



Ekonomikas ministrija

# Aktuālie jautājumi, prasības reģistrācijai pārvaldnieku reģistrā un piekļuvei BIS mājas lietai

**Elvijs Kalnkambers**

vecākais referents

17.02.2023. Rīga

# Pārvaldīšanas uzdevuma izpilde

Lai iegūtu piekļuves tiesības katrai mājas lietai Būvniecības informācijas sistēmā, pārvaldnieks, kas dzīvojamo māju pārvalda uz pārvaldīšanas līguma pamata, līdz 2023. gada 28. februārim iesniedz reģistra amatpersonai:

- noslēgto pārvaldīšanas līgumu:

x līguma projekti;

x izvilkumi no kopsapulču/aptauju protokoliem.

- apliecinājumu, ka pārvaldnieku reģistrā esošā informācija ir aktuāla;

- dokumentu, kas apliecina tiesisko pamatu attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanai (likuma «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju» izpratnē).

# Reģistrācijas pienākuma neizpilde un sekas

## Pārvaldīšanas uzdevuma neizpilde

- Neregistrējoties Reģistrā, nav iespējams piekļūt mājas lietai, tādējādi netiek pilnvērtīgi veikts pārvaldīšanas uzdevums.

## Administratīvā atbildība

- Mājas lietas kārtošana ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 3. punkts);
- Par likumā noteiktās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības neveikšanu ir paredzēta administratīvā atbildība (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 29.pants).

## Pārvaldnieka maiņa?

- Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga jebkurā brīdī lemt par pārvaldnieka maiņu.

# Pilnvara – pilnvarojuma līgums - pārvaldīšanas līgums

«Pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu.»

*(Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta pirmā daļa).*

«Dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu» *(Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta otrā daļa)*

x uz statūtu pamata;

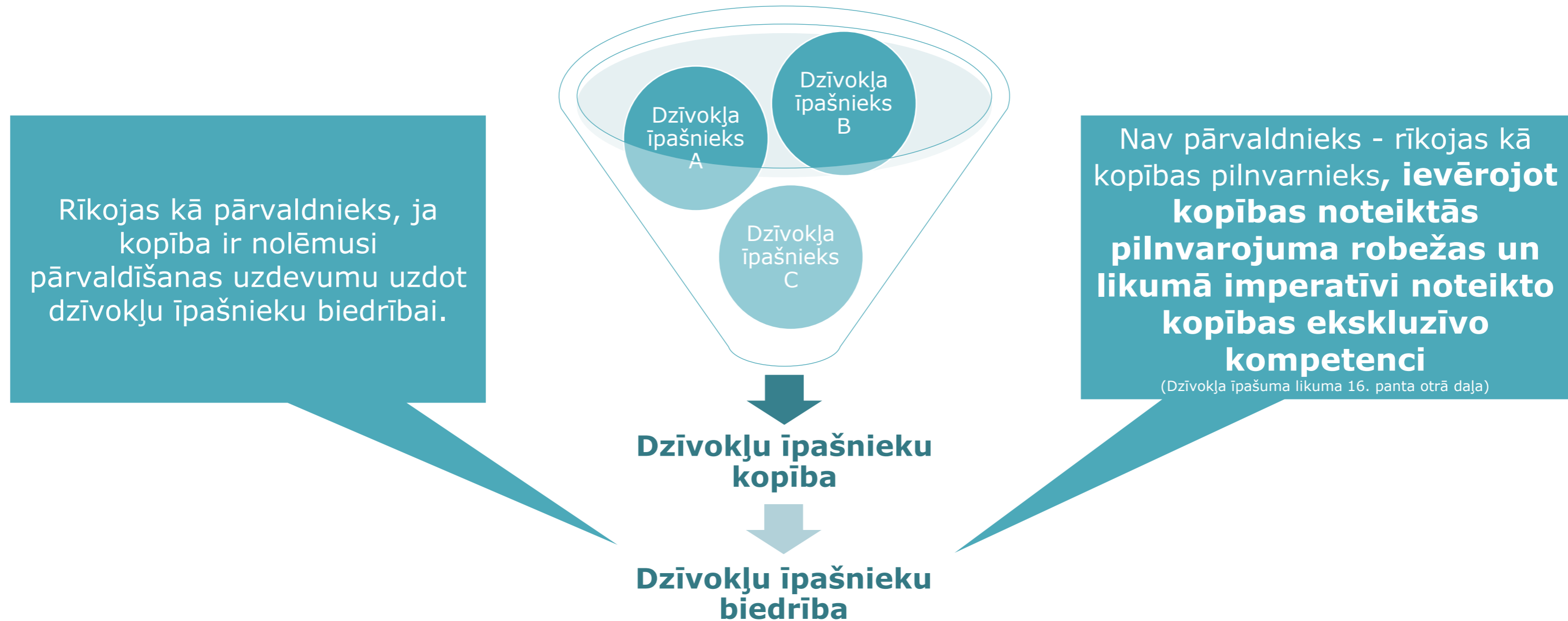
x pilnvaras pamata.

Pilnvaras izdošana ir vienpusējs tiesisks darījums - pilnvarotājs izdara pilnvarniekam adresētu gribas izteikumu – dod tiesības, savukārt līgums ir divpusējs (daudzpusējs) darījuma veids, kas attiecībā uz līdzējiem sevī ietver tiesību un pienākumu kopumu.

# Biedrība nav dzīvokļu īpašnieku kopība

**Biedrības tiesiskās attiecības ar dzīvokļu īpašnieku kopību var būt divējādas:**

Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2020.gada 5.maija SPRIEDUMS Lieta Nr. C29418417, SKC-172/2020



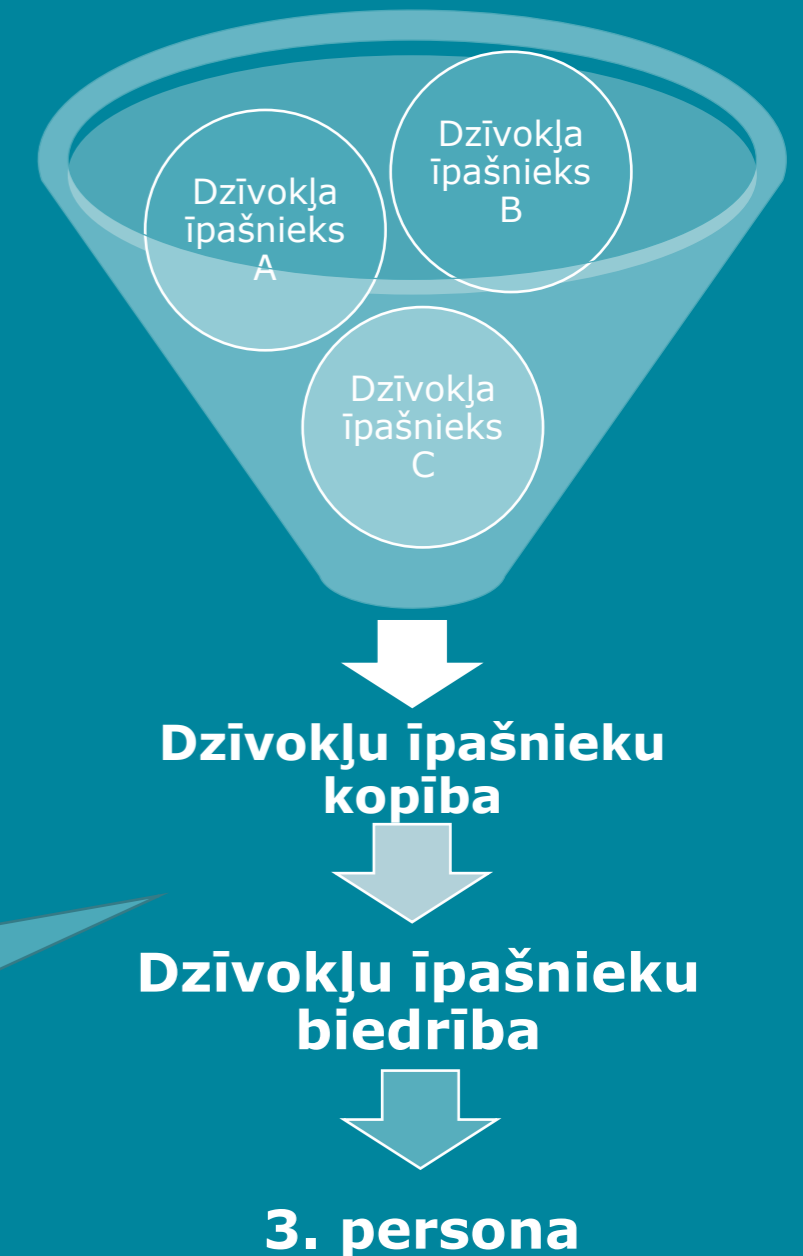
**Biedrības statūti nav pārvaldīšanas pamats!**  
«Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums izveidot biedrību, kaut arī ar mērķi apsaimniekot konkrēto dzīvojamo māju, šai biedrībai automātiski nepiešķir tiesības veikt nama apsaimniekošanu.»

Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 29.novembra sprieduma lietā Nr. SKC 344/2016 (C32294611), 8.punkts).

# Biedrības kā pārvaldnieka tiesības pārpilnvarot

Lai trešā persona varētu reģistrēties kā konkrētas dzīvojamās mājas pārvaldnieks:

- 1) Biedrība kā pilnvarnieks var tālāk dot 3. personai pārvaldīšanas uzdevumu, ja biedrība pirms tam pati ir noslēgusi atbilstošu pārvaldīšanas līgumu ar kopību;
- 2) Pilnvarniekam (biedrībai) pārvaldīšanas līgumā nepieciešams atbilstošs pilnvarojums, ka tā ir tiesīga pārpilnvarot pārvaldīšanas uzdevumu tālāk 3. personai;



Par pierādījumu dzīvokļu īpašnieku izveidotās biedrības tiesību un pienākumu apjomam var kalpot pārvaldīšanas līgums, kurā būtu uzskaitītas biedrībai uzdotās pārvaldīšanas darbības.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 29. novembra SPRIEDUMS Lieta Nr. C32294611 SKC-344/2016, 8.punkts.

# Biedrība kā pārvaldnieks

**Biedrības darbinieks  
(uz darba līguma pamata)**

Biedrības biedrs, kurš veic attiecīgo pārvaldīšanas darbību un pats ir dzīvojamās mājas (dzīvokļa) īpašnieks.

Biedrība kā pārvaldnieks ir tiesīga uzdot **atsevišķu uzdevumu izpildi** kādai 3. personai, vienlaikus ņemot vērā, ka:

- Biedrība nedrīkst pārkāpt ar kopību noslēgtajā pārvaldīšanas līgumā noteikto pilnvarojuma apjomu;
- Pilnvarojuma apjomam jābūt skaidram un nepārprotamam (atsevišķu darbību nodošana 3.personai nevis pārpilnvarojums);
- Problemātika ar atsevišķu pārvaldīšanas uzdevumu došanu vairākām personām (pārvaldniekiem).

# Neskaidrs reģistrācijas pienākums (pārpilnvarojums)

\*piemērs - dzīvokļu īpašnieku kopība (pilnvarotājs) noslēdz pārvaldīšanas līgumu ar biedrību Y, atrunājot līgumā, ka biedrība Y var piesaistīt kvalificētu personālu un nodot pārvaldīšanas pienākumus juridiskai personai, piemēram, (SIA B).

Pilnvarotājs  
- kopība

Slēdzot pārvaldīšanas līgumu ar Biedrību Y, iekļauj tajā klauzulu par pārvaldīšanas uzdevuma tālāk došanas iespējamību (pārpilnvarojumu).

Pilnvarnieks  
- Biedrība Y

Biedrība Y pilnvaro SIA B, jo pati nespēj veikt uzdevumu. Tiesību doktrīnā norādīts, ka Civillikuma 2299. panta I. daļā minētie "iemesli, kas ceļas no pilnvarnieka paša", ir ar pilnvarnieka personu (Biedrība Y) saistīti apstākļi, piemēram, prombūtne, slimība **vai uzdevuma izpildei nepieciešamo zināšanu trūkums.**

(Balodis, Kaspars. Ievads civiltiesībās. - Rīga : Zvaigzne ABC, 2007, Ceturtā daļa, Tiesiskais darījums, 292.lp)

Substitūts -  
SIA B

SIA B ir pilnvarots veikt pārvaldīšanas uzdevumu no biedrības Y puses, pārstāvības varu tam piešķirot kopības vārdā. Reģistrēšanas pienākums ir SIA B, jo uzskatāms par kvalificētu jomas speciālistu ar atbilstošu profesionālo kvalifikāciju, spējot izpildīt doto uzdevumu.



# Kopīpašnieki dzīvokļu īpašumos nesadalītai dzīvojamai mājai

*No 15.01.2014 (grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā)*

**Civillikuma 1068.** pants - Rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu;

Kopīpašnieki var pieņemt lēmumus, kas attiecas uz obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā t.sk. pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta ceturtā daļa

Ja kopīpašnieki noslēguši pārvaldīšanas līgumu, nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana.

Pieņem, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un tie ir saistoši ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam (ar vienkāršo balsu vairākumu).

# Individuālu pārvaldīšanas līgumu noslēgšana

! Individuālu pārvaldīšanas līgumu noslēgšana neatbilst dzīvokļu īpašnieku kopības kā dzīvojamās mājas kopīpašnieku patieso gribu attiecībā uz pārvaldīšanas līguma noslēgšanu ar konkrētu pārvaldnieku.

**«..pārvaldīšanas līgums slēdzams starp dzīvokļu īpašnieku kopību un pārvaldnieku, nevis starp katru dzīvokļa īpašnieku un pārvaldnieku.**

Pretējs secinājums būtu ne vien pretrunā ar dzīvokļu īpašnieku kopības statusu dzīvojamo māju pārvaldīšanas attiecībās, bet arī praktiski var nozīmēt vairāku dažāda satura pārvaldīšanas līgumu attiecināšanu uz vienu un to pašu dzīvojamo māju, kas savukārt radītu tiesisko neskaidrību un varētu nonākt pretrunā ar principu, ka katrs dzīvokļa īpašnieks piedalās pārvaldīšanas izdevumu segšanā atbilstoši savā dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram.»

Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 12.decembra SPRIEDUMS Lieta Nr. C31346614, SKC-109/2019, 11.4.2.punkts.

# Profesionālās kvalifikācijas izmaiņu izklāsts uz laika skalas



**Grozījumi Profesionālās  
kvalifikācijas izglītības  
likuma 5. pantā (stājās spēkā  
01.04.2022)**

Profesionālās izglītības likuma grozījumu mērķis ir noteikt vienotu kārtību (vairs nepastāv LKI (Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūras līmenis) ir tikai profesionālās kvalifikācijas līmeņi.

**Kārtība attiecībā uz tiem, kas ieguvuši kvalifikāciju līdz 2022. gada 31. jūlijam:**

**3. prof. kvalifikācijas līmenis «Namu pārzinis» atbilst 4. Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūras līmenim.**



## **Profesionālās izglītības likuma Pārejas noteikumu 30.punkts:**

«30. Profesionālās kvalifikācijas līmeņi, kas ir spēkā līdz 2022. gada 31. jūlijam, sākot ar 2022. gada 1. augustu, atbilst šādiem profesionālās kvalifikācijas līmeņiem Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūrā:



- 1) otrais profesionālās kvalifikācijas līmenis atbilst trešajam profesionālās kvalifikācijas līmenim;
- 2) trešais profesionālās kvalifikācijas līmenis atbilst ceturtajam profesionālās kvalifikācijas līmenim;**
- 3) ceturtais profesionālās kvalifikācijas līmenis atbilst piektajam profesionālās kvalifikācijas līmenim;
- 4) piektais profesionālās kvalifikācijas līmenis atbilst sestajam vai septītajam profesionālās kvalifikācijas līmenim.»

**Nemainās iegūtās prof. kvalifikācijas saturs un kompetences!**

No 2022. gada 1. augusta pēc būtības nav izmaiņu attiecībā uz prasībām, kas izvirzītas dzīvojamo māju pārvaldniekiem, kas sniedz pakalpojumu dzīvojamai mājai atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. pantam.



Ja līdz 2022. gada 31. jūlijam iegūts 3. prof. kval. līmenis «namu pārzinis»

=

4. prof. kvalifikācijas līmenis «namu pārzinis»

! Persona, kas pēc 2022. gada 1. augusta iegūst profesionālās kvalifikācijas 4. līmeni joprojām ir «namu pārzinis» un neatbilst Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. panta pirmajai daļai izvirzītajām prasībām «namu pārvaldnieks»

Namu pārvaldnieks ar iegūtu 4 PKL un 5LKI no 01.08.2022 ir 5 PKL.

## Atbilstoša izglītība un profesionālā kvalifikācija

Nevar būt 3. profesionālās kvalifikācijas līmenis «Namu pārzinis» (4.PKL no 01.08.2022) namu pārvaldīšanā un kāda cita izglītība ar, piemēram, 5.kvalifikācijas līmeni, lai darbotos kā «namu pārvaldnieks».

Izraudzītās mācību programmas (kursa) atbilstība attiecīgajam Profesionālās kvalifikācijas līmenim:

- Izraudzītās/pasniegtās programmas atbilstība Ministru kabineta 2017. gada 13. jūnija noteikumiem Nr. 322 "Noteikumi par Latvijas izglītības klasifikāciju".
- 3. PKL (4. PKL no 2022. gada 1. augusta) profesionālo kvalifikāciju piešķir pēc profesionālās tālākizglītības programmas apguves vismaz 640, 960 vai vairāk stundu apjomā.
- Izsniegto dokumentu atbilstība Ministru kabineta 2005. gada 21. jūnija noteikumu Nr. 451 "Kārtība, kādā izsniedzami valsts atzīti profesionālo izglītību un profesionālo kvalifikāciju apliecinājoši dokumenti un akreditētas profesionālās izglītības programmas daļas apguvi apliecinājoši dokumenti" 4. pielikumā noteiktajam valsts atzītas profesionālās kvalifikācijas apliecības paraugam.

# Plānotās izmaiņas attiecībā uz reģistrāciju reģistrā un piekļuvi BIS mājas lietai

**Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā** (*Likumprojekta Nr.22-TA-2647*):

- Regulējuma salāgošana ar minētajiem grozījumiem Profesionālās izglītības likumā;
- Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrācijas atvieglošana Reģistrā piekļuvei BIS mājas lietai:
  - nepieciešams iesniegt tikai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu;
  - likumprojekts paredz atteikties no profesionālās kvalifikācijas prasībām, lai reģistrētos reģistrā;

**!** ar Likumprojektu netiek mainītas Likumā noteiktās profesionālās kvalifikācijas prasības pārvaldniekiem.

*Kopības kompetence lemt par to vai slēgt pārvaldīšanas līgumu ar pārvaldnieku bez atbilstošas profesionālās kvalifikācijas.*



Ekonomikas ministrija

# Paldies par uzmanību!

 @EM\_gov\_lv,

   /ekonomikasministrija

 [www.em.gov.lv](http://www.em.gov.lv)

 Brīvības iela 55, Rīga, LV-1519, Latvija

 +371 67013100

 [pasts@em.gov.lv](mailto:pasts@em.gov.lv)