

SIA "VGL GRUPA"

Reģistrācijas Nr. 40103488162

Juridiskā adrese: Telegrāfa iela 6-8, Tukums, Tukuma nov., LV-3101

Dz.Ī.K.S. „JUBILEJAS”
Vienot. reģ. Nr. 40003094614,
Juridiskā adrese A.Saharova iela 3-1,
Rīga, LV-1082,
valdes locekļi M. Mantejai

ATBILDE UZ 17.06.2013. IESNIEGUMU PAR PRIEKŠLIKUMIEM PAR „DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANAS LĪGUMA” PROJEKTU Rīgā

2013.gada 4.jūlijā.

Nr. 1.

Atbildot uz Jūsu izteiktajiem iebildumiem SIA „VGL GRUPA” izstrādātajam dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma projektam, varu sniegt šādas atbildes Jūsu iebildumiem:

Iebildums:

- **pārvaldīšanas līgums jānoslēdz ar dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību, pamatojoties uz šīs kopības lēmuma pamata (normatīvajos dokumentos ir tieši tāda prasība, nevis noslēgt pārvaldīšanas līgumu individuāli ar katru dzīvokļa īpašnieku).**

Atbilde: saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.p.3.d. dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu (turpmāk — pārvaldīšanas līgums). Dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas līgumu slēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts likumā par dzīvokļa īpašumu noteiktajā kārtībā. Noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam.

No minētās tiesību normas izriet, ka pārvaldīšanas līgumu, dodot pārvaldīšanas uzdevumu, akceptē dzīvokļu īpašnieku kopība; akceptētais pārvaldīšanas līgums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, bet tas ir slēdzams ar katru dzīvokļa īpašnieku. Šāda kārtība arī tīri praktiski ir daudz ērtāka gan dzīvokļu īpašniekiem, gan arī pārvaldniekam, jo savstarpēji noslēgts pārvaldīšanas līgums ir pamats gan savstarpēju attiecību kārtīšanai tiesā, gan arī attiecību kārtīšanai ar trešajām personām (iesniegšanai bankā kredīta saņemšanai u.c.).

Iebildums:

- **kooperatīva augstākā pārvaldes institūcija ir kopsapulce,**
- **kopsapulču starplaikos kooperatīvas sabiedrības darbu vada valde,**
- **revīzijas komisijas (zv.revidenta) ievēlēšana un darbība ir obligāta,**
- **kooperatīva biedriem ir tiesības un pienākumi.**

Atbilde: kooperatīva iekšējai struktūrai nav nekāda sakara ar pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, kuras regulē Dzīvokļa īpašuma likums un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumā kooperatīva iekšējā struktūra nav jāapskata. Izsmeltoši šis jautājums ir apskatīts SIA „VGL GRUPA” 04.06.2013. ziņojumā Dz.Ī.K.S. „Jubilejas” valdei par pārvaldīšanas līgumu, tā noslēgšanas nepieciešamību.

Iebildums:

- **pārvaldīšanas līguma projekta autors nav izpratis „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma” normas un tās patvarīgi sagrozījis (piem., par aptaujām, par dokumentu izsniegšanu dzīvokļu īpašniekiem, informācijas izsniegšanu, u.c.).**

Atbilde: Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 20.p.2.d. ja lēmums tiek pieņemts, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, — aptaujas veidā, pārvaldnieks vai cita dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona **katram dzīvokļa īpašniekam** nosūta rakstveida lēmuma par izlemjamo jautājumu projektu un dokumentus...

Apskatāmajā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma projektā 3.2.6.pkt. ir paredzēta kārtība, kādā pārvaldnieks organizē dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanai aptaujas veidā nepieciešamo dokumentu nodošanu **katram dzīvokļa īpašniekam**, tādejādi ierobežojot nesaprātīgi plašu un dārgu informācijas nodošanas procedūru.

Piedāvātā kārtība ir balstīta arī uz tiesu praksi – Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 28.03.2013. spriedumā lietā nr. CA-0683-13/3 ir noteikts pārvaldnieka pienākums **pierādāmi nodot informāciju katram dzīvokļa īpašniekam.**

Ar šī jautājuma regulējuma iekļaušanu pārvaldīšanas līgumā no vienas puses tiek nodrošināta abpusēji saskaņota procedūra, kādā katram dzīvokļa īpašniekam pierādāmi nodrošināt informācijas nodošanu, bet no otras puses tiek maksimāli ekonomēti līdzekļi informācijas nodošanai.

Analoģiska situācija ir arī ar pārvaldīšanas darba plāna un atskaites iesniegšanas regulējumu atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 15.p. un attiecīgi apskatāmā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma projekta 3.1.9.pkt.

Iebildums:

- **t.s.Pārvaldnieka pārstāvniecības tiesību apjoms ir nesamērīgi liels un nepamatots ; mēģināts ierobežot pušu tiesības griezties kasācijas instancē, u.tml.**

Atbilde (atbilde tiek sniegta tikai par iebildumu par mēģinājumu ierobežot pušu tiesības griezties kasācijas instancē, jo pārējā daļā iebildums nekonkrēts): saskaņā ar Civilprocesa likuma 24.p.1.d. tiesai pakļautās lietas izskata rajona (pilsētas) tiesa, izņemot tās lietas, kuras saskaņā ar likumu izskata apgabaltiesa. Savukārt saskaņā ar Civilprocesa likuma 26.p. prasību pret fizisko personu ceļ tiesā pēc tās deklarētās dzīvesvietas (jur. personu – pēc jurid. adreses), bet saskaņā ar minētā likuma 30.p.1d. slēdzot līgumu, tā slēdzēji var noteikt to pirmās instances tiesu, kurā izšķirami strīdi, kas viņiem varētu celties par šo līgumu vai tā izpildīšanu. No minētajām tiesību normām izriet, ka:

1. civillietas pirmajā instancē izskata rajona tiesa vai apgabaltiesa atbilstoši piekritības normām;
2. prasība vispārējā kārtībā ceļama pēc atbildētāja deklarētās dzīvesvietas (jur. adreses);
3. slēdzot līgumu, puses var vienoties par to pirmās instances tiesu, kurā izšķirami strīdi.

Tā kā virkne dzīvokļu īpašnieku dzīvo ārzemēs vai ir deklarējuši savu dzīvesvietu citās Rīgas priekšpilsētās vai vispār citās pilsētās, lai atvieglotu un nevajadzīgi nesadārdzinātu potenciālu tiesvedību, apskatāmā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma projekta 6.2.pkt. ir noteikta līgumiskā pirmās instances tiesas piekritība atbilstoši Civilprocesa likuma 30.p.1.d. normām – Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesai vai Rīgas apgabaltiesai (atbilstoši piekritības normām). Šim regulējumam nav nekāda sakara ar kasācijas instanci – Latvijas Republikas tiesību akti neparedz tiesības izvēlēties kasācijas instanci vai ierobežot puses tiesības vērsties kasācijas instancē.

Iebildums:

- **nav paskaidrota līguma projektā izmantotā specifiskā terminoloģija, piem., „Pārvaldnieka iekšējo pārvaldes institūciju lēmumi”, u.c.**

Atbilde: apskatāmajā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma projektā ietvertā terminoloģija ir pieskaņota Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma un Dzīvokļa īpašuma likuma (un atvasināto tiesību aktu) terminoloģijai, bez tam ir ietverts arī virknes saīsinājumu skaidrojums. Tā kā apskatāmais līguma projekts ir juridiska rakstura dokuments, atbilstoši vispārpieņemtai labai

šādu dokumentu sastādīšanas praksei juristam saprotama terminoloģija netiek papildus paskaidrota – pretējā gadījumā līgums iegūtu nesamērīgi un nesaprātīgi lielu apjomu.

Iebildumos norādītais termins „Pārvaldnieka iekšējo pārvaldes institūciju lēmumi” ir jāsaprot kā Kooperatīvo sabiedrību likumā un statūtos noteikto pārvaldes institūciju, kurām ir tiesības pieņemt atbilstošus lēmumus, lēmumi.

Tā kā apskatāmā līguma projekta 5.1.pkt. termins „Pārvaldnieka iekšējo pārvaldes institūciju lēmumi” ir iekļauts kā līdzeklis operatīvai avārijas situācijas risināšanai, apskatāmo lēmumu varētu pieņemt tikai valde (valdes priekšsēdētājs); citos gadījumos tā varētu būt arī biedru kopsapulce vairāk tieši maksājumu formas un kārtības noteikšanai, bet ne apmēra noteikšanai (ekskluzīva dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence).

Jūsu izteiktais secinājums par nepieciešamību izstrādāt pārvaldīšanas līgumu no jauna nav pamatots un ir acīmredzami saistīts ar Latvijas Republikā spēkā esošo tiesību aktu nezināšanu vai nepareizu izpratni, bet secinājums, ka ar māju pārvaldīšanas līgumu noslēgšanu nav pamata steigties, ir nelikumīgs, jo saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumu 4.pkt. pārvaldīšanas līgumi, kas ir spēkā šā likuma spēkā stāšanās dienā, bet neatbilst šā likuma noteikumiem, līdz 2011.gada 31.decembrim saskaņojami ar šā likuma noteikumiem; līdz ar to Dz.Ī.K.S. „Jubilejas” iekšēju konfliktu dēļ jau ir nokavējusi pārvaldīšanas līgumu saskaņošanas termiņu ar likuma noteikumiem par vairāk kā 1,5 gadiem un šī saskaņošana ir veicama steidzamā kārtā.

SIA „VGL GRUPA” komercpilnvarnieks _____ /G. Brasavs /