
Grozījumi:

17.11.2016. likums / LV, 239, 08.12.2016. / Stājas spēkā 01.01.2017.
22.06.2017. likums / LV, 128, 29.06.2017. / Stājas spēkā 13.07.2017.
21.01.2021. likums / LV, 22, 02.02.2021. / Stājas spēkā 03.02.2021.

Saeima ir pieņēmusi un Valsts
prezidents izsludina šādu likumu:

Dzīvokļa īpašuma likums

I nodaļa Dzīvokļa īpašums

1.pants. Likuma uzdevums

Likuma uzdevums ir noteikt dzīvokļa īpašuma statusu, dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci un lēmumu pieņemšanas kārtību.

2.pants. Dzīvokļa īpašums un tā sastāvs

(1) Dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums.

(2) Dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa tiesiski nav atdalāmi.

(3) Attiecībā uz dzīvokļa īpašumu, ciktāl to nereglamentē šis likums, piemērojamas Civillikuma normas. Civillikuma 927.panta noteikumi uz dzīvokļa īpašumu attiecināmi ar šajā likumā paredzētajiem ierobežojumiem.

3.pants. Atsevišķais īpašums

(1) Atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esošs būvnieciski norobežots un funkcionāli nošķirts dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca, kura kā dzīvojamā vai nedzīvojamā telpu grupa reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk arī — Kadastra informācijas sistēma).

(2) Atsevišķā īpašuma elementi ir:

1) telpas vai telpu grupas robežās esošie konstruktīvie slodzi nenesošie, nožogojošie un apdares elementi (tai skaitā iekšējās starpsienas, griestu, grīdu un sienu apdare, durvis);

2) inženiertīkli un inženierkomunikācijas līdz kopīpašuma stāwadiem;

3) inženieraprīkojuma elementi (tai skaitā virtuves aprīkojums, ventilācijas ierīces, tualetes, dušas un vannas aprīkojums), bez kuriem kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas daļas elementi var funkcionēt patstāvīgi;

4) atsevišķo īpašumu norobežojošie logi un durvis.

(3) Atsevišķā īpašuma sastāvā papildus var būt arī ārpus telpas vai telpu grupas esošas un ar to funkcionāli saistītas palīgtelpas un palīgēkas vai to daļas, kas nav funkcionāli saistītas ar kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas daļu vai citu atsevišķo īpašumu.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2017.)

4.pants. Kopīpašumā esošā daļa

(1) Kopīpašumā esošajā daļā ietilpst:

1) atsevišķas dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis), iekšējās slodzi nesošās konstrukcijas (tai skaitā nesošās sienas un kolonnas, kā arī atsevišķos īpašumus norobežojošās sienas), starpstāvu pārsegumi (tai skaitā siltuma un skaņas izolācijas slāņi), koplietošanas telpas (tai skaitā bēniņi, kāpņu telpas, pagrabtelpas), kā arī atsevišķo dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar atsevišķās dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie atsevišķā īpašuma (tai skaitā atsevišķā īpašuma robežās esošie sildelementi, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām);

2) dzīvojamās mājas palīgēkas un būves, izņemot šā likuma 3.panta trešajā daļā minētās;

3) zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, ja tas nepieder citai personai.

(2) Uz kopīpašumā esošo daļu attiecināms Civillikuma 1067. —1072.pants. Civillikuma 1068. panta pirmās daļas noteikumi piemērojami, ciktāl šajā likumā nav noteikts citādi.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016. un 21.01.2021. likumu, kas stājas spēkā 03.02.2021.)

5.pants. Kopīpašuma domājamās daļas apmērs

(1) Dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma domājamā daļa ir atsevišķā īpašuma kopējās platības attiecība pret visu dzīvojamā mājā esošo atsevišķo īpašumu kopējo platību.

(2) Mainoties atsevišķā īpašuma kopējai platībai, attiecīgi mainās arī katrā dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmērs, izņemot šā panta trešajā daļā noteikto gadījumu.

(3) Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmērs nemainās, ja kopējās platības izmaiņas radušās atsevišķā īpašuma robežās, tai skaitā veicot atsevišķā īpašuma pārbūvi vai atkārtotu uzmērīšanu. Kopīpašuma domājamo daļu summa veido vienu veselu.

(4) Dzīvokļa īpašumā ietilpstošo kopīpašuma domājamo daļu aprēķina, pārreķina un reģistrē Kadastra informācijas sistēmā Valsts zemes dienesta teritoriālā struktūrvienība atbilstoši Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem aktuālajiem būves datiem.

(5) Šā panta otrajā daļā noteiktajā gadījumā dzīvokļa īpašumā ietilpstošo kopīpašuma domājamo daļu pārreķina un reģistrē atbilstoši Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem aktuālajiem būves datiem, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.

(6) Pēc tam, kad noslēgti visi privatizācijas objektu pirkuma līgumi vai noslēgtas vienošanās par dzīvokļa vai viendzīvokļa mājas nodošanu īpašumā bez atlīdzības likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" noteiktajā kārtībā, Valsts zemes dienesta teritoriālā struktūrvienība atbilstoši Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem aktuālajiem būves datiem bez maksas pārreķina un aktualizē Kadastra informācijas sistēmā dzīvokļa īpašuma atsevišķā īpašuma un kopīpašuma domājamās daļas, ja dzīvojamās mājas privatizācijas procesā kopīpašuma domājamās daļas apmērs aprēķināts neatbilstoši šā panta pirmajai daļai.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2017. Sestā daļa stājas spēkā 01.12.2019. Sk. Pārejas noteikumu 2. punktu)

6.pants. Dzīvokļa īpašuma izveidošana un nodibināšana

(1) Dzīvokļa īpašumu var izveidot uz likuma, tiesas sprieduma, darījuma, tai skaitā testamenta, vai mājas īpašnieka lēmuma pamata. Dzīvokļa īpašumu izveido, sadalot atbilstoši šā likuma noteikumiem zemesgrāmatā ierakstītu dzīvojamo māju kopā ar tai piederīgajām palīgēkām, būvēm un zemi.

(2) Dzīvokļa īpašums ir nodibināts līdz ar tā ierakstīšanu zemesgrāmatā.

7.pants. Dzīvokļa īpašuma izbeigšanās

Dzīvokļa īpašums tiek izbeigts, ja tas gājis bojā vai tiek pārveidots par citu īpašumu uz likuma, tiesas sprieduma, darījuma, tai skaitā dzīvokļu īpašnieku lēmuma vai testamenta pamata.

II nodaļa

Dzīvokļa īpašnieks, viņa tiesības, pienākumi un atbildība

8.pants. Dzīvokļa īpašnieks

(1) Dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu un īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā.

(2) Līdz dzīvokļa īpašuma pirmreizējai reģistrēšanai zemesgrāmatā uz dzīvokļa īpašuma ieguvēju attiecas visas šā likuma normas, kas nosaka dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, izņemot tās likumā noteiktās tiesības, kuras dzīvokļa īpašuma ieguvējs iegūst tikai pēc dzīvokļa īpašuma reģistrēšanas zemesgrāmatā.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2017.)

9.pants. Dzīvokļa īpašnieka tiesības

Dzīvokļa īpašniekam attiecībā uz dzīvokļa īpašumu ir pilnīgas varas tiesības, tai skaitā tiesības:

- 1) valdīt un lietot dzīvokļa īpašumu, iegūt no tā labumu, izmantot to pēc sava ieskata mantas pavairošanai un vispār lietot to jebkādā veidā, ciktāl dzīvokļa īpašnieku neierobežo likumi un ciktāl tas nerada traucējumus citiem dzīvokļu īpašniekiem;
- 2) atsavināt, tai skaitā dāvināt, dzīvokļa īpašumu;
- 3) ieķīlāt un citādi apgrūtināt ar lietu tiesībām dzīvokļa īpašumu;
- 4) nodot dzīvokļa īpašumu lietošanā citām personām;
- 5) iemitināt dzīvokļa īpašumā ģimenes locekļus un citas personas;
- 6) piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā;
- 7) lietot kopīpašumā esošo daļu, ciktāl lietošanas ierobežojumus nenosaka šajā likumā noteiktajā kārtībā pieņemtie dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi.

10.pants. Dzīvokļa īpašnieka pienākumi

(1) Dzīvokļa īpašniekam ir pienākums:

- 1) piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā;
- 2) segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13.pantā noteiktajā kārtībā;
- 3) norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana);

- 4) maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus;
- 5) maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes;
- 6) saudzīgi izturēties pret kopīpašumā esošo daļu, ievērot tās lietošanas noteikumus, kā arī normatīvajos aktos noteiktās sanitārās, ugunsdrošības un citas prasības, lai neradītu aizskārumu citu cilvēku drošībai un veselībai, apkārtējās vides kvalitātei, un raudzīties, lai šos noteikumus un prasības ievērotu personas, kas iemītnātas viņa dzīvokļa īpašumā;
- 7) nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvarotiem speciālistiem veikt dzīvokļa īpašumā darbības, kas nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai, kā arī nodrošināt iespēju apsekot atsevišķo īpašumu;
- 8) pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtus lēmumus;
- 9) ievērot dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktos dzīvokļu īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus;
- 10) atsavinot dzīvokļa īpašumu, informēt dzīvokļa īpašuma ieguvēju par tām dzīvokļa īpašnieka neizpildītajām saistībām, kuras attiecas uz dzīvokļa īpašuma lietošanu;
- 11) iesniegt dzīvokļa īpašuma tiesības apliecināšu dokumentu dzīvojamās mājas pārvaldniekam vai personai, kura atbilstoši pārvaldīšanas līguma noteikumiem kārtu mājas lietu.

(2) Pienākums norēķināties par šā panta pirmās daļas 2., 3. un 5.punktā norādītajiem maksājumiem attiecībā uz izsoles rezultātā iegūtu dzīvokļa īpašumu dzīvokļa īpašuma ieguvējam ir ar dienu, kad stājas spēkā tiesas nolēmums par izsoles akta apstiprināšanu.

(3) Dzīvokļa īpašuma atsavināšanas gadījumā darījuma dalībnieki nekavējoties rakstveidā paziņo dzīvojamās mājas pārvaldniekam par dzīvokļa īpašnieka maiņu. Dzīvokļa īpašuma ieguvējs pēc darījuma noslēgšanas iesniedz īpašuma tiesības apliecināšu dokumentu dzīvojamās mājas pārvaldniekam vai personai, kura atbilstoši pārvaldīšanas līguma noteikumiem kārtu mājas lietu.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2017.)

11.pants. Dzīvokļa īpašnieka tiesības rekonstruēt, renovēt vai restaurēt dzīvokļa īpašumu

(1) Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, bet ievērojot normatīvo aktu prasības, rekonstruēt, renovēt vai restaurēt (turpmāk — pārbūvēt) atsevišķo īpašumu, ciktāl tas neskar kopīpašumā esošo daļu vai citus dzīvokļu īpašumus.

(2) Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības, ievērojot normatīvo aktu prasības, pārbūvēt atsevišķo īpašumu norobežojošos logus un durvis bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi citādi.

(3) Ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu šajā likumā noteiktajā kārtībā.

(4) Ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar citu atsevišķo īpašumu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt attiecīgā dzīvokļa īpašnieka piekrišanu.

12.pants. Dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesības

(1) Atsavinot dzīvokļa īpašumu, pārējiem attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem nav pirmpirkuma un izpirkuma tiesību, izņemot gadījumus, kad dzīvokļu īpašnieku kopība par to pieņēmusi lēmumu šajā likumā noteiktajā kārtībā un zemesgrāmatā izdarīta atzīme par pirmpirkuma tiesību pastāvēšanu.

(2) Pirmpirkuma tiesības īstenojamas Civillikumā noteiktajā kārtībā.

13.pants. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu segšana

(1) Dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā.

(2) Dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz:

- 1) kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai komunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas;
- 2) pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

(2¹) Dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram veic uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos naudas maksājumus uzkrājumu fondā šā panta pirmajā un otrajā daļā paredzēto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai. Pieņemot minēto lēmumu, dzīvokļu īpašnieku kopība izvērtē dokumentus, kas pamato attiecīgo darbību veikšanu vai to izmaksu efektivitāti.

(2²) Šā panta 2.¹ daļā minēto naudas maksājumu veikšanas un izmantošanas kārtību nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

(3) Pieņemot šā panta otrajā daļā minēto lēmumu, dzīvokļu īpašnieku kopība izvērtē dokumentus, kas pamato attiecīgo darbību izmaksu efektivitāti atbilstoši šā panta otrās daļas 1. un 2.punktā noteiktajam.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2017.)

14.pants. Dzīvokļa īpašnieka atbildība

(1) Dzīvokļa īpašnieks par zaudējumu nodarīšanu citiem dzīvokļu īpašniekiem vai citām personām ir atbildīgs normatīvajos aktos, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumos vai savstarpēji noslēgtajos līgumos noteiktajā kārtībā.

(2) Ja dzīvokļa īpašniekam zaudējumu segšanai nav citas mantas, Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā var vērst piedziņu uz dzīvokļa īpašumu, vienlaikus izliekot dzīvokļa īpašnieku, viņa ģimenes locekļus un citas dzīvokļa īpašumā iemitinātās personas.

(3) Dzīvokļa īpašumu var atsavināt Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā, vienlaikus izliekot dzīvokļa īpašnieku, viņa ģimenes locekļus un citas dzīvokļa īpašumā iemitinātās personas, ja dzīvokļa īpašnieks, viņa ģimenes loceklis vai cita dzīvokļa īpašumā iemitinātā persona pārkāpj normatīvo aktu prasības, kas attiecas ar dzīvokļa īpašuma izmantošanu, tai skaitā sanitārās un ugunsdrošības normas, un tādējādi rada aizskārumu citu cilvēku drošībai un veselībai, apkārtējās vides kvalitātei.

(4) Prasību par dzīvokļa īpašuma atsavināšanu šā panta trešajā daļā noteiktajos gadījumos var celt ikviens dzīvokļa īpašnieks.

III nodaļa Dzīvokļu īpašnieku kopība

15.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības statuss

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos.

(2) Dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

(3) Ja dzīvojamā mājā esošie dzīvokļu īpašumi pieder vienai personai, tai ir likumā paredzētās dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības un pienākumi.

16.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Dzīvokļu īpašnieku kopība, noslēdzot attiecīgu līgumu, var pilnvarot citu personu izlemt kopības kompetencē esošu jautājumu, izņemot šā panta otrajā daļā minētos jautājumus.

(2) Vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par:

- 1) kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu);
- 2) kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā;
- 2¹) atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību;
- 3) dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesību nodibināšanu un atcelšanu;
- 4) pilnvarojuma došanu un atsaukšanu;
- 5) lietošanas tiesību aprobežojumu noteikšanu, ievērojot normatīvo aktu prasības, tai skaitā attiecībā uz ūdensapgādes, kanalizācijas, publisko elektronisko sakaru tīklu, siltumenerģijas, elektroenerģijas un gāzes apgādes iekārtu un ietaišu ierīkošanu, būvniecību vai pārvietošanu;
- 6) kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā;
- 7) kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formu;
- 8) atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam un to atsaukšanu;
- 9) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību;
- 10) citiem jautājumiem, kurus dzīvokļu īpašnieku kopība noteikusi par tādiem, kas ietilpst vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē.

(3) Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam un ir pieņemts, ja "par" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, kuros šā likuma 17.pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits vai lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

(4) Tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka pieteikumu, var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar šā likuma noteikumiem. Prasību var celt triju mēnešu laikā no dienas, kad attiecīgā persona uzzināja vai tai vajadzēja uzzināt par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, bet ne vēlāk par gadu no lēmuma pieņemšanas dienas.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016. un 21.01.2021. likumu, kas stājas spēkā 03.02.2021.)

17.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas nosacījumi

(1) Pieņemot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, katram dzīvokļa īpašniekam ir tik balsu, cik dzīvokļu īpašumu viņam pieder.

(2) Ja vienam dzīvokļu īpašniekam pieder vairāk nekā puse no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļiem, balsojot viņam ir 50 procenti balsu no visām dzīvokļu īpašnieku balsīm.

(3) Ja dzīvokļa īpašums pieder diviem vai vairākiem kopīpašniekiem, tie pilnvaro vienu personu pārstāvēt visus dzīvokļa īpašniekus un balsojot tai ir viena balss.

(4) Dzīvokļa īpašnieks, pilnvarojot citu personu pārstāvēt viņa intereses dzīvokļu īpašnieku kopībā, noformē par to rakstveida pilnvarojumu.

(5) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16.panta otrās daļas 1. punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai

“par” nobalso visi dzīvokļu īpašnieki.

(6) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16.panta otrās daļas 3.punktā minēto pirmpirkuma tiesību nodibināšanu, nepieciešams, lai “par” nobalso visi dzīvokļu īpašnieki. Lai pieņemtu lēmumu par pirmpirkuma tiesību atzīmes dzēšanu zemesgrāmatā, nepieciešams, lai “par” nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

(7) (Izslēgta ar 21.01.2021. likumu)

(7¹) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16.panta otrās daļas 2.punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai “par” nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz trīs ceturtdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem. Lai pieņemtu lēmumu par ceļa zīmes izvietojumu, autostāvietas izveidi personām ar invaliditāti vai autostāvietas izveidi elektromobilijiem, ja vienlaikus tiek izveidots elektrotransportlīdzekļu uzlādes punkts, nepieciešams, lai “par” nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

(8) (Izslēgta ar 17.11.2016. likumu)

(9) (Izslēgta ar 21.01.2021. likumu)

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016. un 21.01.2021. likumu, kas stājas spēkā 03.02.2021.)

18.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtība

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtību un veidu nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība, ievērojot šā likuma noteikumus.

(2) Dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā:

1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē (19.pants);

2) nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci — aptaujas veidā (20.pants);

3) citādi savstarpēji vienojoties (21.pants).

(3) Visiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir vienāds juridisks spēks neatkarīgi no tā, kurā no šā panta otrajā daļā minētajiem veidiem tie pieņemti.

(4) Dzīvokļu īpašnieku kopība var noteikt, kuri jautājumi izlemjami tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

(5) Visi dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi noformējami rakstveidā.

(6) Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu saprātīgā termiņā, bet ne vēlāk kā viena mēneša laikā no tā pieņemšanas dienas nosūta pārvaldniekam.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2017.)

19.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanas un norises kārtība

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulci sasauc pēc viena vai vairāku dzīvokļu īpašnieku vai pārvaldnieka iniciatīvas dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā.

(2) Uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci ne vēlāk kā nedēļu pirms tās rakstveidā vai citā dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā uzaicināms katrs dzīvokļa īpašnieks. Uzaicinājumā norāda kopsapulces norises vietu, laiku un darba kārtību.

(3) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir lemttiesīga, ja tajā piedalās dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem. Ja uz kopsapulci neierodas noteiktais dzīvokļu īpašnieku skaits, kopsapulce uzskatāma par nenotikušu.

(4) Dzīvokļu īpašnieki, kuri ieradušies uz kopsapulci, reģistrējas dalībnieku reģistrācijas sarakstā.

(5) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē tiek ievēlēts kopsapulces vadītājs un protokolētājs.

(6) Kārtību, kādā sasaukamas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces un noformējami tajās pieņemtie lēmumi un protokoli, nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

20.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšana, nerasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci

(1) Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieņemt lēmumus, nerasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, — aptaujas veidā, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav noteikusi, ka attiecīgais jautājums izlemjams tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

(2) Ja lēmums tiek pieņemts, nerasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, — aptaujas veidā, dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona vai pārvaldnieks katram dzīvokļa īpašniekam nosūta rakstveida lēmuma par izlemjamo jautājumu projektu un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, kā arī norāda termiņu, kādā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot "par" vai "pret" attiecīgā lēmuma pieņemšanu. Terminiš nedrīkst būt īsāks par divām nedēļām pēc lēmuma projekta nosūtīšanas. Ja dzīvokļa īpašnieks noteiktajā termiņā nav sniedzis rakstveida atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis pret lēmuma pieņemšanu.

(3) Par balsošanas rezultātiem dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona vai pārvaldnieks sagatavo balsošanas protokolu un piecu darbdienu laikā nosūta to visiem dzīvokļu īpašniekiem. Balsošanas protokolā norāda:

- 1) lēmuma projekta nosūtīšanas dienu un dzīvokļu īpašnieku balsošanai noteikto termiņu;
- 2) pieņemto lēmumu un ar to saistītās balsošanas rezultātus;
- 3) pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma — atšķirīgo viedokļu saturu;
- 4) citas būtiskas ziņas par balsojumu.

(4) Ja kāds no dzīvokļu īpašniekiem to pieprasa, dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona vai pārvaldnieks uzrāda pārējo dzīvokļu īpašnieku balsojuma rezultātus.

(5) Kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumus, nerasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, — aptaujas veidā, nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2017.)

21.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšana, citādi savstarpēji vienojoties

(1) Par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu ir pieņemama visu dzīvokļu īpašnieku savstarpēja vienošanās.

(2) Ja dzīvojamā mājā esošie dzīvokļi pieder vienai personai, tās lēmums uzskatāms par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.

Pārejas noteikumi

(Nodaļas nosaukums 17.11.2016. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.01.2017.)

1. Ar šā likuma spēkā stāšanos spēku zaudē likums "Par dzīvokļa īpašumu" (Latvijas Republikas Saeimas un Ministru Kabineta Ziņotājs, 1996, 1.nr.; 1997, 4.nr.; 1998, 23.nr.; 2001, 24.nr.; 2004, 9.nr.; 2009, 24.nr.).

(Punkta numerācija grozīta ar 17.11.2016. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2017.)

2. Grozījums šā likuma 5.pantā par tā papildināšanu ar sesto daļu (par dzīvokļa īpašuma atsevišķā īpašuma un kopīpašuma domājamo daļu pārrēķināšanu, ja dzīvojamās mājas privatizācijas procesā kopīpašuma domājamās daļas aprēķinātas neatbilstoši šā likuma 5.panta pirmajai daļai) stājas spēkā vienlaikus ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā un Zemesgrāmatu likumā izdarītajiem grozījumiem, kas nosaka pārrēķināto dzīvokļa īpašuma atsevišķā īpašuma un kopīpašuma domājamo daļu aktualizēšanu zemesgrāmatā.

(17.11.2016. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.01.2017.)

3. Šā likuma 3. panta pirmās daļas jaunā redakcija (par atsevišķā īpašuma kā telpu grupas reģistrēšanu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā) neattiecas uz tiem dzīvokļu īpašumiem, kuri Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēti līdz 2016. gada 31. decembrim.

(22.06.2017. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 13.07.2017.)

4. Grozījums šā likuma 4. panta pirmās daļas 1. punktā (par vārdu "dzīvojamā māja" aizstāšanu ar vārdiem "atsevišķa dzīvojamā māja") neattiecas uz tiem dzīvokļu īpašumiem, kuri Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēti līdz 2016. gada 31. decembrim, kā arī uz tām dzīvojamām mājām, kuras ierakstītas zemesgrāmatā vai arī kuru būvniecībai būvatļauja izdota līdz 2016. gada 31. decembrim.

(22.06.2017. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 13.07.2017.)

Likums stājas spēkā 2011.gada 1.janvārī.

Likums Saeimā pieņemts 2010.gada 28.oktobrī.

Valsts prezidents V.Zatlers

Rīgā 2010.gada 17.novembrī

© Oficiālais izdevējs "Latvijas Vēstnesis"