

LĒMUMU PIENĒMŠANA DAUDZDZĪVOKĻU ĒKĀS

Signe Kajaka
REA projektu vadītāja

2021

PROJEKTA ĪSTENOŠANAS POSMI

- 1. Biedrības izveide / pārstāvja izvēle.**
- 2. Pirmais kopības lēmums**
- 3. Projekta vadītāja izvēle**
- 4. Projektētāja atlase.**
- 5. Pieteikums dalībai programmā / atbalsta programmas izvēle.**
- 6. Kopības lēmums – izmaksu un pakalpojumu sniedzēju apstiprināšana, projekta īstenošanas uzsākšana.**
- 7. Kopības lēmums – projekta rezultātu apstiprināšana.**

1. BIEDRĪBAS IZVEIDE / PĀRSTĀVJA IZVĒLE

- Esošais pārvaldieks/apsaimniekotājs
- Pārvaldnieka maiņa
- Biedrības izveide (iniciatīvas grupa vai īpašnieku balsojums)

BIEDRĪBAS

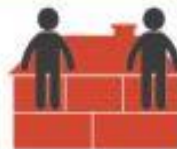
Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšana

Iniciatori

Dzīvokļa īpašnieks



Vairāki dzīvokļa īpašnieki



Dzīvojamās mājas valdītājs



Organizatoriskās darbības

Visu dzīvokļu īpašnieku saraksts



Paziņojums par kopsapulci katram dzīvokļa īpašniekam

Vieta

Laiks

Darba kārtība



Paziņojums par kopsapulci kāpņu telpā



Kopsapulces gaita

Vadītāja, protokolista ievēlēšana



Protokols – 2 eksemplāros



Kopsapulces dalībnieku reģistrācija

īpašnieks

pilnvarotā persona

pilnvara

Darba kārtības izskatīšana

balsošana

Drīkst balsot

- ❖ Īpašnieks
- ❖ Pilnvarota persona

Nedrīkst balsot

- ❖ Īrnieks bez pilnvaras
- ❖ Īpašnieks bez zemesgrāmatas

Saistošs lēmums

PAR

50% + 1 balss no visiem dzīvokļu īpašumiem ēkā



+ 1



Dzīvokļu īpašnieku biedrības (DzĪB) dibināšanas nosacījumi



Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšana



BIEDRĪBAS DARBĪBAS JĒDZIENS UN DARBĪBAS PAMATPRINCIPI

- Tiesiskais regulējums – Biedrību un nodibinājumu likums
- Biedrības jēdziens - Biedrība ir brīvprātīga personu apvienība, kas nodibināta, lai sasniegtu statūtos noteikto mērķi, kam nav peļņas gūšanas rakstura.
- **Darbības pamatprincipi –**
 - Biedrība ir juridiska persona (pēc reģistrācijas);
 - Biedrība par savām saistībām atbild ar visu savu mantu;
 - Biedrība neatbild par biedra saistībām;
 - Biedrs neatbild par biedrības saistībām;
 - Biedrība var veikt saimniecisko darbību, kas saistīta ar sava īpašuma uzturēšanu vai izmantošanu, kā arī veikt citu saimniecisko darbību, lai sasniegtu biedrības mērķus.

BIEDRĪBAS DIBINĀŠANA UN NEPIECIEŠAMIE DOKUMENTI REĢISTRĀCIJAI

Dibinātāji: vismaz 2 fiziskas un/vai juridiskas personas;

- Biedrību reģistrē biedrību un nodibinājumu reģistrā LR Uzņēmumu reģistrā vai tā filiālēs.
- Reģistrācijai nepieciešamie dokumenti:
 - Dibināšanas lēmums (Biedrību un nodibinājumu likuma 24.p.);
 - Biedrības statūti (Biedrību un nodibinājumu likuma 25.p.);
 - Pieteikums reģistrēšanai Biedrību un nodibinājumu reģistrā (Biedrību un nodibinājumu likuma 26.p.);
 - Katra valdes locekļa rakstveida piekrišana būt par valdes locekli.

DIBINĀŠANAS LĒMUMS

- Dibinātāji pieņem lēmumu par biedrības dibināšanu. Sagatavo rakstveidā, paraksta visi dibinātāji vai dibinātāja vārdā lēmumu var parakstīt viņa pilnvarota persona, kas piedalījusies lēmuma pieņemšanā. Tādā gadījumā lēmumam pievienojama rakstveida pilnvara.
- **Lēmumā norāda:**
 - biedrības nosaukumu;
 - biedrības mērķi;
 - dibinātāju vārdu, uzvārdu un personas kodu (ja tāda nav, — dzimšanas datumu, personu apliecinoša dokumenta numuru un izdošanas datumu, valsti un institūciju, kas dokumentu izdevusi), bet juridiskajai personai un personālsabiedrībai — nosaukumu, reģistrācijas numuru un juridisko adresi;
 - dibinātāju tiesības un pienākumus, ja dibinātāji par tādiem ir vienojušies;
 - pilnvarojumu (ja tāds ir dots) atsevišķiem dibinātājiem parakstīt statūtus un pieteikumu reģistra iestādei;
 - citas ziņas, kuras dibinātāji uzskata par nepieciešamām.

BIEDRĪBAS STATŪTI

- Biedrības statūtus sagatavo rakstveidā, tos paraksta visi dibinātāji vai vismaz divi viņu pilnvaroti pārstāvji (pilnvarojumu ieraksta lēmumā), un statūtos norāda to apstiprināšanas datumu
- **Statūtos norāda:**
 - biedrības nosaukumu;
 - biedrības mērķi; (Dzīvojamās mājas (adrese) parvaldīšana un apsaimniekošana)
 - biedrības darbības termiņu (ja biedrība tiek dibināta uz noteiktu laiku)- parasti beztermiņa;
 - biedru iestāšanās un izstāšanās priekšnoteikumus;
 - biedru tiesības un pienākumus;
 - kārtību, kādā var noteikt biedrības teritoriālo un citu struktūrvienību (ja tādas tiek dibinātas) tiesības un pienākumus;
 - biedru sapulces sasaukšanas un lēmumu pieņemšanas kārtību;
 - izpildinstitūcijas nosaukumu, tās skaitlisko sastāvu, nosakot izpildinstitūcijas locekļu tiesības pārstāvēt biedrību atsevišķi vai kopīgi;
 - saimnieciskās un finansiālās darbības revīzijas institūcijas uzbūvi, ievēlēšanas kārtību, kompetenci, lēmumu pieņemšanas kārtību un pilnvaru termiņus vai zvērināta revidenta iecelšanas kārtību un pilnvaru termiņus.
 - Statūtos var paredzēt citus noteikumus, kas nav pretrunā ar likumu. Ja statūti ir pretrunā ar likumu, piemērojami likuma noteikumi.

PIETEIKUMAM PIEVIENOJAMIE DOKUMENTI

- Pieteikumam pievienojami:
 - Dibinātāju lēmums par biedrības dibināšanu;
 - Biedrības statūti (vismaz 2 eksemplāros);
 - Katra valdes locekļa rakstveida piekrišana būt par valdes locekli;
 - Apliecinājums par valsts nodevas samaksu (šobrīd 8Ls)
- Jebkurš iepriekš minētā sagatavojamā dokumenta paraugs ir pieejams Uzņēmumu reģistra mājas lapā <https://www.ur.gov.lv/lv/registre/organizaciju/biedriba/>
Sadaļas: Sākums/Reģistrē/Organizāciju/Biedrība

BIEDRĪBAS ORGANIZATORISKĀ STRUKTŪRA

Struktūrvienība	Lēmumu pieņemšana	Kvorums	Balsu skaits lēmuma pieņemšanai
Biedru sapulce	sapulce	Vairāk nekā 1/2 no visiem biedriem	Vienkāršs balsu vairākums
Valde	Valdes sēdes	Vairāk nekā 1/2 no visiem valdes locekļiem	Vienkāršs balsu vairākums, ja statūtos nav noteikts savādāk
Biedru parstāvju sapulce (nav obligāta)	Nosaka statūtos	Nosaka statūtos vai nosaka valde	Nosaka statūtos vai nosaka valde

BIEDRĪBAS BIEDRU UN DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU KOPĪBAS SAPULČU KOMPETENCES SALĪDZINĀJUMS

Biedrības biedru kompetence	Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence
ievēlēt un atsaukt valdes locekļus un revīzijas institūciju locekļus	kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu)
izlemt jautājumus, kas saistīti ar biedrības darbības izbeigšanu, turpināšanu vai reorganizāciju.	kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā;
izlemt jautājumus par sabiedrības statūtu grozīšanu	dzīvokļu īpašnieku pirkuma tiesību nodibināšanu un atcelšanu
citi jautājumi, kuri saskaņā ar likumu vai statūtiem ir biedru sapulces kompetencē.	pilnvarojuma došanu un atsaukšanu
tādu lēmumu pieņemšana, kas ietilpst valdes un citu statūtos paredzēto institūciju kompetencē, ja statūtos nav noteikts citādi	lietošanas tiesību aprobežojumu noteikšanu
	kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā
	kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formu
	atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam
	dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību
	citiem jautājumiem, kurus dzīvokļu īpašnieku kopība noteikusi par tādiem, kas ietilpst vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē

JA MĀJAS PĀRVALDNIKS IR DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU BIEDRĪBA

- nama pārvaldīšanas/apsaimniekošanas funkcijas var uzticēt kādai no apsaimniekošanas firmām;
- kam ir nepieciešamā materiālā bāze, lai veiktu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktās darbības;
- kas ietver dzīvojamās mājas uzturēšanu (fizisku saglabāšanu) atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

DĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU BIEDRĪBAS BIEDRI/ VALDE

Tiesiskais regulējums - Biedrību un nodibinājumu likuma IV nodaļa

- Jābūt vismaz 2 biedriem (dibinātāji pēc reģistrācijas iegūst biedra statusu), 28.pants;
- Statūtos ***iespējams*** noteikt, ka Dzīvokļu īpašnieku biedrībā par biedriem iespējams būt tikai konkrētās dzīvojamās mājas vai māju dzīvokļu īpašniekiem, kuri ir motivēti piedalīties biedrības mērķu sasniegšanā;
- Valde pieņem lēmumu par jaunu biedru uzņemšanu, ja statūtos nav noteikts savādāk;
- Patiesa labuma guvējs (B2 veidlapa 10.punkts):

Biedrība, kurā biedri īsteno savas tiesības tikai kā biedrības biedri, atbilstoši likumā noteiktām tiesībām un pienākumiem un atbilstoši statūtos noteiktajiem mērķiem. Nav atsevišķu personu, kuras kontrolētu biedrību vai kuru interesēs Biedrība ir dibināta.

2. PIRMAIS KOPĪBAS LĒMUMS

Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce / aptauja

- Pilnvarojums biedrībai / pārvaldniekam pārstāvēt kopību
- Lēmums par dalību programmā
- Pilnvarojums veikt pakalpojumu sniedzēju atlasī (projektētāji, projekta vadība, būvdarbu veicējs, būvuzraugs)
- Pilnvarojums līgumu slēgšanai
- Pilnvarojums dalībai programmās

Vai apgrieztā kārtība!!!

KOPĪBAS LĒMUMA PIENĒMŠANAI IETEIKUMI

- Dzīvokļu īpašnieku aptauja un/vai kopsapulce
 - Lēmuma pieņemšana aptaujas veidā, ietverot informatīvu kopsapulci
 - Lēmuma pieņemšanas termiņa pagarināšanas iespēja aptaujas veidā 2 nedēļas +
 - Izmantot visus iespējamus saziņas veidus (sms, e-pasti, pasts, Facebook, kaimiņi)
 - Iespēja uzrunāt individuāli katru un skaidrot lēmumā iekļauto jautājumu būtību

3. PROJEKTA VADĪTĀJA IZVĒLE

1. **PROJEKTA VADĪTĀJS** – pieredzējis speciālists, kas atbalsta dzīvokļu īpašniekus visos projekta īstenošanas posmos.
2. Projekta vadītāja piesaistīt var jebkurā posmā.
3. Projekta vadītājs veic visas vai daļu no šīm darbībām:
 - Sagatavo biedrību dibināšanas dokumentus
 - Veic pakalpojumu sniedzēju atlasī
 - Izvērtē ēkā veicamo darbu sastāvu
 - Nosaka iespējamās atbalsta veidus un konsultē par iespēju saņemt finansējumu darbu īstenošanai
 - Sagatavo pieteikuma dokumentāciju finansējuma saņemšanai
 - Organizē būvdarbu veicēja iepirkuma konkursus
 - Koordinē projekta realizācijas procesu
 - Sagatavo līgumus, atskaites
 - Nodrošina projekta nodošanu finansējuma izsniedzējam (ALTUM, RD MVD)
4. Projekta vadības izmaksas ~līdz 3% no būvdarbu līguma summas, nosaka katrs pakalpojuma sniedzējs atsevišķi.

4. PROJEKTĒTĀJA ATLASE / PASŪTĪTĀJI

BIEDRĪBA VAI PĀRVALDNIIEKS, kas nav publiska persona) dzīvokļu īpašnieku vārdā veic cenu aptauju.

Nosūta uzaicinājumu vismaz 3 piegādātājiem, kas ietver:

- 1) Tehnisko specifikāciju – veicamos darbus, izstrādājamo dokumentu kopumu;
- 2) Citas būtiskas prasības (darbu veikšanas termiņš, kvalifikācijas prasības specialistiem, piedāvājumu iesniegšanas termiņš, u.c.).

PĀRVALDNIIEKS publiska persona – ievērojot Publisko iepirkumu likuma regulējumu.

5. PIETEIKUMS DALĪBAI PROGRAMMĀ / ATBALSTA PROGRAMMAS IZVĒLE

Kompleksa ēkas atjaunošana ar ALTUM grantu:

- 15-20 gadi aizdevuma termiņš
- Zemākas aizdevuma procentu likmes, jo piesaistīta ALTUM garantija
- mēneša maksājums aizdevuma segšanai 1,00- 1,50 EUR
- Balsojums PAR (70-80%) pēc aizdevēja nosacījumiem
- Projekta īstenošanas termiņš 2- gadi

Pakāpeniska ēkas atjaunošana:

- Līdzfinansējuma saņemšana no RD atbalsta programmām
- Lēns un pakāpenisks ēkas atjaunošanas process
- vairākkārtēja lēmumu pieņemšana

6. KOPIBAS LĒMUMS – IZMAKSU UN PAKALPOJUMU SNIEDZĒJU APSTIPRINĀŠANA, PROJEKTA ĪSTENOŠANAS UZSĀKŠANA

Uzsākot projekta īstenošanu, kopība ar lēmumu (50%+1 vai pēc aizdevēja nosacījumiem) apstiprina:

- Pilnvarotās personas izvēlētos pakalpojumu sniedzējus;
- Līgumu summas;
- Aizdevuma nosacījumus;
- Līdzfinansējuma izsniedzēja (ALTUM, RD MVD nosacījumus)
- Papildus projekta īstenošanas nosacījumus – apdrošināšana, papildus izdevumi, pilnvarojuma robežu pilnvarotai personai, u.c.

PROJEKTA ĪSTENOŠANA

7.KOPĪBAS LĒMUMS – PROJEKTA REZULTĀTU APSTIPRINĀŠANA

- Pilnvarotā persona prezentē projekta rezultātu
- Kopība vienojas par izmaiņām aizdevuma līgumā un atmaksas termiņā
- Kopība vienojas par siltuma maksas sadalīšanas metodiku
- Citi lēmumi

Paldies par uzmanību!