



Latvijas Republikas tiesībsargs

Baznīcas iela 25, Rīga, LV-1010, tālr.: 67686768, fakss: 67244074, e-pasts: tiesibsargs@tiesibsargs.lv, www.tiesibsargs.lv

ATZINUMS
pārbaudes lietā Nr. 2015-33-18D
Rīgā

2015 .gada 15. septembrī

Nr. 6-6/57

Rīgas domei
Rātslaukumā 1
Rīgā LV-1539

Rīgas domes Mājokļu un vides departamentam
Brīvības ielā 49/53, Rīgā, LV-1010

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”
Mārtiņa iela 7, Rīga, LV-1048

Zināšanai: **Saeimas Valsts pārvaldes un
pašvaldību lietu komisijai**
Jēkaba ielā 11
Rīgā, LV-1811

**Vides aizsardzības un
reģionālās attīstības ministrijai**
Peldu ielā 25, Rīgā, LV-1494

*Par pašvaldības un tās kapitālsabiedrības nolaidīgu
rīcību dzīvojamo māju Rīgā, Buru ielā 9 apsaimniekošanā*

Pēc tiesībsarga iniciatīvas, pamatojoties uz Tiesībsarga likuma 13.panta 6.punktu, tika ierosināta pārbaudes lieta par nama Rīgā, Buru ielā 9 daļēju sabrukšanu, ņemot vērā, ka 16 no 29 dzīvokļiem ir Rīgas pašvaldības īpašumā. Pārbaudes lietas izskatīšanas gaitā tika pieprasīts skaidrojums gan no Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta (turpmāk arī – Departaments vai

RDMVD), gan nama apsaimniekotāja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk – RNP), kā arī analizēta plašsaziņas līdzekļos pieejamā informācija par situāciju Rīgā, Buru ielā 9.

Faktu izklāsts

08.03.2015. plašsaziņas līdzekļos izskanēja informācija, ka 07.03.2015. Rīgā, Buru ielā sabrukusi kādas divstāvu dzīvojamās mājas kāpņutelpa starp pirmo un otro stāvu, kā arī bojāta mājas ārsiena. Dzīvības un veselības apdraudējuma dēļ no šīs ēkas, kā arī no blakus mājas tika evakuēti kopumā 16 cilvēki. Kā vēlāk tapa zināms, 16 no 29 dzīvokļiem Rīgā, Buru ielā 9 pieder Rīgas pašvaldībai.

Gan Departaments, gan RNP savu atbildību notikušajā noliedz, pēdējais akcentējot, ka paši mājas iedzīvotāji lēmuši atteikties no finansējuma uzkrājuma veidošanas ēkas apsaimniekošanai, lūdzot izņemt šo pozīciju no mājas uzturēšanas tāmes.

18.08.2015. abās Buru ielas 9, Rīgā, ēkās izcēlās ugunsgrēks, degot aptuveni 2000 kvadrātmetru platībā. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests informēja, ka no ēkām tika evakuēti seši cilvēki, bet cietušo nav. Abas ēkas atjaunot, visticamāk, vairs nebūs iespējams.

Rīgas domes Mājokļu un vides departaments jau pēc notikušās avārijas - nama iebrukšanas - visiem pašvaldības dzīvokļu īrniekiem, kuri vērsās pēc pašvaldības palīdzības dzīvokļa jautājumu risināšanā un kam atbilstoši normatīvo aktu prasībām šāda palīdzība pienācās, piedāvāja citas dzīvojamās telpas un noslēdza īres līgumus.

Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta skaidrojums par situāciju Rīgas, Buru ielas 9 namos

[1] Departaments skaidro, ka pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību privatizācijai nodotajās dzīvojamās mājās, kuras ir sadalītas dzīvokļu īpašumos, nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Dzīvokļa īpašuma likums, Civillikums un citi normatīvie akti.

Tā kā neprivatizēto dzīvokļu īpašnieks ir pašvaldība, uz pašvaldību kā dzīvokļa īpašnieku attiecas Dzīvokļa īpašuma likumā minētie dzīvokļa īpašnieka pienākumi, tajā skaitā segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.pantā ir noteikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana ir dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieka pienākums, un saskaņā ar 9.pantu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu dzīvojamās mājās īpašnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā. Atbilstoši minētā likuma 10.panta otrajai daļai dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu. Jautājumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un uzturēšanu, risina dzīvokļu īpašnieki un mājas pārvaldnieks, savstarpēji vienojoties. Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas

likuma 10.panta trešo daļu, uzdodot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums ir nodrošināt šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu.

Līdz pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas/apsaimniekošanas apmaksas kārtību nosaka Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumi Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”, un maksājumi uzkrājumu veidošanai plānotajiem remontdarbiem un avārijas dienesta pakalpojumiem tiek iekļauti Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmē, saskaņā ar kuru pārvaldnieks aprēķina dzīvokļa īpašniekam/īrniekam veicamos maksājumus. Ja pašvaldības īpašumā esošais dzīvoklis ir izīrēts, pārvaldīšanas/apsaimniekošanas maksājumi tiek iekļauti īres maksā un tos apmaksā īrnieks saskaņā ar Rīgas domes 29.03.2011. lēmumu Nr.2850 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību”, kurā norādīts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas uzdevumi ietilpst īres maksā.

[2] Departaments, Rīgas domes Īpašuma departaments un RNP 05.07.2011. noslēdza Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-11-910-lī (turpmāk – Līgums), no kura izriet, ka pārvaldnieks, t.i., RNP, veic visu ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistīto darbu kompleksu, līdz ar to, Departamenta ieskatā, pārvaldniekam nepieciešamības gadījumā jāsasauca arī dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai lemtu par mājas tehniskā stāvokļa uzlabošanu un tam nepieciešamā finansējuma piesaisti.

Līguma 2.2.1.punktā noteikts, ka obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros pārvaldnieks veic dzīvojamo māju uzturēšanu (fīzisku saglabāšanu) visā to ekspluatācijas laikā, uzskaitot veicamās darbības, t.sk., dzīvojamās mājās esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu, renovāciju un rekonstrukciju. Līdz ar to Rīgas pilsētas pašvaldība darbības, kas saistītas ar konkrēta nekustamā īpašuma uzturēšanu un nepieciešamo darbu plānošanu, ir deleģējusi pārvaldniekam, proti, RNP, kas atbilstoši Līguma 4.3.punktam no minētā līguma spēkā stāšanās brīža ir atbildīgs par dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzdevuma pienācīgu izpildi, norādot, ka pārvaldniekam dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzdevums jāpilda ar lielāko rūpību.

Atbilstoši Līguma 3.2.punktā noteiktajam, pārvaldnieks dzīvojamo māju pārvaldīšanu veic tam pieejamā finansējuma robežās, ko veido no dzīvokļu/neapdzīvojamo telpu īrniekiem/nomniekiem un kopīpašumā esošas daļas lietotājiem saņemtie maksājumi saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem, papildus piesaistītie līdzekļi no pārvaldnieka komercdarbības, kā arī Rīgas pilsētas pašvaldības piešķirtais finansējums, ja tāds ir prasīts un attiecīgā gada budžeta plānā paredzēts.

Līguma 4.4.punktā ir noteikti RNP pienākumi atlīdzināt zaudējumus vai kaitējumu, kas radies dzīvokļa īpašniekam vai citai trešajai personai pārvaldnieka prettiesiskas vai Līgumam neatbilstošas darbības vai bezdarbības, kā arī neizpildītas vai nepienācīgi izpildītas pārvaldīšanas darbības rezultātā.

Departaments vērs uzmanību, ka RNP nav vērsies Rīgas pašvaldībā ar lūgumu piešķirt papildus finansējumu pirmsavārijas situācijas novēršanai dzīvojamā mājā Rīgā, Buru ielā 9.

[3] Dzīvojamā māja Buru ielā 9, Rīgā nav pārņemta dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā. Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 17.panta pirmās un otrās daļas nosacījumiem, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanā jāievēro šādi nosacījumi – pieņemot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, katram dzīvokļu īpašniekam ir tik balsu, cik dzīvokļu īpašumu viņam pieder, tomēr, ja vienam dzīvokļu īpašniekam pieder vairāk nekā puse no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļiem, balsojot viņam ir 50 procenti balsu no visām dzīvokļu īpašnieku balsīm.

Ievērojot minēto Departamenta speciālisti, pārstāvot Rīgas pilsētas pašvaldības intereses, piedalās visās dzīvojamo māju, kuru sastāvā ietilpst Rīgas pilsētas pašvaldības daļa, dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs, par kuru organizēšanu Departaments ticis informēts.

Departaments uzsver, ka līdz 24.03.2015., kad RNP iesniedza 03.11.2012. nekustamā īpašuma iedzīvotāju kopsapulces protokolu, nebija informēts par šādu lēmumu. Pārvaldniekam par šāda lēmuma pieņemšanu bija jāinformē Departaments, nevis minētais lēmums jāpieņem par pamatu dzīvojamās mājas obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību neveikšanai un izmaiņu veikšanai dzīvojamās mājas obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmē 2013.gadam.

[4] Kā norāda Departaments, tad ilgstoši pušu starpā notikusi sarakste par dzīvojamā mājā Buru ielā 9, Rīgā veicamajiem darbiem. Tā, piemēram, Departamenta 15.10.2012. vēstulē Nr.DMV-12-18779-ap RNP tika uzdots kopīgi ar dzīvokļu īpašniekiem rast risinājumu dzīvojamās mājas kanalizācijas sistēmas rekonstrukcijai un pieciešamā finansējuma piesaistei.

Tāpat pēc RNP 03.10.2012. vēstules Nr.1-1a/22029 saņemšanas, izmantojot elektronisko pastu, tika veikta sarakste ar iecirkņa „Zemgale” speciālistiem, un, atbildot uz Departamenta 16.10.2012. vēstuli Nr.DMV-12-18779-ap, saņemta pārvaldnieka 09.11.2012. vēstule Nr.18-2/26310, kurā apstiprināts, ka laika periodā no 2013. līdz 2019.gadam plānots veidot uzkrājumus nekustamā īpašuma Rīgā, Buru ielā 9 aukstā ūdens un kanalizācijas tīklu rekonstrukcijai, t.sk., projekta izstrādei.

[5] Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otro daļu Obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības ir dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Civillikuma 865.pants nosaka, ka kādai lietai taisītie nepieciešamie izdevumi ir, ar kuriem tās būtu uztur vai aizsargā no pilnīgas bojāejas, savukārt, atbilstoši Civillikuma 866.pantam nepieciešamie izdevumi jāatlīdzina katram, kas tos taisījis. Līdz ar to RNP pastāv iespēja veikt avārijas remonta darbus par saviem līdzekļiem, pēc tam tos iekļaujot maksājumā par veiktajiem darbiem apsaimniekošanas/īres maksas rēķinā, kā tas, piemēram, arī tika darīts 2012.gadā, kad

īres/apsaimniekošanas maksā tika iekļauti maksājumi par dzīvojamā mājā veiktajiem skursteņu avārijas remontdarbiem Ls 1805,- apmērā.

[6] 29.11.2013. tika pieņemts RDMVD Dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa vērtēšanas komisijas lēmums Nr.DKDL-13-172-akt par iedzīvotāju izvietošanu no nekustamā īpašuma Buru ielā 9, Rīgā uz Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā esošajiem dzīvokļiem.

Departaments tiesībsargam norādīja, ka RDMVD Dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa vērtēšanas komisijas aktu, reģ.Nr.DKDL-13-172-akt pārvaldniekam ir nosūtījis elektroniski, lai gan savos skaidrojumos RNP šāda akta saņemšanu noliedz.

[7] Departamenta resursi nav plānoti visu RNP veikto dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzdevu izpildes un izpildes kvalitātes kontrolei, tāpēc tematiskas pārbaudes, kas saistītas ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu, kas paredzētas Līguma 4.2.2.punktā, tiek veiktas pēc nepieciešamības, ievērojot sūdzību aktualitāti un Departamenta kapacitāti. Laikā no 2010.gada Rīgas domē un Departamentā saistībā ar minētā nama apsaimniekošanas problēmām saņemti divi personu iesniegumi.

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” skaidrojums par situāciju Rīgas, Buru ielas 9 namos

[1] RNP norāda, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki/īrnieki 2012.gada 23.augustā ar kolektīvo iesniegumu vērsušies gan pie Rīgas domes priekšsēdētāja (pārsūtīts darbam Rīgas domes Mājokļu un vides departamentam (turpmāk – RD MVD)), gan RNP, informējot par dzīvojamās mājas neapmierinošo tehnisko stāvokli un pagrabā esošo ūdeni. Uz šī iesnieguma pamata RNP speciālisti veica ūdens izsūkņēšanu no dzīvojamās mājas pagraba, kā arī veica dzīvojamās mājas ūdensapgādes sistēmas, kanalizācijas sistēmas un visas dzīvojamās mājas tehnisko apsekošanu, lai novērtētu tās tehnisko stāvokli un sagatavotu tehniskās apsekošanas atzinumu.

[2] 2012.gadā pēc RNP iniciatīvas tika sagatavoti dzīvojamās mājas abu celtnu tehniskās apsekošanas atzinumi. Tos gatavoja RNP Mājas lietu nodaļas būvinženieris R.Laizāns (minētā nodaļa likvidēta 2013.gadā). Tehniskās apsekošanas atzinumos tika norādīts, ka dzīvojamās mājas abām celtnēm nepieciešama renovācija tehniskā nolietojuma (70-80% apmērā) dēļ. Atzinumos norādīts, ka dzīvojamās mājas pamati, ieejas kāpnes un lieveņi ir pirms avārijas vai avārijas stāvoklī. Ar minētajiem tehniskās apsekošanas atzinumiem tika iepazīstināts arī RD MVD.

RNP norāda, ka dzīvojamās mājas Tehniskās apsekošanas atzinumi Rīgas domes Mājokļu un vides departamentam nosūtīti ar 2012.gada 18.septembra vēstuli Nr.8-3/20525. Šajā vēstulē tika norādīts, ka nepieciešama dzīvojamās mājas abu celtnu renovācija, veicot bojāto konstrukciju nomaiņu, remontu vai pastiprināšanu un jaunu tehnisko komunikāciju izbūvi. Papildus arī vērsta uzmanība uz nepieciešamo dzīvojamās mājas remontdarbu izmaksām, kuras

ievērojami pārsniegtu izmaksas gadījumā, ja tiktu būvēta jauna ēka. Vienlaikus RNP lūdza Departamentu pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas abu celtnu tālāko ekspluatāciju (ņemot vērā, ka Rīgas pilsētas pašvaldībai dzīvojamajā mājā pieder vairāk nekā puse no dzīvokļu īpašumiem). Departamenta atbilde uz šo vēstuli netika saņemta.

[3] 2012.gada 17.oktobrī RNP saņemta Departamenta vēstule Nr.DMV-12-1879-ap, adresēta arī dzīvojamās mājas Buru ielā 9, Rīgā dzīvokļa īpašuma Nr.XX iedzīvotājam XXXX, kurā Departaments norāda, ka remontdarbi dzīvojamā mājā pārvaldniekam, tas ir, RNP jāveic no dzīvokļu īrnieku/īpašnieku veidotajiem finanšu līdzekļu uzkrājumiem. Departaments arī paskaidroja, ka gadījumā, ja dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki/īrnieki nav izveidojuši finanšu līdzekļu uzkrājumu, tad nama apsaimniekotājam (šajā gadījumā – RNP) iespējams veikt tikai neatliekamās remonta darbus un avārijas seku likvidēšanas pasākumus.

Ar šo vēstuli Departaments RNP uzdeva izstrādāt dzīvojamās mājas kanalizācijas sistēmas orientējošo remontdarbu tāmi un informēt visus dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus par nepieciešamajām izmaksām, kā arī kopā ar dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem kopīgi rast risinājumu par kanalizācijas sistēmas rekonstrukciju un darbu veikšanai nepieciešamā finansējuma piesaisti. Departaments kā dzīvojamās mājas neprivatizēto dzīvokļu īpašumu īpašnieka pārstāvis savu viedokli šajos jautājumos nav sniedzis.

[4] Aprēķinot dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksu 2013.gadam, tika sagatavots dzīvojamajai mājai nepieciešamo remontdarbu apkopojums, kurā tika iekļauta iekšējo aukstā ūdens un kanalizācijas tīklu rekonstrukcijas izmaksas, kā arī projekta izstrādāšanas izmaksas. Orientējošās izmaksas tika norādītas 12407,44 EUR (8720,00 LVL) apmērā.

RNP, sagatavojot dzīvojamās mājas apsaimniekošanas plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmi, kā arī dzīvojamajai mājai nepieciešamo remonta darbu apkopojumu nākamajiem periodiem, 2012.gada oktobrī sagatavoja un izsūtīja remonta darbu apkopojumu nākamajiem periodiem visiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un to lietotājiem, kā prioritāri veicamo tajā iekļaujot iekšējo aukstā ūdens un kanalizācijas tīklu rekonstrukciju un projekta izstrādi.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma (turpmāk – Likums) 14.panta trešo daļu, kas uzliek pārvaldniekam pienākumu rakstveidā brīdināt dzīvojamās mājas īpašnieku par nepieciešamajiem steidzami veicamajiem pasākumiem dzīvojamās mājas pasargāšanai no bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma, kā arī aprēķināt šo pasākumu paredzamās izmaksas, remontdarbu apkopojumā papildus tika iekļauta informācija, ka ir beidzies ekspluatācijas termiņš dzīvojamās mājas konstruktīvajiem elementiem un inženierkomunikācijām (ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma; jumta segums, tajā skaitā lietus ūdens novadīšanas sistēma; koplietošanas elektrotīklu sistēma), līdz ar ko tie ir jāmaina.

Vienlaikus RNP aicināja dzīvojamās mājas iedzīvotājus pieņemt lēmumu par konstruktīvo elementu un inženierkomunikāciju nomaiņu, un darbu veikšanai nepieciešamā finansējuma nodrošināšanu.

2012.gada oktobrī, kad saskaņā ar Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" nosacījumiem RNP sagatavoja un izsniedza dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem/īrniekiem 2013.gada remontdarbu apkopojumu, tajā tika iekļauts sekojoša satura paziņojums: „SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (turpmāk – Sabiedrība) informē, ka saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumu Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām" 2.pielikumu dzīvojamā mājā ir beidzies ekspluatācijas termiņš konstruktīvajiem elementiem un inženierkomunikācijām (ūdensvada (aukstā un karstā) un kanalizācijas sistēma; centrālapkures sistēma; jumta segums, tajā skaitā lietus ūdens novadīšanas sistēma; koplietošanas elektrotīklu sistēma), līdz ar ko tie ir jāmaina. Atbilstoši minēto noteikumu 6.punktam dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehnisko apkopi, vizuālo pārbaudi, tehnisko apsekošanu un bojājumu novēršanu nodrošina dzīvojamās mājas pārvaldnieks. Savukārt, saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešo daļu, uzdodot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pienākums ir nodrošināt šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu. Ņemot vērā minēto, Sabiedrība izsaka priekšlikumu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ne vēlāk kā līdz 2012.gada 3.decembrim pieņemt lēmumu par konstruktīvo elementu un inženierkomunikāciju nomaiņu, un darbu veikšanai nepieciešamā finansējuma nodrošināšanu, iesniedzot Sabiedrībai atbilstīgi noformētu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu. Gadījumā, ja dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nepieņems iepriekšminēto lēmumu, Sabiedrība kā dzīvojamās mājas pārvaldnieks brīdina, ka tā neuzņemas atbildību par sekām, kas var iestāties, neveicot konstruktīvo elementu un inženierkomunikāciju nomaiņu.”

Departaments kā neprivatizēto dzīvokļu īpašumu īpašnieka pārstāvis tika informēts par dzīvojamās mājas konstruktīvo elementu un inženierkomunikāciju ekspluatācijas termiņa izbeigšanos, tas ir, RNP informāciju sniedza, ne tikai nosūtot dzīvojamai mājai nepieciešamo remontdarbu apkopojumu, bet jau iepriekš – rakstiski vēršoties Departamentā.

[5] RNP akcentēja, ka nav saņēmis 2013.gada 29.novembra RD MVD Dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa vērtēšanas komisijas aktu (reģistrācijas Nr.DKDL-13-172-akt) par dzīvojamās mājas ēku renovācijas nelietderīgumu, iedzīvotāju izvietojumu no pašvaldības īpašumā esošajiem dzīvokļiem.

[6] Ņemot vērā dzīvojamās mājas iedzīvotāju ierobežoto maksātspēju, 2015.gada 22.janvārī RNP nosūtīja RD MVD vēstuli Nr.16-1a/3528 par nepieciešamību pieņemt lēmumu par pagrabā esošo gruntsūdeņu atsūkņēšanu un šiem darbiem nepieciešamā finansējuma nodrošināšanu. 2015.gada 4.februārī RNP saņemta RD MVD atbildes vēstule (nosūtīta arī dzīvojamās mājas iedzīvotājiem), kur RD MVD atsaucies uz aktu Nr.DKDL-13-172-akt, norādot ka RD MVD nav tiesību ieguldīt pašvaldības līdzekļus dzīvojamajās telpās, kas tiks nodotas atsavināšanai.

Šajā situācijā RNP norāda, ka saskaņā ar Likuma 5.panta pirmo daļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums, savukārt no 9.panta izriet, ka par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par Likuma 6.panta otrajā daļā paredzēto obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību, tajā skaitā remonta, nenodrošināšanu vai nepienācīgu nodrošināšanu, atbild dzīvojamās mājas īpašnieks, kas atbilstoši Likuma 1.panta otrajā apakšpunktā sniegtajam Likumā lietoto terminu skaidrojumam ir arī dzīvokļa īpašuma īpašnieks. Uzdotot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums ir nodrošināt šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu.

[7] RNP iespēju robežās, kuras nosaka dzīvojamās mājas iedzīvotāju veiktie maksājumi par dzīvokļu īri un dzīvojamās mājas pārvaldīšanas maksu, pastāvīgi veikusi obligātos dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbus, kuru izmaksas tiek iekļautas dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas tāmē, tas ir, konstruktīvo elementu tehniskā apkalpošana, koplietošanas elektrotīklu tehniskā apkalpošana, dzīvojamās mājas un tai piegulošās teritorijas kopšana u.c.

[8] 2012.gada 3.novembra dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku/īrnieku lēmums par atteikšanos no dzīvojamajai mājai nepieciešamajiem remontdarbiem tika izskatīts pēc būtības un pieņemts izpildei. RNP skaidro, ka šo lēmumu par atteikšanos no pārvaldnieka piedāvātajiem dzīvojamās mājas remontdarbiem un uzkrājuma veidošanas par spēkā neesošu var atzīt tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka pieteikumu, 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 (Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta ceturtā daļa). Vienlaikus RNP norāda, ka atbilde uz šo lēmumu tika sniegta X.XXX ar norādi – dzīvokļu īpašnieku informēšanai.

RNP vērš uzmanību, ka nevienā brīdī dzīvojamās mājas kopīpašnieki nav vērsušies RNP ar konceptuāliem priekšlikumiem vai risinājumiem, kā arī piedāvājumiem uzlabot dzīvojamās mājas tehnisko stāvokli kopumā.

Tiesībsarga secinātais pārbaudes lietā

Pašvaldībai, balsojot dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, ir 50 procenti balsu no visām dzīvokļu īpašnieku balsīm, pamatojoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 17.panta otro daļu, proti, ja vienam dzīvokļu īpašniekam pieder vairāk nekā puse no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļiem, balsojot tam ir 50 procenti balsu no visām dzīvokļu īpašnieku balsīm. Tādējādi normatīvā līmenī Rīgas pašvaldība, t.i., Rīgas domes Mājokļu un vides departaments, bija tiesīga un tai bija arī pienākums iesaistīties mājas apsaimniekošanas jautājumu noteikšanā (neņemot vērā savstarpēji noslēgto līgumu), lai pienācīgā kārtā tiktu uzturēts pašvaldībai

piederošs dzīvojamais fonds, ja sarakstēs ar RNP un ēku apsekošanā tika konstatētas nopietnas problēmas. Turklāt šajās mājās dzīvo īrnieki, kas dzīvojamo telpu lietošanas tiesības ieguvuši pašvaldības palīdzības ietvaros.

Kā izriet no iedzīvotāju sūdzībām par apsaimniekošanas kvalitāti – problēmas pastāvējušas jau 2012.gadā, savukārt pašvaldība visu atbildību, pirmsšķietami, pārnes uz apsaimniekotāju SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, norādot, ka RNP, veicot visu ar mājas pārvaldīšanas saistīto darbu kompleksu, bija jāsasauca dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai lemtu par mājas tehniskā stāvokļa uzlabošanu un finansējuma piesaisti.

Neapšaubot, ka RNP un Departaments ir centušies risināt pastāvošās problēmas abu namu Rīgā, Buru ielā 9 apsaimniekošanas jomā, tomēr, izvērtējot pārbaudes lietā iegūtos dokumentus, jāsecina, ka pušu sniegtajos skaidrojumos ir pretrunīga informācija, pārnesot atbildību no vienas uz otru, tomēr kopumā atbildība par nama sabrukšanu ir jāuzņemas gan RNP, gan Departamentam sekojošu iemeslu dēļ:

[1] Konstruktīvas un efektīvas komunikācijas trūkums starp RNP un Departamentu novedis pie neprognozējamām sekām - nama sabrukšanas, jo par apsaimniekošanas problēmām mājas iedzīvotāji abas puses informēja jau vairākus gadus, bet aktīva un efektīva rīcība, kas uzlabotu situāciju, nesekoja.

[2] 2012.gadā pēc RNP iniciatīvas abām ēkām Rīgā, Buru ielā 9 celtnēm tika sagatavoti tehniskās apsekošanas atzinumi, kurus sniedza sertificēts būvinženieris X.XXX. Tehniskās apsekošanas atzinumos tika norādīts, ka dzīvojamās mājas abām celtnēm nepieciešama renovācija tehniskā nolietojuma dēļ. Atzinumos norādīts, ka dzīvojamās mājas pamati, ieejas kāpnēs un lieveņi ir pirms avārijas vai avārijas stāvoklī. Ar minētajiem tehniskās apsekošanas atzinumiem tika iepazīstināts arī Departaments.

Turklāt vienlaikus ar abu ēku tehniskajiem atzinumiem, RNP lūdza Departamentu pieņemt lēmumu arī par dzīvojamās mājas abu celtnu tālāko ekspluatāciju, bet tūlītēja rīcība nesekoja. Jāteic, ka pēc tiesībsarga rīcībā esošās informācijas, Departaments šos atzinumus bija pieņēmis zināšanai, jo tikai aptuveni pēc viena gada, RDMVD Dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa vērtēšanas komisija, t.i., 29.11.2013. veica namīpašuma Rīgā, Buru ielā 9 vizuālo apskati (Akts Nr.DKDL-13-172-akt) un konstatēja dzīvojamo ēku tehniskā stāvokļa atbilstību sertificēta būvinženiera X.XXX jau 2012.gadā tehniskās apsekošanas atzinuma slēdzienā minētajam stāvoklim.

Uz tiesībsarga jautājumu, kāds bija RDMVD Dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa vērtēšanas komisijas mērķis un nekavējošā rīcība pēc fakta konstatācijas, paskaidrots, ka RDMVD Dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa vērtēšanas komisijas nolikums paredz palīdzības sniegšanu iedzīvotājiem, kuru lietotā dzīvojamā telpa cietusi stihiskas nelaimes vai avārijas rezultātā. Tā kā X.XXX 2012.gada tehniskās apsekošanas atzinumā netika konstatēts dzīvojamo telpu avārijas stāvoklis, 29.11.2013. tika pieņemts RDMVD Dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa vērtēšanas komisijas lēmums Nr.DKDL-13-172-akt par

iedzīvotāju izvietojumu no nekustamā īpašuma Buru ielā 9, Rīgā uz Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā esošajiem dzīvokļiem.

Tiesībsargam nav pieejams X.XXX sastādītais tehniskais atzinums, bet pieejamā informācija pārbaudes lietā nepārprotami liecina, ka mājas abām celtnēm nepieciešama renovācija tehniskā nolietojuma dēļ, kas ir 70-80% apmērā. Turklāt atzinumos norādīts, ka dzīvojamās mājas pamati, ieejas kāpnes un lieveņi ir pirms avārijas vai avārijas stāvoklī. Minētais, tiesībsarga ieskatā, jau 2012.gadā norādīja uz pirmsavārijas stāvokli ēkās.

[3] Novēlota rīcība Departamenta darbībā saskatāma arī faktā, kad ar Departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes 16.12.2014. vēstuli Nr.DMV-14-23434-ap XX XXX, kura ir Buru ielas 9 nama XX.dzīvokļa īrniece, vienlaikus informācija tika nosūtīta arī RNP, uzdodot informēt Departamenta Apsaimniekošanas pārvaldi par RDMVD Komisijas 29.11.2013. Aktā Nr.DKDL-13-172-akt norādīto darbu izpildi. Tādējādi, pirmsšķietami, secināms, ka Departaments par aktā minēto RNP informē un lūdz sniegt atskaiti par paveikto tikai pēc viena gada, nevis nekavējoši pēc tā sastādīšanas, papildus tam nosakot konkrētu darbu izpildes termiņu. Uz ko RNP 22.01.2015. vēstulē Nr.16-1a/3528 norāda, ka mājas finanšu līdzekļu bilance ir negatīva un mājas īpašniekiem kopsapulcē jālemj par nepieciešamo finanšu līdzekļu piesaisti gruntsūdeņu atsūkņēšanai, kā arī par koplietošanas telpā esošo kāpņu remonta izmaksām.

Uzmanība pievēršama arī RNP norādītajam, ka RNP nav saņēmis Departamenta sūtīto aktu Nr.DKDL-13-172-akt, kurā RD MVD Dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa vērtēšanas komisija atzinusi, ka dzīvojamās mājas ēku renovācija nav lietderīga, un iedzīvotāji ir jāizvieto no pašvaldības īpašumā esošajiem dzīvokļiem.

[4] Nav skaidra Departamenta nostāja vai nevēlēšanās iedziļināties dzīvojamās mājas apsaimniekošanas jautājumos (neņemot vērā, ka puses saista apsaimniekošanas līgums) brīdī, kad ir skaidrs, ka pastāv nopietnas problēmas, kas var novest pie neprognozējamām sekām – mājas sabrukšanas, kurā var ciest mājas iedzīvotāji. Šajā gadījumā būtisks ir apstāklis, ka pašvaldībai konkrētajā mājā pieder vairāk nekā puse no tajā esošajiem dzīvokļiem un tie tiek izīrēti personām pašvaldības palīdzības ietvaros autonomo funkciju izpildē.

Departaments norāda, ka RNP nav vērsies Rīgas pilsētas pašvaldībā ar lūgumu piešķirt papildus finansējumu pirms avārijas situācijas novēršanai. Tomēr visu apstākļu un saņemto faktu kopums bija pietiekams, lai konstatētu, ka RNP apsaimniekotajai mājai ir nepieciešams papildus finansējums.

Kā izriet no Departamenta skaidrojumiem, RNP, pirmsšķietami, nebija ievērojis procedūru, kādā papildus finansējums jālūdz, - t.i. RNP bija jāvēršas Rīgas pilsētas pašvaldībā ar dokumentāli apstiprinātu pirms avārijas situācijas konstatāciju nekustamajā īpašumā, nepieciešamā finansējuma pamatojumu un apjoma aprēķinu, kā arī informāciju par uzsāktajām un pabeigtajām tiesvedībām pret dzīvokļu īpašniekiem/īrniekiem, kuri ilgstoši neveic maksājumus.

Savukārt, izvērtējot situācijas attīstību pa mēnešiem trīs gadu laikā (no tiesībsargam pieejamās informācijas, ko sniegušas abas puses), jāpaskaidro, ka 2012.gadā Departaments bija saņēmis mājas tehniskos atzinumus (sastādījis X.XXX), kuros konstatēts mājas pirms avārijas stāvoklis, tāpat tika saņemti signāli no mājas iedzīvotājiem par apsaimniekošanas problēmām. Departaments 2014.gada decembrī RNP deva norādījumu veikt dzīvojamās mājas trepju nostiprināšanas darbus un ūdens atsūkņēšanu no mājas pagrabiem, bet, ņemot vērā dzīvojamās mājas iedzīvotāju ierobežoto maksātspēju, 2015.gada 22.janvārī RNP nosūtīja Departamentam vēstuli Nr.16-1a/3528 par nepieciešamību pieņemt lēmumu par pagrabā esošo gruntsūdeņu atsūkņēšanu un šiem darbiem nepieciešamā finansējuma nodrošināšanu, uz ko 2015.gada 4.februārī tika saņemta Departamenta atbildes vēstule, kur Departaments atsaucies uz aktu Nr.DKDL-13-172-akt, norādot ka tam nav tiesību ieguldīt pašvaldības līdzekļus dzīvojamajās telpās, kas tiks nodotas atsavināšanai.

Tomēr šāda veida pamatojums no Departamenta puses nav vērtējams kā samērīgs, jo mājā ir jāveic nepieciešamās apsaimniekošanas darbības, lai novērstu ugunsdrošības un sanitāro normu pārkāpumu riskus. Vienlaikus var piekrist Departamenta norādītajam, ka Civillikuma 865.pants nosaka, ka kādai lietai taisītie nepieciešamie izdevumi ir, ar kuriem tās būtību uztur vai aizsargā no pilnīgas bojāejas, savukārt, atbilstoši Civillikuma 866.pantam nepieciešamie izdevumi jāatlīdzina katram, kas tos taisījis. Līdz ar to RNP pēc būtības pastāvēja iespēja veikt avārijas remonta darbus par saviem līdzekļiem, pēc tam tos iekļaujot maksājumā par veiktajiem darbiem apsaimniekošanas/ires maksas rēķinā, kā tas, piemēram, tika darīts 2012.gadā.

[5] RNP tiesībsargam nevarēja sniegt pamatotu skaidrojumu, kādēļ mājas iedzīvotāju (nevis dzīvokļu īpašnieku) 03.11.2012. kopsapulces lēmumu par atteikšanos no uzkrājumu veidošanas remontdarbiem, kas nav juridiski saistošs, jo tāds tiesību institūts („iedzīvotāju kopsapulce”) normatīvā līmenī nav paredzēts, Departamentam nosūtīja tikai 24.03.2015., kad dzīvojamā māja jau bija daļēji sabrukusi, turklāt RNP to izskatīja pēc būtības un pieņēma izpildei. RNP norādīja, ka minētais lēmums par atteikšanos no dzīvojamajai mājai nepieciešamajiem remontdarbiem tika pieņemts izpildei, jo šo lēmumu par atteikšanos no apsaimniekotāja piedāvātajiem dzīvojamās mājas remontdarbiem un uzkrājuma veidošanas par spēkā neesošu var atzīt tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka pieteikumu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar šā likuma noteikumiem.

Tiesībsargs vērš uzmanību uz diviem būtiskiem apstākļiem, pirmkārt, dzīvokļu īpašnieks, kuram pieder vairāk nekā puse dzīvokļu īpašumu nemaz nezināja par šāda lēmuma esamību, bet RNP par to bija pienākums informēt Departamentu, otrkārt, atsauce uz Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta ceturto daļu ir nekorekta, jo 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. Šajā gadījumā 03.11.2012. lēmums nebija dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības

lēmums. Tādējādi šajā situācijā ir konstatējama nolaidīga rīcība RNP darbā, kas būtiski ietekmējusi dzīvojamās mājas tehnisko stāvokli ilgtermiņā. Nav pieļaujams, ka RNP, kā Rīgas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrība, darbojoties apsaimniekošanas jomā, ir pieļāvusi būtiskus pārkāpumus. Šajā gadījumā arī jāatzīst, ka RNP pārvaldīšanas uzdevumu nav pildījis ar lielāko rūpību, kā to paredzēja noslēgtais pārvaldīšanas līgums.

[6] Nav skaidra RNP un Departamenta savstarpējā saziņa vai nespēja apstrādāt iepriekš iegūtu informāciju par vienu objektu (dzīvojamo māju), proti, 03.11.2012. dzīvojamās mājas iedzīvotāji pieņēma lēmumu atteikties no RNP piedāvātajiem dzīvojamajai mājai nepieciešamajiem remontdarbiem, kā arī no finanšu līdzekļu uzkrājumu veidošanas minēto darbu veikšanai. Tomēr minētais fakts nebija šķērslis, lai RNP 09.11.2012. Departamentam sniegtu informāciju par dzīvojamajai mājai plānotajiem un nepieciešamajiem remonta darbiem (plānošanas periods 2013.–2019.gads), nosakot, ka ir plānots veidot uzkrājumus iekšējo aukstā ūdens un kanalizācijas tīklu projekta izstrādei un rekonstrukcijai. Arī gadījumā, ja RNP par iedzīvotāju lēmumu tika informēts vēlāk nekā 09.11.2012., tā pienākumos ietilpa Departamentam sniegt aktuālu informāciju par situāciju mājas apsaimniekošanā.

Turpretim, izvērtējot 03.10.2012. RNP vēstuli Nr.1-1a/22029 (tātad mēnesi pirms „iedzīvotāju kopsapulces” lēmuma pieņemšanas), secināms, ka RNP Departamentu informē, ka dzīvojamās mājas Rīgā, Buru ielā 9 remontdarbiem nepieciešamo finanšu līdzekļu uzkrājums netiek veidots, vienlaikus pievienojot arī uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmju kopsavilkumus 2011.gadam un 2012.gadam. Tāmēs redzams, ka remontdarbu izdevumu ailēs, ierakstīta nulle.

[7] Pamatojoties uz Rīgas domes deputāta Valda Gavara publiski pausto informāciju¹, parādu par mājas apsaimniekošanu, t.i. aptuveni 21 000 euro no 23 000 euro kopējā ēkas parāda izveidojuši pieci pašvaldībai piederošu dzīvokļu īrnieki, un tikai sestais parādnieks ar 2000 euro parādu ir dzīvokļa īpašnieks. Tādējādi secināms, ka pašvaldība ilgstoši nav tikusi galā ar pašvaldības dzīvokļu īrniekiem, (kur, visticamāk, parādu piedziņu vajadzēja realizēt RNP), bet kopumā cietēji šajā situācijā bija visi - arī labticīgie un godprātīgie dzīvokļu īrnieki/īpašnieki.

[8] Papildus tam jāatzīmē, ka pašvaldības palīdzības ietvaros dzīvojamā telpa Buru ielā 9, Rīgā pēdējo reizi tika izīrēta 26.07.2012., t.i., laikā, kad dzīvojamā mājā jau bija problēmas ar apsaimniekošanu un pēc būtības zināms mājas sliktais tehniskais stāvoklis, lai gan oficiāls tehniskais atzinums tapa pāris mēnešus vēlāk. Tādējādi Departamenta rīcība vērtējama kā pretēja labas pārvaldības principam, jo, izīrējot dzīvojamās telpas šajā namā personai, kura bija reģistrēta dzīvokļu rindā, un, iespējams, palīdzību saņēma pēc vairākiem gadiem, dzīvojamā telpa tika piedāvāta mājā, kas ir pirmsavārijas stāvoklī,

¹<http://www.delfi.lv/news/comment/comment/valdis-gavars-buru-ielas-9-patiesie-paradnieki-irnieki-ne-ipasnieki.d?id=45724740#ixzz3jjGYo300>

tādējādi atkal paredzot, ka persona zaudēs tikko iegūto mājokli. Šādā veidā pašvaldība autonomo funkciju izpildi veic formāli.

Ar cieņu
Latvijas Republikas tiesībsargs

J.Jansons

Arklone 67686768