

RĪGĀ

2021. gada 7. oktobrī
Nr. 1-23/131_e

**Latvijas Republikas Saeimas
Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai**
Paziņošanai e-adresē

Par likumprojektu "Grozījumi Dzīvokļa
īpašuma likumā" (Nr.1115/Lp13)

Latvijas Finanšu nozares asociācija (turpmāk – Asociācija) pārstāv virkni finanšu iestāžu, tostarp kredītiestādes, kas sniedz kredītēšanas pakalpojumus fiziskām un juridiskām personām, piemēram, izsniedzot hipotekāros kredītus nekustamā īpašuma iegādei vai nodrošinot finanšu aizdevumu pret ķīlu.

Saeimas 2021.gada 23.septembra kārtējā sēdē 1.lasījumā tika pieņemts likumprojekts "Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā" (Nr.1115/Lp13) (turpmāk – Likumprojekts), nosakot priekšlikumu iesniegšanas termiņu līdz 2021.gada 7.oktobrim. Iepazīstoties ar likumprojekta tā 1.lasījumā atbalstīto redakciju, sniedzam šādu viedokli un priekšlikumu.

Asociācija atbalsta Likumprojektu un **pozitīvi vērtē likumdevēja iniciatīvu** par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas procedūru digitalizāciju, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmas (turpmāk – BIS) funkcionalitāti, tādējādi ieviešot iespēju dzīvokļu īpašniekiem izmantot elektronisko kopsapulci vai aptauju elektroniskajā vidē. Asociācijai ir bijusi iespēja iepazīties ar BIS funkcionalitāti, kas tika demonstrēta 2021.gada 22.septembra Valsts pārvaldes un pašvaldības Mājokļa jautājumu apakškomisijas sēdē, un BIS funkcionalitāte ir vērtējama pozitīvi. No BIS funkcionalitātes demonstrācijās un skaidrojumiem noprotams, ka BIS funkcionalitātē netiek paredzēts, ka trešajām personām būtu iespēja iepazīties ar konkrētiem dzīvojamās mājas lietas dokumentiem, piemēram, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem. Vienlaikus Likumprojekts paredz saglabāt dzīvokļu īpašniekiem tiesības piemērot līdzšinējo kopsapulces organizēšanas kārtību – klātienē – paredzot, ka šādos gadījumos kopsapulces rezultātus BIS mājas lietai pievieno 7 dienu laikā.

Asociācija vērš komisijas uzmanību, ka **Likumprojekts neparedz sekas** gadījumiem, kad klātienē organizētu kopsapulču rezultāti netiek pievienoti mājas lietai BIS, tādā veidā radot risku, ka pastāvētu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi, kuri tiek reģistrēti mājas lietā BIS un ir neierobežoti pieejami ikvienam dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašniekam, vienlaikus saglabājot iespēju, ka praksē pastāvētu arī mājas lietā BIS neregistrēti dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi, par kuru leģitimitāti var pastāvēt strīdi īpaši gadījumos, kad šādu lēmumu izpildei tiek iesaistītas trešās personas. Šādi gadījumi var rasties, piemēram, kad bankā tiek saņemts pieteikums aizdevumam, kas paredzēts, lai veiktu ieguldījumus dzīvojamai mājai, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam. Gadījumiem, kad dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir reģistrēts mājas lietā BIS, tās funkcionalitāte paredz risinājumu, ka dokumentam no mājas lietas ir iespēja sagatavot elektronisku izrakstu, kuram tiek pievienots BIS funkcionalitātes sistēmas paraksts, kas

ļauj pārliecināties, ka dokuments nav mainīts kopš tā parakstīšanas brīža, ko Asociācija vērtē kā samērā drošu risinājumu attiecībā uz dokumentu izrakstu sagatavošanu un izsniegšanu trešajām personām. Taču gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums nav reģistrēts mājas lietā BIS – šāds risinājums nav pieejams, kas var radīt riskus saistībā ar dokumenta autentiskumu vai spēkā esamību.

Lai novērstu iespēju, ka praksē pastāvētu gan mājas lietā BIS reģistrēti dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi, gan arī neregistrēti, Asociācija rosina komisijai izskatīt iespēju noteikt, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums, neatkarīgi kādā procedūrā tas ir pieņemts – klātienē neizmantojot BIS funkcionalitāti vai elektroniski – spēkā stātos ar brīdi, kad tas tiek reģistrēts mājas lietā BIS. Šādā veidā kopsapulces organizators vai kopsapulces vadītājs, kā arī dzīvokļu īpašnieki būtu ieinteresēti, lai jebkurš dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums būtu reģistrējams mājas lietā BIS, tādējādi nodrošinot gan šo dokumentu pieejamību dzīvokļu īpašniekiem, gan to spēkā esamību, gan arī drošu risinājumu izmantošanu šo dokumentu elektronisku izrakstu sagatavošanā ar kvalificētiem parakstu rīkiem.

Šajā sakarā Asociācija piedāvā papildināt Likumprojektu, **grozot Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešo daļu**. Tādēļ lūdzam 16.panta trešo daļu papildināt ar teikumu šādā redakcijā: *“Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums stājas spēkā pēc tā reģistrēšanas mājas lietā Būvniecības informācijas sistēmā.”*

Ar cieņu

valdes loceklis

Jānis Brazovskis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Edgars Pastars, edgars.pastars@financelatvia.eu