Izdevējs: Saeima
Veids: likums
Pieņemts: 28.10.2010.
Stājas spēkā: 01.01.2011.

Publicēts:
Latvijas Vēstnesis, 183, 17.11.2010.

Attēlotā redakcija: 29.05.2026. - ...

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.
06.07.2021. likums / LV, 139, 22.07.2021. / Stājas spēkā 05.08.2021.
16.12.2021. likums / LV, 244B, 17.12.2021. / Stājas spēkā 01.01.2022.
17.03.2022. likums / LV, 63, 30.03.2022. / Stājas spēkā 13.04.2022.
31.03.2022. likums / LV, 75A, 19.04.2022. / Stājas spēkā 03.05.2022.
30.05.2024. likums / LV, 114, 13.06.2024. / Stājas spēkā 01.11.2024.
19.06.2025. likums / LV, 124, 02.07.2025. / Stājas spēkā 16.07.2025.
13.11.2025. likums / LV, 230, 28.11.2025. / Stājas spēkā 05.01.2026.
30.04.2026. likums / LV, 92, 15.05.2026. / Stājas spēkā 29.05.2026.

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. Par dzīvojamo māju šā likuma izpratnē uzskatāma ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta kā dzīvojamā māja.

(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.
(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 06.07.2021. likumu, kas stājas spēkā 05.08.2021.)

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 stāvvadiem;

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 norobežojošās durvis, izņemot gadījumus, kad tās ir dzīvojamās mājas un tās ārtelpu ārējās norobežojošās konstrukcijas.

(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. un 19.06.2025. likumu, kas stājas spēkā 16.07.2025. Otrās daļas 4. punkta jaunā redakcija stājas spēkā 01.01.2026. Sk. pārejas noteikumu 16. punktu)

4.pants. Kopīpašumā esošā daļa

(1) Kopīpašumā esošajā daļā ietilpst:

1) dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, logi un durvis), 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 dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar 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., 21.01.2021., 06.07.2021. un 19.06.2025. likumu, kas stājas spēkā 16.07.2025. Grozījums pirmās daļas 1. punktā saistībā ar atsevišķo īpašumu norobežojošo logu un durvju statusa precizēšanu stājas spēkā 01.01.2026. Sk. pārejas noteikumu 16. punktu)

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, pārrēķina 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 pārrēķina 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 pārrēķina 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 vai, ja tāda nav, — tiesiskā valdītāja lēmuma pamata.

(2) Dzīvokļa īpašumu izveido, sadalot ekspluatācijā nodotu dzīvojamo māju kopā ar tai piederīgajām palīgēkām, būvēm un zemi. Dzīvokļu īpašumos vienlaikus sadala visu dzīvojamo māju.

(3) Dzīvokļu īpašumu ieraksta zemesgrāmatā pēc dzīvojamās mājas pieņemšanas ekspluatācijā. Dzīvokļa īpašums ir nodibināts līdz ar tā ierakstīšanu zemesgrāmatā.

(06.07.2021. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 05.08.2021.)

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, līdzdarbojoties dzīvokļu īpašnieku kopības kompetences īstenošanā;

7) lietot kopīpašumā esošo daļu, ciktāl lietošanas ierobežojumus nenosaka šajā likumā noteiktajā kārtībā pieņemtie dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 30.04.2026. likumu, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

10.pants. Dzīvokļa īpašnieka pienākumi

(1) Dzīvokļa īpašniekam ir pienākums:

1) piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, līdzdarbojoties dzīvokļu īpašnieku kopības kompetences īstenošanā;

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 zemes nomas maksu vai likumisko lietošanas maksu par zemes lietošanas tiesībām, 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 iemitinātas 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;

7^{1}) par saviem līdzekļiem veikt atsevišķo īpašumu norobežojošo logu un durvju remontu un apkopi, ja šie logi un durvis ir dzīvojamās mājas ārējās norobežojošās konstrukcijas;

8) pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus;

9) ievērot dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktos dzīvokļu īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus;

10) atsavinot dzīvokļa īpašumu, informēt dzīvokļa īpašuma ieguvēju par dzīvokļa īpašnieka neizpildītajām saistībām, tostarp tām, kuras norādītas šā likuma $13.^{1}$ panta pirmajā daļā;

11) iesniegt dzīvokļa īpašuma tiesības apliecinošu dokumentu dzīvojamās mājas pārvaldniekam vai personai, kura atbilstoši pārvaldīšanas līguma noteikumiem kārto mājas lietu;

11^{1}) iesniegt šā panta ceturtajā daļā noteiktajā kārtībā un apjomā aktuālu kontaktinformāciju, kas nepieciešama saziņai ar pārvaldnieku, kā arī ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu saistītu uzaicinājumu un paziņojumu saņemšanai;

12) atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram nodrošināt finansējumu dzīvokļu īpašnieku kopības saistību izpildei pret trešām personām.

(2) Pienākums norēķināties par šā panta pirmās daļas 2., 3., 5. un 12. punktā norādītajiem maksājumiem attiecībā uz izsoles rezultātā iegūtu dzīvokļa īpašumu dzīvokļa īpašuma ieguvējam ir ar dienu, kad stājies 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 apliecinošu dokumentu dzīvojamās mājas pārvaldniekam vai personai, kura atbilstoši pārvaldīšanas līguma noteikumiem kārto mājas lietu.

(4) Dzīvokļa īpašnieks norāda Būvniecības informācijas sistēmā vai iesniedz pārvaldniekam vai personai, kura atbilstoši pārvaldīšanas līguma noteikumiem kārto mājas lietu, šādu aktuālu kontaktinformāciju:

1) tālruņa numuru;

2) elektroniskā pasta adresi;

3) korespondences adresi, ja tā atšķiras no dzīvokļa īpašuma adreses.

(5) Uzskatāms, ka saziņai ar pārvaldnieku dzīvokļa īpašnieks ir sasniedzams viņa norādītajā elektroniskā pasta adresē vai korespondences adresē. Ja dzīvokļa īpašnieks nav norādījis vai iesniedzis elektroniskā pasta adresi un korespondences adresi, par adresi saziņai ar pārvaldnieku tiek uzskatīta dzīvokļa īpašuma adrese.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016., 16.12.2021., 17.03.2022., 30.05.2024., 19.06.2025. un 30.04.2026. likumu, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

11. pants. Dzīvokļa īpašnieka tiesības veikt būvdarbus

(1) Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, bet ievērojot normatīvo aktu prasības, veikt būvdarbus atsevišķajā īpašumā, ciktāl tas neskar kopīpašumā esošo daļu vai citus dzīvokļu īpašumus.

(2) Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības par saviem līdzekļiem atjaunot vai mainīt atsevišķo īpašumu norobežojošos logus un durvis, kas ir dzīvojamās mājas ārējās norobežojošās konstrukcijas, to saskaņojot ar pārvaldnieku, kurš izvērtē atjaunošanas darbu atbilstību normatīvo aktu prasībām. Dzīvokļu īpašnieku kopība vai atsevišķās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki var noteikt, ka šādi būvdarbi veicami tikai ar to piekrišanu.

(3) Ja būvdarbi atsevišķajā īpašumā skar kopīpašumā esošo daļu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams šajā likumā noteiktajā kārtībā saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu vai, ja būvdarbi skar tikai atsevišķu dzīvojamo māju, — atsevišķās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku piekrišanu.

(4) Ja būvdarbi atsevišķajā īpašumā skar citu atsevišķo īpašumu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt attiecīgā dzīvokļa īpašnieka piekrišanu.

(5) Dzīvokļa īpašniekam, lai nodrošinātu viņam vai viņa ģimenes loceklim mājokļa un vides pieejamību, ievērojot būvniecības prasības, kā arī iepriekš informējot dzīvokļu īpašnieku kopību (dzīvojamās mājas pārvaldnieku), ir tiesības:

1) uzstādīt pacēlāju dzīvojamās mājas kāpņu telpā;

2) izbūvēt uzbrauktuvi pie dzīvojamās mājas ieejas vai pie dzīvokļa īpašuma, ja tam ir atsevišķa ieeja;

3) veikt citāda veida dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pielāgošanu, lai nodrošinātu sava mājokļa un vides pieejamību.

(06.07.2021. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 19.06.2025. likumu, kas stājas spēkā 16.07.2025. Otrās daļas jaunā redakcija stājas spēkā 01.01.2026. Sk. pārejas noteikumu 16. punktu)

11.[1] pants. Atsevišķas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku tiesības ierosināt būvniecību un veikt remontdarbus

Ja uz dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esoša zemesgabala atrodas vairākas dzīvojamās mājas, atsevišķā dzīvojamā mājā veikt remontdarbus vai ierosināt būvniecību, ciktāl tā neskar citu atsevišķo dzīvojamo māju vai zemesgabalu un nemaina kopīpašumā esošo domājamo daļu, var tie dzīvokļu īpašnieki, kuriem piederošie atsevišķie īpašumi atrodas šajā dzīvojamā mājā.

(06.07.2021. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 05.08.2021.)

11.[2] pants. Dzīvokļa īpašnieka tiesības prasīt izveidot autostāvvietu personām ar invaliditāti

(1) Dzīvokļa īpašnieks, šajā likumā noteiktajā kārtībā organizējot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanu, ir tiesīgs prasīt, lai tiek izveidota autostāvvieta personām ar invaliditāti, izņemot gadījumus, kad uz zemesgabalu vai tā atbilstošo daļu jau nodibinātas atsevišķās lietošanas tiesības, noteikta lietošanas kārtība dzīvokļu īpašnieku starpā, zemesgabals ir nodots lietošanā trešai personai vai pastāv citi pamatoti iemesli šādu stāvvietu neveidot.

(2) Dzīvokļa īpašnieks ir tiesīgs prasīt, lai pārvaldnieks organizē šā panta pirmajā daļā minētā lēmuma pieņemšanu.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026. Sk. pārejas noteikumu 26. punktu)

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.

(3) Ja dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums ir nedzīvojamo telpu grupa, ko izmanto par autostāvvietu vai noliktavu (lietu glabātuve), un ja šāds dzīvokļa īpašums pieder vairākām personām kopīgi un ir noteikta tā dalītas lietošanas kārtība, šāda dzīvokļa īpašuma kopīpašniekiem nav pirmpirkuma un izpirkuma tiesību tā domājamo daļu atsavināšanas gadījumā.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 30.04.2026. likumu, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

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;

3) pasākumiem, kuru rezultātā tiek veicināta vides pieejamības prasību izpilde.

(2[1]) 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 un to izmaksas.

(2[2]) 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.

(4) Ja uz dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esoša zemesgabala atrodas vairākas dzīvojamās mājas, naudas maksājumus uzkrājumu fondā šā panta pirmajā un otrajā daļā paredzēto atsevišķās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai veic, kā arī pārvaldīšanas izdevumus, kas ir saistīti ar būvniecības vai remonta izmaksām

atsevišķā dzīvojamā mājā, sedz tie dzīvokļu īpašnieki, kuriem piederošie atsevišķie īpašumi atrodas šajā dzīvojamā mājā.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016. un 06.07.2021. likumu, kas stājas spēkā 05.08.2021.)

13.[1] pants. Dzīvokļa īpašuma ieguvēja atbildība par brīvprātīgi atsavinātā dzīvokļa īpašuma izdevumu segšanu

(1) Uz dzīvokļa īpašumu gulstas tā īpašnieka pienākums segt:

1) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus;

2) maksu par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (komunālie pakalpojumi);

3) iemaksas uzkrājumu fondā;

4) maksu par zemes likumiskās lietošanas tiesībām (lietošanas maksa).

(2) Dzīvokļa īpašuma brīvprātīgas atsavināšanas gadījumā tā ieguvējs atbild par šā panta pirmajā daļā minēto maksājumu parādiem, kas radušies ne agrāk kā trīs gadus pirms dzīvokļa īpašuma pārejas viņa īpašumā. Dzīvokļa īpašuma ieguvējs sedz arī nokavējuma procentus un maksā līgumsodu, ja tāds aprēķināts par parāda samaksas nokavējumu.

(3) Dzīvokļa īpašuma ieguvējam ir pienākums šā panta otrajā daļā minētos parādus un no to samaksas nokavējuma izrietošos maksājumus veikt nekavējoties pēc dzīvokļa īpašuma iegūšanas. Šis pienākums neierobežo dzīvokļa īpašuma ieguvēja tiesības apstrīdēt, arī jau uzsāktā tiesvedībā, parādu vai no to samaksas nokavējuma izrietošo seku pamatotību. Dzīvokļa īpašuma ieguvējs, aizstājot iepriekšējo dzīvokļa īpašnieku jau uzsāktā tiesvedībā, var izlietot pret kreditoriem visas iepriekšējā dzīvokļa īpašnieka ierunas.

(4) Dzīvokļa īpašuma ieguvējs var prasīt, lai iepriekšējais dzīvokļa īpašnieks viņam atlīdzina izpildījumu, kuru viņš devis kreditoram, sedzot šā panta otrajā daļā minētos parādus, ja vien dzīvokļa īpašuma ieguvējs un iepriekšējais dzīvokļa īpašnieks nav vienojušies citādi.

(5) Par šā panta pirmajā daļā minēto maksājumu parādiem, kuri radušies pirms šā panta otrajā daļā minētā termiņa, atbild tas dzīvokļa īpašnieks, kurš attiecīgos maksājumus nav savlaicīgi veicis.

(6) Izziņu par šā panta pirmajā daļā minēto maksājumu saistību izpildi sagatavo un izsniedz saskaņā ar normatīvajiem aktiem par dzīvojamo māju pārvaldīšanu.

(7) Uz dzīvokļa īpašnieka pienākumu veikt šā panta pirmajā daļā minētos maksājumus attiecas Civillikuma noteikumi par reālnastām, ciktāl šis likums nenosaka citādi. Dzīvokļa īpašnieka pienākums dot šā panta pirmajā daļā minēto maksājumu izpildījumus naudā netiek nostiprināts zemesgrāmatā.

(19.06.2025. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 16.07.2025. Pants stājas spēkā 01.01.2026. Sk. pārejas noteikumu 13., 14. un 16. punktu)

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 dzīvokļu

īpašnieku kopība vai ikviens dzīvokļa īpašnieks.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.03.2022. likumu, kas stājas spēkā 13.04.2022.)

III nodaļa
Dzīvokļu īpašnieku kopība

15. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopība

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesību subjekts. Šā likuma 16. pantā noteiktās kompetences ietvaros tā var iegūt tiesības un uzņemties saistības, iegūt īpašuma un citas lietu tiesības, kā arī būt prasītāja un atbildētāja tiesā.

(1^1) Dzīvokļu īpašnieku kopība uzskatāma par izveidotu ar dienu, kad dzīvokļu īpašumos tiek sadalīta ekspluatācijā nodota dzīvojamā māja kopā ar tai piederīgajām palīgēkām, būvēm un zemi un vismaz viens dzīvokļa īpašums tiek ierakstīts zemesgrāmatā.

(2) Dzīvokļu īpašnieku kopība par tās saistībām atbild ar savu mantu. Ja dzīvokļu īpašnieki ar kopības kreditoru norēķinās tieši, par kopības saistībām atbilstoši savā dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram kopības kreditoram vispirms atbild dzīvokļu īpašnieki, kuri nav veikuši attiecīgos norēķinus.

(3) Dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Ja uz dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esoša zemesgabala atrodas vairākas dzīvojamās mājas, dzīvokļu īpašnieku kopību veido visu šo dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki.

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

(5) Dzīvokļu īpašnieku kopība izbeidzas, kad zemesgrāmatā dzēsti visi dzīvojamā mājā esošie dzīvokļu īpašumi. Dzīvokļa īpašuma izbeigšanās pamati ir noteikti šā likuma 7. pantā.

(17.03.2022. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 13.11.2025. likumu, kas stājas spēkā 05.01.2026.)

15.[1] pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvji

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopību attiecībās ar trešām personām un tiesā pārstāv pārvaldnieks, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvību konkrētajā gadījumā neīsteno tās pilnvarotā persona. Pārvaldnieks ir tiesīgs dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā slēgt aizdevuma līgumu tikai uz atsevišķa dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata.

(2) Attiecībās ar pārvaldnieku dzīvokļu īpašnieku kopību pārstāv tās pilnvarotā persona.

(3) Ja dzīvokļu īpašnieku kopību nepārstāv pārvaldnieks un dzīvokļu īpašnieku kopība nav pilnvarojusi citu personu to pārstāvēt, tostarp šā panta otrajā daļā norādītajos gadījumos, dzīvokļu īpašnieku kopību pārstāv visi dzīvokļu īpašnieki.

(4) Ja dzīvokļu īpašnieku kopību pārstāv visi dzīvokļu īpašnieki, viņiem ir pienākums pilnvarot kopīgu pārstāvi lietas vešanai tiesā. Ja tiesas (tiesneša) noteiktajā termiņā dzīvokļu īpašnieki neinformē tiesu (tiesnesi) par kopīgo pārstāvi, tiesa (tiesnesis), uzklausot dzīvokļu īpašniekus, nosaka pārstāvi no viņu vidus.

(5) Šajā pantā norādītie dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvji ir tiesīgi pārstāvēt kopību ar likumisko pārstāvju tiesībām.

(6) Pārvaldnieks vai kopības pilnvarotais pārstāvis par kopības saistībām neatbild ar savu mantu, izņemot gadījumu, kad viņš ir rakstveidā tam tieši piekritis.

(17.03.2022. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 30.04.2026. likumu, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

15.[2] pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības manta

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopības manta ir:

1) dzīvokļu īpašnieku samaksātie un pakalpojumu sniedzējiem vēl nenodotie līdzekļi maksājumu par mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (komunālie pakalpojumi) segšanai;

2) dzīvokļu īpašnieku veiktās iemaksas uzkrājumu fondā;

3) prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem par maksājumiem par pārvaldīšanas darbībām daudzdzīvokļu mājā (pārvaldīšanas izdevumi), maksājumiem par mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (komunālie pakalpojumi) un maksājumiem dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājumu fondā (uzkrājumi) un prasījumi pret trešām personām;

4) cita iegūta kustama un nekustama manta.

(2) Dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā esošo dzīvokļu īpašnieku maiņa neietekmē mantas piederību dzīvokļu īpašnieku kopībai.

(3) Ienākumus, kas gūti no dzīvokļu īpašnieku kopības saimnieciskās darbības, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam var izmantot tikai:

1) maksājumu veikšanai par pārvaldīšanas darbībām daudzdzīvokļu mājā;

2) dzīvokļu īpašnieku kopības saistību izpildei pret trešām personām;

3) iemaksai dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājumu fondā;

4) tādu izdevumu segšanai, kas ir saistīti ar tiesību un saistību uzņemšanos, īpašuma un citu lietu tiesību iegūšanu, ja tie skar dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē esošos jautājumus;

5) nodokļu saistību izpildei, naudas soda samaksai u. c. pielīdzināmiem maksājumiem.

(4) Pārvaldnieks attiecībā pret kredītiestādi, kurā dzīvokļu īpašnieku kopībai atvērts konts, ar kontu rīkojas bez pārstāvības apjoma ierobežojumiem.

(5) Dzīvokļu īpašnieku kopības izbeigšanās gadījumā:

1) par tās saistībām atbilstoši to dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram atbild dzīvokļu īpašnieki, kuri bija dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā dienā, kad izbeidzās minētā kopība;

2) dzīvokļu īpašnieku kopības manta tiek sadalīta starp dzīvokļu īpašniekiem, kuri bija dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā dienā, kad izbeidzās minētā kopība.

(17.03.2022. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 13.11.2025. likumu, kas stājas spēkā 05.01.2026.)

15.[3] pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības un pienākumi, veicot saimniecisko darbību vai nodarbinot fizisko personu

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopībai tās kompetences ietvaros ir tiesības veikt saimniecisko darbību (piemēram, iznomāt kopīpašumā esošo daļu), ievērojot šajā likumā un citos, tostarp grāmatvedību jomu un nodokļu jomu regulējošos, normatīvajos aktos noteiktos pienākumus un īstenojot tajos noteiktās tiesības.

(2) Dzīvokļu īpašnieku kopībai atbilstoši nodokļu normatīvajos aktos noteiktajam ir pienākums reģistrēties Valsts ieņēmumu dienestā kā nodokļu maksātājam, ja ieņēmumi pārskata gadā no saimnieciskās darbības būs pārsnieguši divas valstī noteiktās minimālās mēneša darba algas. Dzīvokļu īpašnieku kopību kā nodokļu maksātāju reģistrē pārvaldnieks. Ja dzīvokļu īpašnieku kopību nepārstāv pārvaldnieks, tai ir pienākums iecelt pilnvaroto personu, kura reģistrēs dzīvokļu īpašnieku kopību Valsts ieņēmumu dienestā kā nodokļu maksātāju.

(3) Dzīvokļu īpašnieku kopība, kas neveic saimniecisko darbību, bet nodarbina fizisko personu, kas nav reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicējs, reģistrējas Valsts ieņēmumu dienestā kā nodokļu maksātājs (darba devējs). Dzīvokļu īpašnieku kopību kā nodokļu maksātāju reģistrē pārvaldnieks. Ja dzīvokļu īpašnieku kopību nepārstāv pārvaldnieks, tai ir pienākums iecelt pilnvaroto personu, kura reģistrēs dzīvokļu īpašnieku kopību Valsts ieņēmumu dienestā kā nodokļu maksātāju.

(4) Ja dzīvokļu īpašnieku kopība veic saimniecisko darbību vai nodarbina fizisko personu, kas nav reģistrēta kā

saimnieciskās darbības veicējs, tai ir pienākums kārtot grāmatvedību normatīvajos aktos par grāmatvedību noteiktajā kārtībā, ciktāl šis likums nenosaka citādi. Šādā gadījumā tai ir pienākums sagatavot, pārbaudīt un iesniegt gada pārskatu kārtībā, kāda noteikta biedrībām, kas veic dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķas pārvaldīšanas darbības.

(5) Dzīvokļu īpašnieku kopība, kas neveic saimniecisko darbību, bet nodarbina fizisko personu, kas nav reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicējs, attiecībā uz šo fizisko personu ir pielīdzināma darba devējam.

(6) Dzīvokļu īpašnieku kopības gada pārskatu apstiprina dzīvokļu īpašnieku kopība. Ja dzīvokļu īpašnieku kopība pārvaldnieka noteiktajā termiņā, kas nav īsāks par 30 dienām, nav apstiprinājusi gada pārskatu, tas ir uzskatāms par apstiprinātu.

(7) Normatīvajos aktos par grāmatvedību noteiktos uzņēmuma vadītāja, normatīvajos aktos noteiktos darba devēja, kā arī nodokļu normatīvajos aktos noteiktos pienākumus un tiesības īsteno pārvaldnieks, bet ja tāda nav, — dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotā persona.

(8) Nodokļu tiesību, grāmatvedības un administratīvās atbildības jomā dzīvokļu īpašnieku kopība ir pielīdzināma juridiskajai personai, bet pārvaldnieks — tās valdes loceklim. Ja pārvaldnieka nav, valdes loceklim ir pielīdzināma dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotā persona vai, ja tādas nav, — visi dzīvokļu īpašnieki. Dzīvokļu īpašnieku kopības nodokļu maksājumu parādu piedziņa un administratīvā naudas soda izpilde vēršama pret dzīvokļu īpašnieku kopības mantu. Ja nodokļa maksājumu parādu samaksai un administratīvā naudas soda segšanai nepietiek kopības mantas, katrs dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram nodrošina finansējumu un nodokļa maksājumu parādu, un administratīvā naudas soda samaksu.

(9) Darījuma attiecībās ar kredītiestādi dzīvokļu īpašnieku kopība ir pielīdzināma juridiskajai personai.
(17.03.2022. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 13.11.2025. likumu, kas stājas spēkā 05.01.2026.)

15.[4] pants. Dzīvokļu īpašnieku kopību reģistrs

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopību reģistra pārzinis ir Būvniecības valsts kontroles birojs, kas šajā pantā noteiktajā kārtībā nodrošina iespēju ikvienam elektroniski bez maksas saņemt ziņas par dzīvokļu īpašnieku kopībām. Attiecīgo informatīvo pakalpojumu tīmekļvietnes adrese ir norādīta Valsts digitālās attīstības aģentūras pārziņā esošajā publisko pakalpojumu katalogā.

(2) Dzīvokļu īpašnieku kopību reģistrs par izveidotajām dzīvokļu īpašnieku kopībām satur publiski ticamas ziņas, kas iegūtas no zemesgrāmatas ierakstiem par dzīvokļu īpašumiem dzīvojamā mājā.

(3) Dzīvokļu īpašnieku kopību reģistrā par dzīvokļu īpašnieku kopību tiek ietvertas šādas ziņas:

1) identifikators;

2) nosaukums;

3) dzīvojamās mājas pārvaldnieks:

a) pārvaldnieka nosaukums, reģistrācijas numurs, juridiskā adrese un oficiālā elektroniskā adrese, ja pārvaldnieks ir juridiskā persona,

b) pārvaldnieka vārds, uzvārds, personas kods un elektroniskā pasta adrese, ja pārvaldnieks ir fiziskā persona;

4) dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktās kontaktpersonas elektroniskā pasta adrese vai cits saziņas kanāls, ja dzīvokļu īpašnieku kopība tādu ir norādījusi;

5) *(apakšpunkts tiks iekļauts likuma redakcijā uz attiecīgu grozījumu Oficiālās elektroniskās adreses likumā spēkā stāšanās dienu. Sk. pārejas noteikumu 19. punktu*).

(4) Dzīvokļu īpašnieku kopībai identifikatoru piešķir Būvniecības valsts kontroles birojs septiņu dienu laikā pēc dzīvokļu īpašnieku kopības izveides. Identifikatoru veido unikāla 11 zīmju ciparu kombinācija.

(5) Dzīvokļu īpašnieku kopībai nosaukumu piešķir Būvniecības valsts kontroles birojs. Minēto nosaukumu izveido

atbilstoši tā dzīvokļu īpašnieku kopības kopīpašumā esošā zemesgabala adresei, uz kura atrodas dzīvojamā māja vai mājas. Ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederoša zemesgabala, dzīvokļu īpašnieku kopības nosaukumu veido atbilstoši dzīvojamās mājas adresei.

(6) Būvniecības valsts kontroles birojs Dzīvokļu īpašnieku kopību reģistrā kā pārvaldnieku norāda to personu, kura attiecīgajai dzīvojamai mājai ir reģistrēta kā pārvaldnieks Būvniecības valsts kontroles biroja vestajā pārvaldnieku reģistrā. Ja dzīvokļu īpašnieku kopībai nav pārvaldnieka un dzīvokļu īpašnieku kopība ir pilnvarojusi fizisko personu, par tās pārstāvības apjomu pārliecinās atbilstoši ziņām zvērinātu notāru apliecināto pilnvarojumu reģistrā.

(7) Saziņai ar dzīvokļu īpašnieku kopību izmanto pārvaldnieka juridisko adresi, ja pārvaldnieks ir juridiskā persona, vai elektroniskā pasta adresi, ja pārvaldnieks ir fiziskā persona. Dzīvokļu īpašnieku kopība var lemt arī par citu saziņas kanālu.

(8) Informāciju par dzīvokļu īpašnieku kopības izbeigšanos Būvniecības valsts kontroles birojs nodod Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistram. Ziņas par dzīvokļu īpašnieku kopību Būvniecības valsts kontroles birojs glabā Dzīvokļu īpašnieku kopību reģistrā piecus gadus no dienas, kad izbeigusies dzīvokļu īpašnieku kopība.
(13.11.2025. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 05.01.2026.)

15.[5] pants. Dzīvokļu īpašnieku kopību patieso labuma guvēju reģistrēšana

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopība ir pielīdzināma juridiskajai personai attiecībā uz pienākumu noskaidrot un atklāt tās patieso labuma guvēju.

(2) Lai noskaidrotu dzīvokļu īpašnieku kopības patieso labuma guvēju, piemēro Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likuma 1. panta 5. punkta "a" apakšpunktā ietverto definīciju, un patiesais labuma guvējs noskaidrojams un atklājams minētā likuma 18.[1] un 18.[2] pantā noteiktajā kārtībā, ievērojot šā panta sestajā daļā paredzēto izņēmumu.

(3) Dzīvokļu īpašnieku kopība pirms civiltiesisko attiecību nodibināšanas šajā pantā noteiktajā kārtībā noskaidro un atklāj tās patieso labuma guvēju.

(4) Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs ziņas par dzīvokļu īpašnieku kopības patiesajiem labuma guvējiem reģistrē Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra vestajā juridisko veidojumu patieso labuma guvēju reģistrā atbilstoši likumā "Par Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistru" noteiktajai šā reģistra vešanas kārtībai. Par dzīvokļu īpašnieku kopības patieso labuma guvēju reģistrāciju juridisko veidojumu patieso labuma guvēju reģistrā maksājama valsts nodeva Ministru kabineta noteiktajā apmērā.

(5) Ja dzīvojamo māju pārvalda un dzīvokļu īpašnieku kopību attiecībās ar trešām personām pārstāv pārvaldnieks un, izmantojot visus iespējamos noskaidrošanas līdzekļus, nav iespējams noskaidrot nevienu fizisko personu — patieso labuma guvēju Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likuma 1. panta pirmās daļas 5. punkta "a" apakšpunkta izpratnē, kā arī ir izslēgtas šaubas, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai ir cits patiesais labuma guvējs, par dzīvokļu īpašnieku kopības patieso labuma guvēju uzskatāms pārvaldnieks. Ja dzīvokļu īpašnieku kopības pārvaldnieks nav fiziskā persona, par minētās kopības patieso labuma guvēju uzskatāma pārvaldnieka izpildinstitūcija.

(6) Šā panta piektajā daļā paredzētajā gadījumā dzīvokļu īpašnieku kopība nesniedz informāciju Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistram par pārvaldnieku kā dzīvokļu īpašnieku kopības patieso labuma guvēju, ja veids, kā tiek īstenota kontrole pār dzīvokļu īpašnieku kopību, izriet attiecīgi tikai no pārvaldnieka statusa.
(13.11.2025. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 05.01.2026.)

16.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu, un īstenot dzīvokļu īpašnieku tiesības, kas izriet no viņu īpašuma tiesībām uz kopīpašumā esošo daļu, kā arī pildīt ar tām saistītos pienākumus. Dzīvokļu īpašnieki nevar patstāvīgi īstenot tiesības, kuru īstenošana ar šo likumu noteikta dzīvokļu īpašnieku kopībai. Dzīvokļu īpašnieku kopība, noslēdzot attiecīgu līgumu, var pilnvarot pārvaldnieku vai 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) atsevišķās lietošanas tiesības uz noteiktu neatdalītu reālu daļu no kopīpašumā esošās daļas (turpmāk — atsevišķās lietošanas tiesība) nodibināšanu, grozīšanu vai izbeigšanu;

2^1) 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;

9^1) kopīpašumā esošo koplietošanas telpu platības izmaiņām;

10) citiem jautājumiem, kurus dzīvokļu īpašnieku kopība noteikusi par tādiem, kas ietilpst vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē;

11) kopīgās infrastruktūras lietošanas tiesības nodibināšanu, grozīšanu vai izbeigšanu;

12) kopīpašumā esošās daļas lietošanas noteikumiem.

(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, lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība vai šajā likumā noteikta citāda lēmuma pieņemšanas kārtība.

(4) *(Izslēgta ar 30.04.2026. likumu)*

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016., 21.01.2021., 06.07.2021., 17.03.2022. un 30.04.2026. likumu, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

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.

(4^1) Dzīvokļa īpašnieks, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmā šim mērķim izveidotu elektronisko pakalpojumu, var pilnvarot citu personu pārstāvēt viņa intereses dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanā vai atsaukt Būvniecības informācijas sistēmā izdoto pilnvarojumu. Dzīvokļa īpašnieks pilnvaru paraksta ar drošu elektronisko parakstu vai izmanto Būvniecības informācijas sistēmas elektroniskajā pakalpojumā pieejamo

elektroniskās parakstīšanas rīku.

(4[2]) Ja dzīvokļa īpašnieks ir izdevis pilnvaru, neizmantojot Būvniecības informācijas sistēmu, persona, kas ved mājas lietu, pēc dzīvokļa īpašnieka pieprasījuma reģistrē pilnvaru Būvniecības informācijas sistēmā un atspoguļo pilnvarojuma apjomu. Reģistrējot pilnvaru, persona, kas ved mājas lietu, to augšupielādē Būvniecības informācijas sistēmā.

(5) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16. panta otrās daļas 1., 2. un 11. 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)*

(7[1]) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16. panta otrās daļas 12. punktā minēto jautājumu, nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem. Lai pieņemtu lēmumu par ceļa zīmes izvietošanu vai autostāvvietas izveidi elektromobiļiem, ja vienlaikus tiek izveidots elektrotransportlīdzekļu uzlādes punkts, nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

(8) *(Izslēgta ar 17.11.2016. likumu)*

(9) *(Izslēgta ar 21.01.2021. likumu)*

(10) Dzīvokļu īpašnieku kopība atkārtotā kopsapulcē vai atkārtotā aptaujā ir tiesīga pieņemt tikai tādus lēmumus, kuru pieņemšanai sākotnējā kopsapulcē vai sākotnējā aptaujā nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016., 21.01.2021., 31.03.2022., 30.05.2024. un 30.04.2026. likumu, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

18. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas un spēkā stāšanās kārtība

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas, spēkā stāšanās 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 (turpmāk — 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. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums uzskatāms par pieņemtu ar brīdi, kad parakstīts kopsapulces vai balsojuma protokols. Protokolu sagatavo un paraksta, ievērojot šajā likumā noteikto kārtību un ņemot vērā dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto lēmuma pieņemšanas veidu.

(5[1]) Dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi stājas spēkā nākamajā dienā pēc to paziņošanas, ja dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi citādi. Dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi ir uzskatāmi par paziņotiem ar brīdi, kad tie parakstīti Būvniecības informācijas sistēmā vai pievienoti Būvniecības informācijas sistēmā.

(6) Sasaucot kopsapulci vai atkārtotu kopsapulci, kā arī organizējot aptauju vai atkārtotu aptauju, kopsapulces vai aptaujas organizators par to informē arī pārvaldnieku un ne vēlāk kā viena mēneša laikā no dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas dienas nosūta šo lēmumu pārvaldniekam.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016., 31.03.2022., 30.05.2024. un 13.11.2025. likumu, kas stājas spēkā 05.01.2026.)

19.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanas un norises kārtība

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulci sasauc pēc viena vai vairāku dzīvokļu īpašnieku vai pārvaldnieka (turpmāk — kopsapulces organizators) iniciatīvas. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanas un norises kārtību, tostarp izmantojot elektroniskās tiešsaistes saziņas līdzekļus, nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

(2) *(Izslēgta ar 31.03.2022. likumu)*

(3) *(Izslēgta ar 31.03.2022. likumu)*

(4) Uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci ne vēlāk kā septiņas dienas iepriekš rakstveidā vai citādā dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā uzaicināms katrs dzīvokļa īpašnieks, kā arī pārvaldnieks. Uzaicinājumā norāda kopsapulces norises vietu, laiku, darba kārtību un lēmumu pieņemšanas nosacījumus.

(5) Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības nodot balsojumu pirms dzīvokļu īpašnieku kopsapulces, iesniedzot to rakstveidā kopsapulces organizatoram vai nododot savu balsi Būvniecības informācijas sistēmā, ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulce sasaukta, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti.

(6) Dzīvokļa īpašnieks, kurš balsojis pirms dzīvokļu īpašnieku kopsapulces, ir tiesīgs piedalīties kopsapulcē un tajā balsot. Dzīvokļa īpašnieka balsojums, kas nodots pirms kopsapulces, tiek anulēts, ja šis dzīvokļa īpašnieks piedalās kopsapulcē un tajā balso. Ja dzīvokļa īpašnieks, kurš balsojis pirms kopsapulces, piedalās kopsapulcē, taču tajā nebalso, ņemams vērā balsojums, ko dzīvokļa īpašnieks nodevis pirms kopsapulces.

(7) Kopsapulces organizators dalībnieku reģistrācijas sarakstā reģistrē dzīvokļu īpašniekus, kuri ir nodevuši savu balsojumu pirms dzīvokļu īpašnieku kopsapulces un nepiedalās kopsapulcē, kā arī dzīvokļu īpašniekus, kuri piedalās dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē klātienē, un dzīvokļu īpašniekus, kuri dalībai kopsapulcē izmanto elektroniskās tiešsaistes saziņas līdzekļus. Dzīvokļu īpašnieki, kuri piedalās dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē klātienē vai dalībai kopsapulcē izmanto elektroniskās tiešsaistes saziņas līdzekļus, ievēlē kopsapulces vadītāju un protokolētāju.

(8) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir lemttiesīga, ja dalībnieku reģistrācijas sarakstā reģistrētie dzīvokļu īpašnieki pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

(9) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokolu sagatavo, norādot katra dzīvokļa īpašnieka balsojumu — "par" vai "pret" — par katru kopsapulces darba kārtībā iekļauto jautājumu.

(10) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokolu paraksta kopsapulces vadītājs un protokolētājs, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi citādi.

(11) Ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulce sasaukta, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmu, kopsapulces organizators 14 dienu laikā nodrošina protokola sagatavošanu. Sagatavoto kopsapulces protokolu septiņu dienu laikā paraksta kopsapulces vadītājs un protokolētājs, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmas elektroniskajā pakalpojumā pieejamo elektroniskās parakstīšanas rīku.

(12) Kopsapulces organizators paziņo visiem dzīvokļu īpašniekiem par to, ka ir apstiprināts kopsapulces protokols. Dzīvokļu īpašnieku kopība pati nosaka kārtību, kādā tā saņem paziņojumu par apstiprināto kopsapulces protokolu. Ja dzīvokļa īpašnieks 14 dienu laikā pēc kopsapulces protokola apstiprināšanas nav kopsapulces organizatoram izteicis iebildumus pret apstiprinātajā kopsapulces protokolā norādīto dzīvokļa īpašnieka balsojumu par kopsapulces darba kārtībā iekļauto jautājumu, uzskatāms, ka dzīvokļa īpašnieks ir piekritis tam, ka norādītais balsojums ir atbilstošs viņa balsojumam kopsapulcē. Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības iebilst, izmantojot arī Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 31.03.2022., 30.05.2024. un 19.06.2025. likumu, kas stājas spēkā 16.07.2025.)

19.[1] pants. Atkārtota kopsapulce

(1) Atkārtota dzīvokļu īpašnieku kopsapulce uzskatāma par lemttiesīgu, ja tā atbilst visiem šādiem noteikumiem:

1) šā likuma 19. pantā noteiktajā kārtībā un termiņā sasauktā dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, tostarp kopsapulce, kas sasaukta, izmantojot elektroniskās tiešsaistes saziņas līdzekļus, (turpmāk — sākotnējā kopsapulce) nav bijusi lemttiesīga dzīvokļu īpašnieku kvoruma trūkuma dēļ;

2) atkārtota kopsapulce sasaukta ne vēlāk kā viena mēneša laikā pēc sākotnējās kopsapulces;

3) atkārtotas kopsapulces darba kārtībā ietver tikai tādu jautājumu, kas atbilst šā likuma 17. panta desmitās daļas noteikumiem un kas bijis iekļauts sākotnējās kopsapulces darba kārtībā;

4) atkārtotas kopsapulces dalībnieku reģistrācijas sarakstā reģistrētie dzīvokļu īpašnieki pārstāv vairāk nekā vienu trešdaļu no visiem dzīvokļu īpašumiem.

(2) Lēmumu pieņemšanai atkārtotā kopsapulcē nepieciešams, lai "par" nobalsotu vairāk nekā puse no atkārtotajā kopsapulcē pārstāvēto dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

(3) Atkārtotā kopsapulcē pieņemts dzīvokļu īpašnieku lēmums stājas spēkā vienu mēnesi pēc tā paziņošanas dienas, ja šajā termiņā dzīvokļu īpašnieku kopība no jauna sasauktā dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē vai pieņemot lēmumu aptaujas veidā par attiecīgo jautājumu nav lēmusi citādi. Atkārtotā kopsapulcē pieņemts lēmums par šā likuma $11.^2$ pantā minēto jautājumu stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā paziņošanas.

(3^1) Uz šā likuma $11.^2$ pantā minētā lēmuma pieņemšanu attiecas šā panta pirmās daļas 1., 2. un 3. punkts.

(4) Uz atkārtotas kopsapulces sasaukšanu un norisi attiecināmi šā likuma noteikumi, ja šajā pantā nav noteikts citādi.

(30.05.2024. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 30.04.2026. likumu, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

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

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

(2) Ja lēmums tiek pieņemts aptaujas veidā, dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona vai pārvaldnieks (turpmāk — aptaujas organizators) katram dzīvokļa īpašniekam nosūta rakstveida lēmuma par izlemjamo jautājumu projektu, lēmuma pieņemšanas nosacījumus un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, kā arī norāda termiņu, kādā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot "par" vai "pret" attiecīgā lēmuma pieņemšanu. Atkārtoti organizētā aptaujā norāda arī dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas nosacījumus. Termiņš nedrīkst būt īsāks par 14 dienām un garāks par 180 dienām pēc lēmuma projekta nosūtīšanas.

(3) Aptauja ir notikusi, ja tajā rakstveidā balsojuši "par" vai "pret" attiecīgā lēmuma pieņemšanu vairāk nekā puse no visiem mājas dzīvokļu īpašniekiem. Par balsošanas rezultātiem aptaujas organizators sagatavo un paraksta 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) atšķirīgo viedokļu saturu;

4) citas būtiskas ziņas par balsojumu.

(4) Aptaujas organizators norāda pārējo dzīvokļu īpašnieku balsošanas rezultātus.

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

(6) Aptaujas organizators 14 dienu laikā pievieno mājas lietai Būvniecības informācijas sistēmā balsošanas protokolu, kā arī katra dzīvokļa īpašnieka balsojumu — "par" vai "pret" — par katru aptaujā iekļauto jautājumu.

(7) Ja lēmumi tiek pieņemti aptaujas veidā, var izmantot Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti, piemērojot šajā pantā minēto kārtību un termiņus.

(8) Ja lēmumi aptaujas veidā tiek pieņemti atbilstoši šā panta septītajā daļā noteiktajai kārtībai, dzīvokļa īpašnieks balsojot izmanto Būvniecības informācijas sistēmas elektroniskajā pakalpojumā pieejamo elektroniskās parakstīšanas rīku. Dzīvokļu īpašnieku kopība nosaka kārtību, kādā balso tie dzīvokļu īpašnieki, kuriem nav iespējas nodot savu balsojumu, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016., 31.03.2022., 30.05.2024. un 19.06.2025. likumu, kas stājas spēkā 16.07.2025.)

20.[1] pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas procesā nepieciešamie dzīvokļu īpašnieku dati

Dzīvokļa īpašnieku identificējošos datus (fiziskajai personai — vārdu, uzvārdu, personas kodu; juridiskajai personai — nosaukumu, reģistrācijas numuru), kā arī datus par dzīvokļa īpašniekam piederošā dzīvokļa īpašuma atsevišķā īpašuma adresi un domājamām daļām un kadastra numuru dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanai Būvniecības informācijas sistēmā nodrošina bez maksas, izmantojot valsts informācijas sistēmas.

(31.03.2022. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 03.05.2022.)

20.[2] pants. Atkārtoti organizēta aptauja

(1) Par atkārtoti organizētu lemttiesīgu dzīvokļu īpašnieku aptauju (turpmāk — atkārtota aptauja) uzskatāma dzīvokļu īpašnieku aptauja, kas atbilst visiem šādiem noteikumiem:

1) šā likuma 20. pantā noteiktajā kārtībā un termiņā organizētā dzīvokļu īpašnieku aptauja, tostarp aptauja, kas organizēta, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti vai citus elektroniskās tiešsaistes saziņas līdzekļus, (turpmāk — sākotnējā aptauja) nav bijusi lemttiesīga dzīvokļu īpašnieku kvoruma trūkuma dēļ, tas ir, dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem, noteiktajā termiņā nav snieguši atbildi;

2) atkārtota aptauja noorganizēta mēneša laikā, bet ne agrāk kā divas dienas pēc sākotnējās aptaujas;

3) atkārtotas aptaujas darba kārtībā ietverti tikai tie jautājumi, kas atbilst šā likuma 17. panta desmitās daļas noteikumiem un kas bijuši iekļauti sākotnējā aptaujā izlemjamo jautājumu sarakstā;

4) atkārtotajā aptaujā atbildi snieguši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā vienu trešdaļu no visiem mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

(2) Lēmumu pieņemšanai atkārtotā aptaujā nepieciešams, lai "par" nobalsotu vairāk nekā puse no atkārtotajā aptaujā pārstāvēto dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

(3) Atkārtotā aptaujā pieņemts lēmums stājas spēkā vienu mēnesi pēc tā paziņošanas dienas, ja šajā termiņā dzīvokļu īpašnieku kopība no jauna sasauktā dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē vai pieņemot lēmumu aptaujas veidā par attiecīgo jautājumu nav lēmusi citādi. Atkārtotā aptaujā pieņemts lēmums par šā likuma 11.[2] pantā minēto jautājumu stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā paziņošanas.

(3[1]) Uz šā likuma 11.[2] pantā minētā lēmuma pieņemšanu attiecas šā panta pirmās daļas 1., 2. un 3. punkts.

(4) Uz atkārtotas aptaujas organizēšanu un norisi attiecināmi šā likuma noteikumi, ja šajā pantā nav noteikts citādi.

(30.05.2024. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 19.06.2025. un 30.04.2026. likumu, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

20.[3] pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas procesā izmantojamie saziņas līdzekļi

(1) Kopsapulces vai aptaujas organizators vai Būvniecības informācijas sistēmas pārzinis, ja kopsapulce tiek sasaukta vai aptauja tiek organizēta, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti, katram dzīvokļa īpašniekam uzaicinājumu uz kopsapulci vai informāciju par aptaujas organizēšanu, kā arī citu informāciju saistībā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu nosūta, izmantojot šādus saziņas līdzekļus šādā secībā:

1) elektronisko pastu;

2) oficiālo elektronisko adresi, ja dzīvokļa īpašnieks tādu ir izveidojis.

(2) Kopsapulces organizators uzaicinājumu uz kopsapulci un aptaujas organizators informāciju par aptaujas organizēšanu, kā arī citu informāciju saistībā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu dzīvokļa īpašniekam, kura elektroniskā pasta adrese nav norādīta Būvniecības informācijas sistēmā un kurš nav aktivizējis oficiālās elektroniskās adreses kontu, nosūta uz korespondences adresi. Kopsapulces vai aptaujas organizators informāciju par korespondences adresi iegūst, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti. Ja korespondences adrese Būvniecības informācijas sistēmā nav norādīta, tad šajā daļā norādīto informāciju nosūta uz dzīvokļa īpašuma adresi.

(30.05.2024. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.11.2024.)

20.[4] pants. Informācijas par dzīvokļa īpašnieka deklarēto dzīvesvietu iegūšana

(1) Būvniecības informācijas sistēmas pārzinis, izmantojot tās funkcionalitāti, nodrošina pārvaldniekam vai dzīvokļa īpašniekam informāciju par dzīvokļu īpašnieku kopībā ietilpstošā dzīvokļa īpašnieka deklarētās dzīvesvietas adresi. Pieprasot informāciju par dzīvokļa īpašnieka deklarētās dzīvesvietas adresi, pārvaldnieks vai dzīvokļa īpašnieks apliecina, ka iegūtā informācija tiks izmantota konkrētu šajā likumā vai normatīvajos aktos par dzīvojamo māju pārvaldīšanu noteikto tiesību un pienākumu īstenošanai.

(2) Pārvaldnieks vai dzīvokļa īpašnieks, kurš ieguvis informāciju saskaņā ar šā panta pirmo daļu, ir atbildīgs par to, ka iegūtā informācija tiek izmantota tikai likumīgam pieprasījumā norādītajam mērķim.

(30.05.2024. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.11.2024.)

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.

(3) Dzīvokļu īpašnieku pieņemto savstarpējo vienošanos 14 dienu laikā pievieno mājas lietai Būvniecības informācijas sistēmā.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 31.03.2022. likumu, kas stājas spēkā 03.05.2022.)

22. pants. Lēmumu pieņemšanas kārtība atsevišķā dzīvojamā mājā

Ja uz dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esoša zemesgabala atrodas vairākas dzīvojamās mājas, šā likuma 11. panta trešajā daļā un 11.[1] pantā minētos jautājumus izlemj, ievērojot šā likuma 17., 18., 19., 19.[1], 20., 20.[2] un 21. panta noteikumus. Lēmuma pieņemšanai nepieciešamo balsu skaitu aprēķina, ņemot vērā atsevišķā dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašumu skaitu.

(06.07.2021. likuma redakcijā ar grozījumiem, kas izdarīti ar 19.06.2025. likumu, kas stājas spēkā 16.07.2025.)

23. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma atzīšana ar tiesas spriedumu

(1) Dzīvokļa īpašnieks var celt prasību tiesā par tāda dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma atzīšanu par pieņemtu, kas ir kopības kompetencē un nodrošina pienācīgu dzīvojamās mājas pārvaldīšanu vai cita ar likumu noteikta kopības pienākuma īstenošanu.

(2) Dzīvokļa īpašniekam ir pienākums šajā likumā noteiktajā kārtībā organizēt šāda dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanu pirms prasības celšanas tiesā. Prasību tiesā var celt tikai tad, ja dzīvokļu īpašnieku kopība attiecīgo lēmumu nav pieņēmusi, tostarp atkārtotā kopsapulcē vai atkārtotā aptaujā, bet tādu saskaņā ar šā likuma noteikumiem varēja organizēt.

(3) Prasību par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma atzīšanu dzīvokļa īpašnieks ceļ tiesā pret dzīvokļu īpašnieku kopību.

(4) Ar tiesas spriedumu atzītais dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem. Šādu lēmumu dzīvokļu īpašnieku kopība var grozīt vai atcelt, ja mainās tā pieņemšanas pamatā bijušie apstākļi un

tas atbilst dzīvokļu īpašnieku pamatotajām interesēm.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026. Sk. pārejas noteikumu 25. punktu)

24. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma apstrīdēšana un atzīšana par spēkā neesošu

(1) Tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka prasību, var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja šāds lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar likumu vai dzīvokļu īpašnieku noteikto lēmuma pieņemšanas kārtību.

(2) Prasību, ar kuru dzīvokļa īpašnieks apstrīd lēmuma spēkā esību, var celt triju mēnešu laikā no dienas, kad dzīvokļa īpašnieks uzzināja vai viņam vajadzēja uzzināt par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, bet ne vēlāk kā gada laikā no lēmuma pieņemšanas dienas. Ja lēmums ir pretējs likumam, dzīvokļa īpašnieks jebkurā laikā var prasīt, lai tiesa to atzīst par spēkā neesošu.

(3) Prasību, ar kuru dzīvokļa īpašnieks apstrīd lēmuma spēkā esību, un prasību, ar kuru dzīvokļa īpašnieks prasa atzīt lēmumu par spēkā neesošu, viņš ceļ tiesā pret dzīvokļu īpašnieku kopību.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026. Sk. pārejas noteikumu 25. punktu)

IV nodaļa
Lietošanas tiesības uz kopīpašumā esošo daļu

(Nodaļa 30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

25. pants. Atsevišķās lietošanas tiesība un tās objekts

(1) Atsevišķās lietošanas tiesība ir dzīvokļa īpašumam par labu nodibināta tiesība lietot noteiktu neatdalītu reālu daļu no kopīpašumā esošās daļas, kuru izlieto tikai šā dzīvokļa īpašnieks nošķirti no citiem dzīvokļu īpašniekiem.

(2) Atsevišķās lietošanas tiesību var nodibināt uz tādu dzīvojamās mājas koplietošanas telpu, jumta vai ārsienu daļu, kura ir funkcionāli patstāvīgi izmantojama, kā arī uz dzīvojamās mājas palīgēku vai citu būvi vai daļu no tās, vai arī zemesgabalu, uz kura atrodas dzīvojamā māja, vai daļu no tā (turpmāk — atsevišķās lietošanas tiesības objekts), ja atsevišķās lietošanas tiesības nodibināšana un īstenošana būtiski neapgrūtina dzīvojamās mājas ekspluatāciju, piekļuvi atsevišķiem īpašumiem vai to lietošanu.

(3) Atsevišķās lietošanas tiesībai piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtiem, ciktāl šajā likumā nav noteikts citādi.

(4) Atsevišķās lietošanas tiesību reģistrē Kadastra informācijas sistēmā kā kalpojošā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026. Sk. pārejas noteikumu 22., 23. un 24. punktu)

26. pants. Atsevišķās lietošanas tiesības nodibināšana, grozīšana un izbeigšanās

(1) Atsevišķās lietošanas tiesību var nodibināt, grozīt un izbeigt ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu vai ar tiesas spriedumu. Atsevišķās lietošanas tiesība ir nodibināta ar tās nostiprināšanu zemesgrāmatā.

(2) Atsevišķās lietošanas tiesību uz noteiktu atsevišķās lietošanas tiesības objektu nostiprina dzīvojamās mājas (kalpojošais nekustamais īpašums) zemesgrāmatas nodalījumā kā lietu tiesību, kas apgrūtina nekustamo īpašumu, un attiecīgā dzīvokļa īpašuma (valdošais nekustamais īpašums) nodalījumā norāda tam par labu nodibināto atsevišķās lietošanas tiesību.

(3) Vienlaikus ar dzīvojamās mājas sadalīšanu dzīvokļu īpašumos un visu dzīvokļu īpašumu ierakstīšanu zemesgrāmatā dzīvokļu īpašnieku kopība var nodibināt atsevišķās lietošanas tiesības par labu personai, kurai pieder visi dzīvojamā mājā esošie dzīvokļu īpašumi, nostiprinot šīs tiesības dzīvojamās mājas zemesgrāmatas nodalījumā par labu minētajai personai kā personālservitūtus, vai arī nodibināt atsevišķās lietošanas tiesības par labu vienam vai vairākiem dzīvokļu īpašumiem, nostiprinot šīs tiesības dzīvojamās mājas zemesgrāmatas nodalījumā kā reālservitūtus.

(4) Šā panta trešajā daļā minētā persona tai par labu nodibināto atsevišķās lietošanas tiesību kā personālservitūtu

var atsavināt tikai kādam no dzīvokļa īpašuma ieguvējiem, par to izdarot attiecīgus pārgrozījumus dzīvojamās mājas zemesgrāmatas nodalījuma ierakstos un vienlaikus attiecīgā dzīvokļa īpašuma nodalījumā norādot tam par labu nodibināto atsevišķās lietošanas tiesību kā reālservitūtu. Visas neatsavinātās atsevišķās lietošanas tiesības, kuras nodibinātas par labu šā panta trešajā daļā minētajai personai kā personālservitūti, izbeidzas, līdzko šī persona ir atsavinājusi visus sev piederošos dzīvokļu īpašumus citiem ieguvējiem. Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga lūgt šādi izbeigušās atsevišķās lietošanas tiesības dzēst.

(5) Izbeidzoties dzīvokļa īpašumam, izbeidzas tam par labu nodibinātā atsevišķās lietošanas tiesība, izņemot gadījumu, kad dzīvokļa īpašums tiek izbeigts, to pievienojot citam dzīvokļa īpašumam.

(6) Atsevišķās lietošanas tiesība izbeidzas ar dzīvokļa īpašnieka noteikti izteiktu atteikšanos no atsevišķās lietošanas tiesības, dzēšot šā panta otrajā daļā minētos zemesgrāmatu ierakstus.

(7) Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga celt prasību par atsevišķās lietošanas tiesības izbeigšanu, ja šīs tiesības izlietotājs, īstenojot atsevišķās lietošanas tiesību, būtiski pārkāpj šā likuma noteikumus vai ja atsevišķās lietošanas tiesība būtiski ierobežo citu dzīvokļu īpašnieku tiesības.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026. Sk. pārejas noteikumu 22., 23. un 24. punktu)

27. pants. Atsevišķās lietošanas tiesības īstenošana

(1) Atsevišķās lietošanas tiesība piešķir attiecīgā dzīvokļa īpašniekam iespēju lietot atsevišķās lietošanas tiesības objektu atbilstoši šim objektam paredzētajam lietošanas veidam.

(2) Dzīvokļa īpašnieks, kurš ieguvis atsevišķās lietošanas tiesību, ir tiesīgs atsevišķās lietošanas tiesības objektu izīrēt, iznomāt vai kā citādi nodot lietošanā citai personai uz noteiktu laiku.

(3) Dzīvokļa īpašniekam, kurš ieguvis atsevišķās lietošanas tiesību, ir:

1) aizliegts veikt būvdarbus atsevišķās lietošanas tiesības objektā, izņemot tā atjaunošanu iepriekšējā stāvoklī;

2) pienākums segt ar atsevišķās lietošanas tiesības objektu saistītos pārvaldīšanas izdevumus un nastas.

(4) Dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldniekam ir tiesības piekļūt atsevišķajiem īpašumiem vai kopīpašumā esošajai daļai, izmantojot cita dzīvokļa īpašnieka atsevišķās lietošanas tiesības objektu, ja citāda piekļuve nav iespējama vai ir būtiski apgrūtināta.

(5) Dzīvokļa īpašnieks, kurš ieguvis atsevišķās lietošanas tiesību, atbild par zaudējumiem, kas nodarīti citiem dzīvokļu īpašniekiem, īstenojot atsevišķās lietošanas tiesību pretēji šā panta noteikumiem.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026. Sk. pārejas noteikumu 22., 23. un 24. punktu)

28. pants. Atsevišķās lietošanas tiesības atsavināšana un ieķīlāšana

(1) Dzīvokļa īpašnieks, kurš ieguvis atsevišķās lietošanas tiesību, var to atsavināt vai ieķīlāt kopā ar dzīvokļa īpašumu. Atsevišķi no dzīvokļa īpašuma atsevišķās lietošanas tiesību dzīvokļa īpašnieks var atsavināt vienīgi citam attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašniekam.

(2) Ja uz viena zemesgabala atrodas vairākas dzīvojamās mājas un vienas dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieks ir ieguvis atsevišķās lietošanas tiesību uz daļu no minētā zemesgabala, viņš ir tiesīgs atsavināt šo atsevišķās lietošanas tiesību jebkuras dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašniekam.

(3) Nav pieļaujams atsavināt daļu no atsevišķās lietošanas tiesības, izņemot gadījumu, kad dzīvokļa īpašumu kopā ar atsevišķās lietošanas tiesību atsavina vairākiem ieguvējiem kopīgi, katram noteiktās domājamās daļās.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026. Sk. pārejas noteikumu 22., 23. un 24. punktu)

29. pants. Kopīgā infrastruktūra

(1) Kopīgā infrastruktūra ir vienas dzīvojamās mājas zemesgabala (kalpojošais nekustamais īpašums) tāda neatdalīta reāla daļa ar inženierbūvēm, izņemot inženiertīklus, un labiekārtojuma elementiem, kura paredzēta kopīgai lietošanai vienīgi ar citas dzīvojamās mājas (valdošais nekustamais īpašums) dzīvokļu īpašniekiem, ja abas

dzīvojamās mājas atrodas uz dažādiem zemesgabaliem.

(2) Tiesībai lietot kopīgo infrastruktūru piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtiem, ciktāl šajā likumā nav noteikts citādi.

(3) Kopīgo infrastruktūru reģistrē Kadastra informācijas sistēmā kā kalpojošā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

30. pants. Kopīgās infrastruktūras lietošanas tiesības nodibināšana, grozīšana un izbeigšana

(1) Kopīgās infrastruktūras lietošanas tiesību var nodibināt, grozīt vai izbeigt ar kalpojošā nekustamā īpašuma un valdošā nekustamā īpašuma dzīvokļu īpašnieku kopību starpā noslēgtu vienošanos vai ar tiesas spriedumu. Kopīgās infrastruktūras lietošanas tiesība ir nodibināta ar tās nostiprināšanu zemesgrāmatā.

(2) Kopīgās infrastruktūras lietošanas tiesību nostiprina kalpojošā nekustamā īpašuma zemesgrāmatas nodalījumā kā lietu tiesību, kas apgrūtina šo nekustamo īpašumu, valdošā nekustamā īpašuma nodalījumā norādot tam par labu nodibināto kopīgās infrastruktūras lietošanas tiesību.

(3) Kopīgās infrastruktūras lietošanas tiesību, apgrūtinot kalpojošo nekustamo īpašumu par labu valdošajam nekustamajam īpašumam, var nodibināt un tā var pastāvēt arī tad, ja visi abu nekustamo īpašumu dzīvojamās mājās esošie dzīvokļu īpašumi pieder vienai personai.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

31. pants. Kopīgās infrastruktūras lietošanas tiesības īstenošana

(1) Katram kalpojošā nekustamā īpašuma un valdošā nekustamā īpašuma dzīvokļa īpašniekam ir vienlīdzīga tiesība kopīgi ar pārējiem dzīvokļu īpašniekiem lietot kopīgo infrastruktūru atbilstoši tai paredzētajam lietošanas veidam.

(2) Par kopīgās infrastruktūras pārvaldīšanu ir atbildīgi kalpojošā nekustamā īpašuma dzīvokļu īpašnieki, ja kalpojošā nekustamā īpašuma un valdošā nekustamā īpašuma dzīvokļu īpašnieku kopības nav vienojušās par citu pārvaldīšanas kārtību.

(3) Kopīgās infrastruktūras pārvaldīšanas izdevumus samērīgi sedz katrs valdošā nekustamā īpašuma un kalpojošā nekustamā īpašuma dzīvokļa īpašnieks, bet līdz brīdim, kad valdošā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošā dzīvojamā māja tiek nodota ekspluatācijā, — tikai kalpojošā nekustamā īpašuma dzīvokļu īpašnieki.

(4) Lai noteiktu kopīgās infrastruktūras pārvaldīšanas izdevumu veidu un apmēru, piemēro šā likuma noteikumus par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas izdevumu segšanu. Lēmumu par kopīgās infrastruktūras pārvaldīšanas izdevumu apmēru pieņem kalpojošā nekustamā īpašuma dzīvokļu īpašnieku kopība.

(5) Kopīgās infrastruktūras pārvaldīšanas izdevumus dzīvokļa īpašnieks maksā personai, kas pārvalda nekustamo īpašumu, kurā atrodas attiecīgais dzīvokļa īpašums.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

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.)

5. Līdz brīdim, kad stājas spēkā atsevišķs likums, kas nosaka nedzīvojamo ēku — biroju ēku, kā arī citu nedzīvojamo ēku, ja šajā nedzīvojamā ēkā izbūvēti vismaz trīs dzīvokļi, sadalīšanu atsevišķos īpašumos, šā likuma noteikumi piemērojami arī Kadastra informācijas sistēmā reģistrētām nedzīvojamām ēkām — biroju ēkām, kā arī citām nedzīvojamām ēkām ar vismaz trīs izbūvētiem dzīvokļiem, ja tajās izveidotas telpu grupas, kas atbilst šā likuma 3. panta pirmajai daļai. Šis punkts neattiecas uz nedzīvojamām ēkām, kas celtas uz apbūves tiesības pamata.

(06.07.2021. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 05.08.2021.)

6. Šā likuma 10. panta pirmās daļas 5. punktā paredzētā likumiskā lietošanas maksa par zemes lietošanas tiesībām (stājas spēkā 2022. gada 1. janvārī) zemes īpašniekam par 2022. gada pirmo ceturksni samaksājama līdz 2022. gada 31. martam, ja vien ar zemes īpašnieku nav noslēgta vienošanās par citu samaksas kārtību.

(16.12.2021. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.01.2022.)

7. Dzīvokļu īpašnieku kopībai, kas veic saimniecisko darbību vai nodarbina fizisko personu, kas nav reģistrēta kā saimnieciskās darbības veicējs, ir pienākums sešu mēnešu laikā no šā likuma 15.^{3} panta spēkā stāšanās dienas reģistrēties Valsts ieņēmumu dienestā kā nodokļu maksātājam.

(17.03.2022. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 13.04.2022.)

8. Līdz brīdim, kad stājas spēkā grozījumi normatīvajos aktos, kas nosaka nodokļu maksātāju reģistrāciju Valsts ieņēmumu dienestā, Valsts ieņēmumu dienests reģistrē dzīvokļu īpašnieku kopības nodokļu maksātāju reģistrā vispārējā kārtībā.

(17.03.2022. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 13.04.2022.)

9. No 2022. gada 1. maija pilnvarojuma dokumentus, kas iesniegti Būvniecības informācijas sistēmā, papildus apliecina ar pamatdarbības informācijas sistēmas izveidotu kvalificētu elektronisko zīmogu regulas Nr. 910/2014 3. panta 27. punkta izpratnē un laika zīmogu regulas Nr. 910/2014 3. panta 33. punkta izpratnē.

(31.03.2022. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 03.05.2022.)

10. Dzīvokļu īpašnieki, kuri līdz 2024. gada 31. oktobrim nav norādījuši pārvaldniekam vai personai, kura kārto mājas lietu, savu kontaktinformāciju (tālruņa numuru, elektroniskā pasta adresi, korespondences adresi, ja tā atšķiras no dzīvokļa īpašuma adreses), līdz 2024. gada 31. decembrim iesniedz pārvaldniekam vai personai, kura kārto mājas lietu, kontaktinformāciju, ievērojot šā likuma 10. panta pirmās daļas 11.^{1} punkta un ceturtās daļas noteikumus.

(30.05.2024. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.11.2024.)

11. Šo pārejas noteikumu 10. punktā norādīto informāciju pārvaldnieks vai persona, kura kārto mājas lietu, pievieno Būvniecības informācijas sistēmā termiņā, kāds attiecībā uz dokumentu ietveršanu mājas lietā noteikts normatīvajos aktos.

(30.05.2024. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.11.2024.)

12. Šā likuma 19.^{1} panta noteikumi par atkārtotu kopsapulci un 20.^{2} panta noteikumi par atkārtotu aptauju nav

piemērojami gadījumos, kad sākotnējā kopsapulce sasaukta un nav bijusi lemttiesīga vai sākotnējā aptauja organizēta un nav bijusi lemttiesīga pirms 2024. gada 1. novembra.

(30.05.2024. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.11.2024.)

13. Šā likuma 13.[1] panta noteikumi par dzīvokļa īpašuma ieguvēja atbildību par maksājumu parādiem ir piemērojami, ja dzīvokļa īpašuma brīvprātīgā atsavināšana notikusi pēc 2025. gada 31. decembra.

(19.06.2025. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 16.07.2025.)

14. Ja šā likuma 13.[1] panta pirmajā daļā minēto maksājumu parādi radušies līdz 2025. gada 31. decembrim, tad šā panta noteikumi par dzīvokļa īpašuma ieguvēja atbildību par maksājumu parādu segšanu piemērojami tikai tad, ja attiecīgo maksājumu nav veicis iepriekšējais dzīvokļa īpašnieks.

(19.06.2025. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 16.07.2025.)

15. Ja dzīvokļu īpašnieku kopība ir pieņēmusi lēmumu par dzīvojamās mājas logu vai durvju nomaiņu dzīvojamās mājas atjaunošanas gadījumā, dzīvokļa īpašnieks, kurš, ievērojot normatīvo aktu prasības, ir nomainījis vai atjaunojis atsevišķo īpašumu norobežojošo logu vai durvis līdz 2025. gada 31. decembrim, nodrošinot, ka to tehniskās un fizikālās īpašības ir tādas pašas vai labākas par dzīvokļu īpašnieku kopības izraudzīto logu vai durvju attiecīgajām īpašībām, var prasīt, lai dzīvokļu īpašnieku kopība viņa nomainīto vai atjaunoto logu vai durvis saglabā, bet, ja dzīvokļu īpašnieku kopības izraudzīto logu vai durvju vizuālais izskats atšķiras, — atlīdzina loga vai durvju nomaiņas vai atjaunošanas izdevumus, ņemot vērā to nolietojumu.

(19.06.2025. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 16.07.2025.)

16. Grozījumi šā likuma 3. panta otrās daļas 4. punktā un 4. panta pirmās daļas 1. punktā saistībā ar atsevišķo īpašumu norobežojošo logu un durvju statusa precizēšanu, 10. panta pirmās daļas papildināšana ar 7.[1] punktu un grozījums 10. punktā saistībā ar informēšanas pienākuma satura precizēšanu, grozījums 11. panta otrajā daļā, izsakot to jaunā redakcijā, un 13.[1] pants stājas spēkā 2026. gada 1. janvārī.

(19.06.2025. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 16.07.2025.)

17. Būvniecības valsts kontroles birojs līdz 2026. gada 1. aprīlim Dzīvokļu īpašnieku kopību reģistrā iekļauj šā likuma 15.[4] panta trešajā daļā minētās ziņas par tādām dzīvokļu īpašnieku kopībām, kuras izveidotas līdz 2026. gada 4. janvārim.

(13.11.2025. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 05.01.2026.)

18. Šo pārejas noteikumu 17. punktā minētajām dzīvokļu īpašnieku kopībām, ja uz tām nav attiecināms šā likuma 15.[5] panta sestajā daļā paredzētais izņēmums, nepieciešams iesniegt pieteikumu ziņu reģistrācijai par šo dzīvokļu īpašnieku kopību patieso labuma guvēju Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistram līdz 2026. gada 1. oktobrim.

(13.11.2025. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 05.01.2026.)

19. Šā likuma 15.[4] panta trešās daļas 5. punkts stājas spēkā ar dienu, kad veiktas izmaiņas Oficiālās elektroniskās adreses likumā, paredzot oficiālās elektroniskās adreses izveidi dzīvokļu īpašnieku kopībām.

(13.11.2025. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 05.01.2026. 15.[4] panta trešās daļas 5. punkts tiks iekļauts likuma redakcijā uz attiecīgu grozījumu Oficiālās elektroniskās adreses likumā spēkā stāšanās dienu)

20. Līdz brīdim, kad dzīvokļu īpašnieku kopībai ir izveidota oficiālā elektroniskā adrese, Oficiālās elektroniskās adreses likumā noteiktajos gadījumos saziņai ar dzīvokļu īpašnieku kopību tiek izmantota pārvaldnieka oficiālā elektroniskā adrese, ja pārvaldnieks ir juridiskā persona, vai elektroniskā pasta adrese, ja pārvaldnieks ir fiziskā persona, kura nav aktivizējusi oficiālo elektronisko adresi.

(13.11.2025. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 05.01.2026.)

21. Nodibināto atsevišķās lietošanas tiesību un kopīgo infrastruktūru reģistrē kā apgrūtinājumu Kadastra informācijas sistēmā ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā pēc šā likuma IV nodaļas "Lietošanas tiesības uz kopīpašumā esošo daļu" spēkā stāšanās dienas.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

22. Ar dienu, kad stājas spēkā šā likuma 25., 26., 27. un 28. pants, kas paredz iespēju nodibināt, grozīt vai izbeigt atsevišķās lietošanas tiesību, dzīvojamā mājā nav nosakāma cita kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtība.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

23. Tiesiskās attiecības, kas izriet no tādas kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības, kas bija noteikta līdz dienai, kad stājās spēkā šā likuma 25., 26., 27. un 28. pants, apspriežamas pēc Civillikuma noteikumiem.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

24. Ja līdz šā likuma 25., 26., 27. un 28. panta spēkā stāšanās dienai zemesgrāmatā ir ierakstīta kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtība, šādu tiesību var ierakstīt zemesgrāmatā kā atsevišķās lietošanas tiesību. Ieraksts tiek veikts, pamatojoties uz to dzīvokļu īpašnieku, kuriem par labu tiek noteikta atsevišķās lietošanas tiesība, iesniegto dokumentu, kas apstiprina nostiprināmo tiesību, ja vien šī tiesība atbilst šā likuma prasībām par atsevišķās lietošanas tiesības nodibināšanu.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

25. Prasības par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma atzīšanu par spēkā neesošu, kas iesniegtas tiesā līdz dienai, kad stājās spēkā šā likuma 23. un 24. pants (kas noteic, ka prasība, ar kuru dzīvokļa īpašnieks apstrīd dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma spēkā esību, ceļama tiesā pret dzīvokļu īpašnieku kopību), tiesa turpina izskatīt attiecībā uz tiem atbildētājiem, pret kuriem prasība celta.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

26. Lēmuma pieņemšana par autostāvvietas izveidi personām ar invaliditāti atbilstoši šā likuma $11.^{2}$ pantam, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti, var tikt organizēta, sākot ar 2026. gada 1. novembri.

(30.04.2026. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 29.05.2026.)

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"