**Pārstāvības tiesības**

|  |  |
| --- | --- |
| **Jautājums** | **Atbilde** |
| Kādas tiesības jānodod pilnvarniekam, lai tas varētu īpašnieka vārdā piedalīties līdzfinansējuma programmā? | * pārstāvēt īpašnieku valsts un pašvaldību iestādēs saistībā ar ēkas saglabāšanas darbiem, tajā skaitā iesniegt projektu konkursam un būt par komisijas lēmuma adresātu ar visām ar to saistītām procesuālām tiesībām; * slēgt un izpildīt līgumu (kā arī grozījumus pie tā) par projekta īstenošanu, tajā skaitā slēgt līgumus ar darbu izpildītājiem, pieņemt darbus un veikt norēķinus par tiem, iesniegt līgumā noteiktos dokumentus līdzfinansējuma maksājuma saņemšanai un saņemt līdzfinansējuma maksājumu; ja ir paredzēts, ka projekta īstenošanai tiks izmantots pilnvarotājam piederošais norēķinu konts, pilnvarojumā obligāti atsevišķi jānorāda par šī konta izmantošanu norēķinu veikšanai |
| Pārstāvība dzīvokļu īpašumos sadalītajā dzīvojamā mājā | **Ja darbības, kuras ir saistītas ar ēkas remontiem un attīstību**, Dzīvokļa īpašuma likuma un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktajā kārtībā uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma pamata kā pārvaldīšanas uzdevums **nav nodotas dzīvojamās mājas pārvaldniekam**, tad saistībā ar piedalīšanos konkursā dzīvokļu īpašnieku kopība atsevišķi lemj par:   1. paredzētiem darbiem – jānosaka, kādus darbus kopība izlēma veikt, (izmantojot?) pašvaldības līdzfinansējumu; 2. darbiem nepieciešamiem dokumentiem un to izmaksu summu – jānosaka (ja nepieciešams), kādi darbu veikšanai un dalībai konkursā nepieciešamie dokumenti izstrādājami; pamatojoties uz tāmi, kopība lemj par darbu izmaksu kopsummu (ieskaitot pašvaldības līdzfinansējumu, attiecināmas un neattiecināmas izmaksas); 3. darbu finansēšanas kārtību, tajā skaitā nosakot, kādu līdzfinansējuma summu paredzēts pieprasīt no pašvaldības, ievērojot, ka projekta īstenošanas izmaksas vispirms pilnā apjomā tiek segtas no kopības līdzekļiem un pašvaldības līdzfinansējuma tiek izmaksāts kā kompensācija, ja izpildīti visi projekta īstenošanas līguma noteikumi; 4. pilnvarnieka noteikšanu (pilnvaru apjomu skat. pie jautājuma Kādas tiesības jānodod pilnvarniekam, lai tas varētu īpašnieka vārdā piedalīties līdzfinansējuma programmā?); izvēloties pilnvarnieku jāņem vērā, ka šai personai jābūt iespējai arī veikt norēķinus un saņemt pašvaldības līdzfinansējumu dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā.   Iepriekš minētie lēmumi var būt pieņemti vienā vai vairākās dzīvokļu īpašnieku sapulcēs vai aptaujās, taču katrā no tām jābūt ievērotām visām Dzīvokļa īpašuma likuma 16.un 17.panta prasībām attiecībā uz lēmumu pieņemšanas kārtību.  Ja **darbības, kuras ir saistītas ar ēkas remontiem un attīstību**, Dzīvokļa īpašuma likuma un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktajā kārtībā uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma pamata kā pārvaldīšanas uzdevums **ir nodotas dzīvojamās mājas pārvaldniekam**, tad jāizvērtē, kāds pilnvarojuma apjoms ir nodots pārvaldniekam, kā ir noregulēts jautājums par darbu plānošanu un finansēšanas kārtību un atkarībā no tā, vai parastajā kārtībā tiek izlemti visi vai daļa no iepriekš uzskaitītiem jautājumiem, konkursam iesniedz atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības un dzīvojamās mājas apsaimniekošanas līguma prasībām noformētos dokumentus par paredzētiem darbiem, kā arī dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu un dzīvokļu īpašnieku lēmumus, kuros ir noteikts iepriekš minētā lēmumu pieņemšanas kārtība. Ja ar dzīvojamās mājas pilnvarojuma līgumu dzīvojamās mājas pārvaldniekam nodoto pilnvaru apjoms nav pietiekams vai arī dzīvokļu īpašnieku kopība saistībā ar paredzētiem darbiem nav lēmusi par augstāk minētiem jautājumiem, tad dzīvokļu īpašnieku kopībai ar atsevišķu lēmumu trūkstošie jautājumi jāizlemj. |
| Pārstāvība kopīpašuma gadījumā | Ja nekustamais īpašums pieder vismaz diviem kopīpašniekiem **un** nav sadalīts dzīvokļu īpašumos, kopīpašnieku tiesiskajām attiecībām tiek piemēroti Civillikuma noteikumi, izņemot Dzīvokļu īpašuma likumā un Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likumā minētos gadījumus.  Proti, ja zemesgrāmatā nav reģistrēta īpašuma dalīta lietošana, tad jeb kurai rīcībai ar īpašumu ir nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana.  Kopīpašnieki savu gribu piedalīties projektā un ar to saistītos nosacījumus vai noteikt:  - izvēloties savā starpā vai pieaicinot trešo personu kā pilnvarnieku, atbilstošā veidā noformējot pilnvaru (juridiska persona - rakstveida pilnvaru, kuru parakstīja persona (-as) ar pārstāvības tiesībām, fiziska persona – notariāli noformētu pilnvaru), vai;  - savā starpā noslēdzot sabiedrības līgumu atbilstoši Civillikuma noteikumiem, kurā vismaz ir atrunāti pie punkta “Pārstāvība dzīvokļu īpašumos sadalītajā dzīvojamā mājā” minētie 4 jautājumi.  Ja zemesgrāmatā ir reģistrēta īpašuma dalīta lietošana, kopīpašniekam jāiesniedz zemesgrāmatā reģistrēta vienošanās par dalītu īpašuma lietošanu, no kuras nepārprotami izriet kopīpašnieka tiesības rīkoties vienpersoniski. |