

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

K.Valdemāra ielā 157, Rīgā, LV – 1013 ♦ tālr. (+371)7388624 ♦ fakss (+371)7388634 ♦ e-pasts: tpkc@apollo.lv

18.08.2006. Nr. 8 – 05/5403 – V – 893

(...)

(...)

(...)

SIA „Forma Tres”

Pulkveža Brieža iela 9,

Rīga, LV - 1010

Par iesniegumu

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2006.gada 6.jūlijā, 7.jūlijā, 12.jūlijā saņemti (...), (...), (...) (turpmāk – *Patērētājas*) iesniegumi (turpmāk – *Iesniegumi*), kuros *PTAC* lūgts izvērtēt patērētājam piedāvāto apsaimniekošanas līgumu projektu (turpmāk – *Apsaimniekošanas līguma projekts*) noteikumus, kā arī sniegt skaidrojumu par patērētāju tiesībām noslēgt individuālus līgumus ar apsaimniekotāju par atsevišķu *Apsaimniekošanas līguma projektā* piedāvāto pakalpojumu saņemšanu.

Sakarā ar *Iesniegumos* minēto *PTAC* ar 2006.gada 13. jūlija vēstuli Nr. 8 – 05/4512 pieprasīja SIA „Forma Tres” skaidrojumu.

2006.gada 24.jūlijā *PTAC* saņēma SIA „Forma Tres” 2006.gada 20.jūlija atbildes vēstuli Nr. 95, no kuras izriet sekojošais:

1. *Patērētāju* un SIA „Blokart” (nekustamā īpašuma attīstītājs) starpā noslēgto nekustamā īpašuma pirkuma līgumu 5.10. apakšpunktā noteikts, ka pircējam līdz dzīvokļa nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanai ir jānoslēdz līgums ar komunālo pakalpojumu sniedzēja uzņēmumu par dzeramā ūdens piegādi, notekūdeņu savākšanu, kopējā ielu apgaismojuma nodrošināšanu, kā arī ielu tīrīšanu un to tehnisko apsaimniekošanu;
2. *Patērētājas* ir parakstījušas pieņemšanas - nodošanas aktu par dzīvokļa pieņemšanu un nodošanu saskaņā ar nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, kura 3.punkts nosaka, ka ar akta parakstīšanas dienu pircējs apņemas nekavējoties noslēgt līgumu ar pakalpojumu sniedzējiem uzņēmumiem;
3. SIA „Blokart” ir noslēgusi vienošanos par ciemata apsaimniekošanu un teritorijas pārvaldīšanu ar SIA „Forma Tres”. *Patērētājam* piedāvātie nekustamā īpašuma uzturēšanas pakalpojumi noteikti, vadoties pēc Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas noteiktajiem standartiem;
4. Ar pakalpojumu cenām un to aprēķina pamatojumu *Patērētājas* ir tikušas iepazīstinātas;
5. Norādīts, ka *Patērētājas* ignorē iepriekš parakstītās vienošanās un apsaimniekotājam SIA „Forma Tres” ir radušies zaudējumi, apsaimniekojot ciematu un pildot saistības pret 41 dzīvojamo māju īpašnieku, ar kuriem ir

noslēgti apsaimniekošanas līgumi. Minēts, ka SIA „Forma Tres” ir sagatavojusi prasības pieteikumu par zaudējumu piedziņu.

Attiecībā uz *Iesniegumos* minēto, *PTAC* norāda:

1. Latvijas Republikas likumdošana strikti nenosaka, ka pašvaldībai obligātā kārtā būtu jāpārņem ciematu apsaimniekošana savā pārziņā. Savukārt, gadījumā, ja pašreizējais mājas īpašnieks ir parakstījis, piemēram, nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, kurā ir atrunāta nekustamā īpašuma apsaimniekošana un norādīts apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējs, tad mājas īpašniekam ir saistoša ar līgumu uzņemto pienākumu izpilde – apsaimniekošanas līguma noslēgšana.

Uz jauno privātmāju ciematu apsaimniekošanu pēc līdzības varētu tikt attiecināti likumā *Par dzīvokļa īpašumu* paredzētie dzīvokļa īpašnieka pienākumi–piemēram, katra dzīvokļa īpašnieka (arī mājas īpašnieka) pienākums ir piedalīties daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas (privātmāju ciemata koplietošanas teritorijas) pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.

Tāpat kā nav iedomājama situācija, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā katram dzīvokļu īpašniekam būtu noslēgts atšķirīga satura apsaimniekošanas līgums vai apsaimniekošanas līgumi būtu noslēgti ar dažādiem apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējiem, tāpat nav iedomājama šāda situācija arī attiecībā uz privātmāju ciemata apsaimniekošanu. Lai arī privātmāju ciemats sastāv no atsevišķiem privātpašnieku īpašumiem uz kuriem atrodas nekustamie īpašumi, tomēr visu privātpašnieku pienākums, līdzīgi kā iepriekš minētajā piemērā par daudzdzīvokļu māju, ir piedalīties privātmāju ciemata kopīgā apsaimniekošanā – piemēram, ciemata ceļu tīrīšanā, ārējā apgaismojuma nodrošināšanā.

Situācijās, kad jaunajos privātmāju ciematos atsevišķi māju īpašnieki atsakās parakstīt ciemata apsaimniekošanas līgumus, rezultātā uz pārējo īpašnieku pleciem gulstas tā apsaimniekošanas izdevumu daļas segšana, ko atsakās veikt atsevišķi māju īpašnieki.

2. Attiecībā uz *Iesniegumos* izteikto lūgumu *PTAC* sniegt viedokli par SIA „Forma Tres” piedāvāto apsaimniekošanas līgumu projektu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības nozari reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, *PTAC* norāda, ka sakarā ar *Iesniegumiem* un saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma (turpmāk – *PTAL*) 25.panta ceturrtās daļas 6.punktā noteiktajām *PTAC* tiesībām, *PTAC* ir veicis apsaimniekošanas līgumu projektu izvērtēšanu savas kompetences robežās:

1. *Apsaimniekošanas līguma projekta* 5.3. apakšpunkts nosaka, ka „*IZPILDĪTĀJS nenes materiālu atbildību par avārijas situāciju rezultātā nodarītajiem zaudējumiem*”.
- 1.1. No *Civillikumā* iekļautā regulējuma izriet, ka zaudējumu atlīdzināšana ir galvenais civiltiesiskais līdzeklis tiesisku aizskārumu seku novēršanai, tāda mantiskā stāvokļa atjaunošanai vai nodrošināšanai, kāds būtu, ja nebūtu noticis tiesībpārkāpums.
- 1.2. *Civillikuma* 1774.pants nosaka, ka „*Nejaušs zaudējums nevienam nav jāatlīdzina (.)*”. No iepriekš minētā izriet, ka SIA „Forma Tres” ir saistoša avārijas situāciju rezultātā nodarīto zaudējumu atlīdzība, izņemot gadījumus, ja zaudējumi kvalificējami kā nejauši (zaudējuma cēlonis ir nejaušs notikums vai nepārvarama vara).

- 1.3. Saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 1., 5.punktu, kā arī pamatojoties uz *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu *Apsaimniekošanas līguma projekta* 5.3. apakšpunkts ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.
2. *Apsaimniekošanas līguma projekta* 5.5. apakšpunkts nosaka, ka „*Ja finanšu perioda beigās IZPILDĪTĀJA rīcībā uzkrājas ievērojams neizmantoto līdzekļu daudzums, IZPILDĪTĀJS, pēc saskaņošanas ar ĪPAŠNIEKU, sniedz tam papildpakalpojumus (ūdens noteku tīrīšana, zāliena pļaušana, bērnu rotaļu lakuma ierīkošana u.c.) vai pēc ĪPAŠNIEKA pieprasījuma šādu uzkrāto līdzekļu pārpalikumu ieskaita turpmāko, saskaņā ar šo līgumu ĪPAŠNIEKAM sniedzamo komunālo pakalpojumu apmaksai*”.
- 2.1. *PTAC* norāda, ka papildpakalpojumu sniegšana vai uzkrāto līdzekļu pārpalikuma ieskaitīšana turpmāko, saskaņā ar līgumu sniedzamo komunālo pakalpojumu apmaksai, nav pakārtojama finansu perioda beigās uzkrāto neizmantoto līdzekļu apmēram. Papildpakalpojumu sniegšana vai uzkrāto līdzekļu pārpalikuma ieskaitīšana turpmāko, saskaņā ar līgumu sniedzamo komunālo pakalpojumu apmaksai, ir veicama jebkurā gadījumā, neatkarīgi no uzkrāto līdzekļu apmēra.
- 2.2. Sakarā ar iepriekš minēto *Apsaimniekošanas līguma projekta* 5.5. apakšpunktu būtu nepieciešams grozīt, izslēdzot no tā vārdu „ievērojams”, jo pašreizējā *Apsaimniekošanas līguma projekta* 5.5. apakšpunkta redakcija saskaņā ar *PTAL* 6.panta otro daļu būtu vērtējama kā neskaidrs līguma noteikums.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 1., 5. punktu, 6.panta otro daļu, trešās daļas 1.punktu un pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punktu un astotās daļas 1.punktu un desmito daļu, Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

pieprasa:

1. SIA „Forma Tres” grozīt *Apsaimniekošanas līguma projektu* 5.3., 5.5. apakšpunktu noteikumus patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos;
2. SIA „Forma Tres” pārtraukt pildīt *Apsaimniekošanas līguma projekta* 5.3. apakšpunktam līdzīga satura noteikumus ar citiem patērētājiem noslēgtajos apsaimniekošanas līgumos;
3. sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi līdz 2006.gada 2.oktobrim atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem.

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo daļu un otro daļu, 79.panta pirmo daļu un *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta pirmo daļu šo administratīvo aktu var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātam, iesniedzot iesniegumu *PTAC*, K. Valdemāra ielā 157.

Direktores vietā

direktores vietniece

B. Liepiņa

(...)

IZRAKSTS PAREIZS