

# DZĪVOKĻA ĪPAŠNIEKA TIESISKAIS STATUSS DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANĀ

## LEGAL STATUS OF THE APARTMENT OWNER IN THE MANAGEMENT OF THE RESIDENTIAL HOUSE

**Egita Rizga**

Rēzeknes Tehnoloģiju akadēmija, egita.rizga@gmail.com, Rēzekne, Latvija  
Zinātniskā vadītāja: **Inguna Tabore**, Mg. iur., vieslektore

**Abstract:** *This article examines the legal status of the apartment owner in managing the residential house. An apartment property is being studied, which together with other apartment properties forms the joint ownership of the residential house and the apartment owner, who manages the separate apartment property and, together with other apartment owners, forms a community of the residential house, which together decides issues relating to the joint ownership of the residential house. The handling of apartment property to the extent of the legal capacity of the apartment owner and the community of the residential house in relation to the detached apartment property and joint ownership of the residential house will be considered. The rights and obligations of the apartment owner are analyzed. As well as exploring the rights and responsibilities of the residential house manager. And how closely the apartment owner is associated with the residential house manager. In order to fully realize the maintenance of the residential house and the well-being of apartment owners, there must be understanding and receptivity between the residential manager and apartment owners.*

**Keywords:** *Apartment owner, residential house, residential house manager.*

### Ievads

Šajā rakstā tiek pētīts dzīvokļa īpašnieka tiesiskais statuss dzīvojamās mājas pārvaldīšanā. Tiek pētīts dzīvokļa īpašums, kas kopā ar citiem dzīvokļa īpašumiem veido dzīvojamās mājas kopīpašumu un dzīvokļa īpašnieks, kurš pārvalda atsevišķo dzīvokļa īpašumu un kopā ar citiem daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem veido dzīvojamās mājas kopību, kas kopā lemj jautājumus saistībā ar dzīvojamās mājas kopīpašumu. Tiek aplūkota rīcība ar dzīvokļa īpašumu, kādā apmērā ir tiesībspēja un rīcībspēja dzīvokļa īpašniekam un dzīvojamās mājas kopībai attiecībā uz nodalīto dzīvokļa īpašumu un dzīvojamās mājas kopīpašumu. Tiek analizētas dzīvokļa īpašnieka tiesības un pienākumi. Kā arī tiek izpētītas dzīvojamās mājas pārvaldnieka tiesības un pienākumi. Un cik cieši dzīvokļa īpašnieks ir saistīts ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku. Lai pilnībā realizētu dzīvojamās mājas uzturēšanu un dzīvokļu īpašnieku labklājību, ir jābūt sapratnei un atsaucībai starp dzīvojamās mājas pārvaldnieku un dzīvokļu īpašniekiem.

Raksta mērķis ir analizēt un konstatēt dzīvokļa īpašnieka tiesisko statusu dzīvojamās mājas pārvaldīšanā. Raksta objekts ir apsaimniekošanas tiesības un raksta priekšmets ir dzīvokļa īpašnieka tiesiskais statuss dzīvojamās mājas apsaimniekošanā. Raksta uzdevumi ir izpētīt dzīvokļa īpašumu un dzīvokļa īpašnieku, aplūkot rīcību ar dzīvokļa īpašumu un analizēt dzīvokļa īpašnieka tiesības un pienākumus. Rakstā tiek izmantotas sekojošas zinātniskās pētījuma metodes: semantiskā metode tiek pielietota, lai noskaidrotu rakstā pielietoto jēdzienu definējumus; gramatiskā metode – pareizam valodas un gramatikas pielietojumam; sistēmiskā metode – lai noskaidrotu dzīvokļa īpašnieka tiesību vietu dzīvojamās mājas apsaimniekošanas tiesībās; analītiskā metode – lai izanalizētu pozitīvo un negatīvo dzīvokļa īpašnieka tiesiskajā statusā dzīvojamās mājas apsaimniekošanā; vēsturiskā metode – izpētīt dzīvokļa īpašnieka tiesiskā statusa dzīvojamās mājas pārvaldīšanā attīstību; salīdzinošā metode – lai salīdzinātu dzīvokļa īpašnieka tiesības dzīvojamās mājas pārvaldīšanā ar dzīvojamās mājas pārvaldītāja tiesībām un teleoloģiskā metode tiek pielietota, lai noskaidrotu dzīvokļa īpašnieka tiesību dzīvojamās mājas pārvaldīšanā izveides mērķi.

## 1. Dzīvokļa īpašums un dzīvokļa īpašnieks

Sākumā tiek apskatīti darbā pielietotie termini, kā arī fundamentālais sastāvs, kas veido dzīvokļa īpašumu un dzīvokļa īpašnieku.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, dzīvojamā māja ir ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja (arī dzīvokļu īpašumu māja), tai piederīgās ēkas (būves), zeme, uz kuras tās atrodas, ja zeme kopā ar dzīvojamo māju veido vienotu nekustamo īpašumu vai ietilpst dzīvojamo māju veidojošo dzīvokļu īpašumu sastāvā, vai ēka, kas atrodas ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja, tai piederīgās ēkas (būves) un piesaistītais zemesgabals (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009*). Atsaucoties uz Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1620 “Noteikumi par būvju klasifikāciju”, kas ir zaudējuši spēku 2017.gada 1.jūnijā, dzīvojamā māja tiek definēta kā ēka, no kuras platības vismaz puse tiek izmantota dzīvošanai. Ja dzīvošanai tiek izmantots mazāk par pusi ēkas kopējās platības, tā tiek klasificēta kā neapdzīvojamā ēka saskaņā ar tās projektā noteikto lietošanas veidu (*Noteikumi par būvju klasifikāciju, 2009*). No tā var secināt, ka dzīvojamā māja ir māja, kas ir nodota ekspluatācijā un vismaz puse no tās platības tiek izmantota dzīvošanai.

Pēc Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma, dzīvojamās mājas īpašnieks ir dzīvojamās mājas īpašnieks vai valsts dzīvojamās mājas valdītājs. Dzīvojamās mājas īpašnieks ir arī dzīvokļa īpašuma īpašnieks jeb dzīvokļa īpašnieks (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009*). Dzīvojamās mājas īpašnieks ir fizisku un/vai juridisku personu kopums. Dzīvojamās mājas īpašnieks ir katrs dzīvojamā mājā esošā dzīvokļa īpašnieks, kuram dzīvojamā māja pieder attiecīgi pret viņa domājamo daļu. Dzīvokļa īpašnieka domājamā daļa izriet proporcionāli dzīvojamās mājas kopplatībai un atsevišķā dzīvokļa kopplatībai. Dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu un īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā. Dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums. 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 (*Dzīvokļa īpašuma likums, 2010*). Dzīvokļa tiesības, kuras tiek skaidrotas Civillikumā – dzīvokļa tiesība ir lietu tiesība lietot par dzīvokli svešu māju, tomēr nekaitējot pašai mājai. Persona, kam pieder dzīvokļa tiesība, var atdot telpas citiem vienīgi ar īpašnieka piekrišanu (*Civillikums, 1937*).

## 2. Rīcība ar dzīvokļa īpašumu

Tālāk tiek apskatīts dzīvokļa īpašums kā atsevišķa dzīvojamās mājas sastāvdaļa, nodalīts īpašums, gan arī kā dzīvojamās mājas kopība.

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. Atsevišķā īpašuma elementi ir:

- telpas vai telpu grupas robežās esošie konstruktīvie slodzi nenesošie, nožogojšie un apdares elementi (tai skaitā iekšējās starpsienas, griestu, grīdu un sienu apdare, durvis);
- inženiertīkli un inženierkomunikācijas līdz kopīpašuma stāvviadiem;
- inženieraprīkojuma elementi (tai skaitā virtuves aprīkojums, ventilācijas ierīces, tualetes, dušas un vannas aprīkojums), bez kuriem kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas daļas elementi var funkcionēt patstāvīgi;
- atsevišķo īpašumu norobežojošie logi un durvis.

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 (*Dzīvokļa īpašuma likums, 2010*).

Dzīvokļa īpašnieks ar atsevišķo dzīvokļa īpašumu var rīkoties ciktāl viņa darbības neietekmē citus dzīvokļu īpašniekus un dzīvojamās mājas kopīpašumu.

Visi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki veido dzīvokļu īpašnieku kopību, kura ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Dzīvokļu īpašnieku kopība, noslēdzot attiecīgu līgumu, var pilnvarot citu personu izlemt kopības kompetencē esošu jautājumu. Vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par:

- kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu);
- kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā;
- atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību;
- dzīvokļu īpašnieku pirkuma tiesību nodibināšanu un atcelšanu;
- pilnvarojuma došanu un atsaukšanu;
- 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;
- kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā;
- kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formu;
- atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam un to atsaukšanu;
- dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību;
- citiem jautājumiem, kurus dzīvokļu īpašnieku kopība noteikusi par tādēm, kas ietilpst vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē.

Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja “par” balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašniekiem, izņemot tos gadījumus, kuros Dzīvokļa īpašuma likumā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits vai lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība (*Dzīvokļa īpašuma likums, 2010*).

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts – tā spēj iegūt mantu, uzņemties saistības un būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā. Tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām, piemēram, slēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu, un atsevišķos gadījumos arī tiesiskajās attiecībās, kas pastāv dzīvokļu īpašnieku kopības ietvaros, visu dzīvokļu īpašnieku interesēs rīkojas dzīvokļu īpašnieku kopība kā tiesību subjekts, ciktāl šādas tiesiskās attiecības attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Par dzīvokļu īpašnieku kopības saistībām pret trešajām personām parasti atbild pati kopība ar savu mantu (*Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta spriedums, 2019., lieta Nr. C31346614*).

Dzīvojamās mājas kopīpašumā ietilpst:

- dzīvojamās mājas un tās ārtelpu ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis), iekšējās slodzi nesošās konstrukcijas (tai skaitā nesošās sienas un kolonnas, kā arī atsevišķos īpašumus norobežojošās sienas), starpstāvu pārsegumi, 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;

- dzīvojamās mājas palīgēkas un būves;
- zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, ja tas nepieder citai personai (Zīverts, 2015).

Bieži dzīvokļu īpašnieki nonāk pie secinājuma, ka dzīvojamās mājas pārvaldnieks var ar dzīvokļu īpašnieku kopīpašumu rīkoties pēc saviem ieskatiem, ka dzīvojamās mājas pārvaldniekam nav nepieciešama atļauja vai pilnvarojums no dzīvojamās mājas kopības. Patiesībā dzīvojamās mājas pārvaldnieks nedrīkst neko darīt ar dzīvojamās mājas kopīpašumu līdz tas nav saņēmis lēmumu no dzīvojamās mājas kopības, ka kopība vēlas, lai pārvaldnieks veic kādas darbības ar dzīvojamās mājas kopīpašumu. Visas darbības vai bezdarbības, kas tiek veiktas ar dzīvojamās mājas kopīpašumu, nosaka dzīvojamās mājas kopība nevis dzīvojamās mājas pārvaldnieks (Lukša, 2017).

### 3. Dzīvokļa īpašnieka tiesību un pienākumu analīze

Tālāk tiek apskatītas un analizētas dzīvokļa īpašnieka, attiecībā uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tiesības un pienākumi.

Izrietošās dzīvokļa īpašnieka tiesības:

- 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;
- atsavināt, tai skaitā dāvināt, dzīvokļa īpašumu;
- ieķīlāt un citādi apgrūtināt ar lietu tiesībām dzīvokļa īpašumu;
- nodot dzīvokļa īpašumu lietošanā citām personām;
- iemitināt dzīvokļa īpašumā ģimenes locekļus un citas personas;
- piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā;
- lietot kopīpašumā esošo daļu, ciktāl lietošanas ierobežojumus nenosaka Dzīvokļa īpašuma likuma noteiktajā kārtībā pieņemtie dzīvokļu kopības lēmumi (Dzīvokļa īpašuma likums, 2010).

No Dzīvokļa īpašuma likumā uzskatītajām dzīvokļa īpašnieka tiesībām var secināt, ka dzīvokļa īpašnieks drīkst ar tam atsevišķo dzīvokļa īpašumu rīkoties ciktāl viņa darbības vai bezdarbības neapgrūtinā citus dzīvokļa īpašniekus un tas neiet pretrunā ar normatīvajiem aktiem. No uzskatītajām dzīvokļa īpašnieka tiesībām, tiesības piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā un lietot kopīpašumā esošo daļu, ciktāl lietošanas ierobežojumus nenosaka Dzīvokļa īpašuma likuma noteiktajā kārtībā pieņemtie dzīvokļu kopības lēmumi, ir tiesības, kuras dzīvokļa īpašnieks var īstenot tikai kopā ar dzīvojamās mājas kopību. Tiesības atsavināt, tai skaitā dāvināt, dzīvokļa īpašumu, dzīvokļa īpašnieks var realizēt. Pamatojoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 12.panta pirmo daļu, pārējiem dzīvokļa īpašniekiem īstenojas pirmpirkuma tiesības Civillikumā noteiktajā kārtībā, ja dzīvojamās mājas kopība par to ir pieņēmusi attiecīgu lēmumu un zemesgrāmatā ir izdarīta atzīme par pirmpirkuma tiesību pastāvēšanu.

Izrietošie dzīvokļa īpašnieka pienākumi:

- piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā;
- segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā;
- norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, piemēram, apkuri, auksto ūdeni, kanalizāciju, sadzīves atkritumu izvešanu;

- maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus;
- maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes;
- saudzīgi izturēties pret kopīpašumā esošo daļu, ievērojot 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;
- 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;
- pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus;
- ievērot dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktos dzīvokļu īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus;
- atsavinot dzīvokļa īpašumu, informēt dzīvokļa īpašuma ieguvēju par tām dzīvokļa īpašnieka neizpildītajām saistībām, kuras attiecas uz dzīvokļa īpašuma lietošanu;
- iesniegt dzīvokļa īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu dzīvojamās mājas pārvaldniekam vai personai, kura atbilstoši pārvaldīšanas līguma noteikumiem kārtā dzīvojamās mājas lietu;
- dzīvokļa īpašuma atsavināšanas gadījumā darījuma dalībnieki rakstveidā paziņo dzīvojamās mājas pārvaldniekam par dzīvokļa īpašnieka maiņu. Dzīvokļa īpašuma ieguvējs pēc darījuma noslēgšanas iesniedz īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu dzīvojamās mājas pārvaldniekam vai personai, kura atbilstoši pārvaldīšanas līguma noteikumiem kārtā dzīvojamās mājas lietu (*Dzīvokļa īpašuma likums, 2010*).

No Dzīvokļa īpašuma likumā uzskaitītajiem dzīvokļa īpašnieka pienākumiem izriet, ka dzīvokļa īpašniekam ir jāveic visi maksājumi, kas saistīti ar dzīvokļa īpašumu, kas tam pieder. Ir jāizturas saudzīgi pret dzīvokļa īpašumu un dzīvojamās mājas kopīpašumu, neapgrūtinot citus dzīvokļu īpašniekus. Ja dzīvokļa īpašnieks atsavina savu dzīvokļa īpašumu, viņam ir pienākums par šīm darbībām informēt attiecīgo dzīvojamās mājas pārvaldnieku. Kā arī dzīvokļa īpašniekam ir gan tiesības, gan pienākums piedalīties dzīvojamās mājās apsaimniekošanā. Pienākumu piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā dzīvokļa īpašnieks var realizēt tikai ar dzīvojamās mājas kopību. Pienākumus segt izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, dzīvokļa īpašnieks īsteno bez dzīvojamās mājas kopības. Toties bez dzīvojamās mājas kopības dzīvokļa īpašniekam nebūtu šādu pienākumu. Pienākums norēķināties uz dzīvokļa īpašumu attiecinātajiem nodokļiem, dzīvokļa īpašnieks īsteno bez dzīvojamās mājas kopības. Dzīvokļa īpašnieks pienākumu maksāt par zemes nomu, ja tā pieder citai personai, īsteno ar dzīvojamās mājas kopību, jo zeme, uz kuras atrodas dzīvojamā māja, pieder visiem dzīvokļa īpašniekiem, kas tiek sadalīta domājamās daļās.

### **Secinājumi un priekšlikumi**

Dzīvojamo māju veido vairāki dzīvokļu īpašumi, kurus valda dzīvokļu īpašnieki. Dzīvojamās mājas kopīgie elementi veido dzīvojamās mājas kopīpašumu, ko kopīgi valda visi dzīvojamā mājā esošie dzīvokļu īpašnieki un kopā veido dzīvojamās mājas kopību. Dzīvojamās mājas kopība ar balsu vairākumu var uzlikt pienākumus visiem dzīvokļu īpašniekiem, ciktāl tas attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

Lai dzīvokļu īpašniekus labāk informētu par viņu tiesībām un pienākumiem, raksta autore ieteiktu dzīvojamās mājas pārvaldītājam veikt sekojošus pasākumus – rīkot seminārus, kuros detalizēti izskaidrotu ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīto atbildību gan no dzīvokļa īpašnieka puses, gan no dzīvojamās mājas pārvaldītāja puses; kā arī sasaukt dzīvokļu īpašnieku kopības informatīvu sapulci, kuras ietvaros izklāstītu dzīvokļa īpašniekiem nepieciešamo informāciju, kas tiem būtu jāzina. Bet šīs darbības nevar pilnībā īstenot, ja paši dzīvokļa īpašnieki neizrāda iniciatīvu uzzināt vairāk. Lai veidotu nepārtrauktu un pilnīgu informācijas plūsmu starp dzīvokļa īpašnieku un dzīvojamās mājas pārvaldītāju, ir nepieciešama aktīva iesaiste no abām pusēm.

#### Izmantotie avoti un literatūra

1. *Civillikums* (28.01.1937.). Latvijas Republikas likums. *Valdības Vēstnesis*, 20.02.1937., Nr. 41.
2. *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums* (04.06.2009.). Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis*, 19.06.2009., Nr. 96.
3. *Dzīvokļa īpašuma likums* (28.10.2010.). Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis*, 17.11.2010., Nr. 183.
4. *Noteikumi par būvju klasifikāciju* (22.12.2009.). Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr. 1620. *Latvijas Vēstnesis*, 30.12.2009., Nr. 205, zaudējis spēku 01.06.2017.
5. Luksa, M. (2017). *Mājas pārvaldīšanā viss ir īpašnieku ziņā*. <https://lvportals.lv/norises/285780-majas-parvaldisana-viss-ir-ipasnieku-zina-2017>, sk. 04.05.2020.
6. Zīverts, V. (13.07.2015.). *Kas ir dzīvokļu īpašnieku kopība un kopīpašums?* <http://www.lna.lv/lv/klientiem/skaidrojumi/3/>, sk. 29.04.2020.
7. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 12.decembra spriedums lietā Nr. C31346614, SKC-109/2019.

#### Summary

The residential house is made up of several apartment properties dominated by apartment owners. The common elements of the residential house form a joint ownership of the residential house, which is shared by all apartment owners in the residential house and together forms a community of the residential house. The co-operation of a residential house by majority may impose duties on all apartment owners as far as the management of a residential house is concerned.

In order to better inform apartment owners about their rights and obligations, the author would recommend that the residential house manager take the following steps: organize seminars in which to explain in detail the responsibility associated with the management of the residential house, both from the apartment owner's side and from the residential house manager's side; and to call an informative meeting of the community of apartment owners within which to set out apartment owners need information they should know. But these activities cannot be fully implemented unless the apartment owners themselves show an initiative to learn more. An active engagement from both sides is needed to build a continuous and complete flow of information between the apartment owner and the residential house manager.