



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
“VALMIERAS NAMSAIMNIEKS”

Semināra iela 2a, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201, tālrunis 27000766
Nodokļu maksātāja reģistrācijas Nr.44103022271
e-pasts: namsaimnieks@v-nami.lv, www.v-nami.lv

Valmierā

02.07.2026. Nr. 2.1/2/290

Valmieras novada pašvaldībai
pasts@valmierasnovads.lv

*Par lēmuma pieņemšanu saistībā ar apkures sistēmas
pārbūvi Zvejnieku ielā 13, Valmierā, Valmieras novadā*

Daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā Zvejnieku ielā 13, Valmierā, Valmieras nov. (turpmāk – Dzīvojamā māja) ir 76 dzīvokļu īpašumi / neapdzīvojama telpa. No tiem:

- privatizēti 30 dzīvokļi un 1 neapdzīvojama telpa;
- Valmieras novada pašvaldībai pieder ēkas daļa, kur ir atvērti 45 nodalījumi un noteikts lietošanas veids – dienesta viesnīca.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 15.panta trešo daļu dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, savukārt, Dzīvokļa īpašuma likuma 17.panta otrā daļa nosaka, ja vienam dzīvokļu īpašniekam pieder vairāk nekā puse no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļiem, balsojot viņam ir 50 procenti balsu no visām dzīvokļu īpašnieku balsīm.

Valmieras novada pašvaldība dienesta viesnīcas daļu ir nodevusi īrē un apsaimniekošanā Vidzemes augstskolai, bet ēkas daļa, kur ir privatizētie dzīvokļu īpašumi saskaņā ar 06.02.2002. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu Nr.58 dzīvokļu īpašnieki ir nodevuši pārvaldīšanā Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) “VALMIERAS NAMSAIMNIEKS”.

Lai nodrošinātu ēkas pārvaldīšanu un uzturēšanu saskaņā ar spēkā esošiem normatīviem aktiem, saglabājot līdzšinējo kārtību, kur katrā ēkas daļā ir cita lietošanas kārtība, dzīvokļu īpašnieku kopībai (100%) ir jāpieņem lēmums par dalītas lietošanas noteikšanu saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta piekto daļu “ja kopīpašnieki atbilstoši Civillikuma 1070.panta, pirmās daļas noteikumiem vienojušies par dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtību un par to izdarīta atzīme zemesgrāmatā, šā panta ceturtās daļas noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar kopīpašnieku noteikto dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtību.” Līdz minētā lēmuma pieņemšanas brīdim, visi kopības lēmumi pieņemami saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu ņemot vērā visus ēkā atvērtos nodalījumus, t.i., 76 dzīvokļu īpašumus / neapdzīvojamās telpas.

Ņemot vērā, ka privatizētās ēkas daļa ir sliktā tehniskā stāvoklī, dzīvokļu īpašnieki ir izteikuši vēlmi veikt ēkas atjaunošanu, bet, tā kā Valmieras novada pašvaldībai piederošā ēkas daļa ir atjaunota bez privatizētās daļas īpašnieku finanšu ieguldījuma, tad pašvaldībai, kā kopības daļai, nav ekonomiski lietderīgi balsot par kapitālieguldījumu privatizētās daļas

atjaunošanai, kas liedz privatizētās daļas īpašniekiem veikt ēkas atjaunošanu, piesaistot Attīstības finanšu institūcijas "Altum" atbalstu un aizdevumu kredītiestādē.

Pēc tikšanās ar Valmieras novada nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pārvaldes vadītāju Jāni Zvirbuli un dzīvojamās mājas privatizētās daļas dzīvokļu īpašniekiem, tika nolemts organizēt dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanu aptaujas veidā par Dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtības noteikšanu (noslēdzot līgumu) turpmākai ēkas apsaimniekošanas nodrošināšanai, tā kā ēkas fiziska sadale nav iespējama uguns mūra neesamības dēļ.

Dzīvojamās mājas abas daļas ir neatkarīgas, izņemot apkures sistēmas daļu - katras atsevišķas ēkas daļas viens apkures stāvvads atrodas otrā ēkas daļā. Lēmuma virzīšanai par ēkas dalītu lietošanu, vispirms ir nepieciešams izveidot divas neatkarīgas apkures sistēmas.

SIA "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS", kā Dzīvojamās mājas pārvaldnieks, 02.06.2026. organizēja dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, kas nebija lemttiesīga, tā kā tajā nepiedalījās Valmieras novada pašvaldības pārstāvis, kur 18 privatizētās daļas dzīvokļu īpašnieki, izskatot jautājumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas tehnisko uzturēšanu un uzlabošanu, vienojās un uzdeva SIA "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS" organizēt dzīvokļu īpašnieku aptauju, cita starpā iekļaujot balsojumu par apkures sistēmas pārbūvi, tā kā apkures sistēmā ir darbības traucējumi – katras atsevišķas ēkas daļas viens apkures stāvvads atrodas otrā ēkas daļā.

09.06.-24.06.2026. aptaujā, citu jautājumu starpā, tika iekļauts arī jautājums par apkures sistēmas pārbūvi. Lēmums netika pieņemts, jo Valmieras novada pašvaldības pārstāvim dotais pilnvarojums liedz lemt par kapitālieguldījumu jautājumiem.

SIA "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS" pārstāvis Uģis Kjaspers kopā ar Valmieras novada pašvaldības pārstāvi Aināru Skrastiņu ir veikuši apkures sistēmas apsekošanu. Apsekojot tika secināts, ka aptuvenās pārbūves izmaksas ir ap EUR 10 000.00. Tas ir uz Valmieras novada pašvaldību attiecināmās plānotās apkures sistēmas pārbūves izmaksas ir ap EUR 5 000.00 apmērā.

Nemot vērā augstāk minēto, jautājuma tālākai virzībai SIA "VALMIERAS NAMSAIMNIEKS", kā dzīvojamās mājas Zvejnieku ielā 13, Valmierā, Valmieras novadā, privatizēto 30 dzīvokļu īpašumu daļā pārvaldnieks, pamatojoties uz dzīvokļu īpašumu īpašnieku 2026. gada 2. jūnija kopsapulcē un 2026. gada 27. jūnija aptaujā rosināto **lūdz Valmieras novada pašvaldību kā Dzīvojamā mājā esošo 45 dzīvokļu īpašumu īpašnieci pieņemt lēmumu par apkures sistēmas pārbūves realizāciju Dzīvojamā mājā un apstiprināt kopējās aptuvenās izmaksas EUR 10 000.00 (ar PVN) apmērā, tai skaitā rast nepieciešamo finansējumu, sedzot pusi no izmaksām. Papildus, lūdzam pilnvarot Valmieras novada pašvaldības pārstāvi ar tiesībām balsot, pamatojoties uz pašvaldības lēmumu, par visiem ar apkures sistēmas pārbūvi un nepieciešamo finansējumu saistītajiem jautājumiem.**

Prokūrists

Andris Kabraks

solvita.briede@v-nami.lv