

Grāmatvedības uzskaitē dzīvokļu īpašnieku biedrībās

Biedrību dibināšanu, to reģistrāciju un darbību regulē 2003. gada 30. oktobrī pieņemtais Biedrību un nodibinājumu likums¹. Pamatojoties uz šī likuma normām, arvien biežāk tiek dibinātas dzīvokļu īpašnieku biedrības, kurām savukārt ir saistošs arī 2010. gada 28. oktobra Dzīvokļa īpašuma likums² un 2009. gada 4. jūnija Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums³. Savukārt grāmatvedības uzskaites kārtošanai biedrībās, sākot ar 2022. gada 1. jūliju, ir piemērojami 2022. gada 14. jūlija Ministru kabineta noteikumi Nr. 439 «Noteikumi par biedrību, nodibinājumu un arodbiedrību gada pārskatiem un grāmatvedības kārtošana vienlīdzīgā ieraksta sistēmā»⁴, turpmāk — MK noteikumi.



Grāmatvedības uzskaitē jāievēro arī vispārējo tiesību aktu normas:

- Grāmatvedības likums⁵;
- Ministru kabineta 2021. gada 21. decembra noteikumi Nr. 877 «Grāmatvedības kārtošana noteikumi»⁶;
- Ministru kabineta 2021. gada 14. septembra noteikumi Nr. 625 «Prasības kases ieņēmumu un kases izdevumu attaisnojuma dokumentiem un kases grāmatas kārtošana»⁷.

MK noteikumi nosaka kārtību, kādā biedrība kārtē grāmatvedību

vienlīdzīgā ieraksta sistēmā, biedrības gada pārskatu struktūru, apjomu un saturu, kā arī pārskatu sagatavošanas un iesniegšanas kārtību.

Vispārējā gadījumā biedrība grāmatvedību kārtē divlīdzīgā ieraksta sistēmā, bet biedrībai, kas atbilst attiecīgiem apgrozījuma (ieņēmumu) kritērijiem, ir tiesības izvēlēties grāmatvedību kārtot vienlīdzīgā ieraksta sistēmā.

Ir mainīts apgrozījuma kritērijs, atbilstoši kuram biedrība grāmatvedību drīkst kārtot vienlīdzīgā ieraksta sistēmā, tas ir — ja biedrības apgro-

zījums (ieņēmumi) no saimnieciskajiem darījumiem divos iepriekšējos pārskata gados pēc kārtas nepārsniedz 100 000 eiro.

Autors iesaka dzīvokļu īpašnieku biedrībai tomēr izvēlēties divlīdzīgā ieraksta sistēmu, jo grāmatvedības uzskaitē dzīvokļu biedrībās ir salīdzinoši komplicēta un tajā ir dažādas nianšes atšķirībā no parastās biedrības grāmatvedības uzskaites.

Kas jāsaprot ar apgrozījumu (ieņēmumiem) no saimnieciskajiem darījumiem dzīvokļu īpašnieku biedrībā? Visbiežāk tieši šis ir grāmatvežu klupšanas akmens. Proti, dzīvokļu īpašnieku biedrības saimnieciskie darījumi (ieņēmumi) ir apsaimniekošanas maksa, kas tiek aprēķināta katram kalendāra gadam, sastādot attiecīgi apsaimniekošanas maksas ieņēmumu un izdevumu tāmi, ko apstiprina dzīvokļu īpašumu kopība.

1 <https://likumi.lv/ta/id/81050-biedribu-un-nodibinajumu-likums>

2 <https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums>

3 <https://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums>

4 <https://likumi.lv/ta/id/334035-noteikumi-par-biedribu-nodibinajumu-un-arodbiedribu-gada-parskatiem-un-gramatvedibas-kartosanu-vienkarsa-ieraksta-sistema>

5 <https://likumi.lv/ta/id/324249-gramatvedibas-likums>

6 <https://likumi.lv/ta/id/328707-gramatvedibas-kartosanas-noteikumi>

7 <https://likumi.lv/ta/id/326207-prasibas-kases-ienemumu-un-kases-izdevumu-attaisnojuma-dokumentiem-un-kases-gramatas-kartosanai>



AIVARS DROISKIS, *Mg.sci.oec.*,
grāmatvedības eksperts, finanšu konsultants,
Latvijas Republikas Ārpakalpojuma grāmatvežu asociācijas valdes loceklis,
SIA *Gamma AD* (ārpakalpojuma grāmatvedis, licence AGL0000008)
valdes loceklis, atbildīgais grāmatvedis,
SIA *Juridiskā koledža* grāmatvedības profesionālo studiju kursu vieslektors

Kas jāsaprot ar apgrozījumu (ieņēmumiem) no saimnieciskajiem darījumiem dzīvokļu īpašnieku biedrībā? Visbiežāk tieši šis ir grāmatvežu klupšanas akmens.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums:

6. PANTS

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības

- (1) Dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver:
- 1) obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības;
 - 2) citas pārvaldīšanas darbības.
- (2) Obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības ir šādas:
- [...]
- 2) pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tajā skaitā:
 - a) pārvaldīšanas darba plāna, tajā skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna, sagatavošana,
 - b) attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošana,
 - c) finanšu uzskaites organizēšana.

Attiecībā uz pārvaldīšanas izdevumu struktūru šajā likumā noteikts:

7. PANTS

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi (turpmāk — pārvaldīšanas izdevumi) ir maksājumi par:

- 1) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu, kas ietver šā likuma 6. panta otrajā daļā minētajām obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām nepieciešamos izdevumus (turpmāk — obligātie izdevumi) un šā likuma 6. panta trešajā daļā minētajām pārvaldīšanas darbībām paredzētos izdevumus (turpmāk — citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti izdevumi), ja uzdotās pārvaldīšanas darbības nodrošina pārvaldnieks kā pakalpojuma sniedzējs, kā arī atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā;
- 2) tādiem obligātajiem izdevumiem un citiem ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītiem izdevumiem, kurus pārvaldnieks saņem kā pilnvarotā persona, nekļūstot par pakalpojumu sniedzēju.

Saistībā ar apsaimniekošanas maksu Dzīvokļa īpašuma likumā sniegts skaidrojums:

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.

Šajā likuma pantā minētie maksājumi **nepārprotami ir dzīvokļu īpašnieku biedrības ieņēmumi.**

Ja pārskata gadā šādi ieņēmumi pārsniedz izdevumus, atbilstoši MK noteikumiem pārsniegums tiek ieskaitīts rezerves fondā:

45. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas biedrība ieņēmumu pārsniegumu pār izdevumiem ieskaita rezerves fondā, kas paredzēts ierobežotai lietošanai — dzīvojamās mājas uzturēšanas vai uzlabošanas un attīstīšanas darbiem (piemēram, dzīvojamās mājas nākotnes remontiem). Šo rezerves fondu var pārdalīt ierobežotai lietošanai paredzētajos fondos — mērķfondos — katrai konkrētai apsaimniekotai dzīvojamai mājai atsevišķi, pamatojoties uz katras konkrētās apsaimniekotās dzīvojamās mājas pārvaldes institūcijas — dzīvokļu īpašnieku kopības — lēmumu, kas pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Dzīvokļa īpašuma likums paredz arī veidot uzkrājumu (dzīvojamās mājas remontu) fondu.

Likuma 53. pantā noteikts:

Dzīvokļu īpašnieku biedrības ieņēmumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma izpratnē nav maksa par komunālajiem pakalpojumiem,

(2¹) 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.

Savukārt šie maksājumi nav dzīvokļu īpašnieku biedrības ieņēmumi, jo no šiem maksājumiem tiek veidots speciāls uzkrājumu fonds, kas ir dzīvokļu īpašnieku manta — likuma 15.² panta otrās daļas 1) punkts. Šī fonda līdzekļi var tikt izmantoti tikai saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu — likuma (2²) daļa:

(2²) Šā panta 2.¹ daļā minēto naudas maksājumu veikšanas un izmantošanas kārtību nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

Dzīvokļu īpašnieku kopības jēdziens un kompetence skaidroti Dzīvokļa īpašuma likuma III nodaļā.

Ieņēmumu un izdevumu pārskatā šos maksājumus neiekļauj. Bilancē šādus maksājumus iekļauj pasīva sadaļā, rindā «Naudas maksājumi uzkrājumu fondā».

Līdzīgi kā biedra naudas, ziedojumu un citus līdzīgu maksājumu summas arī attiecībā uz šiem maksājumiem gada pārskatā iekļauj tikai tās summas, kas faktiski samaksātas (saņemtas). Ja pārskata gadā uzkrājuma fonda līdzekļi ir tikuši izlietoti, bilances sadaļā, rindā «Naudas maksājumi uzkrājumu fondā», iekļauj tikai šī fonda līdzekļu atlikumu pārskata gada beigās. Piezīme: Pirms MK noteikumu Nr. 439 pieņemšanas šīs bilances rindas nosaukums bija «115 Maksājumi dzīvojamās mājas nākotnes remontiem».

MK noteikumu norma:

53. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas biedrība par konkrēto apsaimniekoto dzīvojamo māju no dzīvojamās mājas īpašniekiem saņemtos naudas maksājumus uzkrājumu fondā, kas noteikts Dzīvokļa īpašuma likumā, par turpmākajos periodos veicamajiem dzīvojamās mājas uzturēšanas vai uzlabošanas un attīstīšanas darbiem, obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai (piemēram, remontam, atjaunošanai, pārbūvei) grāmatvedībā uzskaita atsevišķi no ilgtermiņa un īstermiņa kreditoriem. Šādus no dzīvojamās mājas īpašniekiem saņemtos maksājumus dzīvojamo māju pārvaldīšanas biedrība norāda atsevišķā bilances postenī «Naudas maksājumi uzkrājumu fondā».

kurus sniedz citi piegādātāji (piemēram, *Rīgas siltums*, *Rīgas ūdens*, *Latvenergo* u.c.). Šos maksājumus var dēvēt par tranzīta maksājumiem, jo to kopējai summai jāatbilst komunālo pakalpojumu summai, kas iekļauta rēķinos dzīvokļu īpašniekiem.

MK noteikumos norādīts:

55. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas biedrība pārskaitīšanai dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā attiecīgajam pakalpojumu sniedzējam (piemēram, maksa par apkuri, elektroenerģiju, ūdens piegādi) saņemtās maksājumu summas ieņēmumu un izdevumu pārskatā neiekļauj.

Nav noslēpums, ka dzīvokļu īpašnieki (debitori) mēdz arī savlaicīgi neapmaksāt izrakstītos rēķinus par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu, par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, tādējādi arī paliekot parādā tās summas, kas iekļaujamas dzīvojamās mājas nākotnes remontu fondā.

Tādējādi veidojas situācija, ka bilances datumā atbilstoši izrakstītajiem rēķiniem ir noteikta kopējā debitoru summa, taču kredīta (bilances pasīvā) summas ir jākorģē, lai gada pārskats sniegtu skaidru un patiesu priekšstatu un lai tas atbilstu normatīvo aktu prasībām.

Kā zināms, bilance tieši tāpēc saucas par bilanci, ka abas sadaļas (aktīvs un pasīvs) ir vienādas. Līdz ar to par nesaņemtajiem maksājumiem uzkrājumu fondā bilances datumā jākorģē arī aktīva sadaļa — debitoru summa.

Biedrības grāmatvedības politikā ir jādokumentē visas veicamās darbības, sagatavojot gada pārskatu, kurš sniegs skaidru un patiesu priekšstatu par biedrības bilances aktīviem un par pasīviem.

Lai būtu vieglāk saprast, kā minētās nianse ņemt vērā, sagatavojot gada pārskatu, autors sniedz grāmatojumu (kontējumu) paraugus. Vienlaikus autors uzsver, ka biedrības grāmatvedības politikā ir jādokumentē visas veicamās darbības, sagatavojot gada pārskatu, kurš sniegs skaidru un patiesu priekšstatu par biedrības bilances aktīviem un par pasīviem. Protams, ieņēmumu un izdevumu pārskats un bilance jā sastāda saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

Kā zināms, metodisko norādījumu šajā jomā pagaidām nav, tāpēc dzīvokļu īpašnieku biedrību grāmatvežiem patstāvīgi jāizstrādā grāmatvedības politika tā, lai gada pārskats visos būtiskos aspektos sniegtu skaidru un patiesu priekšstatu par biedrības aktīviem un pasīviem un lai grāmatvedības uzskaitē atbilstu normatīvo aktu prasībām.

Nepareiza grāmatvedības uzskaitē šajā jomā var izraisīt dažādas sekas, piemēram, nepieciešamību reģistrēties par pievienotās vērtības nodokļa maksātāju, ja ieņēmumu un izdevumu pārskata ieņēmumu sadaļā tiek norādītas neatbilstošas summas.

1. tabulā piemēru veidā dotas operācijas laika periodā, ieskaitot ieteicamos kontējumus. Ir nodalīti saimnieciskās darbības kreditori no kreditoriem, kuri sniedz komunālos pakalpojumus. Ņemot vērā, ka tranzīta maksājumi par komunāla-

jiem pakalpojumiem nav biedrības ieņēmumi (izdevumi), šo maksājumu uzskaitē izmantoti 8. kontu grupas konti.

2. tabulā piemēru veidā doti saldo atlikumi visos kontos pirms to slēgšanas. Kā redzams piemērā, tranzīta kontos summas ir vienādas, jo šajā jomā biedrība nevar pelnīt un nevar ciest zaudējumus. Šie mak-

sājumi ir apsaimniekotāja kā pilnvarnieka uzdevums — tos iekasēt un pārskaitīt pakalpojuma sniedzējam.

3. tabulā dots paraugs ieteicamajam kontu slēgumam pirms bilances sagatavošanas. Piemērā parādīts, kādi konti jāslēdz, lai izpildītu normatīvo aktu prasības — gada pārskatā iekļaut tikai faktiski saņemtos maksājumus uzkrājumu veidā dzīvo-

jamās mājas nākotnes remontiem. No virsgrāmatas uz ārpusbilances saistībām tiek pārceļta aprēķināto uzkrājumu summa, kas faktiski pārskata periodā netika samaksāta.

4. tabulā doti dati, kas iekļaujami bilancē.

5. tabulā doti dati, kas iekļaujami ieņēmumu un izdevumu pārskatā (IIP).

1. TABULA Operācijas periodā

	Summa	Debets		Kredīts	
		Konts	Nosaukums	Konts	Nosaukums
Izrakstīti rēķini dzīvokļu īpašniekiem:					
Kopā, tajā skaitā:	97 500				
apsaimniekošanas maksa	22 500	2310	Norēķini ar debitoriem	6110	Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas
ūdens apgāde	2400	2310	Norēķini ar debitoriem	8111	Tranzīta maksājumi – ūdens apgāde
siltumenerģija	36 000	2310	Norēķini ar debitoriem	8112	Tranzīta maksājumi – siltumenerģija
atkritumu apsaimniekošana	12 000	2310	Norēķini ar debitoriem	8113	Tranzīta maksājumi – atkritumu apsaimniekošana
elektrība koplietošanas telpās	600	2310	Norēķini ar debitoriem	8114	Tranzīta maksājumi – elektrība koplietošanas telpās
uzkrājumi mājas nākotnes remontiem	24 000	2310	Norēķini ar debitoriem	62101	Uzkrājumi mājas nākotnes remontiem (aprēķināti)
Saņemti rēķini:					
dažādi piegādātāji (apsaimniekošanas izdevumi)	22 000	7110	Apsaimniekošanas izdevumi	5310	Norēķini ar kreditoriem (apsaimniekošana)
ūdens apgāde	2400	8211	Tranzīta maksājumi – ūdens apgāde	5320	Norēķini ar kreditoriem (komunālie pakalpojumi)
siltumenerģija	36 000	8212	Tranzīta maksājumi – siltumenerģija	5320	Norēķini ar kreditoriem (komunālie pakalpojumi)
atkritumu apsaimniekošana	12 000	8213	Tranzīta maksājumi – atkritumu apsaimniekošana	5320	Norēķini ar kreditoriem (komunālie pakalpojumi)
elektrība koplietošanas telpās	600	8214	Tranzīta maksājumi – elektrība koplietošanas telpās	5320	Norēķini ar kreditoriem (komunālie pakalpojumi)
Kopā par komunālajiem pakalpojumiem	51 000				
Saņemti maksājumi no iedzīvotājiem:					
Kopā, tajā skaitā:	89 500				
apsaimniekošanas maksa	20 000	2620	Norēķinu konts bankā	2310	Norēķini ar debitoriem
komunālie pakalpojumi	48 500	2620	Norēķinu konts bankā	2310	Norēķini ar debitoriem
uzkrājumi mājas nākotnes remontiem	21 000	2620	Norēķinu konts bankā	2310	Norēķini ar debitoriem
Apmaksāti rēķini:					
dažādi piegādātāji (apsaimniekošanas izdevumi)	15 500	5310	Norēķini ar kreditoriem (apsaimniekošana)	2620	Norēķinu konts bankā
Apmaksāti rēķini:					
ūdens apgāde	2200	5320	Norēķini ar kreditoriem (komunālie pakalpojumi)	2620	Norēķinu konts bankā
siltumenerģija	34 000	5320	Norēķini ar kreditoriem (komunālie pakalpojumi)	2620	Norēķinu konts bankā
atkritumu apsaimniekošana	11 500	5320	Norēķini ar kreditoriem (komunālie pakalpojumi)	2620	Norēķinu konts bankā
elektrība koplietošanas telpās	450	5320	Norēķini ar kreditoriem (komunālie pakalpojumi)	2620	Norēķinu konts bankā

2. TABULA**Saldo atlikumi bilances datumā**

Debets			Kredīts		
Summa	Konts	Nosaukums	Summa	Konts	Nosaukums
8000	2310	Norēķini ar debitoriem	6500	5310	Norēķini ar kreditoriem (apsaimniekošana)
25 850	2620	Norēķinu konts bankā	2850	5320	Norēķini ar kreditoriem (komunālie pakalpojumi)
22 000	7110	Apsaimniekošanas izdevumi	22 500	6110	Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas
			24 000	62101	Uzkrājumi mājas nākotnes remontiem (aprēķināti)
2400	8211	Tranzīta maksājumi – ūdens apgāde	2400	8111	Tranzīta maksājumi – ūdens apgāde
36 000	8212	Tranzīta maksājumi –siltumenerģija	36 000	8112	Tranzīta maksājumi –siltumenerģija
12 000	8213	Tranzīta maksājumi –atkritumu apsaimniekošana	12 000	8113	Tranzīta maksājumi –atkritumu apsaimniekošana
600	8214	Tranzīta maksājumi –elektrība koplietošanas telpās	600	8114	Tranzīta maksājumi – elektrība koplietošanas telpās
106 850			106 850		

3. TABULA**Kontu slēgumi pirms gada pārskata sastādīšanas**

Debets			Kredīts		
Summa	Konts	Nosaukums	Summa	Konts	Nosaukums
2400	8111	Tranzīta maksājumi – ūdens apgāde	2400	8211	Tranzīta maksājumi – ūdens apgāde
36 000	8112	Tranzīta maksājumi – siltumenerģija	36 000	8212	Tranzīta maksājumi – siltumenerģija
12 000	8113	Tranzīta maksājumi – atkritumu apsaimniekošana	12 000	8213	Tranzīta maksājumi – atkritumu apsaimniekošana
600	8114	Tranzīta maksājumi – elektrība koplietošanas telpās	600	8214	Tranzīta maksājumi –elektrība koplietošanas telpās
21 000	62101	Uzkrājumi mājas nākotnes remontiem (aprēķināti)	21 000	6210	Uzkrājumi mājas nākotnes remontiem (faktiski samaksāti)
22 500	6110	Ieņēmumi no apsaimniekošanas maksas	22 500	3410	Pārskata gada fonds
22 000	3410	Pārskata gada fonds	22 000	7110	Apsaimniekošanas izdevumi
3000	62101	Uzkrājumi mājas nākotnes remontiem (aprēķināti)	3000	2310	Norēķini ar debitoriem

Ārpusbilances saistības

3000	9210	Norēķini ar debitoriem	3000	9220	Uzkrājumi mājas nākotnes remontiem (aprēķināti)
119 500			119 500		

4. TABULA**Bilance**

Aktīvs			Pasīvs		
Summa	Rinda	Nosaukums	Summa	Rinda	Nosaukums
5000	120	Debitori	500	45	Pārskata gada fonds
25 850	140	Nauda	9350	110	Kreditori
			21 000	115	Naudas maksājumi uzkrājumu fondā
30 850			30 850		

5. TABULA**Ieņēmumu un izdevumu pārskats (IIP)**

Rinda	Nosaukums	Summa
50	Ieņēmumi no saimnieciskās darbības	22 500
140	Citi izdevumi	22 000
170	Ieņēmumu un izdevumu starpība	500