

B. Pļaviņa, S. Geipele DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANAS CENAS VEIDOŠANAS VEIDI LATVIJĀ

B. Pļaviņa, S. Geipele DIFFERENT WAYS OF FORMATION OF COSTS FOR THE MANAGEMENT OF APARTMENT HOUSES IN LATVIA

Minētās tēmas aktualitāti nosaka tas, ka Latvijā nav vienotas izpratnes par pārvaldīšanas cenas veidošanu un tās saturu. Cenas veidošana ir ļoti kopleicēts un sarežģīts darbs, jo cena tiek noteikta uz vismaz vienu gadu un pārvaldniekam, piedāvājot, cenas veidošanas projektu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašniekiem, ir jāparedz gadu uz priekšu visi iespējamie riski. Lai arī likumdevējs ir noteicis minimālo grozu dzīvojamās mājas pārvaldīšanai, tomēr daudzi pārvaldnieki tirgū to neievēro, tādejādi piedāvājot ļoti zemas cenas, kas ir tīkamas daudzdzīvokļu dzīvojamās dzīvokļu īpašniekiem. Ņemot vērā esošo ekonomisko situāciju valstī un iedzīvotāju zemo maksātspēju, ir pilnīgi saprotams, ka daudzdzīvokļu māju īpašnieki izvēlas lētāko pārvaldīšanas piedāvājumu, kaut gan ir jāatzīst, ka īpašnieki neizprot atbildību par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašuma apsaimniekošanu un tā nepildīšanas sekām. Kā apliecinājums ir pēdējo gadu Ekonomikas Ministrijas kampaņveida pasākumi, lai iedzīvotājiem skaidrotu par mājas energoefektivitātes nepieciešamību un esošā brīža izdevīgumu, ņemot vērā ES fondu līdzekļu atbalstu.

Pētījuma mērķis ir kopumā analizēt Latvijā cenas veidošanās mehānismu, veikt cenu salīdzinājumu starp dažādiem pārvaldniekiem Latvijā un izvērtēt debitoru piedziņas algoritmu, lai uzlabotu piedziņas procesa darbības efektivitāti. Balstoties uz pētījumā iegūtajiem rezultātiem, izstrādāt ekonomiski pamatotus cenas noteikšanas mehānismus priekšlikumus dzīvojamās mājas pārvaldīšanā.

Pētījuma mērķa sasniegšanai tiek veikti vairāki uzdevumi - izvērtēts tiesiski normatīvais regulējums pārvaldīšanas cenas veidošanai, analizēti pārvaldīšanas tirgus apjomi un veidi Latvijā, izvērtēta cenas veidošanās būtība un nozīme tautsaimniecībā, salīdzinātas cenu veidošanās īpatnības un izmaksu veidošanās principi Latvijā, analizēts debitoru piedziņas algoritms un tā kvalitātes un kvantitātes rādītāji.

Pētījuma gaitā iegūtie rezultāti, pamatojoties uz daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas cenas veidošanās principiem un noskaidrotajām izmaksām, izņemot viendzīvokļa dzīvojamās mājas, ļauj izvērtēt 1995. gadā Valsts iecerētās reformas īstenošanas gaitu par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju un tās ietekmi uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomu Latvijā. Iepriekš minētais pamato pētījuma gaitā iegūtos izvirzītos priekšlikumus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomas sakārtošanai un attīstīšanai ilgtermiņā.