

Mājokļu pārvaldīšanas tiesiski ekonomiskās problēmas Latvijā

Dace Slava, *Joint Stock Company Māju Apsaimniekošana*, Sanda Geipele, *Riga Technical University*

Kopsavilkums. Pētījuma mērķis ir noteikt mājokļu pārvaldīšanas tiesiski ekonomiskās problēmas Latvijā, apskatot spēkā esošos dzīvojamo māju pārvaldīšanas normatīvos aktus, izvērtēt dzīvojamo māju pārvaldīšanas iespējamus veidus, analizēt pārvaldīšanas izdevumus, to regulējumu normatīvajos aktos. Pētījumā tiks apskatīti dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas veidi, normatīvajos aktos noteiktā kārtība. Pamatojoties uz veikto pētījumu, izstrādāti secinājumi un priekšlikumi.

Atslēgas vārdi: dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana, dzīvojamo māju pārvaldīšanas formas, pārvaldīšanas izdevumi, īpašnieku kopsapulce, dzīvokļu īpašnieku kvorums.

I. IEVADS

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozare skar visus sabiedrības līmeņus, sākot no valsts un beidzot ar indivīdu, un tai ir ne tikai ekonomisks, bet mājoklim un tā pārvaldīšanai ir arī sociāls raksturs.

Dzīvojamo māju pārvaldīšana Latvijā kopš neatkarības atgūšanas ir attīstījusies haotiski. Ņemot vērā, ka padomju laikā nepastāvēja īpašumtiesības uz dzīvokli, un, strauji nododot dzīvokļus plānveida privatizācijai, sabiedrībā neveidojās izpratne un atbildība par īpašumu, it īpaši daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. Tāpat izpratni par īpašumu neveicināja dzīvokļu īpašumu nodošana īpašumā par privatizācijas sertifikātiem, neizskaidrojot potenciālajam īpašniekam turpmāko atbildības nastu par īpašumu.

Kopš privatizācijas uzsākšanas un šābrīža Latvijas ekonomiskās situācijas mijiedarbībā, sabiedrībā aktualizējusies diskusija par dzīvojamo māju pārvaldīšanas jautājumiem un problēmām. Valsts vēlas īstenot dzīvojamo māju siltināšanas programmu par Eiropas Savienības līdzekļiem, savukārt Latvijā dzīvokļu īpašnieki dažādu iemeslu dēļ vēl arvien nav pārliecināti par šāda lēmuma pieņemšanu.

Līdz ar dzīvokļu privatizāciju, atbildība par dzīvojamās ēkas uzturēšanu pārgājusi dzīvokļu īpašnieku ziņā, taču īpašnieku izpratne par īpašuma uzturēšanu joprojām ir vāja, jo trūkst pieredzes īpašnieka pienākumu veikšanai un saprātīgai darbībai.

Latvija pēc 15 gadiem apgūst profesionālu pārvaldīšanu, par ko liecina pēdējos 2 gados Latvijā pieņemtie vairāki būtiski normatīvie akti, kas regulē dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Ar 01.01.2010. spēkā stājās „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums”, kas atsevišķos gadījumos praksē vēl netiek ievērots, un normatīvo aktu neievērošana rada problēmas nozarē strādājošiem

uzņēmumiem. Papildus Pārvaldīšanas likumam 2010.gada 28.septembrī ir pieņemti vairāki Ministru kabineta noteikumi. Ar 01.01.2011. spēkā ir stājies jauns likums „Dzīvokļa īpašuma likums”, kas ir mūsdienīgāks, un šajā likumā ir skaidrāk formulētas dzīvokļu īpašnieku tiesības, pienākumi un atbildība. Šobrīd lielākās problēmas pārvaldnieka darbībā rada īpašnieku zemā maksātspēja un vēl arvien esošās normatīvo aktu nepilnības.

Par pētījuma priekšmetu kalpo dzīvojamo māju pārvaldīšana, to ietekmējošie faktori un ekonomiski lietderīgākā pārvaldīšanas veida izvēle, savukārt pētījuma objekts ir dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiski ekonomiskie aspekti Latvijas Republikā.

Pētījuma mērķis ir mājokļu pārvaldīšanas tiesiski ekonomisko aspektu izvērtējums dzīvojamo māju pārvaldīšanā.

Mērķa sasniegšanai tiek risināti šādi pētījuma uzdevumi:

- Noteikta pārvaldīšanas pakalpojuma būtība.
- Noteikts būvju iedalījums daudzdzīvokļu dzīvojamo māju grupās.
- Noteikti pārvaldīšanas izdevumi un pārvaldīšanas cenas veidošanu ietekmējošie faktori, kas pamatoti ar izmaksu izvērtējumu gan no pārvaldnieka redzes viedokļa, gan no īpašnieku redzes viedokļa.
- Izvērtēts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas veida izvēles lēmuma pieņemšanas mehānisma algoritms dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē un lēmuma pieņemšanas mehānisma algoritms, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci.
- Pamatojoties uz veikto pētījumu, izstrādāt secinājumus un priekšlikumus

II. PĀRVALDĪŠANAS PAKALPOJUMA BŪTĪBA UN DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANAS VEIDI

Vēsturiski, līdz Pārvaldīšanas likums tika izstrādāts, pieņemts un stājās spēkā, Latvijas Republikas likumdošanā pastāvēja līdzās termini gan „pārvaldīšana”, gan „apsaimniekošana”, un tos precīzāk neizskaidroja neviens normatīvais akts.

Gramatiski tulkojot iepriekš minētās likuma normas, var saprast, ka pastāv iespēja nodalīt pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, un pārvaldnieku no apsaimniekotāja gan nekur neminot, kas ir viena pienākumos un kas ir otra pienākumos.

Kopš 2010.gada 1.janvāra ir stājies spēkā „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” (turpmāk tekstā – Pārvaldīšanas likums), kur likumdevējs vispār ir atteicies no termina

„apsaimniekošana” un ir paturēts termins „pārvaldīšana”. Likumā formulējot, kas tad ir pārvaldīšana – lietotajos terminos nav jēdziena „pārvaldīšana” skaidrojuma, ko I.Oša, M.Auders un I.Krauze Pārvaldīšanas likuma 5.panta komentāros skaidro šādi: „...praksē var rasties problēmas ar jēdzienu „dzīvojamās mājas pārvaldīšana” un „dzīvojamās mājas apsaimniekošana” izpratni un nošķiršanu, ņemot vērā to, ka likumā šie jēdzieni nav definēti. Jāatzīmē, ka sākotnējā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma redakcijā, kuru Saeimā iesniedza Ministru kabinets, šie termini tika skaidroti. Proti, par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu tika nosaukts darbību kopums, kas nepieciešams dzīvojamās mājas uzturēšanai un saglabāšanai lietošanai derīgā stāvoklī, kā arī funkcionāli nepieciešamā zemesgabala uzturēšanai, lai nodrošinātu šī īpašuma lietošanu atbilstoši mērķim. Savukārt par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu – tehnisko pasākumu kopums, ar kuriem tiek īstenoti dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesā pieņemtie lēmumi dzīvojamās mājas un funkcionāli nepieciešamā zemes gabala uzturēšanai un saglabāšanai. Tomēr turpmākajā likumprojekta izskatīšanas gaitā likumdevējs no šo jēdzienu skaidrošanas atteicās. Līdz ar to šobrīd jēdziens „dzīvojamās mājas pārvaldīšana” likuma izpratnē ietver sevī jēdzienu „dzīvojamās mājas apsaimniekošana” [12, 12 lpp.].

Pārvaldīšanas likuma 4.pants nosaka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principus, kuri kopskaitā ir pieci:

- 1) pārvaldīšanas procesa nepārtrauktība nodrošina dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā;
- 2) pēc iespējas optimālu pārvaldīšanas darba metožu izvēle, tajā skaitā optimālu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu veidošana, samērojot tos ar dzīvojamās mājas īpašnieka maksātspēju;
- 3) sniegto pakalpojumu saturs un kvalitāte nodrošina pārvaldāmās dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā;
- 4) indivīda drošības vai veselības aizskārums nepieļaujāmība pārvaldīšanas procesā;
- 5) apkārtējās vides kvalitātes saglabāšanas un uzlabošanas nodrošināšana pārvaldīšanas procesā.

Savukārt Pārvaldīšanas likuma 6.pants uzskaita darbības, kas satur jēdzienu dzīvojamo māju pārvaldīšana. Pirmkārt, gan sadalot šīs darbības:

- obligāti veicamās pārvaldīšanas darbībās un
- citās pārvaldīšanas darbībās.

Obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības sevī ietver: dzīvojamās mājas uzturēšanu (fizisku saglabāšanu) atbilstoši normatīvo aktu prasībām, dzīvojamās mājas sanitāro apkopi, apkures, aukstā ūdens un kanalizācijas nodrošināšanu, kā arī sadzīves atkritumu izvešanu, dzīvojamās mājas un tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējos remontus. Tāpat obligātajās darbībās ietilpst dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana, dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana; pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tai skaitā pārvaldīšanas darba plāna un uzturēšanai nepieciešamo

pasākumu plāna sagatavošana, attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošana, finanšu uzskaites organizēšana, dzīvojamās mājas lietas (turpmāk — mājas lieta) vešana; līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku un informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.

Citas pārvaldīšanas darbības Pārvaldīšanas likuma izpratnē ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai, un pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības.

Jebkurš nekustamais īpašums ir unikāls, un divas identiskas dzīvojamās mājas nepastāv, līdz ar nekustamā īpašuma unikalitāti ir grūti piemērot universālu pakalpojumu „grozu” jebkurai dzīvojamai mājai.

Praksē ir ļoti būtiski atrunāt, kādi ir pakalpojuma komponenti, to regularitāte, darbu apraksti u.c., un līdz ar to arī, kādi izdevumi ir iekļauti pārvaldīšanas līgumā un dzīvojamās mājas uzturēšanas plānā - tāmē, un kādi ārkārtas pasākumi dzīvojamās mājas saglabāšanai un kvalitātes nodrošināšanai būs par papildu samaksu, it īpaši, ja dzīvokļu īpašnieki neveic uzkrājumu dzīvojamās mājas rezerves fondā.

Pārvaldīšanas likuma 5.pants nosaka dzīvojamās mājas īpašnieka pienākumu nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšanu. Dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums pārvaldīt sev piederošo dzīvojamo māju izriet no personas tiesībām uz īpašumu. Saskaņā ar Civillikuma 927.pantu īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtībā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību. Tomēr īpašums rada ne vien tiesības, bet arī pienākumus. Lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu ir jāpieņem tikai un vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopībai saskaņā ar 28.10.2010. likuma „Dzīvokļa īpašuma likums” (turpmāk tekstā - Dzīvokļa īpašuma likums) 16. pantu, kurā noteikta dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence. Dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. 28.10.2010. likums „Dzīvokļa īpašuma likums” spēkā stājies 01.01.2011. un atšķirībā no iepriekš spēkā esošā 28.09.1995. likuma „Par dzīvokļa īpašumu”, kurš zaudējis spēku 01.01.2011., nenorāda uz pārvaldīšanas formām, kādas ir iespējamās Latvijas Republikā, un dzīvokļu īpašnieki savos lēmumos ir pilnīgi brīvi un var izvēlēties jebkuru uzņēmējdarbības vai sadarbības formu, kas ir atļauta Latvijas Republikā. Pārvaldīšanas likuma 10.pantā ir noteikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķu šā likuma 6.pantā noteikto pārvaldīšanas darbību dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam (turpmāk – pārvaldīšanas uzdevums). No tā var secināt, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tikai divas iespējas, vai nu pārvaldīt dzīvojamo māju pašiem vai nodot tās pārvaldīšanu citai personai – pārvaldniekam.

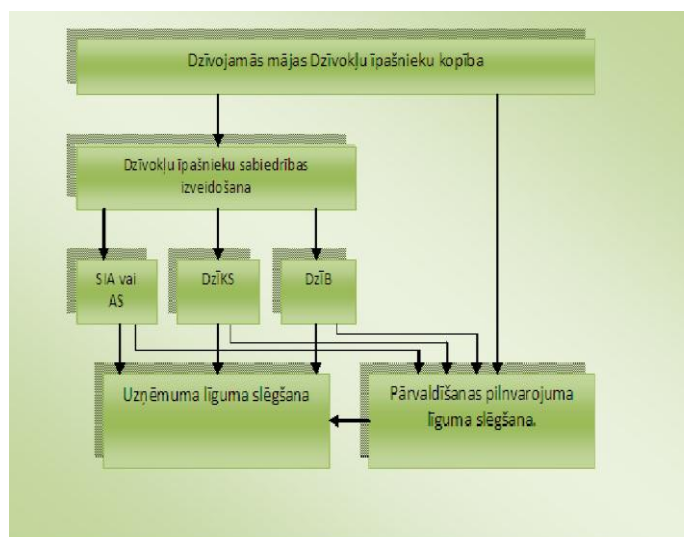
Pārvaldnieks var būt gan dzīvokļu īpašnieku dibināta sabiedrība – jebkurā Latvijas Republikas likumdošanā, gan Komerclikumā, gan citos likumos pieļautā formā – gan akciju

sabiedrība, gan sabiedrība ar ierobežotu atbildību, gan dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība (turpmāk tekstā – DzĪKS), gan dzīvokļu īpašnieku biedrība (turpmāk tekstā – DzĪB), gan cita juridiska vai fiziska persona.

Dzīvokļu īpašnieku kopība lemj par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas formu, tā var izvēlēties māju pārvaldīt pati un tā var izlemt mājas pārvaldīšanu uzticēt ar līguma starpniecību:

- vienam dzīvokļa īpašniekam;
- kādai citai fiziskai personai;
- dzīvokļu īpašnieku izveidotai juridiskai personai;
- kādai citai uzņēmēj sabiedrībai, kas piedāvā pārvaldīšanas pakalpojumus.[16]7]

Rezumējot visu iepriekš aprakstīto, pārvaldīšanas formu izvēle grafiski attēlota 1. attēlā (sk.1.att.).



1.att. Pārvaldīšanas formu izvēles grafiskais attēlojums, [autora darbs].

III. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA JĒDZIENS. DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMO MĀJU IEDALĪJUMS GRUPĀS

Dzīvojamās mājas atrodas uz konkrēta, noteikta zemes gabala, kuram ir noteiktas robežas. Nekustamo īpašumu var sadalīt noteiktās grupās, ņemot vērā klasifikācijā pielietoto pazīmi. Pirms tiks aprakstīti būvju un celtnu veidi, nepieciešams noskaidrot, kā tiek klasificēts nekustamais īpašums Latvijas Republikā un kādi ir šīs klasifikācijas mērķi.

„Nekustamā īpašuma” jēdzienam dažādu autoru literatūrā tiek pievērsta liela uzmanība. J.Vanags jēdzienu „Nekustamais īpašums” skaidro šādi:

„Nekustamais īpašums”, precīzāk „nekustamas lietas” – zemes virsma, gaisa telpa virs tās un zemes dzīles zem tās, ieskaitot derīgos izrakteņus, kā arī visas ēkas un citas būves uz zemes virsmas vai zem tās. Nekustamo lietu obligāta pazīme – ģeogrāfiskās koordinātas.

Tā kā būve celtniecības procesā ir saistīta ar zemi un nav no tās atdalāma, ar to nekustamais īpašums ir unikāls, jo vienā un tajā pašā vietā var būt tikai tā nekustamā lieta, kas tur ir un, ja, pat šo lietu ir iespējams mūsu laikmetā pārvietot un uzcelt

citur, tad tā vairs nebūs tā nekustamā lieta, kas bija iepriekš [19, 100 lpp.].

Civillikuma lietu tiesību daļā 842.pantā nekustamu lietu skaidro kā lietu, kuru nav iespējams pārvietot no vienas vietas uz otru, ārēji nebojājot. Tomēr zemes slāņus iespējams pārvietot. Tātad „nekustamā lieta” – zeme burtiskā vai fiziskā izpratnē, bet drīzāk gan kā telpas daļa ir tas, ko šajā gadījumā paredz likums. To pierāda otra svarīga nekustamām lietām raksturīga pazīme – reģistrācija zemesgrāmatā vai koroborācija. Nekustamās lietas jēdziens tiek attiecināts uz tiesībām, bet ne uz ķermeniskām lietām. Šī būtiskā atšķirība uzsvēta gan attiecīgo normu saturā, gan to izvietojumā Civillikumā: Ķermeniskas lietas ir vai nu kustamas, vai nekustamas (CL 842.p.). Un tālāk: Lietu tiesības pieskaitāmas kustamai vai nekustamai mantai, raugoties pēc lietu šķiras, uz kurām tās attiecas. (CL 846.p.) Nekustamas mantas jēdziens sakrīt ar tiesības uz nekustamu īpašumu (CL 1477.p. 1.daļa) jēdzienu. Praktiskā atšķirība starp nekustamu un kustamu mantu izpaužas kā iespēja izdarīt attiecīgu ierakstu zemesgrāmatā vai arī šādas iespējas neesamībā [17, 14., 15. lpp.].

Būves tiek klasificētas saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.1620 „Noteikumi par būvju klasifikāciju” (spēkā ar 2010. gada 1.janvāri). Šie noteikumi nosaka būvju klasifikāciju pēc klasifikācijas objektiem un struktūras un būves galvenā lietošanas veida.

Tāpat būves tiek klasificētas, ņemot vērā Ministru kabineta 20.03.2007. noteikumus Nr. 182 „Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu” un Ministru kabineta 18.04.2006. noteikumus Nr. 305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” ar to pielikumiem. Būvju klasifikācijas mērķis ir nodrošināt vienotu būvju uzskaiti Latvijas Republikā.

Ēkas ir atsevišķi, ilglaicīgi lietojamas apjuntas būves, kurās var iekļūt cilvēki un kuras ir noderīgas vai paredzētas cilvēku un dzīvnieku patvērumam vai priekšmetu turēšanai. Ēkām nav obligāti nepieciešamas sienas. Pietiek, ja tām ir jumts, taču ir jābūt iezīmētai robežai, kas nosaka patstāvīgi izmantojamas ēkas individuālo raksturu. Patstāvīga ēka ir jebkura brīvi stāvoša ēka; saistītās ēkās (piemēram, dvīņu vai terasu tipa mājās) par patstāvīgu ēku tiek uzskatīta jebkura to sekcija, kas atdalīta no citām sekcijām ar ugunsdrošu sienu, kas sniedzas no jumta līdz pagrabam. Gadījumā, ja nav šādas ugunsdrošas sienas, savstarpēji savienotas ēku sekcijas tiek uzskatītas par patstāvīgām ēkām, ja tām ir atsevišķa ieeja, kā arī sava labierīcību sistēma, un tās ir patstāvīgi izmantojamas. Tehnisku apsvērumu dēļ pie ēkām tiek pieskaitītas arī patstāvīgi izmantojamas pazemes būves, kurās var iekļūt cilvēki un kuras ir noderīgas vai paredzētas cilvēku un dzīvnieku patvērumam vai priekšmetu turēšanai (piemēram, pazemes patvertnes, pazemes slimnīcas, pazemes tirdzniecības centri un darbnīcas, pazemes garāžas) [[11]].

Atbilstoši Valsts zemes dienesta pārskatam „Latvijas Republikas būvju pārskats uz 2010.gada 1.janvāri” būvju iedalījums ir šāds:

- pēc to galvenajiem lietošanas veidiem (*atbilstoši Latvijas Republikas Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumu Nr.182 “Noteikumi par nekustamā īpašuma*

objekta noteikšanu” 37.pielikumam “Būves galvenā lietošanas veida noteikšanas kārtība”);

- pēc to piederības (pieder zemes īpašniekiem; nepieder zemes īpašniekiem; jaukta būves piederība (attiecībā pret zemes īpašniekiem); ietilpst būvju īpašuma sastāvā; piederība nav noskaidrota);
- pēc to īpašnieku statusa (fiziska persona, juridiska persona, pašvaldības un valsts).[8]

Ēkas pēc to galvenajiem lietošanas veidiem tiek iedalītas dzīvojamajās mājās un nedzīvojamajās ēkās.

Dzīvojamās mājas ir būves, no kuru platības vismaz puse tiek izmantota dzīvošanai. Ja dzīvošanai tiek izmantots mazāk par pusi no ēkas kopējās izmantojamās platības, tā tiek klasificēta kā nedzīvojamā ēka saskaņā ar tās projektā noteikto lietošanas mērķi.

Savukārt nedzīvojamās ēkas ir būves, kuras pamatā netiek izmantotas vai nav paredzētas dzīvošanai. Ja vismaz puse no ēkas kopējās izmantojamās platības tiek lietota dzīvošanai, tā tiek klasificēta kā dzīvojamā māja.

Inženierbūves ir visas būves, kas netiek klasificētas kā ēkas: sliežu ceļi, ceļi, tilti, šosejas, lidostu skrejceļi, dambji u.tml.

Dzīvojamās mājas tiek klasificētas šādi:

- Viendzīvokļa mājas - brīvi stāvošas savrupmājas, tai skaitā individuālās ģimeņu mājas, villas, mežsargu mājas, lauku mājas, vasarnīcas, dārza mājas u.tml., arī dvīņu un rindu mājas, kurās katram dzīvoklim ir savs jumts un sava atsevišķa ieeja;
- Divu vai vairāku dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas divu dzīvokļu mājas, arī dvīņu un rindu mājas, kurās ir divi dzīvokļi un kurām ir kopīgs jumts vai atsevišķa ieeja;
- Triju vai vairāku dzīvokļu mājas - pārējās dzīvojamās mājas, tai skaitā sekciju tipa dzīvojamās mājas, daudzdzīvokļu mājas, kurās ir trīs un vairāk dzīvokļu, kuras sīkāk ir klasificētas šādi:
 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām;
 - Daudzdzīvokļu 1–2 stāvu mājas;
 - Daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas;
 - Daudzdzīvokļu 6–9 stāvu mājas;
 - Daudzdzīvokļu 10 un vairāk stāvu mājas.
- Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas - dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas un veco ļaužu pansionāti, tai skaitā bāreņu nami, bezpajumtnieku patversmes u.c. [[11]].

Iepriekš tika apskatīti normatīvie akti ar tajos noteikto klasifikāciju – pēc izmantošanas veida, bet nekustamo īpašumu var grupēt arī pēc citām pazīmēm.

Dzīvojamo māju Pārvaldīšanas likuma 13. pantā ir izvirzīta prasība pārvaldniekam, lai viņam būtu speciālā izglītība, ja dzīvojamās mājas kopējā platība ir virs 1500 m², tātad dzīvojamās mājas, kuru kopējā platība ir virs 1500 m² ir sarežģītāk apkalpot un pārvaldniekam ir nepieciešamas speciālas zināšanas un prasmes. No tā var secināt, ka likumdevējs ir dzīvojamās mājas iedalījis pēc to pārvaldīšanas sarežģītības 2 grupās:

- Dzīvojamās mājas, kuru kopējā platība nepārsniedz 1500 m²;
- Dzīvojamās mājas, kuru kopējā platība ir virs 1500 m².

Pēc būves īpašnieka statusa būves var būt gan valsts, gan pašvaldību, gan citas personas (gan juridiskas, gan fiziskas) īpašums, tāpat ir būves, kur būvju piederība nav noskaidrota.

Ņemot vērā denacionalizācijas un privatizācijas procesu, ne vienmēr pastāvēs Latvijas Republikas Civillikuma 968.pantā iedibinātais princips, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu un tiesiski nav uzskatāma par patstāvīgu īpašuma priekšmetu. Ar zemes gabalu cieši savienota būve var būt kā patstāvīgs īpašuma priekšmets, kur kaut arī ar zemi ēka ir cieši savienota, tiesiski tā var būt atdalīta no attiecīgā zemes gabala – tā var būt patstāvīgs īpašuma priekšmets un zemes un ēkas īpašniekiem nav jābūt vienām un tām pašām personām. Ņemot vērā, ka kopš 1992.gada 1.septembra pastāv arī šāda tiesiski atdalīta zemes un ēkas tiesiskā forma, ēkas īpašniekam ir svarīgi zināt sava īpašuma statusu, jo gadījumos, kad ēkas un zemes īpašnieki nesakrīt, izveidojas zemes piespiedu nomas attiecības, t.i., „lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no ēkas īpašnieka un zemes gabala īpašnieka gribas”. [5, 79.lpp.] Šis faktors ir ļoti būtisks dzīvojamo māju pārvaldīšanā, jo viena no obligātajām pārvaldīšanas darbībām ir piespiedu zemes nomas līguma slēgšana, tāpat šis faktors ietekmē īpašnieku izdevumus par nekustamā īpašuma uzturēšanu.

IV. DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANAS IZDEVUMI UN PĀRVALDĪŠANAS CENAS VEIDOŠANAS IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pārvaldīšanas likuma 10.panta 3. un 4. daļā ir noteikts, ka, uzdodot pārvaldīšanas uzdevumu pārvaldniekam, dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums ir nodrošināt pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu. Tāpat par pārvaldīšanas uzdevuma izpildi pārvaldnieks var saņemt atlīdzību. Arī saskaņā ar Civillikuma 2307. pantu pilnvarotajam (dzīvojamās mājas īpašniekam) ir izdevumu atlīdzināšanas pienākums, jo „no pilnvarnieka (pārvaldnieka) nevar prasīt personisko līdzekļu ziedošanu citas personas mērķu sasniegšanai” [2, 590.lpp.].

Dzīvokļu īpašnieku pienākums maksāt pārvaldīšanas izdevumus ir noteikts Dzīvokļu īpašuma likuma 10.panta 2.punktā. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi ir noteikti Pārvaldīšanas likuma 7.pantā un tie ir definēti šādi: Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi (turpmāk pārvaldīšanas izdevumi) ir, pamatojoties uz dzīvojamās mājas īpašnieka lēmumu, noteikti maksājumi:

1. obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām nepieciešamie izdevumi - obligātie izdevumi;
2. citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti izdevumi;
3. atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā [3].

Pārvaldīšanas likums nosaka, ka pārvaldīšanas izdevumi ir izdevumi, kurus dzīvojamās mājas īpašnieks ir nolēmis novirzīt dzīvojamās mājas pārvaldīšanai un uzturēšanai, un pārvaldīšanas izmaksas ir sadalītas 3 daļās. Precizējot pie obligātajiem izdevumiem un citiem ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītajiem izdevumiem, ir jāskaita arī pārvaldnieka administratīvie izdevumi. Savukārt atlīdzība par pārvaldīšanu ir pārvaldnieka peļņa [[12], 23.lpp.]. Tā kā pilnvarojums – prasījumi no svešu lietu pārziņas ir

bezatlīdzības līgums, tad Pārvaldīšanas likums kā speciālais likums paredz, ka pārvaldniekam ir iespējams arī vienoties ar dzīvojamās mājas īpašnieku par atlīdzību (peļņu) par pārvaldīšanas uzdevuma veikšanu.

Pārvaldīšanas izdevumu segšanas kārtība ir noteikta Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantā, un tā ir šāda:

1. dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi tiek segti proporcionāli dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram;
2. tiek segti uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktie:
 - 2.1. izdevumi par obligāti veicamajām darbībām;
 - 2.2. pārvaldnieka atlīdzība, ja tāda noteikta pārvaldīšanas līgumā;
 - 2.3. izdevumi par citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanu, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu:
 - kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai komunikāciju nomaiņu, kuru rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas;
 - pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu [4].

Terminam „cena” dažādos literatūras avotos ir dažādas definīcijas:

Cena ir produkta vērtība naudas izteiksmē, patērētāju maksa par produkta lietošanas rezultātā gūto patēriņa labumu [[15], 425.lpp.].

Cena ir maiņas vērtības izpausme naudā, preces (pakalpojuma) pircēja un tās pārdevēja vienošanās rezultāts [[9], 132.lpp.].

Cenu noteikšana (veidošana) ir cenu noteikšanas faktoru, principu, metožu un aprēķinu kopa.

Cenu veidošanas faktoros iedala iekšējos un ārējos.

Vispārīgā gadījumā – cena nedrīkstētu būt zemāka par izmaksām, ne arī augstāka par to summu, pie kuras vairs nav pieprasījuma, starposmā jebkura cena ir pieņemama.

Cenu veidošanas pieeja ir atkarīga no uzņēmuma mērķiem:

Attiecībā uz cenu izšķir trīs mērķu pamatvirzienus:

Galvenie iespējamie mērķi optimālas cenas noteikšanai ir:

- Maksimāla rentabilitāte - peļņas attiecība pret apgrozījumu – ienākumiem vai ieguldīto kapitālu;
- Maksimāls realizācijas apjoms - ieņēmumu palielināšana, citreiz tirgus daļas iekarošana vai noturēšana;
- Sociāli, ētiski, laba iespaids vai inflācijas apsvērumi. Netipisks mērķis uzņēmējdarbībai, bet, apskatot dzīvokļu īpašnieku izvēli, lai pārvaldītu īpašumu saviem spēkiem vai DzĪB, tieši šis ir pamatmērķis [[9], 133.,134. lpp.].

Izmaksas ir produktu cenu grīda, jo uzņēmumam jāsedz visi ražošanas, sadales un pārdošanas izdevumi, un segšanas avots ir tikai viens – produktu pārdošana par noteiktām cenām.

Cena ir produkta pircēja un pārdevēja vienošanās rezultāts. Pārdevējs grib par savu produktu saņemt augstāku cenu, pircējs – maksāt zemāku cenu. Darījuma rezultātā tiek noteikta abām pusēm pieņemama cena. Lai gan pircēja lēmumu iegādāties produktu ietekmē daudzi ārēji faktori, cena

tomēr ir viens no svarīgākajiem elementiem, kas nosaka kā realizācijas apjomu tirgū, tā arī rentabilitāti. Tāpēc cenu veidošanas koncepcijā ir jāņem vērā ne tikai uzņēmuma iekšējie faktori, bet arī ārējie faktori. Pēc konkurences kritērija pārdevēja un pircēja cena lielā mērā ir atkarīga no tirgus tipa [[15], 437. lpp.].

Pašlaik Latvijā pārvaldīšanas nozarē pārsvarā valda monopolkonkurence. Tomēr attiecībā uz komunālo pakalpojumu sniedzējiem pastāv arī pilnīgs monopols, kas inflācijas apstākļos rada cenu augšanu un ražošanas apjomu samazināšanos. Pilnīga monopola tirgus ir tieši saistīts arī ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, jo Latvijā komunālos pakalpojumus pārsvarā sniedz monopoluzņēmumi vai reģionā vai pilsētā dominējoši uzņēmumi. Tāpat pārvaldīšanas nozarē privātajiem uzņēmumiem ir jākonkurē ar lieliem uzņēmumiem, kas ir pašvaldību kapitālsabiedrības, kuras piedāvā dzīvokļu īpašniekiem stabilitāti, neskatoties uz dzīvokļu īpašnieku maksājumiem, t.i., komunālo pakalpojumu nepārtrauktību, ko dažkārt nevar piedāvāt dzīvokļu īpašnieku biedrība vai privāts tiesību subjekts, kas darbojas kā namu pārvaldnieks.

Apskatot cenu veidošanas metodiku, kā arī ievērojot dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma specifiku un vadoties pēc iepriekš apskatītajiem normatīvajiem aktiem, kuros ir noteikts, kā jāaprēķina pārvaldīšanas pakalpojuma izdevumi, piemērotākā cenu veidošanas metode ir „izmaksas + peļņa”, kur cenu ietekmē sekojoši faktori:

- Ražotāja izmaksas + vēlamā peļņa;
- Pieprasījums;
- Konkurenti;
- Valsts politika.

Kopumā pārvaldīšanas cenas noteikšanas metodes izvēle noteicošais ir:

- pakalpojuma cena aprēķināma pēc izmaksām (izdevumiem);
- lai sasniegtu rezultātu un uzlabotu dzīvojamās mājas stāvokli, pakalpojums sniedzams ilgtermiņā;
- pakalpojums ir nestandarta, jo, kā jau iepriekš autore aprakstīja, katra dzīvojamā māja ir unikāls objekts, tāpēc pakalpojums ir jāpielāgo konkrētam objektam.

Izvēlēto cenas aprēķināšanas metodi apstiprina arī MK noteikumi Nr.1014 «Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu». Šo noteikumu pielikumā ir norādīts pakalpojuma komponentu (obligāto darbību) uzskaitījums un šo pašu noteikumu 3. punktā, izmantojot formulu, tiek aprēķināti dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi.

$$Iaps = 1/12 \times (Iu / Plm),$$

kur **Iaps** – dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi (lati mēnesī par dzīvokļu īpašumu kopējās platības kvadrātmetru);

Iu – dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi saskaņā ar tāmi, kurā pārvaldnieks ietver šo noteikumu 1. pielikumā iekļautās pozīcijas;

Plm – dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu kopējā platība (m²). [[6]]

MK noteikumi Nr. 1014 uz dzīvojamām mājām, kuras ir pārņēmuši pārvaldīšanā dzīvokļu īpašnieki, nav saistoši, bet kā metodiskais materiāls ir ļoti noderīgi.

Pašreizējā ekonomiskajā situācijā dzīvokļu īpašniekus vairāk nekā jebkad interesē pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksā ietilpstošie pakalpojumi un tas, kā veidojas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izmaksas.

Dzīvokļu īpašnieku ienākumi nepalielinās, līdz ar to dzīvokļu īpašnieki nav gatavi šobrīd ieguldīt dzīvojamās mājas saglabāšanā ilgtermiņā. Izmaksas dzīvojamo māju pārvaldīšanā un apsaimniekošanā ir paredzamas, jo parasti tiek noteiktas uz 1 gadu, tomēr konkurenti var piedāvāt zemāku cenu, turklāt tikai dzīvokļu īpašnieki ir tie, kuri izvēlas pakalpojuma sniedzēju.

Katra dzīvojamās mājas uzturēšanas darbība ir saistīta ar dzīvojamās mājas īpašnieka izdevumiem, neatkarīgi no tā, kurš ir atbildīgs par šo darbību veikšanu.

Pārvaldīšanas būtība nemainās, ja pārvaldīšanu pilnībā pārņēmuši paši dzīvokļu īpašnieki vai tā uzticēta profesionāliem nozarē strādājošiem uzņēmumiem. Tieši izmaksu dēļ dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja izšķirties par labu vienam vai otram modelim – uzņemties pārvaldīt pašiem vai nodot speciālistam.

Nemot vērā dzīvojamo māju pārvaldīšanas cenas veidošanās metodi un faktoros, kas nozares tirgū darbojas jebkurā situācijā – gan, ja dzīvojamo māju pārvalda profesionāls pārvaldnieks, gan, ja pārvaldnieks ir paši īpašnieki vai to dibināta biedrība, izmaksas būs līdzīgas. Atšķirība starp profesionālu pārvaldnieka noteiktu cenu un DzĪB noteiktām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izmaksām ir peļņa (atlīdzība), kuru komercsabiedrība noteikti rēķinās klāt pie izmaksām. Savukārt, izvēloties pārvaldīt un apsaimniekot pašiem, dibinot DzĪB, peļņa nav svarīga. Turklāt profesionāls pārvaldnieks nevarēs konkurēt ar DzĪB, ja dzīvokļu īpašnieki būs gatavi iesaistīties mājas pārvaldīšanā bez atlīdzības, ko pieļauj Biedrību un nodibinājumu likums.

Izvēloties apsaimniekot pašiem vai nodot profesionālam pārvaldniekam, ir nepieciešams izvērtēt vēl citus kritērijus, kas dzīvokļu īpašniekiem ir būtiski lēmuma pieņemšanai, piemēram:

- pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kvalitāte;
- kontrole pār ieņēmumiem un izdevumiem, un nepieciešamajiem remonta un uzturēšanas darbiem;
- dzīvokļu īpašnieku griba un spēja iesaistīties savas mājas apsaimniekošanā;
- aktīvo dzīvokļu īpašnieku īpatsvars dzīvojamā mājā;
- moderno tehnoloģiju pielietojums;
- pārvaldnieka zināšanas un pieredze;
- materiāli tehniskais nodrošinājums;
- papildus finansējuma piesaistīšana;
- pārvaldīšana ilgtermiņā u.c.

Dzīvokļu īpašnieki rīkosies tuvredzīgi, ja izvērtēs tikai cenu un izvēli izdarīs tikai pēc pārvaldīšanas maksas.. Lemjot par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas formas izvēli ilgtermiņā, dzīvokļu īpašniekiem būtu lietderīgi noteikt kritērijus, pēc

kādiem veikt savu izvēli un pieņemt lēmumu par dzīvokļu īpašniekiem atbilstošāko dzīvojamās mājas pārvaldīšanas formu ilgtermiņā.

V. KOPSAPULCES SASAUKŠANA, NORISE UN LĒMUMU PIENĒMŠANAS KĀRTĪBA

Daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pamatu pamats ir dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemts lēmums. Līdz 01.01.2011. lēmumu pieņemšana saskaņā ar 28.09.1995. likuma „Par dzīvokļa īpašumu” bija noteikta, tikai sasaucot kopsapulces, un lēmums jāpieņem, ja PAR balso vairāk kā 50% no visiem dzīvokļu īpašniekiem. Kopsapulce ir samērā smagnējs process un dažkārt dzīvokļu īpašnieki nespēj lemt par savu īpašumu tikai tāpēc, ka uz sapulci neierodas pietiekams dzīvokļu īpašnieku skaits. Kopš 01.01.2011., līdz ar jaunā likuma spēkā stāšanās brīdi, ir iespējamas arī citas likumā noteiktas lēmuma pieņemšanas alternatīvas.

Kopsapulces sasaukšanas kārtība, tās norises kārtība, kā arī lemjamo jautājumu kvorums ir noteikti 28.10.2010. likumā „Dzīvokļa īpašuma likums”, kurš stājās spēkā 2011.gada 1.janvārī. Izņēmums ir pirmās kopsapulces sasaukšana, ja dzīvojamā mājā ir privatizēta vismaz puse privatizācijas objektu (dzīvokļi, nedzīvojamās telpas vai mākslinieku darbnīcas). Šīs kopsapulces sasaukšanas kārtību nosaka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju” privatizāciju” 51. un 51.¹ pantu.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir likumā noteiktā kārtībā sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai izlemtu jautājumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kā arī par dzīvojamās mājas pārņemšanu dzīvokļa īpašnieku pārvaldīšanā. Dzīvokļa īpašuma likums nosaka dzīvokļu īpašnieku pienākumus, kur 10.panta 1.punktā ir noteikts, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā. Tas nozīmē, ka dzīvokļa īpašniekam, ja jau viņš ir viens no dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, ir jābūt savai attieksmei pret dzīvojamās mājas kopīpašuma daļas pārvaldīšanu un uzturēšanu. Šo pienākumu dzīvokļu īpašnieks var realizēt, piedaloties dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs un paužot savu viedokli par kopsapulces darba kārtībā izvirzītajiem lejamajiem jautājumiem.

Dzīvokļa īpašuma likums nosaka, ka ikvienu jautājumu, kas attiecas uz dzīvojamās mājas kopīpašuma daļu, ir tiesīga izlemt dzīvokļu īpašnieku kopība. Likums nosaka, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtību un veidu nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība. Dzīvokļu īpašnieku kopība var arī deleģēt atsevišķu jautājumu izlemšanu citām personām (piemēram, pārvaldniekam), bet likumā ir noteikti jautājumi, kurus drīkst izlemt tikai dzīvokļu īpašnieku kopība, turklāt atšķirībā no iepriekšējā likuma „Par dzīvokļa īpašumu” ir noteikts dažādiem jautājumiem dažāds izlemjamo jautājumu kvorums.

Kvorums – likumā vai statūtos noteiktais sapulces dalībnieku skaits, kas nepieciešams, lai sapulces lēmumus atzītu par spēkā esošiem [[18], 416.lpp.].

Ņemot vērā, ka dzīvokļu īpašnieku kompetencē esošie jautājumi ir noteikti Dzīvokļa īpašuma likuma 16.pantā, un kvorumi ir noteikti šī paša likuma 17.pantā, pārskatāmībai autores izstrādāja tabulu (sk. 1.tab.).

1. TABULA
DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU KOPĪBAS KOMPETENCĒ ESOŠIE JAUTĀJUMI UN
KVIORUMI [4]

Nr.p.k.	Izlemjamais jautājums (16.p.)	Kvorums (17.p.)
1.	Kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšana (palielināšana, samazināšana)	100%
2.	Kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšana dzīvokļu īpašnieku starpā	100%
3.	Dzīvokļu īpašnieku pirkuma tiesību nodibināšana un atcelšana	100%
4.	Pilnvarojuma došana un atsaukšana	2/3
5.	Lietošanas tiesību aprobežojumu noteikšana	50% + 1
6.	Kopīpašumā esošās daļas nodošana lietošanā	50% + 1
7.	Kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formas noteikšana	50% + 1
8.	Atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošana	50% + 1
9.	Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtības noteikšana	50% + 1
10.	Citiem jautājumiem, kurus dzīvokļu īpašnieku kopība noteikusi par tādiem, kas ietilpst vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē	50% + 1

Tāpat kā jebkurš process, arī kopsapulce ir process, kur savstarpēji saistītu mijiedarbīgu aktivitāšu kopuma rezultātā darbība pārvēršas rezultātā. Kopsapulces sasaukšanu, norisi un lēmumu pieņemšanu var sadalīt pēc funkcijām četros posmos:

1. Plānošana - kopsapulces mērķu noteikšana un darba kārtības noteikšana;

2. Organizēšana - uzaicinājuma teksta sagatavošana; kopsapulces telpu organizēšana; dzīvokļu īpašnieku saraksta sastādīšana; paziņojuma par kopsapulci nodošana vai nosūtīšana; paziņojuma izlikšana uz mājas ziņojumu dēļa; pārvaldnieka informēšana par kopsapulci;

3. Vadišana - Sapulces norise:

- dalībnieku reģistrācija;
- vadītāja, protokolētāja, balsu skaitītāja ievēlēšana;
- darba kārtības apstiprināšana;
- debates;
- lēmumu pieņemšana (balsošana), balsu skaitīšana;
- sapulces protokola noformēšana un parakstīšana.

4. Kontrole - lēmumu paziņošana, realizēšana un kontrole.

Pats būtiskākais ir ievērot Dzīvokļa īpašuma likumā noteikto kopsapulces sasaukšanas kārtību. Dzīvokļa īpašuma likuma 19.panta 2.daļā ir noteikts, ka ne vēlāk kā nedēļu pirms kopsapulces katrs dzīvokļa īpašnieks ir uzaicināms uz kopsapulci rakstveidā. Uzaicinājumā jāuzrāda kopsapulces norises vieta, laiks un darba kārtība. Ja no darba kārtības izriet, ka nepieciešams kāda apspriežamā dokumenta projekts, tad rezultatīva lēmuma pieņemšanai būtu nepieciešams pievienot arī dokumenta projektu vai norādīt, kur var iepazīties ar dokumenta projektu vai projektiem. Piemēram, līgumu projektus piedāvājot apskatīt elektroniskā formātā u.c.

Katram dzīvokļa īpašniekam kopsapulcē ir tik balsu, cik dzīvokļu ir viņa īpašumā. Ja vienam īpašniekam pieder vairāk kā puse no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļiem, tad viņam ir

ne vairāk kā 50% balsu. Ja viens dzīvoklis ir vairākiem īpašniekiem kopīpašumā, tad viņiem ir jāpilnvaro viens no kopīpašniekiem balsot kopsapulcē. Tāpat dzīvokļa īpašnieks var pilnvarot citu personu piedalīties dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, noformējot rakstveida pilnvaru. Dzīvokļa īpašniekam gan ir jāzina, ka pilnvarnieka balsojums būs saistošs dzīvokļa īpašniekam, tāpēc pilnvarā būtu jānorāda, kāds lēmums būtu paša dzīvokļa īpašnieka interesēs vai arī pilnvarā nosakot robežas, kādās pilnvarnieks var balsot dzīvokļa īpašnieka vārdā.

Balšana var notikt klasiski – pēc sapulces vadītāja aicinājuma, paceļot roku, un attiecīgi balsu skaitītājs saskaita balsotājus. Bet tomēr vienkāršāk saskaitāms, mūsdienīgāks un neapstrīdams ir rakstisks balsojums, kur sapulces organizators sagatavo pirms sapulces lēmumu lapas un pēc sapulces vadītāja aicinājuma šajās lēmuma lapās dzīvokļu īpašnieki ar savu parakstu apliecina savu viedokli, izdarot balsojumu.

Kopsapulces norise un pieņemtie lēmumi tiek fiksēti rakstveidā kopsapulces protokolā, kā to nosaka Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta 5.daļa. Protokola noformēšanas kārtību, kā arī pieņemto lēmumu noformēšanas kārtību nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

Tomēr, ja uz kopsapulci neierodas lēmumu pieņemšanai nepieciešamais dzīvokļu īpašnieku skaits, tad Dzīvokļa īpašuma likums nosaka vairākus alternatīvus veidus, kādos dzīvokļu īpašnieku kopība var pieņemt lēmumus, turklāt visiem lēmumiem neatkarīgi no to pieņemšanas veida ir vienāds juridiskais spēks. Tomēr dzīvokļu īpašnieku kopība var noteikt lēmumus, kuri ir izskatāmi un pieņemami tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

Lēmumu veidi:

1. dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē;
2. aptaujas veidā;
3. citādi savstarpēji vienojoties[4].

Lēmumu pieņemšana, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – aptaujas veidā ir iespējama, ja dzīvokļu īpašnieku kopība nav noteikusi attiecīgā jautājuma izskatīšanu tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

Ja lēmums tiek pieņemts bez kopsapulces sasaukšanas – aptaujas veidā, kārtību nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

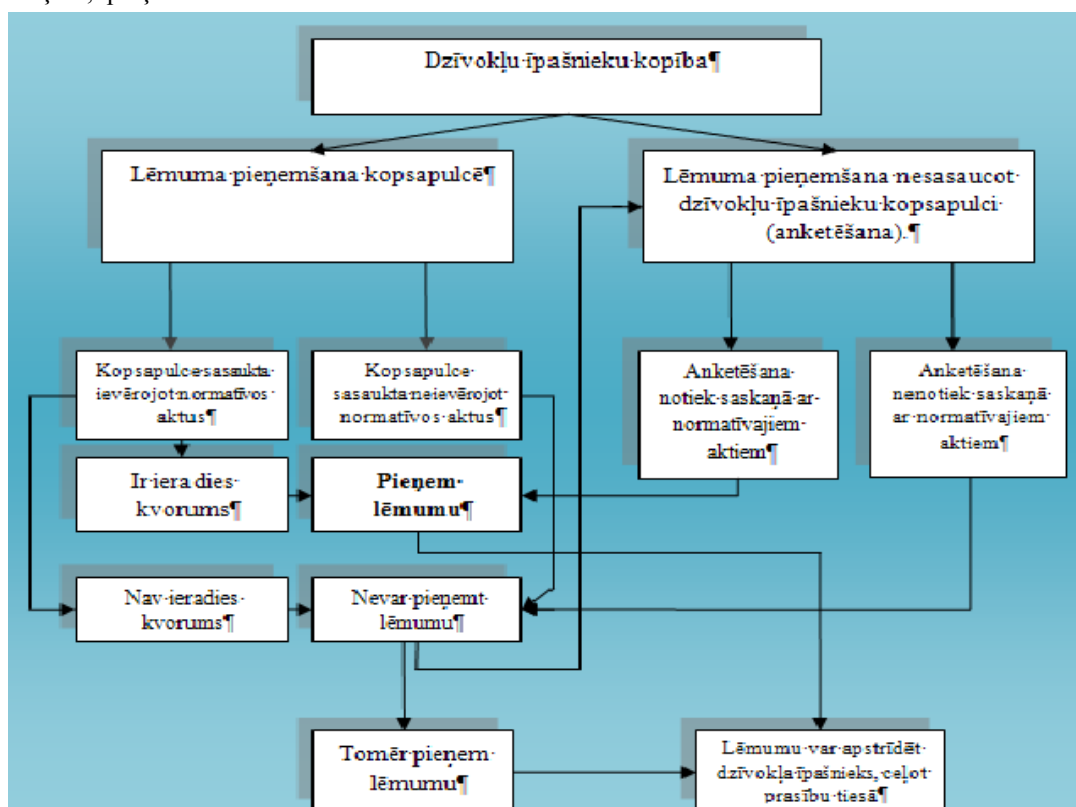
Dzīvokļa īpašuma likums paredz ievērot sekojošus nosacījumus:

- pārvaldnieks vai cita dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona katram dzīvokļa īpašniekam nosūta rakstveida lēmuma par izlemjamo jautājumu projektu un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, norādot termiņu, kādā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot „par” vai „pret” attiecīgā lēmuma pieņemšanu;
- termiņš nedrīkst būt īsāks par divām nedēļām pēc lēmuma nosūtīšanas;
- ja dzīvokļa īpašnieks nav sniedzis rakstveida atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis pret lēmuma pieņemšanu.

Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi ir saistoši visiem dzīvokļu īpašniekiem, ja „par” balsojuši vairāk nekā puse (50% +1) dzīvokļu īpašnieku, izņemot lēmumus, kur ir nepieciešams lielāks balsu skaits kvoruma nodrošināšanai (skatīt 1. tabulu). Visi dzīvokļu īpašnieku lēmumi ir noformējami rakstveidā, tai

skaitā par aptaujas rezultātā pieņemtajiem lēmumiem ir jā sastāda protokols. Aptaujas rezultātā sagatavotajā protokolā ir jābūt: lēmuma projekta nosūtīšanas dienai un balsošanai noteiktajam termiņam; pieņemto lēmumu un ar to saistītās

balsošanas rezultātiem; pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma – atšķirīgo viedokļu saturam un citām būtiskām ziņām par balsojumu.



2.att. Lēmumu pieņemšanas algoritms [autora darbs].

„Dzīvokļa īpašuma likums” ir stājies spēkā 01.01.2011., kurā ir noteikta mazliet savādāka dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanas kārtība nekā iepriekš, īpaša pieredze vēl nav uzkrāta. Tomēr no pirmajām sapulcēm ir izdarīti secinājumi - svarīgi ir ievērot visus likumā atrunātos termiņus un nosacījumus, jo nepareizi pieņemts lēmums var tikt apstrīdēts un līdz ar to lēmums, kas pieņemts pat ar nepieciešamo kvorumu, var izrādīties spēkā neesošs un būs jā sasauc vēl viena sapulce vai jā rīko anketēšana, kas ir papildus izdevumi.

SECINĀJUMI UN PRIEKŠLIKUMI

Veiktās analīzes un augstāk piedāvāto rezultātu apkopojuma secinājumi ir šādi:

1. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanai jābūt ilgtermiņa pasākumam, kur dzīvokļu īpašnieku ieceltais pārvaldnieks kopā ar dzīvokļu īpašniekiem var izstrādāt remontdarbu vai renovācijas plānu ilgtermiņā, paredzot tam finanšu līdzekļus.

2. Ņemot vērā dzīvojamo māju pārvaldīšanas cenas veidošanās metodi un faktorus, kas nozares tirgū darbojas jebkurā situācijā – gan, ja dzīvojamo māju pārvalda profesionāls pārvaldnieks, gan ja pārvaldnieks ir paši īpašnieki vai to dibināta biedrība, izmaksas būs līdzīgas. Atšķirība starp profesionālu pārvaldnieka noteiktu cenu un DzĪB noteiktām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izmaksām ir peļņa

(atlīdzība), kuru komercsabiedrība noteikti rēķinās klāt pie izmaksām.

3. Izvēloties pārvaldīt un apsaimniekot pašiem, dibinot DzĪB, peļņa nav svarīga. Turklāt profesionāls pārvaldnieks nevarēs konkurēt ar DzĪB, ja dzīvokļu īpašnieki būs gatavi iesaistīties mājas pārvaldīšanā bez atlīdzības, ko pieļauj „Biedrību un nodibinājumu likums”.

4. Dzīvokļu īpašnieku izvēlei - apsaimniekot pašiem vai nodot profesionālam pārvaldniekam, - ir nepieciešams izvērtēt vēl citus kritērijus, kas dzīvokļu īpašniekiem ir būtiski lēmuma pieņemšanai, piemēram:

- pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kvalitāte;
- kontrole pār ieņēmumiem un izdevumiem, un nepieciešamajiem remonta un uzturēšanas darbiem;
- dzīvokļu īpašnieku griba un spēja iesaistīties savas mājas apsaimniekošanā;
- aktīvo dzīvokļu īpašnieku īpatsvars dzīvojamā mājā;
- moderno tehnoloģiju pielietojums;
- pārvaldnieka zināšanas un pieredze;
- materiāli tehniskais nodrošinājums;
- papildus finansējuma piesaistīšana;
- pārvaldīšana ilgtermiņā u.c.

5. Rīkojot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, svarīgi ir ievērot visus likumā atrunātos termiņus un nosacījumus, jo lēmums, kas pieņemts, neievērojot likumā noteikto kārtību, var tikt apstrīdēts un līdz ar to lēmums, kas pieņemts pat ar

nepieciešamo kvorumu, var izrādīties spēkā neesošs un būs jāsasauca vēl viena sapulce, vai jāriko anketēšana, kas ir papildus izdevumi.

Autoru priekšlikumi:

1. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanai būtu jābūt ilgtermiņa pasākumam, kur dzīvokļu īpašnieku ieceltais pārvaldnieks kopā ar dzīvokļu īpašniekiem var izstrādāt remontdarbu vai renovācijas plānu ilgtermiņā, paredzot tam finanšu līdzekļus.

2. Dzīvokļu īpašniekiem, izvērtējot tikai cenu un izvēli izdarot tikai pēc pārvaldīšanas maksas, ir tuvredzīgi. Lemjot par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas formas izvēli ilgtermiņā, dzīvokļu īpašniekiem būtu lietderīgi noteikt kritērijus, pēc kādiem veikt savu izvēli un pieņemt lēmumu par dzīvokļu īpašniekiem atbilstošāko dzīvojamās mājas pārvaldīšanas formu ilgtermiņā.

3. Slēdzot līgumu ar pārvaldnieku, ļoti būtiski ir atrunāt, kādi pakalpojumu komponenti, to regularitāte, darbu apraksti u.c., un līdz ar to arī izdevumi ir iekļauti pārvaldīšanas līgumā un dzīvojamās mājas uzturēšanas plānā-tāmē, un kādi ārkārtas pasākumi dzīvojamās mājas saglabāšanai un kvalitātes nodrošināšanai būs par papildus samaksu, it īpaši, ja dzīvokļu īpašnieki neveic uzkrājumu dzīvojamās mājas rezerves fondā.

4. Ņemot vērā, ka ar 01.01.2011. ir stājies spēkā Dzīvokļa īpašuma likums, kurā ir atrunāta lēmumu pieņemšana nesasaucot kopsapulci, tad klientu ērtību labad, mūsdienīgā uzņēmumā var izstrādāt un piedāvāt reģistrētiem klientiem elektronisku balsošanu, piedāvājot ar lēmumu dokumentu projektiem iepazīties mājas lapā un veikt balsojumu. Tādējādi samazinās izmaksas lēmuma projekta sagatavošanai papīra formātā un nosūtīšanai vai izsniegšanai dzīvokļa īpašniekam.

LITERATŪRAS SARAKSTS

- [1] Biedrību un nodibinājumu likums: LR likums [Elektroniskais resurss] / Latvijas Vēstnesis. – Resurss aprakstīts 2011.g.15.apr. - <http://www.likumi.lv/doc.php?id=81050>
- [2] Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā – Rīga: Mans īpašums, 1998. – 687. lpp.
- [3] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums [Elektroniskais resurss] / Latvijas Vēstnesis. – Resurss aprakstīts 2011.g.04.apr.- <http://www.likumi.lv/doc.php?id=193573>
- [4] Dzīvokļa īpašuma likums: LR likums [Elektroniskais resurss] / Latvijas Vēstnesis. – Resurss aprakstīts 2011.g.04.apr.- <http://www.likumi.lv/doc.php?id=221382>
- [5] Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums – Rīga: TNA 2002. – 353 lpp.
- [6] Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu: 09.12.2008. MK noteikumi Nr. 1014 [Elektroniskais resurss]/Latvijas Vēstnesis.–Resurss aprakstīts 2011.g.17.apr. <http://www.likumi.lv/doc.php?id=185278&from=off>
- [7] Komerclikums: LR likums. [Elektroniskais resurss] / Latvijas Vēstnesis. – Resurss aprakstīts 2011.g.15.apr. <http://www.likumi.lv/doc.php?id=5490>
- [8] Latvijas Republikas būvju pārskats uz 2010.gada 1.janvāri: [Elektroniskais resurss] / Valsts zemes dienesta portāls.– Resurss aprakstīts 2011.g.16.apr. <http://www.vzd.gov.lv/sakums/publikacijas-un-statistika/citas-publikacijas/?id=321>
- [9] Mazā biznesa kurss. Mācību līdzeklis/Joma S., Kalvīte E., Pelše G. u.c. – Rīga: Jumava, 1999. – 334 lpp.
- [10] Nekustamā īpašuma uzturēšana. Īpašnieka rokasgrāmata./autoru kolektīvs – Rīga: LNPAA, 2004. – 140 lpp.
- [11] Noteikumi par būvju klasifikāciju: 22.12.2009. MK noteikumi Nr. 1620 [Elektroniskais resurss] / Latvijas Vēstnesis. – Resurss aprakstīts 2011.g.16.apr. <http://www.likumi.lv/doc.php?id=202919&from=off>
- [12] Oša I. Dzīvojamo māju pārvaldīšana./I.Oša, M.Auders, I.Krauze. – Rīga: Zvaigzne ABC, 2010. – 184 lpp.
- [13] Par dzīvokļa īpašumu: LR likums. [Elektroniskais resurss] / Latvijas Vēstnesis. – Resurss aprakstīts 2011.g.04.apr. <http://www.likumi.lv/doc.php?id=37270>
- [14] Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. [Elektroniskais resurss] / Latvijas Vēstnesis. – Resurss aprakstīts 2011.g.04.apr. <http://www.likumi.lv/doc.php?id=193573>
- [15] Praude V. Mārketings. – Rīga: Izglītības sōļi, 2004. – 665 lpp.
- [16] Puķīte I. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas formu izvēle / Pārvaldnieks - 2010.g.marts, Nr.17 – 12.-13.lpp;
- [17] Rozenfelds J. Lietu tiesības – Rīga: Zvaigzne ABC, 2004. – 304 lpp.
- [18] Svešvārdu vārdnīca. Izdevniecība „Liesma”, Rīga, 1978. – 771 lpp.
- [19] Vanags J. Nekustamā īpašuma ekonomika – Rīga: RTU izdevniecība, 2010. – 297 lpp.



Dace Slava, Dipl.jur. Lawyer, Latvian University, 2001; Bachelor degree of Real Estate Management, Riga Technical University, Faculty of Engineering Economics and Management, Department of Civil Construction and Real Estate Economics and Management, 2011. Major Field: Real Estate Management and Civil Law. Work experience: Since 2002 lawyer, Since 2007 Member of Board, Since 2011 Chairman of the Board at joint stock company Māju Apsaimniekošana; Zemitāna Street 5, LV 1006, Latvia. e-mail: daceslava@inbox.lv



Sanda Geipele, Master degree of Civil Construction and Real Estate Management, Riga Technical University, Faculty of Engineering Economics and Management, Department of Civil Construction and Real Estate Economics and Management, 2009; Work experience: Chief Economist; Riga City Council's Municipal Revenue Department; 5, Terēzes Street; Rīga, LV 1012, Latvia; Telephone: +371 29449881; fax: +37167089034; e-mail: sanda_geipele@inbox.lv

Dace Slava, Sanda Geipele. Legal and economic problems of housing management in Latvia

Dwelling houses management sector affects all levels of society starting with state and ending with person. Ant it has not only an economic content but housing and its management has a social character. Dwelling houses management will always be topical field because it affects satisfaction of people basic needs, and services connected with housing including public utilities is *good of prime necessity*, which has to be accessible to all levels of society. Whereas management price and dwelling house maintenance costs are one of the most significant factors in choice of management form and manager. As subject of the research serves dwelling houses management, its influencing factors and choice of economically useful management type, whereas object of the research is legal and economic aspects of housing management in the republic of Latvia. Aim of the research is evaluation of legal and economic aspects in housing management. In order to reach the aim following research tasks have been solved:

- The essence of management service have been determined;
- Classification of buildings in the groups of apartment houses have been stated;
- Influencing factors of management pricing and management expenses have been fixed, which are substantiated with cost evaluation both from the managers point of view, and owners point of view;

- Evaluated algorithm of decision making mechanism for choice of management type of a dwelling house in a meeting of flat owners and algorithm of decision making without calling a meeting of flat owners;
- Based on the carried out research to develop conclusions and suggestions.

Obtained research results prove not only competence meaning of flat owners community in choice of housing management forms, but also give a substantiated proposals for improvement of legal and economic aspects of housing management in Latvia.

Даце Слава, Санда Гейпеле. Правовые и экономические проблемы управления жильём в Латвии

Отрасль управления жилыми домами влияет на все слои общества, начиная с государства и заканчивая индивидом, имея не только экономический, но и социальный характер. Управление жилыми домами всегда будет актуальным, потому что влияет на удовлетворение основных потребностей жителей и услуги связанные с жильём, в том числе коммунальные услуги являются *товаром первой необходимости*, который должен быть доступен всем слоям общества. В свою очередь плата за управление (цена), расходы, связанные с управлением жильём, являются одним из важнейших факторов при выборе формы управления и управляющего. Предметом исследования служит управление жилыми домами, на это влияющие факторы, выбор самого экономически выгодного вида управления, в свою очередь, объектом исследования является правовые и экономические аспекты управления жилыми домами в Латвийской Республике. Цель исследования – оценка правовых и экономических аспектов управления жилыми домами. Для достижения цели решаются следующие задачи:

- Определена сущность управленческой услуги.
- Определены группы строений жилых домов
- Определены управленческие расходы и факторы, влияющие на образование управленческих цен, обоснованные оценкой расходов с точки зрения управляющего и с точки зрения владельца.
- Проведена оценка алгоритма механизма принятия решений при выборе вида управления жилым домом на общем собрании собственников квартир и алгоритма механизма принятия решений, не созывая общее собрание собственников квартир.
- Основываясь на проведённое исследование, сделаны выводы и выдвинуты предложения.

Полученные во время исследования результаты доказывают не только важность сообщества владельцев квартир при выборе формы управления жилым домом, но и предлагают обоснованные предложения по улучшению правовых и экономических аспектов управления жилыми домами в Латвии.