

Pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu maksājumu problēmas un risinājumu iespējas

Sintija Gineviča¹, Ineta Geipele²

^{1, 2} Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts, Rīgas Tehniskā Universitāte, Kalnciema iela 6, Rīga, LV-1048, Latvija, e-mail Sintija.Krumina@gmail.com, ineta.geipele@rtu.lv

Kopsavilkums

Dzīvojamo māju pārvaldīšana atbilstoši normatīvo aktu prasībām ir komplicēts process, kas sevī ietver ne tikai mājas ikdienas uzturēšanas tehnisko, sanitārās kopšanas un remonta darbu veikšanu, bet arī šo darbu plānošanu, organizēšanu, uzskaiti, kontroli un daudzas citas funkcijas. Mājoklis ir viens no svarīgākajiem nekustamā īpašuma tirgus elementiem, tādēļ ieguldījums mājas uzturēšanā un saglabāšanā ceļ dzīvokļa īpašuma kvalitāti un vērtību un līdz ar to arī cilvēku labklājību. Nekustamā īpašuma tirgus straujās izaugsmes laikā iegādātie īpašumi, kas nu kļuvuši par hipotekāro kredītu nastu to īpašniekiem, kā arī vispārējās iedzīvotāju maksātspējas pazemināšanās rezultātā, būtiski pasliktinājies stāvoklis dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas savlaicīgā un pienācīgā izpildē. Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas parādnieku dēļ cieš ne tikai komunālo pakalpojumu sniedzēji un namu pārvaldnieki, bet arī visi tie dzīvokļu kopības biedri, kas nu papildus saviem tiešajiem maksājumiem spiesti uzņemties arī negodprātīgo nemaksātāju finansiālo saistību daļu. Atrākam un efektīvākam parāda piedziņas procesam traucē ne tikai dzīvokļu īpašnieku finansiālās grūtības parāda atmaksai, bet arī to nevēlēšanās atzīt kopīpašumā ietilpstošo dzīvojamās mājas daļas, kuru uzturēšanai un ekspluatācijai nepieciešamie finansiālās saistības solidāri piekrist visiem attiecīgās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Ievads

Tēmas aktualitāti pamato problēmu risināšana ar ilgstošiem komunālo pakalpojumu nemaksātājiem, un šo līdzekļu ieguldījums māju renovācijā. Tas būs pirmais lielais solis, lai dotu zaļo gaismu ne tikai dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa uzlabošanai, bet arī labvēlīgas vides radīšanai daudzdzīvokļu dzīvojamā fonda renovācijas investīciju piesaistē. Problēma tiek apskatīta no iedzīvotāju viedokļa, lai uzņēmums varētu risināt problēmas ņemot vērā iedzīvotāju viedokli un iespējamās risinājuma veidus. Aptaujas mērķa auditorija ir Gulbenes pilsētas un novada respondenti, kas ir dzīvojamās telpas no pašvaldības dzīvojamā fonda.

Pētījuma tēma ir izvēlēta, lai analizētu un izpētītu skaitlisko informāciju par Gulbenes pilsētu un novadu, izvērtētu dzīvojamā fonda un komunālo maksājumu problēmas un piedāvātu iespējamās šo problēmu risinājumus. Pētījuma **priekšmets** – sociālie, ekonomiskie, politiskie, fiskālie, un tiesiskie faktori, kas ietekmē parādu rašanos un to iespējamo risinājumu attīstības tendences.

Pētījuma **mērķis** ir izvērtēt pārvaldīšanas un komunālo maksājumu problēmu teorētiskos aspektus, piedāvāt Gulbenes pilsētai un novadam šo maksājumu parādu risinājumu iespējas.

Pētījuma **hipotēze**: Ja tiks risinātas problēmas pārvaldīšanas un komunālo maksājumu parādu sākuma rašanās procesā, un izvērtēti sociālie, ekonomiskie, politiskie, fiskālie, un tiesiskie faktori, tad parādu slogs tiks veiksmīgi samazināts un bezcerīgo parādnieku skaits samazināsies.

Pētījuma metodoloģija

Pētniecības darbā tiek izmantotas ekonomikas un vadības zinātnes nozaru pētījumos pielietotās datu iegūšanas un apstrādes metodes. Pētniecības darbā izvirzītā mērķa sasniegšanai un uzdevumu īstenošanai pielietotas šādas metodes: vēsturiskās pieejas, loģiskās pieejas, sistemātiskās pieejas, analīzes un sintēzes, statistikās, matemātiskās, kā arī citas piemērotākas metodes.

Pētījuma rezultāti

Tiek apkopota un analītiski novērtēta informācija par pārvaldīšanas un komunālo maksājumu sistēmu Latvijā, Gulbenē un Gulbenes novadā. Nodaļā tiek analizēta dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas un tās shēmas, to radītās ietekmes analīzes un ekonomiskais novērtējums. Ir veikti aprēķini un veidotas shēmas, kā pilnveidot pārvaldīšanas un komunālo maksājumu parādu risinājumu iespējas Gulbenes pilsētā un novadā. Ir apkopotī anketēšanas rezultāti kuru rezultātā ir redzams iedzīvotāju

viedokli par sociālā, ekonomiskā, politiskā, tiesiskā un fiskālā rakstura problēmām. Zinātniski lietošķo novitāti veido pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu maksājumu problēmu izvērtējums un autores izstrādātās risinājumu iespējas, kas tiek apvienotas vienkopus vienā darbā Gulbenei un Gulbenes novadam.

Secinājumi

Autoru pētnieciskā darba zinātniskās izstrādnes:

1. pārvaldīšanas pakalpojumu vērtības radīšanas shēma – šīs vērtības ir atkarīgas no daudz un dažādiem faktoriem, kas var ietekmēt kvalitatīva pakalpojuma pieejamību. Pārvaldīšanas pakalpojumu vērtības shēma ietver deviņas stratēģiski saistošas aktivitātes, kas rada vērtību un izmaksas dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumā. Tās veido piecas primārās un četras atbalsta aktivitātes.

2. pārvaldīšanas pakalpojumu ārējās un iekšējās mijiedarbības shēma - galvenie spēki, kas darbojas dzīvojamo māju pārvaldīšanas/apsaimniekošanas nozarē ir klienti, konkurenti un piegādātāji, jo nozares vides analīze katram uzņēmuma ir tieši saistīta ar konkurences novērtēšanu. Nozares pievilcību nosaka potenciālā peļņa, kas ir atkarīga no uzņēmuma kokurētspējas, savukārt nozares peļņas potenciālu novērtē analizējot dažādu konkurenci ietekmējošu vides spēku savstarpējo darbību.

3. pārvaldīšanas pakalpojumu maksājumu struktūras shēma - kopumā pārvaldīšanas pakalpojuma maksājumos noteicošais ir, dzīvojamo māju tehniskā stāvokļa uzlabošana un labu rezultātu sasniegšana, šis pakalpojums sniedzam ilgtermiņā, pakalpojuma cena aprēķināma pēc izmaksām (izdevumiem) un pakalpojums ir nestandarta un ir jāpielāgo konkrētam objektam. Šobrīd dzīvokļu īpašniekus vairāk nekā jebkad interesē pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksā ietilpstošie pakalpojumi un tas, kā veidojas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izmaksas.

Šīs izstrādātās shēmas pierāda pētnieciskā darba zinātnisko novitāšu teorētiskās atziņas un to lietiski praktisko nozīmi pakalpojumu maksājumu problēmām un to risinājumiem Gulbenes pilsētā un novadā.

Autoru izvirzītās problēmas un risinājumu iespējas pēc darba izstrādes rezultātā iegūtajiem rezultātiem, izdarītajiem secinājumiem un izstrādātajiem priekšlikumiem var tik izmantoti Gulbenes pilsētas un novada pārvaldīšanas un komunālo maksājumu problēmu apzināšanā un iespējamo risinājumu pielietošanā.

Izmantoti informācijas avoti

- Ceplīte Dž., Geipele I. (2011). *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas īpatnības (problēmas un risinājumi) Latvijā.//Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma attīstība: RTU IEVF BUNĪ Institūta zinātniskie raksti. 1.sējums. – Rīga: RTU Izdevniecība, 2011. - 41.-52. lpp. ISSN2243-6030.*
- Geipele, I., Geipele, S., Plavina, B., Stamure, I. (2011). Pricing Principles of Apartment House Management in Latvia. - *Selected International Proceedings of Economics Development and Research: E-business, Management and Economics*. Edited by Dong Lijuan. UAE, Dubai, 28.-30. December, 2011. - IPEDR Vol. 25.© 2011 IACSIT Press, Singapore. - pp. 271. – 277; ISBN978-981-07-1016-3;ISSN2010-4626; Ebsco
- Vanags J., Geipele I., Grizāns J., Auziņš A., Geipele S., Stāmure I. (2012). Pilsētu un reģionu attīstības mijiedarbības sociāli ekonomiskie aspekti.// *Zinātniski lietīšķā monogrāfija. – Rīga. - 120 lpp. ISBN978-9934-10-387-2.*
- Slava D., Geipele S. (2012). Mājokļu pārvaldīšanas tiesiski ekonomiskās problēmas Latvijā. // Rīgas Tehniskās universitātes zinātniskie raksti. 3.sērija. *Ekonomika un uzņēmējdarbība: Tautsaimniecība: teorija un prakse. 22.sējums. Rīga: Izdevniecība RTU. 144.-153.lpp. ISSN 1407-7337. Ebsco*
- Pļaviņa B., Geipele I. (2013). Chances of the development of multiapartment dwelling houses policy in Latvia. // *Proceedings of the 14th Annual International Conference "Economic Science for Rural Development". Vol.31. - Latvia, Jelgava: LLU, EF, April, 25-26, 2013. pp.43.-47. ISSN 1691-3078, ISBN 9789934830471. ISI Web of Science*
- Namu apsaimniekošana bez parādiem. Vai tas ir iespējams un kā (I) [Elektroniskais resurss] / Latvijas Vēstneša portāls - Resurss apskatīts 2014.gada 2.maijs. - <http://www.lvportals.lv/likumi-prakse/206656-namu-apsaimniekosana-bez-paradiem-vai-tas-ir-iespejams-un-ka-i/>
- Mājsaimniecības mājokļa uzturēšanai vidēji tērē 134 eiro mēnesī [Elektroniskais resurss] / Centrālā statistikas pārvalde. - Resurss apskatīts 2014.gada 5.aprīlis. – <http://www.csb.gov.lv/notikumi/majsaimniecibas-majokla-uzturesanai-videji-tere-134-eiro-menesi-39591.html>