

# Dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa tiesiskā regulējuma izvērtējums Latvijā, problēmas un risinājumi

Jana Antsone<sup>1</sup>, Ineta Geipele<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup> Department of Civil Construction and Real Estate Management, Riga Technical University, 6 Kalnciema Str., Riga, LV-1048, Latvia. e-mail jana.antsone@inbox.lv

## Kopsavilkums

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas process ietver sevī neskaitāmu darbību kopumu, kuru pamatā, apvienojot tehniskās, finanšu un juridiskās zināšanas, tiek nodrošināts nepārtraukts process, lai saglabātu dzīvojamās mājas lietošanas īpašības visā tās ekspluatācijas laikā, kā arī palielinātu ēku ilgtspējību. Mājokļu politikas attīstības ietvaros, pārejot uz tirgus ekonomiku, lielākā daļa valsts un pašvaldību īpašumi tika nodoti privātīpašnieku rokās, tādējādi sašaurinot valsts un pašvaldību tiešu ietekmi uz nekustamo īpašumu tirgu un attīstību, ļaujot šajos procesos piedalīties un tos virzīt privātīpašniekiem. Tiesības uz mājokli ir atrunātas arī Latvijas Republikas Satversmes 105.pantā un Civillikuma normās, taču līdztekus nostiprinātajām tiesībām valdīt savu īpašumu, likums īpašniekam uzliek arī zināmus pienākumus. Ir pagājuši nepilni četri gadi kopš Latvijā ir pieņemti speciālie normatīvie akti, kas sakārto dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomu, līdz ar to svarīgi ir novērtēt pārvaldīšanas jomu regulējošo normatīvo aktu bāzi, uz kuras balstās šīs jomas procesu norise, kā arī dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto pušu, t.sk. pašvaldības kā dzīvokļa īpašnieka un vietējās pārvaldes izpratni par pārvaldīšanas procesu norisi un īstenošanu.

*Keywords:* dzīvojamo māju pārvaldīšana, dzīvojamās mājas īpašnieks, ilgtspējīga attīstība, valsts un pašvaldības, dzīvokļa īpašnieks.

## Ievads

Dzīvojamo māju privatizācija Latvijā tika uzsākta 1995.gadā, likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktajā kārtībā. Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (stājās spēkā 25.07.1995) un likums “Par dzīvokļa īpašumu” (stājās spēkā 26.10.1995) faktiski bija vienīgā speciālo normatīvo aktu bāze, balstoties uz kuras reformas gaitā tika likti pirmie pamati dzīvojamo māju pārvaldīšanā un apsaimniekošanā. Pēc privatizācijas procesa uzsākšanas, dzīvokļu īpašnieki pamazām pārņēma no valsts un pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, tādējādi atsakoties no norīkotā pārvaldnieka un kļūstot par noteicējiem sava īpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā. Dzīvojamā fonda nodošana dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā ir vērtējama pozitīvi, taču jautājums ir, vai īpašnieku izpratne par savu privāto tiesību realizēšanu un dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu norisi ir pietiekama, lai dzīvojamo māju pārvaldīšana tiktu organizēta atbilstoši Mājokļu politikas mērķim - veicināt mājokļa kvalitāti un pieejamību, nodrošinot normatīvo bāzi efektīvai dzīvojamo māju pārvaldīšanai, sekmējot īres dzīvojamā fonda izveidi pašvaldību teritorijās un atbalstot enerģiju taupošus pasākumus dzīvojamās mājās.

Tikai 15 gadus pēc privatizācijas procesa uzsākšanas tika pieņemts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, kas nosaka dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī valsts un pašvaldības kompetenci šajā jomā, līdz ar to, padziļināti pievērsoties normatīvo aktu izpētei nākas atzīt, ka šobrīd Latvijā pastāv duāls dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa regulējums, kas attiecīgi rada situāciju, ka sabiedrībā nav vienotas izpratnes un viedokļa atsevišķos, ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistītos jautājumos.

Pētījuma **mērķis** ir izpētīt un izvērtēt dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa tiesisko regulējumu Latvijā, pārvaldīšanas procesā iesaistīto pušu savstarpējās tiesiskās attiecības, izvērtēt aktuālākās problēmas un ieteikt risinājumus.

Pētījuma **novitāte** ir veidot valsts atbalstītus konsultatīvos centrus visā Latvijā, iesaistot nozares speciālistus, kas sniegtu konsultācijas un izglītotu dzīvokļu īpašniekus ar pārvaldīšanu saistītos jautājumos, tas attiecīgi veicinātu sabiedrības iesaistīšanu un produktīvu līdzdalību valsts atbalstītu programmu realizēšanā.

## Pētījuma metodoloģija

Izzināšanas metode – informatīvo materiālu apkopošana, analīze un izvērtēšana; loģiski - konstruktīvā pētniecības metode - izsakot spriedumus, analizējot rezultātus, atsevišķu gadījumu (case study) izpētīšana.

## Pētījuma rezultāti

Pētījuma rezultātā konstatētas nepilnības: 1. Īstenojot Mājokļu politikas koncepciju pietiekami netika pievērsta uzmanība sabiedrības izpratnei par privāttiesību realizēšanu, iesaistoties dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā. 2. Pastāvošais duālais dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu tiesiskais regulējums un atšķirīgā tiesību normu interpretācija, rada nevienlīdzīgu pieeju un praksi dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu organizēšanā.

Priekšlikumi:

1. Izstrādājot normatīvos aktus jāiesaista dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomas profesionāļi, lai normatīvajiem aktiem būtu praktiska, ne tikai teorētiska nozīme.
2. Valstij jāsniedz atbalsts dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomas sakārtošanai un attīstīšanai, veidojot konsultatīvus atbalsta centrus visā Latvijā, kur iesaistot jomas speciālistus sniegtu konsultācijas un izglītotu dzīvokļu īpašniekus ar pārvaldīšanu saistītos jautājumos, kas attiecīgi veicinātu sabiedrības iesaistīšanu valsts atbalstītu programmu realizēšanā.
3. Lai veidotu vienotu tiesu praksi dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā būtu nepieciešams ieviest atsevišķu tiesnešu specializāciju, kas izskatītu strīdus, kas saistīti tikai ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un īres jautājumiem.

## Secinājumi

1996.gada 30.jūlijā, akceptējot Mājokļu politikas koncepciju viens no valdības mērķiem bija īpašu vērtību veltīt esošā dzīvojamā fonda renovācijai un modernizācijai, resursus taupošu konstrukciju un tehnoloģiju īpatsvara paaugstināšanai un taupībai enerģijas ražošanā un izlietošanā. Mērķa realizēšanai tika izstrādāts plāns, lai veicinātu mājokļu saimniecības pakāpenisku pārkārtošanu uz ekonomiski pamatotām attiecībām. Viens no mājokļu politikas uzdevumiem bija likumu un citu normatīvo aktu pilnveidošana, precizējot un harmonizējot tos ar Eiropas Savienības tiesību aktiem, kā arī izstrādāt jaunu likumu, tiesību un normatīvo aktu bāzi, kas noteiktu kredītēšanas kārtību mājokļu rekonstrukcijai, renovācijai (t.sk. siltināšanai), būvniecībai un iegādei. Apkopojot un izvērtējot esošo situāciju ilgtermiņā nākas konstatēt, ka mērķa sasniegšanai netika paredzēta sabiedrības integrēšana jaunizveidotajā tiesību sistēmā, kas pakāpeniski palīdzētu veidot vienotu sabiedrības izpratni par mājokļu politikas reformas īstenošanu, par ko liecina fakts, ka vēl joprojām pastāv dažādas dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskās formas, kur vienā gadījumā dzīvojamais fonds tiek pārvaldīts, pamatojoties uz pašvaldībām, ar likumu noteikto autonomo funkciju veikšanu, kuras ietvaros pašvaldības organizē iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus. Nododot dzīvojamā fonda tālāku attīstību un sakārtošanu privātpašnieku rokās bija jāparedz valsts atbalsts īpašnieku izglītošanai un informēšanai par izstrādātajiem atbalsta pasākumiem un iespējām.

## Izmantoti informācijas avoti

- Ēku renovācijas ilgtermiņa stratēģija 2014. – 2020.gadam [Elektroniskais resurss]. / Resurss aprakstīts 29.08.2014.- [http://ec.europa.eu/energy/efficiency/eed/doc/article4/2014\\_article4\\_lv\\_latvia.pdf](http://ec.europa.eu/energy/efficiency/eed/doc/article4/2014_article4_lv_latvia.pdf)
- Geipele I., Geipele S., Stāmure I. (2012). Finansēšanas modeļi dzīvojamā fonda renovācijai Latvijā [Models of Financing Housing Fund Renovation in Latvia]. // Monogrāfija. - Rīga: RTU izdevniecība. – 225 lpp.
- Geipele S., Geipele I., Slava D., Stamure I. (2012). *Social, economic and legal problems of housing management in Latvia. / 7th International Scientific Conference Business and Management-2012. Selected Papers, Lithuania, Vilnius, May 10-11, 2012.* - pp.631-638.
- Geipele S., Geipele I. (2011). *Land in the System of Real Estate Objects and Features of Tax Application in Latvia.* // Proceedings of the International Scientific Conference No.24 "Production and Taxes", Latvia, Jelgava, 28.-29. April, 2011. – pp. 164.-172.
- Geipele S. (2011). *Peculiarities of the Property Tax Administration in Latvia.* // International Scientific Conference on *Social Sciences and Society* (ICSSS 2011). Edited by Garry Lee. - IERI Vol.2. © 2011 Information Engineering Research Institute, USA. – pp. 339. – 346.