

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
JURIDISKĀ FAKULTĀTE
Civiltiesisko zinātņu katedra

Bakalaura darbs

Namu apsaimniekošanas tiesiskais regulējums

Saņemts

_____ katedrā
200__ . g.

Sekretāra (-es) paraksts

Nepilna laika klātienēs
7. semestra studente
Vivita Šķetre
vs06039

Zinātniskā vadītāja
Lektors Mag.iur. Daina Ose

Rīga, 2009

Saturs

Ievads	3
1. Dzīvokļa īpašuma jēdziens tā sastāvs un tiesiskais regulējums likumdošanā.	5
2. Dzīvojamo māju apsaimniekošana un pārvaldīšana un šo procesu regulējošo normatīvo aktu savstarpējā mijiedarbība un pretrunas.....	12
3. Dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas formas.	23
3.1. Dzīvokļu īpašnieku savstarpējā līguma apsaimniekošanas formas priekšrocības un problēmas	24
3.2. Dzīvokļu īpašnieku sabiedrību formu kopīgās un atšķirīgās iezīmes.....	26
3.3. dzīvokļu īpašnieku biedrības priekšrocības	28
4. Dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošanas prakse Valkā un Igaunijas pilsētā Valgā.....	31
5. „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma analīze un problēmas.	37
Kopsavilkums	47
Abstract	50
Izmantotās literatūras un juridisko aktu saraksts	51

Ievads

Autore izvēlējās rakstīt bakalaura darbu par namu apsaimniekošanas tiesisko regulējumu, jo uzskata, ka šī tēma šobrīd ir aktuāla. Tam par pamatu ir šī brīža ekonomiskā situācija valstī un tās ietekme uz namu apsaimniekošanas procesiem, kā rezultātā arvien problemātiskāk kļūst nodrošināt kvalitatīvu namu apsaimniekošanu un dzīvokļu vērtības nesamazināšanos. Šajos apstākļos īpaši svarīgi ir pareiza namu pārvaldītāja un apsaimniekotāja izvēle. Lai dzīvokļa īpašumu uzturētu atbilstoši tirgus vērtībai, ir nepieciešams katram dzīvokļa īpašniekam būt informētam par likumdošanā noteiktajām dzīvokļu īpašnieku tiesībām un pienākumiem un dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas formām.

Pagājušā gadsimta deviņdesmito gadu otrajā pusē, aizsākās dzīvokļu privatizācijas process, liela daļa īrnieku valsts un pašvaldības esošajās mājās privatizējot dzīvokļus kļuva par dzīvokļa īpašniekiem. Iegūstot īpašumā dzīvokli, dzīvokļu īpašniekiem nākas kopīgi lemt par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Ir virkne tiesību aktu, kas regulē dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesus. Likums „Par dzīvokļu īpašumu” nosaka, ka īpašnieks iegūst īpašumā ne tikai savu konkrētu izdalītu, būvnieciski nošķirtu dzīvokļa īpašumu, bet arī koplietojamās telpas. Par šīm telpām mājas dzīvokļu īpašniekiem ir jā rūpējas kopīgi, izlemjot, kura no apsaimniekošanas formām ir visatbilstošākā konkrētai dzīvojamai mājai. Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” nosaka kārtību kādā dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi privatizēt dzīvokļus un pēc tam pārņemt valdījumā dzīvojamo māju un izvēlēties mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas formu.

Kā veikt kopīpašumā esošās mājas daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu ir svarīgākais jautājums dzīvokļu īpašnieku pirmajā kopsapulcē par ko, ar normatīvajos aktos noteiktu balsu vairākumu, sapulcei ir jāpieņem lēmums. Kaut gan bieži dzīvokļu īpašnieku domstarpību dēļ nav iespējams panākt vienošanos būtisku jautājumu risināšanā.

Bakalaura darbā tiks analizēts dzīvokļa īpašuma sastāvs un tā tiesiskais regulējums likumdošanā, tiks izvērtētas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas formas, katras šīs formas priekšrocības un trūkumi, kā arī apsaimniekošanas formu tiesiskā regulējuma analīze.

Bakalaura darbā tiks salīdzinātas namu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas formas divās kaimiņpilsētās, kuras atrodas divās dažādās valstīs, Latvijas Valkā un Igaunijas Valgā. Izmantojot salīdzināšanas metodi, autore noteiks kopīgās un atšķirīgās iezīmes apsaimniekošanas procesā starp abām pilsētām.

Bakalaura darba mērķis ir – izpētīt pašlaik spēkā esošās apsaimniekošanas un pārvaldīšanas formas, tās priekšrocības un trūkums, kā arī izpētīt normatīvos aktus, tiesu praksi un citus informatīvos avotus, kas attiecas uz namu apsaimniekošanu un tā veidiem, un secināt, kā konkrētās Civillikuma normas un speciālie likumi darbojas praksē. Veikt normatīvo dokumentu analīzi dzīvokļu īpašumu apsaimniekošanā.

Darbā tiks sniegti priekšlikumi, kā pilnveidot normatīvos aktus, konstatētas normatīvo aktu nepilnības un pretrunas.

Bakalaura darba uzdevums būs analīze, kurā tiks analizēts:

- 1) dzīvokļa īpašums;
- 2) namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas formas,
- 3) konkrētu apsaimniekošanas veidu priekšrocības un trūkumi,
- 4) daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas procesa tiesiskais regulējums,
- 5) „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas” likums, tā jauninājumi un problēmas.

Darba izstrādē tiks izmantoti dažādi informācijas avoti (intervijas, interneta resursi) un literatūra (mācību grāmatas, LR normatīvo aktu materiāli, profesiju rokasgrāmatas, publikācijas presē), kuros būs atspoguļots ne vien juristu, bet arī dažādu speciālistu viedokļi. Autore iepazīsies ar dažādu autoru viedokļiem un salīdzinās apsaimniekošanas praksi ar Igaunijas pilsētu Valgu.

Loģiskā metode būs nepieciešama, lai rastu konkrētus secinājumus, kas ir svarīgi analizējot pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu un aplūkojot namu apsaimniekošanas konkrētus gadījumus.

Darba mērķa sasniegšanai tiks izmantotas pētnieciskās, analītiskā un salīdzinošā metode.

1. Dzīvokļa īpašuma jēdziens tā sastāvs un tiesiskais regulējums likumdošanā.

Ikviens indivīds vēlas būt tikt nodrošināts ar primārajām pamatvajadzībām. Kā viena no tādām noteikti ir uzskatāma tiesības uz īpašumu. Šajā nodaļā autore aplūkos īpašuma tiesību attīstību un nostiprināšanos, sākot no privatizācijas procesa, kura aizsākumi meklējami deviņdesmitajos gados. „1998.gads raksturīgs ar valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas sākšanos, reālu pirmo dzīvojamo māju privatizēšanu. Šis process būs cieši saistīts ar daudzdzīvokļa dzīvojamo māju apsaimniekošanas principu izvēli. Nedenacionalizētos īpašumus saskaņā ar valsts nekustamā īpašuma programmu skars valsts vispārējais privatizācijas process.”¹ Privatizācijas pirmsākumi meklējami sākot ar tā laika valdības izstrādātiem valsts īpašuma konversijas programmas principiem, „programmas principi savu iemiesojumu guva LR Augstākās Padomes 1991. gada 20.martā lēmumā „Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem”. Minētais Augstākās Padomes lēmums bez pārspilējuma vērtējams kā stūrakmens visas īpašuma reformas realizācijai Latvijā. Minētajā lēmumā tika izvirzīts princips – vispirms denacionalizācija un pēc tam privatizācija, nosakot, ka visiem speciāliem likumdošanas aktiem jāvadās pēc šajā lēmumā definētiem principiem. Likumdošanas praksē tas ne vienmēr tika ievērots, un izveidojās objektīva pretruna starp denacionalizācijas procesu un privatizāciju uz vispārējiem pamatiem, kura radīja konfliktus un vairoja tiesas strīdus.”² Tātad ar privatizācijas procesu jāsaprot – darbību kopums, kuru rezultātā valsts vai pašvaldību daudzdzīvokļu mājās esošos dzīvokļos, neapdzīvojamās telpas, mākslinieku darbnīcas, viendzīvokļa un daudzdzīvokļu mājas iegūst īpašumā fiziskas un juridiskas personas. ”Tiesības uz dzīvokļa īpašumu rodas tikai pēc visas dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas – tātad mājai ir jābūt nodotai plānveida privatizācijā. Privatizējot dzīvokli, tā sauktajā paātrinātajā kārtībā, īpašumā līdz visas dzīvojamās mājas privatizācijai, tiek nodotas tikai atsevišķā dzīvokļa iekštelpas. Koplietošanas telpas: kāpnes, pagrabtelpas, bēniņi, jumts, inženiertehniskās komunikācijas – vēl ir neprivatizētas – tātad, pagaidām paliek mājas valdītāja – pašvaldības vai valsts īpašumā. Tas nozīmē, ka paātrināti privatizēta dzīvokļa īpašnieks vēl nav tiesīgs piedalīties lēmumu pieņemšanā, kas saistīti ar mājas pārvaldīšanu, koplietošanas telpu izmantošanu un apsaimniekošanu. Likums paredz, ka paātrināti privatizēta dzīvokļa īpašniekam jau ir tiesības privatizēto dzīvokli pārdot, dāvināt, mainīt, izīrēt, ieķīlāt vai atstāt mantojumā. Tomēr pēc dzīvojamās mājas plānveida privatizācijas uzsākšanas dzīvokļa īpašnieks šīs tiesības uz laiku zaudē – ir aizliegts veikt

¹ Peipiņš V. Nekustamā īpašuma pārvaldnieks II – Latvija: Nekustamā īpašuma pārvaldnieka asociācija NĪPA, 1998. – 2.lpp.

² Grūtups A. Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā – Rīga: Mans īpašums, 1995. – 18.lpp.

darījumus ar savu privatizēto dzīvokli līdz brīdim, kad dzīvokļa īpašnieks, pamatojoties uz Valsts zemes dienesta Kadastra reģistra apliecību – „zaļo lapu”, noslēdz dzīvokļa pirkuma līgumu, kurā ir precīzi norādīts privatizēta īpašuma sastāvs – dzīvoklis, koplietošanas telpu un mājai piesaistītā zemesgabala daļas.”³ Īpašums uzskatāms par nodibinātu līdz ar dzīvokļa īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, kā to arī paredz likums „Par dzīvokļa īpašumu” 24.panta 4.punkts. Likums nav noteicis termiņu, kurā ir jāiekļaujas un būtu jāprivatizē dzīvokļa īpašums, tādejādi ļaujot pašam īpašniekam lemt par šī jautājuma prioritāti. Īpašnieks var lietot un rīkoties ar šo īpašumu bez īpašuma tiesību atzīšanas no zemesgrāmatu puses, bet problēma ir, ka dzīvokļu īpašnieks līdz ierakstīšanai zemesgrāmatā pret trešajām personām nav nekādu tiesību un viņš nav tiesīgs izmantot kādu no privilēģijām, kas tieši saistīts ar īpašumu (piemēram, pārdot, dāvināt, apgrūtināt utt).

Dzīvokļa īpašuma tiesisko regulējumu regulē likums „Par dzīvokļa īpašumu”, bet ciktāl šis likums to nereglamentē, to reglamentē Civillikums. Kā noteikts likumā „Par dzīvokļa īpašumu” 1.panta 1.punktā „Dzīvokļa īpašums daudzdzīvokļu mājā, kurā dzīvokļi pieder vairākiem īpašniekiem, ir katra īpašnieka atsevišķais īpašums kopā ar attiecīgo kopīpašuma domājamo daļu.”⁴ Tātad, ja mājai saskaņā ar inventarizācijas plānu ir vairāk nekā viens dzīvoklis un mājai funkcionāli piederīgas palīgtelpas, tad šī likuma izpratnē tā būs daudzdzīvokļu māja. Tiesības uz īpašumu garantē valsts pamatlikums Satversme. Autoresprāt pamattiesības uz mājokli būtu jābūt ikvienam, jo ikvienai personai ir jābūt sociāli nodrošinātai, lai varētu pilntiesīgi funkcionēt sabiedrībā. Satversmē noteikts, ka „ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību.”⁵ „Tiesību uz īpašumu konstitucionālā aizsardzība- tiesības uz īpašumu ir vienas no svarīgākajām pamattiesībām. Tās aizsargā LR Satversmes 105.pants nostiprinātā īpašuma garantija („ikvienam ir tiesības uz īpašumu”), nodrošinot ikvienas personas brīvību mantiski tiesiskajā jomā un iespēju patstāvīgi iegūt un lietot mantiskus labumus, kā arī ar tiem rīkoties. Īpašuma garantija aizsargā tiesības uz īpašumu gan kā tiesību institūtu(t.s. institucionālā garantija), gan kā konkrētai personai piederošu (subjektīvu) mantiska rakstura tiesību (t.s. individuālgarantija).”⁶ Tādejādi pati valsts nosaka privātīpašuma tiesību nozīmīguma un neaizskaramības principus, kas noteikti arī ANO Vispārējā cilvēktiesību deklarācijā.

³ Blumberga A. Kovaļevskis A. Krēšļiņš A.Lapsa J. Rāzna M. Rozentāle T. Smogorževska G. Škuškoviņa D. Tsenkova S. Dzīvokļa īpašnieka rokasgrāmata. –Rīga: Mājokļu aģentūra, 2003. – 11. lpp.

⁴ Likums „Par dzīvokļu īpašumu” (pieņemts 28.09.1995.)//Latvijas Vēstnesis.- Nr.157 (440), (1995,12.oktobris).1.¹ pants.

⁵ Latvijas Republikas Satversme (pieņemta 15.02.1922.) // Latvijas Vēstnesis.-Nr.43 (1993, 1.jūlijs).

⁶ A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Lietu tiesības: Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2002, 14.lpp.

„Vispārējās cilvēktiesību deklarācijas 17. pants nostiprina divus tiesību uz īpašumu elementus : katra cilvēka tiesības uz īpašumu un brīvību no īpašuma patvaļīgas atņemšanas. Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 1. protokola 1. panta otrā daļa pievieno trešo elementu – valsts tiesības kontrolēt īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm vai lai nodrošinātu nodokļu vai citu maksājumu veikšanu.”⁷ „Bez minētajiem dokumentiem īpašuma tiesības – gan vispārīgi, gan specifiskā kontekstā – ir aizsargātas daudzos starptautiskajos līgumos. Kā svarīgākie minami Amerikas Cilvēktiesību konvencijas 21. pants, Āfrikas Cilvēka un tautu tiesību hartas 14. pants, Starptautiskā pakta par pilsoniskajām un politiskajām tiesībām 26.pants, Konvencija par bēgļa statusu, Konvencija par visu migrantu strādnieku un viņu ģimeņu tiesībām, konvencijas, kas pieņemtas Starptautiskās Darba organizācijas un Pasaules intelektuālā īpašuma organizācijas ietvaros.”⁸ Īpašumu tiesības regulē arī atsevišķas Civillikuma normas (CL 927. – 1129.p.) Tādejādi valsts ar likuma spēku nosaka īpašuma piederību, nostiprina tā iegūšanas veidus, kā arī nosaka īpašnieka tiesības, un īpašuma aprobežojumus. Tātad saskaņā ar Civillikuma 927. pantu „īpašums ir pilnīgas varas tiesības par lietu, t.i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību.”⁹ Ir jāeksistē visām īpašuma pazīmēm kopumā, lai varētu runāt par īpašumu Civillikuma izpratnē, tātad īpašumam jābūt sekojošām pazīmēm : 1) valdījums, kas sevī ietver faktisko varu, 2) lietošanas režīms, proti, īpašnieks lieto lietu pats, vai nodod citai personai lietošanai kā arī gūst augļus un labumus. Jāņem vērā, ja īpašnieks nodevis lietojumā lietotājam īpašumu tad augļus gūst lietotājs. Bet labumus arī trešā persona var gūt, tas atkarīgs no tā kā nolīgts.3) Rīcība – īpašnieks ir tas, kurš izšķir lietas likteni, tātad arī īpašuma liktenis ir atkarīgs no tā īpašnieka gribas, īpašnieks var to pārdot, mainīt un citādi rīkoties – „īpašums dod īpašniekam vienam pašam pilnīgas varas tiesību par lietu, ciktāl šī tiesība nav pakļauta sevišķi noteiktiem aprobežojumiem.”¹⁰ Savukārt attiecībā par īpašumu sastāvu Civillikuma 929.pants nosaka, ka „par īpašuma priekšmetu var būt viss tas, kas ar likumu nav noteikti izņemts no vispārējās apgrozības.”¹¹ Tātad par īpašuma priekšmetu nevar būt ieroči, narkotikas, valsts autoceļš u.c. „Dzīvokļa īpašums rodas, sadalot daudzdzīvokļu māju dzīvokļa īpašumos (atsevišķais īpašums kopā ar kopīpašuma domājamo daļu) uz likuma, tiesas sprieduma, līguma vai

⁷ Garsvāne S. Anhelita K. Leimane I. Levits E. Mīts M. Muižnieks N. Tāre I. Ziemele I. Cilvēktiesības pasaulē un Latvijā – Rīga: 2000.-81. lpp.

⁸ Turpat – 82. lpp.

⁹ Civillikums (pieņemts 28.01.1937., atjaunots 14.01.1992.) – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2006.- 129.lpp. 927.pants.

¹⁰ Civillikums (pieņemts 28.01.1937., atjaunots 14.01.1992.) – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2006.- 143.lpp. 1036.pants.

¹¹ Civillikums (pieņemts 28.01.1937., atjaunots 14.01.1992.) – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2006.- 129.lpp. 929.pants.

testamenta pamata.”¹² „Dzīvokļa īpašums ir nodibināts līdz ar īpašnieka īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.”¹³ Lai nošķirtu, kas tad ir dzīvokļa īpašums jāņem vērā sekojošas dzīvokļa īpašuma pazīmes: 1) tiesiski nedalīts, dzīvokļa īpašums ir individuāls „tiesiski nedalāms īpašums.”¹⁴ Šiem dzīvokļiem jābūt izdalītiem zemesgrāmatā. Tie pastāv kā atsevišķs objekts. Un var piederēt atsevišķai fiziskajai vai juridiskai personai. „Pie dzīvokļa īpašumiem piederošā kopīpašumā esošā daļa ir daudzdzīvokļu mājas daļa, kas sastāv no ārsienām, dzīvokli, neapdzīvojamo telpu vai mākslinieka darbnīcu atdalošām iekārtām un citiem ar mājas ekspluatāciju funkcionāli nedalāmi saistītiem elementiem, kas nepieder pie dzīvokļa, neapdzīvojamās telpas vai mākslinieka darbnīcas, kā arī zemes gabals, ja tas nav citas fiziskās vai juridiskās personas īpašumā.”¹⁵ 2) būvnieciski nošķirts, 3) jābūt iezīmētam inventarizācijas plānā. „Inventarizācijas lieta ir galvenais dokuments, pēc kura var noteikt, kas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā. Pamatojoties uz inventarizācijas lietu, tiek risināti daudzi jautājumi – bieži arī strīdīgi – starp dzīvokļu īpašniekiem un mājas apsaimniekotāju. Inventarizācijas lietā ir vairākas sadaļas: * informācija par būvi – mājas tehniskie parametri; * dzīvojamās mājas sadalījums dzīvokļa īpašumos – tiek fiksēts, cik dzīvokļa īpašumi atrodas konkrētajā dzīvojamā mājā, kā arī uzrādīts katra dzīvokļa īpašuma statuss – dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa; *katra dzīvokļa īpašuma kopējā platība, dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpas; *visas dzīvojamās mājas plāni ar telpu eksplikācijām. Dzīvojamās mājas inventarizācijas lietas oriģināls atrodas Valsts zemes dienesta Inventarizācijas birojā, kas veic arī inventarizācijas lietas precizēšanu, ja notiek izmaiņas (pārplānošana, pārbūve). Dzīvojamās mājas valdītājs un pārvaldnieks ir tiesīgs pasūtīt un saņemt no Valsts zemes dienesta pilnu dzīvojamās mājas inventarizācijas lietas kopiju. Savukārt dzīvokļa īpašnieks ir tiesīgs pasūtīt un saņemt tikai sava dzīvokļa īpašuma inventarizācijas lietas kopiju.”¹⁶, 4) attiecas arī uz mākslinieku darbnīcām un neapdzīvotām telpām. Pie īpašuma pieder tikai ķermeniskas lietas, bet bezķermeniskas arī uzskatāmas par piederošām pie īpašuma, jo dzīvokļa īpašuma domājamās daļas tiek ierakstītas zemesgrāmatā, kaut gan domājamās daļas ir bezķermeniskas lietas. Saskaņā ar Civillikuma 1075.pantu var dalīt mantu, izņemot sadalīšanu reālajās daļās, jo kā likums nosaka, ka „...tiesa raugoties pēc dalāmā priekšmeta īpašībām un lietas apstākļiem, vai nu piespriež katram no kopīpašniekiem reālas daļas,

¹² Likums „Par dzīvokļu īpašumu” (pieņemts 28.09.1995.)//Latvijas Vēstnesis.- Nr.157 (440), (1995,12.oktobris).24.¹ pants

¹³ Likums „Par dzīvokļu īpašumu” (pieņemts 28.09.1995.)//Latvijas Vēstnesis.- Nr.157 (440), (1995,12.oktobris).24.⁴ pants

¹⁴ Likums „Par dzīvokļu īpašumu” (pieņemts 28.09.1995.)//Latvijas Vēstnesis.- Nr.157 (440), (1995,12.oktobris).5.¹ pants.

¹⁵ Likums „Par dzīvokļu īpašumu” (pieņemts 28.09.1995.)//Latvijas Vēstnesis.- Nr.157 (440), (1995,12.oktobris).3.¹ pants.

¹⁶ Blumberga A. Kovaļevskis A. Krēsliņš A.Lapsa J. Rāzna M. Rozentāle T. Smogorževska G. Škuškovnika D. Tsenkova S. Dzīvokļa īpašnieka rokasgrāmata. –Rīga: Valsts aģentūra, ”Mājokļu aģentūra,” 2003. – 14. lpp.

uzliekot kad vajadzīgs, vienai daļai zināmus servitūtus par labu otra daļai, vai atdod visu lietu vienam kopīpašniekam, ar pienākumu samaksāt pārējiem viņu daļas naudā, vai noteic lietu pārdot, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā, vai arī izšķir jautājumu ar lozi, it īpaši tad, kad jāizšķir, kam no kopīpašniekiem paturēt sev pašu lietu un kas no viņiem apmierināms ar naudu.”¹⁷ Civillikuma normas paredz gadījumus, kad kopīpašnieki nevar vienoties par īpašuma sadali, tādā gadījumā tiesa var izšķirt šos strīda jautājumus ar lozes vai izsoles starpniecību u.c. Ja dzīvokļa īpašums pieder vairākiem kopīpašniekiem, tad to var atsavināt savā starpā, bet bieži vien problēma ir tāda, ka šādā gadījumā ir nepieciešama pārējo kopīpašnieku piekrišana, lai pārdotu savu domājamo daļu. Bet ja kāds no kopīpašniekiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība ne vien nav spēkā, bet arī uzliek pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti. Nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim; turpretim katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu. Lai nerastos prettiesiskas situācijas kopīpašuma dalīšanā vai darījumos ar dzīvokļa īpašumiem, indivīdam ir jāapzinās un jāizprot dzīvokļa īpašnieka tiesības un pienākumi. Īpašniekam ir tiesības valdīt pār savu īpašumu, iegūt visus labumus no tā un izmantot pēc sava ieskata. Dzīvokļa īpašums arī uzliek pienākumus dzīvokļa īpašniekam, proti, „...piedalīties daudzdzīvokļa mājas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā. Katra dzīvokļa īpašnieka īpašumā ir domājamā daļa, kas izteikta aritmētiskā attiecībā pret visu īpašumu. Atbilstoši šīs daļas lielumam tad arī sedzami mājas uzturēšanas izdevumi, ciešami zaudējumi vai arī saņemami labumi, ko dod kopējais īpašums. Dzīvokļa īpašniekam jāsedz nepieciešamie izdevumi proporcionāli dzīvokļa īpašumam. Ja dzīvokļa īpašnieks to nedara, tad uzņēmums, kas apsaimnieko konkrēto daudzdzīvokļa māju var veikt parāda piedziņas procesu.”¹⁸

Savukārt, ja dzīvokļa īpašnieks regulāri pārkāpj uzvedības normas, proti, pārējiem iemītniekiem traucējot sabiedrisko mieru vai padarot dzīvošanu bīstamu dzīvībai, tad pret šo dzīvokļa īpašnieku var celt prasību, piespiedu kārtā atsavinot viņam īpašumu. Autoresprāt, šī rīcība ir pretrunā Satversmes 105. pantam – konstitucionāli aizsargātajām tiesībām uz īpašumu, jo tiek pārkāptas indivīda tiesības uz īpašumu. Bet kā noteikts likumā „Par dzīvokļa īpašumu” 16.pantā par uzvedību normu neievērošanu un padarīšanu neiespējamu dzīvi pārējiem iemītniekiem un, ja dzīvokļa īpašnieks gada laikā pēc rakstveida brīdinājuma, sistemātiski izdara vienu no likumā „Par dzīvokļa īpašumu” pārkāpumiem, tad „var atsavināt īpašumu tiesas ceļā par labu valstij vai pašvaldībai, kuras īpašumā attiecīgā dzīvojamā māja

¹⁷ Civillikums (pieņemts 28.01.1937., atjaunots 14.01.1992.) – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2006.- 148.lpp. 1075.pants.

¹⁸ Kas jāzina dzīvokļu īpašniekiem.

http://www.datev.lv/index.php?option=com_content&task=view&id=27&Itemid=31 (aplūkots 2009.gada 13.oktobrī)

bija līdz privatizācijai.”¹⁹ Šādu sankciju pret dzīvokļa īpašnieku var piemērot arī tad, ja minētos pārkāpumus izdara personas, kas dzīvo kopā ar viņu, bet dzīvokļa īpašnieks neveic pasākumus, lai to novērstu. Autoresprāt, konkrētā īpašnieka vai tā ģimenes locekļu sliktas uzvedības gadījumā valstij nebūtu jāvērsas pret personas īpašumu, jo tas vēl vairāk pasliktinātu šī dzīvokļa īpašnieka un viņa ģimenes locekļu materiālo situāciju. Un praktiski tas nedotu nekādu labumu. Autoresprāt šajā situācijā būtu jāpiemēro citi soda veidi, nevis jāvērsas pret personas īpašumu, piemēram, Krimināllikuma normas paredz sankcijas par huligānismu. „Par rupju sabiedriskā miera traucēšanu, kas izpaužas acīmredzamā necieņā pret sabiedrību vai bezkaunībā, ignorējot vispārpieņemtās uzvedības normas un traucējot cilvēku mieru, iestāžu vai uzņēmumu (uzņēmējsabiedrību) vai organizāciju darbu (huligānisms),- soda ar brīvības atņemšanu uz laiku līdz diviem gadiem vai ar arestu, vai ar piespiedu darbu, vai ar naudas sodu līdz piecdesmit minimālajām mēnešalgā.”²⁰ Personām, kurām radīti zaudējumi šīs situācijas rezultātā būtu jāvērsas tiesā civiltiesiskā kārtā, un dzīvokļa īpašniekam valstij ir jāgarantē tiesības uz taisnīgu tiesu. Dzīvokļa īpašuma tiesību aizsardzība- dzīvokļa īpašnieks savas īpašuma tiesības var aizstāvēt tiesā, ko prezumē arī Satversmes 91. un 92.pants - „ikviens var aizstāvēt savas tiesības un likumiskās intereses taisnīgā tiesā.”²¹ No dzīvokļa īpašnieka tiesībām un pienākumiem izriet dzīvokļa īpašnieka atbildība : Dzīvokļa īpašnieks (neatkarīgi no tā, vai viņš ir dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieks un vai viņš ir vai nav noslēdzis līgumu ar citiem dzīvokļu īpašniekiem par mājas apsaimniekošanu) proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju un remontu, zemes gabala uzturēšanu. Dzīvokļa īpašnieks ir atbildīgs par visiem dzīvokļa īpašuma saistītajiem pienākumiem un maksājumiem arī tad, ja viņš dzīvokli izīrējis citai personai. Tāpēc vienmēr būtu jānoslēdz starp dzīvokļa īpašnieku un īrnieku līgums, kurā būtu atrunāts īrnieka pienākumi pret izīrēto dzīvokļa īpašumu.

Dzīvokļa vai dzīvojamās mājas īpašnieka maiņa nevar būt par pamatu īrnieka un viņa ģimenes locekļu izlikšanai no dzīvokļa, privatizējot īrnieka īrētu dzīvokli, jau iepriekš ir jānoslēdz vienošanās ar īrnieku un viņa ģimenes locekļiem. Arī tad, ja noslēgtā vienošanās paredz izlikšanu, īrnieks izliekams tiesas ceļā, ja labprātīgi nepilda šo vienošanos, ”...ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistošs iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Salīdzinājumam jāmin arī Krievijas Federācijas Civilt kodeksa 675.pants, kas paredz

¹⁹ Likums „Par dzīvokļu īpašumu” (pieņemts 28.09.1995.)//Latvijas Vēstnesis.- Nr.157 (440), (1995,12.oktobris).16. pants.

²⁰ Krimināllikums. Likums „Par Krimināllikuma spēkā stāšanās un piemērošanas kārtību”.8.izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 137-138.lpp.

²¹ Latvijas Republikas Satversme (pieņemta 15.02.1922.) // Latvijas Vēstnesis.-Nr.43 (1993, 1.jūlijs).

noteikumu, ka jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi īpašnieka maiņas gadījumā.”²²

Šīs nodaļas noslēgumā autore gribētu uzsvērt, ka īpašnieks, privatizējot savu dzīvokli daudzdzīvokļa mājā, ir ieguvis dzīvokļa īpašumu, kas sastāv no divām daļām. Pirmā ir reālā daļa – viņa atsevišķais, aizņemtais dzīvoklis, kur dzīvokļa īpašnieks uzturas patstāvīgi. Tā ir nošķirta telpa, kas kā dzīvoklis iezīmēts mājas inventarizācijas plānā un kam ir piederīgas tā sienas, iekšējās starpsienas, griesti, grīdas, to apdare, logi, durvis, caurules dūmvadi, komunikācijas un citas ar mājas ekspluatāciju funkcionāli un nedalāmi saistītas daļas, kā arī ārpus dzīvokļa esošās, bet ar to funkcionāli saistītas palīgtelpas un palīgēkas. Otra daļa ir dzīvojamās mājas domājamā daļa (mājas daļa, kas sastāv no ārsienām, dzīvokli atdalošām sienām, jumta, bēniņiem, kāpņu telpām, pagrabtelpām, kā arī citiem ar mājas ekspluatāciju funkcionāli saistītiem elementiem, kas nepieder pie dzīvokļa), kura nav atsevišķi nodalāma. Dzīvojamās mājas kopīpašuma daļa „kalpo triju pamatfunkciju izpildei: pirmkārt, lai viņš varētu nokļūt savā dzīvoklī, otrkārt, lai piegādātu viņa dzīvoklī pamata komunālos pakalpojumus (apkure, aukstais un karstais ūdens) un treškārt, lai izvadītu no dzīvokļa to nevajadzīgo, kas paliek pāri no cilvēka darbības (kanalizācijas notekūdeņi un cietie atkritumi). Ja kāda no šīm trijām pamatfunkcijām izpaliek, tad droši var teikt, ka dzīvojamā māja ir kļuvusi nederīga dzīvošanai. Tikai kvalitatīva dzīvojamās mājas apsaimniekošana spēj nodrošināt šo visu triju iepriekš uzskaitīto funkciju izpildi.”²³

Lēmumu par sava dzīvokļa īpašuma reālās daļas uzturēšanu pieņem vienīgi pats dzīvokļa īpašnieks, turpretim dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas kvalitāte ir atkarīga no visu šīs mājas dzīvokļu īpašnieku kopdarbības.

Ja likums par „Dzīvokļa īpašumu nosaka”, ka dzīvokļa īpašums ir dzīvokļa īpašums daudzdzīvokļu mājā, kurā dzīvokļi pieder vairākiem īpašniekiem, tad savukārt Civillikums, atšķirībā no likuma „Par dzīvokļu īpašumu”, neparedz atsevišķa īpašuma regulēšanu kopīpašumā (tas ir, kad kādam pieder gan kopīpašums, gan arī tajā pašā laikā reāla daļa no šī īpašuma), bet regulē kopīpašumu kā īpašumtiesību aprobežošanu.

²² Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā: Jurista vārds, Nr.1(454), 2007.gada 2.janvāris.

²³ Rupkus J. Zode L. Taube D. Horoškins V. Dzīvokļa īpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana.- Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2006. – 5.lpp.

2. Dzīvojamo māju apsaimniekošana un pārvaldīšana un šo procesu regulējošo normatīvo aktu savstarpējā mijiedarbība un pretrunas.

Daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki ir atbildīgi par visu mājas īpašumu kopumā, kā arī mājas koplietošanas daļas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu. Tikai dzīvokļa īpašnieki ir tiesīgi pieņemt konkrētus lēmumus par kopīpašumā esošajām daļām daudzdzīvokļu mājā, kā arī par visu mājas īpašumu kopumā.

„Neatkarīgi no tā, kādu no apsaimniekošanas formām izvēlas dzīvokļu īpašnieki, jāatceras, ka saimniekot pašiem nozīmē – visiem kopā lemt un kontrolēt, kā tiek izlietota katra dzīvokļa īpašnieka iemaksātā mājas apsaimniekošanas nauda un kā tiek saglabāts, aprūpēts un uzlabots kopīpašums.”²⁴ Tātad dzīvokļa īpašniekiem pirmkārt ir jāapzinās savas tiesības un pienākumi, lai varētu pilntiesīgi piedalīties apsaimniekošanas un pārvaldīšanas procesā. Katram īpašniekam ir jānes atbildība par savu īpašumu un jārūpējas par to pēc labākajiem principiem. Arī Civillikumā atrodamas normas, kas izpauž labas pārvaldīšanas principus. *Civillikuma 1084. pants* nosaka, ka „katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem.”

Dzīvokļu īpašniekiem iegūstot dzīvokļus īpašumā jāuzņemas atbildība, kas izpaužas plašā klāstā, piemēram, „...visiem dzīvokļu īpašniekiem nāksies domāt un atbildēt par visu mājas īpašumu kopumā – arī mājas koplietošanas daļu: bēniņiem, kāpņu telpām, pagrabu un citām telpām, kas ir ar mājas ekspluatāciju funkcionāli nedalāmi saistīti elementi, kā arī mājai piegulošās teritorijas ar celtnēm: šķūņiem, garāžām u.c., apsaimniekošanu. Jāapzinās, ka mājas apsaimniekošana nebūs tikai īres un komunālo maksājumu iekasēšana. Tas būs process, kas prasīs:

- tehniskas un juridiskas zināšanas māju apsaimniekošanā;
- spēju orientēties uzņēmējdarbībā;
- spēju sabalansēt indivīda rīcībā esošos līdzekļus ar šīsdienas vajadzībām, kā arī atlicināt un uzkrāt līdzekļus plānotajiem darbiem.

Mājai gluži kā cilvēkam ir savs mūžs. Ir svarīgi apzināt, novērtēt un paildzināt sava mājokļa dzīves ciklu. Jāapzinās arī to, ka atpakaļceļa nav – ja indivīds kļuvis par nekustamā īpašuma, sava dzīvokļa valdītāju, jums noteikti būs jāpilda ar īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu saistītie pienākumi. Pie tam neizbēgami nāksies kontaktēties ar pārējiem savas mājas dzīvokļu īpašniekiem, jo būs jāsakāro mājas kopīgās (domājamās) daļas

²⁴ Kas jāzina dzīvokļu īpašniekiem.

http://www.datev.lv/index.php?option=com_content&task=view&id=27&Itemid=31 (aplūkots 2009.gada 13.oktobrī)

uzturēšana, tehniskā apkope, arī remontēšana, var būt pat mājas pārbūve (renovēšana).”²⁵ Svarīgi apzināties ne tikai dzīvokļa īpašnieku tiesības, pienākumus, bet svarīgi arī saprast ko dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi prasīt no apsaimniekotājiem un pārvaldniekiem. Kādas tad ir to funkcijas. „Galvenās apsaimniekotāja funkcijas- pārvaldnieka pienākumos ietilpst:

- korekta līguma noslēgšana ar piegādātāju;
- stingra un precīza saņemta pakalpojuma daudzuma kontrole;
- pakalpojuma kvalitātes kontrole;
- savlaicīga norēķināšanās ar piegādātāju;
- mājas inženiersistēmu sakārtošana un uzturēšana;
- pakalpojuma nogāde līdz dzīvokļu īpašniekiem;
- pakalpojuma apmaksas sadale starp īpašniekiem, ietverot gan tieši īpašnieka patērēto, gan koplietošanas patēriņu;
- apmaksas iekasēšana no atsevišķiem īpašniekiem par pakalpojumiem.”²⁶

Lai apsaimniekotāji regulāri pildītu savas funkcijas atbilstoši normatīvajiem aktiem, dzīvokļu īpašniekiem ir jāseko līdzi apsaimniekotāja veiktajām darbībām, jo apsaimniekotāja pienākumos ietilpst sniegt detalizētu pārskatu par savu darbu, kā arī iepazīstināt dzīvokļu īpašniekus ar veicamo darbu tāmēm, uzturēt dzīvojamo māju normālā stāvoklī, veikt nepieciešamos remontdarbus, nodrošināt īpašniekus ar komunālajiem pakalpojumiem, savlaicīgi norēķināties ar dzīvokļa īpašniekiem. Arī apsaimniekotājam ir tiesības: apsaimniekotājs ir tiesīgs pieprasīt, lai dzīvokļu īpašnieki savlaicīgi norēķinātos par saņemtajiem pakalpojumiem, lai ievērotu normatīvajos aktos noteiktās prasības. Abpusēja kontrole autoresprāt nāks tikai par labu katra dzīvokļa īpašnieka īpašuma aprūpei.

Lai saprastu ko tad īsti nozīmē „apsaimniekošana” un „pārvaldīšana”, jānoskaidro šo jēdzienu definējums. Šajā sakarā, jāaplūko kā apsaimniekošanas un pārvaldīšanas jēdzieni formulēti likumdošanas aktos:

1) Likumā „Par dzīvokļa īpašumu” pārvaldīšanai un apsaimniekošanai veltīts likuma 2. nodaļas 8. pants; 12. pants un 5. nodaļa. Likuma 8.pants uzliek par pienākumu katram dzīvokļa īpašniekam piedalīties daudzdzīvokļu mājas kopīpašuma esošās daļas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā. Šim nolūkam izveidojot dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai slēdzot savstarpēju līgumu. Savukārt šī paša likuma 5.nodaļa veltīta iepriekš minētajām dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām, kas tiek izveidotas, lai pārvaldītu un apsaimniekotu daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas.

²⁵ Blumberga A. Kovaļevskis A. Krēsliņš A.Lapsa J. Rāzna M. Rozentāle T. Smogorževska G. Škuškovnika D. Tsenkova S. Dzīvokļa īpašnieka rokasgrāmata. –Rīga: Valsts aģentūra, ”Mājokļu aģentūra,” 2003, 4-5.lpp.

²⁶ Turpat, 31.lpp.

Jāsecina, ka likumā dots termins "daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšana un apsaimniekošana" bez šī jēdziena sīkāka skaidrojuma.

No likuma izriet, ka pārvaldīšana un apsaimniekošana šī likuma izpratnē ir dzīvokļu īpašnieku pienākums, kas vērsts uz kopīpašuma esošās daļas uzturēšanu, sedzot nepieciešamos izdevumus un piedaloties kopīpašumā esošās daļas saglabāšanā.

2) Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 11.nodaļā „Privatizētās dzīvojamās mājas pārvaldīšana” galvenā uzmanība koncentrēta uz privatizēto objektu īpašnieku pienākumiem pēc privatizācijas.

Likumā lietots termins „daudzdzīvokļu mājas kopīga pārvaldīšana un apsaimniekošana”.

Arī šis likums uzliek par pienākumu privatizēto dzīvokļu īpašniekiem piedalīties daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, taču nedod šo jēdzienu definīcijas.

3) „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma” 4.pantā formulēti dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principi (kas nav sastopami agrāk pieņemtajos likumdošanas aktos) - pārvaldīšanas procesa nepārtrauktības princips; optimālu pārvaldīšanas darba metožu izvēle; sniegto pakalpojumu kvalitāte nodrošināšana; indivīda drošības vai veselības aizskārums nepieļaujāmība; apkārtējās vides kvalitātes saglabāšana un uzlabošana. Savukārt likuma 6.pantā dots mājas pārvaldīšanas darbību uzskaitījums un iedalījums pēc šo darbību svarīguma – obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības (dzīvojamās mājas uzturēšana atbilstoši likumdošanas prasībām, sanitārā apkope, apkures, aukstā ūdens, kanalizācijas nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana u.c.); un citas pārvaldīšanas darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atkarībā no mājas īpašnieka gribas un maksātspējas. Atšķirībā no iepriekš minētajiem likumiem, šajā likumā lieto terminu „dzīvojamās mājas pārvaldīšana”.

Autoresprāt iepriekš minētajos Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pantos termins „pārvaldīšana” ir saprotams tā visplašākajā nozīmē, ietverot sevī arī terminu „apsaimniekošana”.

Jāsecina, ka normatīvajos aktos ne tikai nav dotas definīcijas jēdzieniem – „dzīvojamo māju pārvaldīšana” un „apsaimniekošana”, bet arī pieļauta šo jēdzienu nekonsekventa lietošana.

No iepriekš minētajiem likumiem tomēr var izdarīt secinājumu, ka „pārvaldīt” nozīmē dzīvokļu īpašniekiem kopīgi piedalīties lēmumu pieņemšanā attiecībā uz kopīpašumā esošo daļu, bet „apsaimniekot” nozīmē saimniecisku darbību veikšana gan ar savu darbu, gan ar saviem līdzekļiem, piedaloties kopīpašumā esošās daļas uzturēšanā un nepieciešamo izdevumu segšanā. Citiem vārdiem sakot pārvaldīšanas jēdzienu autore definētu kā darbību kopumu, kas sevī ietver jautājums, kas saistīti ar īpašumtiesībām, bet apsaimniekošanas jēdziens izpaužas darbībās, ar kurām īpašums tiek uzturēts saimnieciski ekonomiskā apritē.

Pēc autores domām, lai izprastu šo abu terminu būtību, to skaidrošanai nākas izmantot juridiskajā literatūrā sastopamus formulējumus:

„ daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšana ir lēmumu pieņemšana par visām tām darbībām ar īpašumu, ko tā īpašniekam atļauj likumdošana”²⁷, bet „apsaimniekošanas jēdziens ir saprotams kā to organizatorisko, saimniecisko un finansiālo pasākumu kopums, kuri nodrošina komunālo pakalpojumu sniegšanu dzīvokļu īpašniekiem, mājas kopīpašumā esošās daļas lietošanas vērtības saglabāšanu, koplietošanas telpu un piesaistītā zemes gabala uzkopšanu”²⁸.

Autoresprāt likumdošanā būtu lietderīgi sniegt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jēdzienu definīcijas, tā radot tiesisku sakārtotību šai jautājumā un vienlaicīgi dodot iespēju iestrādāt normatīvajos aktos vienu terminu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas procesu regulē dažādi normatīvie akti: likumi, Ministru kabineta noteikumi un nozaru dokumenti. To uzskaitījums varētu būt samērā garš, jo dzīvojamo māju apsaimniekošana un pārvaldīšana ikdienā ir saistīta ar daudzām jomām, un katrai no tām ir savs specifisks normatīvais regulējums.

2001. gadā vēloties sakārtot tiesību aktu normas atbilstoši Latvijas mājokļu politikas nostādnēm un optimizēt institucionālo struktūru, kā arī ņemot vērā starptautiskās saistības, Būvniecības departaments izstrādāja Mājokļu un īres normatīvo aktu un institucionālās struktūras pilnveidošanas koncepciju, ko akceptēja Ministru kabinets. Tiesību aktu normu sakārtošanas mērķis bija vērsts uz to, lai noteiktu atbildības sadalījumu starp valsti, pašvaldību, fiziskām un juridiskām personām mājokļu jautājumos, kā arī lai panāktu dzīvojamo māju kvalitatīvu uzturēšanu. Ņemot vērā, ka „daudzas valstis ir radušas dažādus risinājumus mājokļu problēmai, ir vērts to izzināt un apsvērt labāko piemēru ieviešanu Latvijā”²⁹:

„ Igaunijas un Lietuvas risinājums mājokļu jomas sakārtošanai:

- mājokļu atbalsta un kredītu garantiju fonda veidošana;
- dzīvojamo ēku tehniskās apskates sistēmas ieviešana (vietējo pašvaldību regulāra uzraudzības sistēma);
- mājokļu apsaimniekotāju profesionalitātes vērtēšana, ieviešot licencēšanu;
- programmas ēku siltumefektivitātes palielināšanai;

Dānijas pieredze:

²⁷ Rupkus J. Zode L. Taube D. Horoškins V. Dzīvokļa īpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana.- Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2006, 8.lpp.

²⁸ Turpat, 20.lpp.

²⁹ Mājokļu politika Latvijā. Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Būvniecības departaments - Rīga: 2002 gads, -19.lpp.

- valdības atbalstītas programmas, veidojot jauniem cilvēkiem un veciem cilvēkiem paredzētus mājokļus, kā arī palielinot ēku energoefektivitāti;

- Mājokļu likumā ir risināti visi ar mājokļiem saistīti jautājumi;

ASV pieredze:

- banku iesaistīšana mājokļu attīstības programmu un pilsētas infrastruktūras attīstības nodrošināšanā³⁰.

Blakus jau minēto valstu pieredzes studēšanai un pārņemšanai, Latvijā tika izstrādāta dzīvojamo namu apsaimniekotāju apmācības programma sadarbojoties ar Zviedrijas kolēģiem, izmantojot zviedru pieredzi, kas balstījās uz to, ka namīpašniekiem, pārvaldniekiem un tehniskajam personālam jāapgūst zināšanas par to, kādas īpašības piemīt esošajam dzīvojamajam fondam un kādi uzlabojumi būtu veicami. Zviedrijas izstrādātajā mācību programmā mājokļu pārvaldīšana aplūkota kā pakalpojumu sniegšana. Programmā tika uzsvērts, ka „mājokļu pārvaldīšana prasa plašas zināšanas par tādām lietām, kā mājokļu sociālā loma, dzīvokļu tirgus funkcionēšanas veids, namīpašuma ekonomika, būvtehnika, komunikāciju saimniecības tehnika, administrēšanas palīglīdzekļi, kā arī pašvaldības un valsts lomas un lēmumi”³¹. Šajā programmā arī tika uzsvērts, ka mājokļu pārvaldīšana ir nepārtraukti notiekošs, nekad nepabeigts process un ka pārvaldīšanas posmā var ietekmēt lielu daļu izmaksu. Īpašs akcents programmā tiek likts uz pārvaldīšanas un uzturēšanas veidu, kam pēc zviedru domām ir izšķiroša nozīme uz nepieciešamajiem pasākumiem, izdevumiem un ieņēmumiem.

Tālāk darbā autore aplūkos dažus, autoresprāt pašus būtiskākos normatīvos aktus, kas regulē dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Latvijā, kā arī pieskarsies šo aktu savstarpējām pretrunām un savstarpējai saistībai.

Jaunākais un pašreiz aktuālākais normatīvais akts, kas regulēs dzīvojamo māju pārvaldīšanu ir Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, kas stāsies spēkā ar 2010.gada 1.janvāri. Šim likumam darbā veltīta atsevišķa nodaļa.

Kā citus būtiskākos likumus šajā sakarā var minēt- Civillikumu, likumus „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, „Par dzīvokļa īpašumu”, „Par dzīvojamo telpu īri”, „Dzīvesvietas deklarēšanas likumu”, „Ēku energoefektivitātes likumu”, Kooperatīvo sabiedrību likums”, „Biedrību un nodibinājumu likums” un vairākus citus likumus, kuriem ir saistība ar dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu.

³⁰ Mājokļu politika Latvijā. Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Būvniecības departaments - Rīga: 2002 gads, -19.lpp.

³¹ Mācību materiāls. Namu pārvaldīšanas plānošana. Speciālais izdevums latviešu valodā, tulkojums no zviedru valodas ALLF 129 8 036 Civiltruck AB Stockolm 1988.-10.lpp.

Bez „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma” kā svarīgākie ir uzskatāmi likumi „Par dzīvokļa īpašumu” un „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju.” Taču ciktāl apsaimniekošanas un pārvaldīšanas jautājumus neregulē iepriekš minētie likumi, tos regulē Civillikums.

Likums „Par dzīvokļu īpašumu” ir spēkā jau no 1995.gada 26.oktobra un šajā laika periodā tajā vairākkārt veikti grozījumi. Likumā ir sešas nodaļas, kurās regulēti ar dzīvokļa īpašumu saistīti būtiski jautājumi. Tā, piemēram, gan dzīvokļa īpašuma jēdziens, gan dzīvokļa īpašnieku tiesības un pienākumi, kā arī dzīvokļa īpašuma nodibināšana un ierakstīšana Zemesgrāmatā. Likumā atsevišķa nodaļa veltīta daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei un tās pilnvarām. Tāpat atsevišķa nodaļa veltīta daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai .

Pamatojoties uz Būvniecības departamenta 2001.gadā izstrādāto normatīvo aktu pilnveidošanas koncepciju, likumā „Par dzīvokļa īpašumu” tika ieteikts šāds risinājums:

„paredzēt, ka vienas mājas dzīvokļu īpašnieki sastāv dzīvokļu īpašnieku kopībā, par kuras locekli dzīvokļa īpašnieks kļūst automātiski līdz ar dzīvokļa īpašuma iegūšanu. Kopība nav juridiska persona. Tā kā dzīvokļu īpašnieku sabiedrība ir brīvprātīga apvienība un parasti tajā neiestājas visi dzīvokļu īpašnieki, lai neizslēgtu viņus no svarīgu lēmumu pieņemšanas, kopība lemj par visiem būtiskajiem jautājumiem, kas saistīti ar mājas apsaimniekošanu, tajā skaitā mājas atjaunošanu un uzlabošanu.”³²

Kaut gan šis ierosinājums nav tici iekļauts likumā „Par dzīvokļu īpašumu”, autoresprāt šādas normas esamība varētu daudz vairāk aizstāvēt visu mājas dzīvokļu īpašnieku intereses.

Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” galvenokārt regulē valsts vai pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu privatizācijas procesu - sākot no dzīvokļa novērtēšanas līdz pat dzīvokļu īpašnieku pirmās kopsapulces sasaukšanai un jautājuma izlemšanai par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Šis likums stājās spēkā 1995.gada 25.jūlijā un līdz pat šodienai tajā nemitīgi veikti ļoti daudz un dažādi grozījumi. Pēdējie stājās spēkā šā gada 1.novembrī. Lai gan abi iepriekš minētie likumi regulē dažādus procesus, taču ir jautājumi, kas tiek regulēti abos likumos un starp šiem likumiem saskatāmas arī zināmas pretrunas. Tā likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 51. panta 5.daļas 4.punkts nosaka, ka dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieki pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošo privatizācijas objektu skaita, vai arī savstarpēju līgumu noslēguši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv ne mazāk kā trīs ceturtdaļas no dzīvojamā mājā esošo

³² Mājokļu politika Latvijā. Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Būvniecības departaments - Rīga: 2002.gads, -19.lpp.

privatizācijas objektu skaita.”³³ Likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27¹.panta 5.daļa nosaka, ka „dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, ja „par” balsojusi vairāk nekā puse no dzīvokļa īpašnieku skaita.”³⁴ Tātad arī šis likums līdzīgi kā likums „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” nosaka, ka nepieciešama vismaz 51 balss, lai pieņemtu attiecīgu lēmumu, piemēram, par apsaimniekošanas un pārvaldīšanas formu konkrētajam daudzdzīvokļu namam. Bet šis abas normas ir pretrunā Civillikuma normām. Civillikuma 1068.pants paredz, ka „rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu: bet ja kāds no rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība ne vien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti. Neviena atsevišķs kopīpašnieks nevar bez visu pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne atsavināt to visā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kaut kādi to pārgrozīt. Tādēļ katram kopīpašniekam ir tiesība protestēt pret tādu viena vai visu pārējo kopīpašnieku rīcību, un šo tiesību viņam nevar atņemt ar balsu vairākumu.”³⁵ Tātad iepazīstoties ar šīm likuma normām secinu, ka Civillikums ir pretruna ar pārējiem augstāk minētajiem normatīvajiem aktiem, jo atšķiras to regulējuma saturiskā jēga. Tātad Civillikums kā vispārējais normatīvais akts neiegūst augstāku spēku pret speciālajām normām. Tāpēc šajā gadījumā viennozīmīgi jāņem vērā speciālās normas, jo attiecībā pret vispārējo tiesību aktu –Civillikumu, tām ir augstāks spēks.

Saskaņā ar likumu „Par dzīvokļa īpašumu” 27¹.panta 5.daļu noteikts, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, ja „par” balsojusi vairāk nekā puse no dzīvokļa īpašnieku skaita. Un saskaņā ar šī paša likuma 12.pantu, kurš nosaka, ka „dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanu, ekspluatāciju un remontu, kā arī ar zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam, tāpat arī norēķinās par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai un apsaimniekošanai izveidotās dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieks un vai viņš ir vai nav noslēdzis attiecīgu līgumu.”³⁶ Tātad secināms, ja kopsapulcē ir pieņemts lēmums par attiecīgo apsaimniekošanas veidu ar vismaz 51 % dzīvokļa īpašnieku balsu, tad tiem dzīvokļa īpašniekiem, kuri kaut kādu iemeslu dēļ

³³ Likums „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” (pieņemts 11.07.1995) // Latvijas Vēstnesis .- Nr.103. 51.panta 5.daļas 4.punkts.

³⁴ Likums „Par dzīvokļu īpašumu” (pieņemts 28.09.1995.)//Latvijas Vēstnesis.- Nr.157 (440), (1995,12.oktobris).27.¹ panta 5.daļa.

³⁵ Civillikums (pieņemts 28.01.1937., atjaunots 14.01.1992.) – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2006.- 147.lpp. 1068.panta 1. un 2. daļa.

³⁶Likums „Par dzīvokļu īpašumu” (pieņemts 28.09.1995.)//Latvijas Vēstnesis.- Nr.157 (440), (1995,12.oktobris).12. pants.

nepiedalījās kopsapulcē vai arī pauda atšķirīgu viedokli jāpieņem kopsapulcē pieņemtais lēmums, jo tie pēc kopsapulcē pieņemtā balsu vairākuma ir saistoši visiem dzīvokļa īpašniekiem. Šajā gadījumā arī nav nepieciešami rakstiski līgumi ar katru dzīvokļa īpašnieku atsevišķi, šīs saistības rodas uz likuma pamata. To apliecina arī spriedumi atsevišķās civillietās, kuros tiesu instance nepārprotami norāda, ka neatkarīgi vai dzīvokļa īpašnieks ir kādas sabiedrības loceklis vai nē, viņam ir jāpiedalās kopīpašuma uzturēšanā un apsaimniekošanā, un ar tiem saistītajiem nepieciešamo izdevumu segšanā.

AT Senāts kasācijas instancē izskatot civillietu SKC-0250-06 Nr.C29533203 sakarā ar atbildētāja M.G. kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas Kolēģijas spriedumu Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „A” prasībā pret M.G. par mājas apsaimniekošanas izdevumu un sniegto pakalpojumu maksājumu parāda piedziņu. Pārbaudījusi sprieduma likumību un kasācijas sūdzībā minētos argumentus, Senāts uzskatīja, ka spriedums atstājams negrozīts sekojošo iemeslu dēļ – atbilstoši likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8.pantam visu dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums piedalīties mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā. Savukārt šī likuma 12.pantā noteikts, ka īpašnieki sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanu, ekspluatāciju remontu proporcionāli sava īpašuma lielumam. Tāpat arī norēķinās par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem.”³⁷

Tāpēc ir svarīgi sekot līdzi apsaimniekošanas un pārvaldīšanas procesam.

Vēl gribētos vērst uzmanību uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.pantā teikto, ka ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā pēc tam, kad pieņemts lēmums par attiecīgās dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu, sasaucama dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai izveidotu dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai Civillikumā noteiktā kārtībā noslēgtu savstarpēju līgumu par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Šīs likuma normas realizācija dzīvē, 51. pantā norādītajā termiņā, praktiski nenotiek, autoresprāt vairāku iemeslu dēļ:

- 1) tik īsā termiņā un „piespiedu kārtā” dzīvokļu īrnieki, kas pēc dzīvokļu privatizācijas kļuvuši par dzīvokļu īpašniekiem, nemaz nesteidzas pārņemt māju savā pārvaldīšanā,
- 2) praksē arī pašvaldības „nesteidzas” sešu mēnešu termiņā pildīt ar likumu noteiktos pienākumus par pirmās dzīvokļu īpašnieku sapulces sasaukšanu.

No iepriekš minētā jāsecina, ka šī likuma norma, kura vēl arvien ir spēkā, bet praktiski to neviens neievēro, nedarbojas.

³⁷ LR Augstākās tiesas Senāta 2006.gada 19.aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-0250-06.

Būtiska nozīme dzīvojamo māju pārvaldīšanā un apsaimniekošanā ir daudziem Ministru kabineta noteikumiem. Kā nozīmīgākos gribētos minēt beidzamajos pieņemtos MK noteikumus „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu” un „Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļa dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu”. Tā pat svarīga nozīme ir „Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumiem”; „Kārtībai, kādā dzīvojamās telpas īrnieks un izīrētājs norēķinās ar pakalpojuma sniedzēju par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu” un citi.

„Saskaņā ar likumu „Par valsts un dzīvojamo māju privatizāciju” privatizētā dzīvokļa īpašnieka pienākums ir piedalīties daudzdzīvokļu mājas kopīgā pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, apvienojoties ar citiem mājas īpašniekiem dzīvokļu īpašnieku sabiedrībā vai slēdzot līgumu par kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. 2008.gada 27.martā stājās spēkā grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kuriem spēkā stājoties, spēku zaudēja MK 2005.gada 22.februāra noteikumi Nr.135 „Kārtība kādā nosakāma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” kas noteica maksas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu noteikšanas kārtību, ja dzīvokļa īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības un nav noteikuši apsaimniekošanas maksu.”³⁸ Likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 36.pants nosaka, ka „līdz dzīvokļu īpašnieku sabiedrības izveidošanai vai savstarpēja līguma noslēgšanai jautājumus, kas saistīti ar daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšana un apsaimniekošanu, izlemj dzīvokļu īpašnieki savstarpēji vienojoties”. „Likumdevējs, izdarot grozījumus likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.pantā, nenosaka nekādas jaunas iespējas privatizēto dzīvokļu īpašniekiem mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, bet precizē jau esošās, sīkāk nosakot dzīvokļa īpašnieku pienākumus šajā jomā”.³⁹

Lai aizpildīto šo uz laiku radušos vakuumu normatīvo aktu jomā, kas reglamentē kārtību kādā nosakāma par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu un uzturēšanu, 2008.gada 9.decembrī valdība pamatojoties uz likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta ceturto daļu pieņēma Ministru kabineta noteikumus Nr. 1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” un saskaņā ar iepriekš minētā likuma 50.panta piekto daļu pieņēma Ministru Kabineta noteikumus Nr.1013

³⁸ Matisāne I. Sagatavoti noteikumi par dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksu. 2008.gada 9.septembris http://www.lv.lv./index.php?menu=doc&sub=pp_mk&id=180716 (aplūkots 2009.gada 1.novembrī)

³⁹ Aģentūras skaidrojums par grozījumiem likuma” Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.pantā. 06.05.2008.hppt://www.rigasmajoklis.lv/index.php?show_me=zina&id=58(aplūkots 2009.gada 1.novembrī)

„Kārtība kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu”:

- 1) MK noteikumi Nr.1014 nosaka kārtību kādā aprēķina maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Šie noteikumi, saskaņā ar noteikumu 2.punktu „ir piemērojami dzīvojamā mājā, kuru dzīvokļa īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona ar nodošanas un pieņemšanas aktu nav pārņēmusi pārvaldīšanā un apsaimniekošanā un kurā dzīvokļu īpašnieki likumā noteiktajā kārtībā nav lēmuši par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību un noteikuši maksu par to”.⁴⁰
- 2) arī MK noteikumi Nr. 1013 ir svarīgi to daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem, kuri vēl nav pārņēmuši savas mājas pārvaldīšanas tiesības.

Šis normatīvais akts nosaka kritērijus, pēc kuriem tiek noteikta katra dzīvokļa īpašnieka apmaksājamā daļa par saņemto pakalpojumu, kā arī kārtību kādā dzīvokļa īpašnieki tiek informēti par attiecīgā pakalpojuma piegādes līguma noteikumiem.

Noteikumi ir piemērojami gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieki ar attiecīgu kopsapulces lēmumu nav noteikuši ar dzīvokļa īpašumu lietošanu saistīto pakalpojumu sniegšanas un apmaksas kārtību un tos piemēro līdz brīdim, kad dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības. Autoresprāt daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu regulējošie normatīvie akti vērsti uz šī procesa arvien labāku sakārtošanu un esošo nepilnību un trūkumu novēršanu. Taču ne vienmēr atkal jauna normatīva akta izdošana atrisina esošās problēmas.

Reālā dzīve bieži vien pati norāda uz trūkumiem likumdošanā un pastāvošajām pretrunām, kā arī iezīmē problēmas risinājumus. Pēc autores domām dzīvokļu īpašniekiem ar vēlmi pašiem aktīvi darboties un kopīgi apsaimniekot savu dzīvojamo māju nepietiek.

Ir nepieciešamas zināšanas kā to darīt. Šajā sakarā rodas pamatots jautājums- vai sasteigta un nepārdomāta mājas pārņemšana ir tas mērķis uz ko būtu jātiecas.

Kā problēmu autore saskata arī biežās likumdošanas izmaiņas, kam grūti izsekot pat speciālistiem. Biežajiem grozījumiem likumdošanā autoresprāt ir arī otra negatīva iezīme- vairs nav garantiju, ka tās likumdošanas normas, kas regulē procesus pašreiz, tuvākajā laikā netiks būtiski grozītas vai pat atceltas. Tādēļ kā labāko risinājumu šādā situācijā liela daļa dzīvokļu īpašnieki ir izvēlējušies nogaidīšanas pozīciju. Autoresprāt tikai valsts ekonomiskās

⁴⁰ 2009.gada 9.decembra Ministru kabineta noteikumi Nr.1014
http://www.likumi.lv/body_print.php?id=1855278 (aplūkots 2009.gada 1.novembrī)

situācijas uzlabošanās un likumdošanas normu stabilitātes nodrošināšana var ienest pozitīvas pārmaiņas dzīvokļu īpašnieku vēlmē pašiem pārvaldīt un apsaimniekot savu dzīvojamo māju.

3. Dzīvojamo māju apsaimniekošanas un pārvaldīšanas formas.

Kā jebkuram citam īpašumam tā arī dzīvokļa īpašumam jāvelta uzmanība un jāseko līdzī ar dzīvokļa īpašuma apsaimniekošanas un pārvaldīšanas saistītajiem procesiem. Privatizējot dzīvokļus, jaunajiem īpašniekiem jārēķinās ar virkni pienākumiem un atbildību.

„Šobrīd māju privatizēšana valstī jau ir sasniegusi tādu līmeni, ka ar katru dienu kļūst arvien vairāk daudzdzīvokļu māju, kurām ir sakārtotas īpašuma attiecības un kurās viss privatizācijas cikls jau paveikts. Tādām mājām paliek vēl pēdējais privatizācijas posms, taču varbūt tas ir pats svarīgākais – dzīvokļu īpašniekiem ir jāizveido sava mājas apsaimniekošanas struktūra un jāpārņem dzīvojamā māja no pašvaldības vai valsts savā pārvaldīšanā.”⁴¹ Latvijā šobrīd aizvien attīstās šī tendence pārņemt dzīvojamās mājas savā pārvaldīšanā. Taču tāpat darbojas šo procesu bremsējošie faktori - cilvēkos valda neizlēmība, nespēja kopīgi vienoties. Bieži vien trūkst iemaņu, kā pareizi to juridiski izdarīt. Kā arī iedzīvotājiem nav vēlmes pašiem nodarboties ar šāda veida jautājumiem, kamēr viņus apmierina esošā kārtība. Kā kavējošs faktors darbojas arī bailes no atbildības, kura gulsies uz viņu pleciem pēc māju pārņemšanas savā pārvaldījumā. To apliecina arī fakts, ka „līdz 2009. gada 2. februārim Latvijā no 9586 apsaimniekošanā nodotajiem dzīvojamajiem namiem tikai 412 ir nodibinātas dzīvokļu īpašnieku sabiedrības un 2943 namos dzīvokļu īpašnieku starpā ir noslēgti apsaimniekošanas līgumi. Pārējos namos joprojām saimnieko namu pārvaldes.”⁴²

„Vispārīgi daudzdzīvokļu mājas apsaimniekošana pēc tās privatizācijas var notikt divos pamatveidos, kurus nosacīti varētu definēt kā konservatīvo un demokrātisko mājas apsaimniekošanas veidu. Pie tam pilnīgi lieki te ir strīdi un debates par to, kurš apsaimniekošanas veids ir labāks un progresīvāks. To katrā konkrētā gadījumā nosaka pati dzīve un reālie apstākļi konkrētā mājā. Tātad konservatīvais veids – katrs dzīvokļa īpašnieks atsevišķi slēdz dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu ar līdzšinējo mājas apsaimniekotāju, visbiežāk – namu pārvaldi. Šis līgums parasti tiek noslēgts drīz vien pēc dzīvokļa privatizācijas un tas darbosies līdz brīdim, kamēr šīs mājas dzīvokļu īpašnieki apvienosies kādā struktūrā – sabiedrībā vai līgumā- un pārņems savā ziņā visas mājas apsaimniekošanu. Tas tad arī būs demokrātiskais mājas apsaimniekošanas veids, kuram Latvijā, kā jau daudzkārt esam to uzsvēruši, ir divas galvenās formas, proti – dzīvokļu

⁴¹ „Privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekošana. Statūti, līgumi, skaidrojumi”, Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija. 1998.gads.- 3.lpp.

⁴² Dzīvokļu īpašniekiem jaunas cerības. (18.02.2009.)

http://www.rigasmajoklis.lv/index.php?show_me=preses&id=243 - (aplūkots 17.10.2009.)

īpašnieku sabiedrība vai dzīvokļu īpašnieku koplīgums.”⁴³ Sīkāk šīs abas formas autore analizēs un apskatīs turpmākajās apakšnodaļās.

3.1. Dzīvokļu īpašnieku savstarpējā līguma apsaimniekošanas formas priekšrocības un problēmas

Dzīvokļu īpašnieku savstarpējā līguma forma ir ļoti plaša. Tajā ietilpst dažādi dzīvojamās mājas apsaimniekošanas veidi. Noslēdzot savstarpēju līgumu, dzīvokļu īpašnieki, uz kopsapulces lēmuma pamata, var pilnvarot jebkuru fizisku vai juridisku personu pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju. Par savstarpējo līgumu kopsapulcē jānobalso vairāk nekā pusei no dzīvojamā mājā esošo privatizācijas objektu īpašnieku skaita, bet līgums jāparaksta dzīvokļu īpašniekiem, kas pārstāv ne mazāk kā trīs ceturtdaļas vai citiem vārdiem sakot 75% no dzīvojamā mājā esošo privatizācijas objektu skaita, kā to nosaka likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

Dzīvokļu īpašnieku savstarpējā līguma forma pieļauj dzīvojamās mājas pārvaldīšanu uzticēt gan kādam no dzīvokļu īpašniekiem, gan arī kādai personai no malas (fiziskai vai juridiskai personai). Šis līgums vienmēr ir pilnvarojama līgums (skatīt līguma paraugu 1.pielikumā), ar kuru visi dzīvokļu īpašnieki pilnvaro vienu personu būt par mājas pārvaldnieku.

Savstarpējais līgums būtu jānoslēdz maksimāli visiem dzīvokļu īpašniekiem. Šo līgumu var piedāvāt slēgt arī pašvaldībai, kā mājas neprivatizētās daļas īpašniekam.

Pilnvarojuma līgums nav jāreģistrē nevienā institūcijā, kā arī tā notariāla apliecināšana nav obligāta. Dzīvokļu īpašnieku savstarpējais līgums nav jānoslēdz daudzos eksemplāros. Līguma oriģināls glabāsies pie pārvaldnieka.

Ja dzīvojamā mājā nomainās kāds dzīvokļa īpašnieks - līguma dalībnieks, tad nav nepieciešams no jauna pārslēgt līgumu. Šajā gadījumā jaunais īpašnieks var parakstīt esošo līgumu vai arī pievienoties līgumam, parakstot šī līguma papildinājumu, ar kuru viņš atzīst esošo līgumu un apņemas to pildīt.

Šajā sakarā jāmin AT Senāta spriedums lietā Nr.SKC-0069-07, ar kuru atcelts Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu Kolēģijas spriedums. Senāts pamatojoties uz likuma ”Par dzīvokļa īpašumu” 27.panta piektās daļas noteikumiem norāda, ka apgabaltiesa nepamatoti nav piemērojusi šo likuma normu, jo dzīvojamās mājas īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs arī tiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, kuri nopirkuši dzīvokļus mājā vēlāk. Kopsapulces lēmums ir saistošs viesiem dzīvokļu īpašniekiem, ja „par” nobalsojuši vairāk nekā puse no dzīvokļu īpašniekiem.

Senāts norāda, ka nepamatots ir apgabaltiesas viedoklis, ka viena dzīvokļa īpašnieka maiņas gadījumā ir jāsasauca dzīvojamās mājas īpašnieku kopsapulce. Senāts savā spriedumā arī

⁴³ „Privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekošana. Statūti, līgumi, skaidrojumi”, Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija.1998.gads.- 3.lpp.

norāda, ka jaunajiem dzīvokļu īpašniekiem, iegūstot īpašumu, ir saistoši likumā noteiktā kārtībā pieņemtie dzīvokļu īpašnieku lēmumi un normatīvajos aktos noteiktie dzīvokļu īpašnieku pienākumi arī tad, ja viņi nav parakstījuši mājas pārvaldīšanas līgumu, jo to nosaka likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8.panta 1.daļa.⁴⁴

Dzīvokļu īpašnieki var kopīgi pilnvarot mājas pārvaldīšanu uzticēt arī kādai apsaimniekošanas firmai (uzņēmējsabiedrībai), kura iemantojusi dzīvokļu īpašnieku uzticību. Taču vienlaikus dzīvokļu īpašnieki var arī izveidot „mājas padomi” (tā sastāvētu no aktīvākajiem un zinošākajiem dzīvokļu īpašniekiem), kas kontrolētu mājas pārvaldnieku. Līdzīgi pārvaldīšanu dzīvokļu īpašnieki var uzticēt arī pašvaldības izveidotam māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumam (parasti tas ir SIA).

„Ja dzīvokļu īpašnieki izvēlas mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu uzticēt biedrībai vai savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, tad pirmie uzdevumi būtu saskaņot un noslēgt visus nepieciešamos līgumus ar pakalpojumu sniedzējiem (elektroapgāde, ūdens apgāde, apkure, atkritumu izvešana u.c.). Savukārt, ja dzīvokļu īpašnieki izvēlas apsaimniekošanu uzticēt citai fiziskai vai juridiskai personai, paturot sev kontroles funkcijas, tad galvenais uzdevums būtu saskaņot un noslēgt apsaimniekošanas līgumu”.⁴⁵

Patreizējā ekonomiskajā situācijā aktuāls kļūst jautājums par apsaimniekotāju maiņu. Kā norāda a/s „Māju serviss” valdes priekšsēdētāja Baiba Pļaviņa „Iedzīvotāju parādsaistību pieaugums rada risku, ka apsaimniekotāji vairs nespēs sniegt pakalpojumus”.⁴⁶

Šajā sakarā Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija (LNPA) rosina pieņemt Ministru Kabineta noteikumus, kas regulētu namu pieņemšanu un nodošanu. LNPAA uzskata, ka tādējādi tiktu novērsta situācija, „kad iedzīvotājiem netiek sniegta objektīva informācija un viņus apsaimniekotāji pārvilina pie sevis ar viltībām un puspatiesībām”.⁴⁷

Lielākā problēma, kādēļ dzīvokļu īpašnieki vēlas mainīt apsaimniekotāju ir cerība, ka parādi paliks pie „vecā” apsaimniekotāja. Taču tas tā nav. LNPA valdes priekšsēdētājs Ģ.Beikmanis uzskata, ka „ir jāizveido kārtība, kādā veidā mājas tiek pārņemtas. Esam domājuši izstrādāt arī paraugnolikumu, kā šim procesam jānotiek. Ir jābūt pieņemšanas – nodošanas aktam starp veco un jauno pārvaldnieku, un jāvienojas par parādu pārņemšanas kārtību”.⁴⁸

Problēmas rodas tieši tādēļ, ka dzīvokļu īpašnieku sapulces izlemj par apsaimniekotāju maiņu, bet iepriekšējo apsaimniekotāju par to pat neinformē. Tā rezultātā iedzīvotāji var nonākt situācijā, ka jāmaksā divi dažādi rēķini par vieniem un tiem pašiem pakalpojumiem.

⁴⁴ LR Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 14.februāra spriedums lietā Nr. SKC-0069-07.

⁴⁵ Kukutis A. Par mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas kārtību// Pārvaldnieks, 2008, nr.2. – 21.lpp.

⁴⁶ Rozentāls A. Apsaimniekotāju maiņa rada strīdus//Dienas bizness, 2009.gada 20.augusts.-8.lpp.

⁴⁷ Turpat.

⁴⁸ Turpat.

LNPAA uzskata, „ka ir 4-5 uzņēmumi Rīgā, kuru metodes namu pārņemšanā nav godīgas”.⁴⁹ Kā šādas negodīgas metodes var minēt atsevišķu apsaimniekotāju paņēmienus, kā nodrošināt sev vēlamu dzīvokļu īpašnieku sapulces lēmumu:

- 1) uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci parasti netiek uzaicināti visi daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki;
- 2) parakstus par dalību sapulcē vāc arī pēc sapulces norises dienas un norises vietas utt.

No visa iepriekš minētā autore izdara secinājumu, ka savstarpējā līguma noslēgšanas gadījumā dzīvokļu īpašnieki noslēdzot pilnvarojuma līgumu ar pārvaldnieku samērā ātri atrisina jautājumu par turpmāku mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, ko varētu uzskatīt par šī veida priekšrocību. Taču vienlaicīgi rodas arī problēma, ka dzīvokļu īpašnieku kontrole pār izvēlēto apsaimniekotāju bieži vien nav pietiekoša. Šī mājas pārvaldīšanas forma kā jau pilnvarojums ir sava veida „uzticēšanās” citai personai, tam cik godprātīgi tā veiks savus pienākumus. Taču šis godprātības princips bieži vien darbojas ļoti vāji, tā rezultātā palielinās daudzdzīvokļu namu dzīvokļu īpašnieku sūdzības par nekvalitatīvu apsaimniekotāju darbu, par naudas iekasēšanu un neko nedarīšanu mājas labiekārtošanā, kā arī par to, ka nav rezervju (uzkrājumu no iekasētajām naudām), lai veiktu dzīvojamajai mājai nepieciešamos remontus un citus darbus.

Kā vienīgais risinājums šajā situācijā ir kontroles pastiprināšana pār apsaimniekotāju un apsaimniekotāja regulāra atskaite dzīvokļu īpašniekiem par veikto darbu, izlietotajiem un uzkrātajiem naudas līdzekļiem, kā arī informēšana par esošajām problēmām dzīvojamās mājas apsaimniekošanā.

3.2. Dzīvokļu īpašnieku sabiedrību formu kopīgās un atšķirīgās iezīmes.

Dzīvokļu īpašnieki, likumdošanā noteikto pienākumu - piedalīties daudzdzīvokļu mājas kopīpašuma esošās daļas pārvaldīšanā (Likums „Par dzīvokļu īpašumu” 8.p.) var izpildīt arī veidojot dzīvokļu īpašnieku sabiedrības - kooperatīvus vai biedrības. Likumā „Par dzīvokļa īpašumu” tām veltīta 5.nodaļa „Daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšana”, kas regulē dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dibināšanas, darbības, reorganizācijas un izbeigšanas kārtību.

Ja dzīvokļu īpašnieki ir nolēmuši pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības un izveidot kādu no iepriekš minētajām sabiedrībām, ļoti būtiski ir nodibināt dzīvokļu īpašnieku biedrību (DZĪB) vai dzīvokļu īpašnieku kooperatīvu (DzĪK) atbilstoši uzņēmējdarbību reglamentējošai likumdošanai, tas ir ievērojot likumdošanas normas, kas regulē biedrību izveidošanu (Biedrību un nodibinājumu likums) un kooperatīva izveidošanu (Kooperatīvo sabiedrību likumu).

⁴⁹ Turpat.

Dzīvokļu īpašnieku sabiedrība ir juridiska persona un tā ir jāreģistrē Uzņēmumu reģistrā.

Dzīvokļu īpašnieku sabiedrību var dibināt ne mazāk kā piecu dzīvokļu īpašnieki un par sabiedrības dibinātājiem var būt tikai tās fiziskās un juridiskās personas, kas ir dzīvokļu īpašnieki mājā, kuru pārvalda un apsaimnieko attiecīgā dzīvokļu īpašnieku sabiedrība.

Dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībniekus uzņem statūtos noteiktajā kārtībā.

Dzīvokļu īpašnieku sabiedrības augstākā pārvaldes institūcija ir sabiedrības dalībnieku kopsapulce. Kopsapulcē katram dalībniekam ir tik balsu, cik dzīvokļi ir viņa īpašumā. Taču gadījumā, ja dzīvokļu īpašniekam pieder vairāk nekā puse no mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, tad sabiedrības kopsapulcē viņam saskaņā ar likuma "Par dzīvokļu īpašumu" 33.panta 1.daļu, ir ne vairāk kā 50% balsu no kopsapulcē klātesošo dalībnieku skaita.

Šī likumdošanas norma novērš iespēju īpašniekam, kuram pieder vairāk kā puse visu dzīvokļu, vienpersoniski panākt jebkura sev vēlama lēmuma pieņemšanu sapulcē.

Likumdošana arī nosaka, ka sabiedrībai ir tiesības prasīt, lai dzīvokļu īpašnieki, kuri nav sabiedrības dalībnieki arī veiktu mājas un zemes uzturēšanai nepieciešamo izdevumu attiecīgās daļas samaksu uz savstarpējās vienošanās pamata.

Dzīvokļu īpašniekiem būtu svarīgi, pirms izvēlēties sev pieņemamāko sabiedrības formu, izvērtēt tās pēc vairākiem aspektiem:

1) sabiedrības dibināšanas izmaksām

Salīdzinot kooperatīva un biedrības dibināšanas izmaksas, jāsecina, ka finansiāli izdevīgāk ir nodibināt biedrību. Biedrības dibināšanas izmaksas Uzņēmumu reģistrā būs Ls 8 (valsts nodeva reģistrējot biedrību Uzņēmumu reģistrā), savukārt kooperatīvās sabiedrības nodibināšanai un reģistrēšanai nepieciešami daudz lielāki izdevumi:

- pamatkapitāla apmaksā - vismaz Ls 200, kas jāapmaksā tikai naudā, (kā to nosaka Kooperatīvo sabiedrību likuma 24.pants un 30.pants),
- valsts nodevas reģistrējot sabiedrību Uzņēmumu reģistrā – Ls 100,
- publikācijas laikrakstā Latvijas Vēstnesis apmaksā- Ls 24.

Tātad kopējās izmaksas dibinot un reģistrējot kooperatīvo sabiedrību sastāda Ls 324.

2) dažādu kapitālu veidošanas iespējas

Saskaņā ar Kooperatīvo sabiedrību likumu, kooperatīvai sabiedrībai jāveido rezerves kapitāls, kuru ar biedru kopsapulces lēmumu izmanto sabiedrības zaudējumu segšanai. Tā maksimālais lielums nav ierobežots. Rezerves kapitālu veido:

- iestāšanās maksa, ja tas ir paredzēts sabiedrības statūtos,
- neizņemtās dividendes un pajas.

Kooperatīvā sabiedrība statūtos noteiktā kārtībā var veidot arī citus kapitālus. Turpretim dzīvokļu īpašnieku biedrība neveido rezerves kapitālu, ne arī kādus citus kapitālus.

3) saimnieciskās darbības rezultātā gūtās peļņas sadales iespējas;

Ja kooperatīvās sabiedrības saimnieciskās darbības rezultātā radusies peļņa, tad pamatojoties uz biedru kopsapulces lēmumu, peļņas atlikums pēc nodokļu nomaksas un citu maksājumu izdarīšanas, tiek sadalīts likumdošanā paredzētiem mērķiem. Kā viena no iespējām ir dividenžu izmaksa par pajām statūtos noteiktajā kārtībā.

Turpretim saskaņā ar Biedrību un nodibinājumu likumu, biedrībai ir tiesības tikai papilddarbības veidā veikt saimniecisko darbību, kas saistīta ar sava īpašuma uzturēšanu vai izmantošanu, kā arī veikt citu saimniecisku darbību, lai sasniegtu biedrības mērķus. Biedrības ienākumus drīkst izmantot tikai statūtos paredzētā mērķa sasniegšanai. Peļņu, kas gūta no biedrības veiktās saimnieciskās darbības, nedrīkst sadalīt starp biedrības biedriem.

4) uzņēmuma ienākuma nodoklis

„Uzņēmuma ienākuma nodokli ne DzĪKS ne DzĪB nemaksā, to nosaka likuma „Par uzņēmumu ienākuma nodokli” 2.panta otrās daļas 6.punkts – UIN nemaksā biedrības, nodibinājumi, ja to dibināšanas atklāts vai slēpts mērķis nav peļņas vai kapitāla pieauguma gūšana to biedriem.

Attiecībā uz kooperatīvo sabiedrību likuma 2.panta 3.daļu jāteic, ka dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības, uzņēmuma ienākuma nodokli nemaksā pastāvīgi. Savukārt dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības biedrs maksā nodokli par tam sadalīto peļņas daļu”.⁵⁰

3.3. dzīvokļu īpašnieku biedrības priekšrocības

Dzīvokļu īpašnieki mājas pārvaldīšanai biežāk kā kooperatīvus izvēlas dibināt dzīvokļu īpašnieku biedrību.”... ar tās palīdzību var veiksmīgi gan paši organizēt, gan nolīgt pārvaldītāju un kontrolēt nama uzturēšanas darbu izpildi un naudas lietas”.⁵¹

Dzīvokļu īpašnieku biedrība tāpat kā kooperatīvs ir juridiska persona. Šādu statusu tā iegūst ar brīdi, kas tā reģistrēta Uzņēmumu reģistra biedrību un nodibinājumu reģistrā.

Lai biedrību reģistrētu, nepieciešams sagatavot šādus dokumentus:

- 1) pieteikums;
- 2) sapulces lēmums par biedrības dibināšanu, kuru paraksta visi dibinātāji;
- 3) biedrības statūti, kurus paraksta visi dibinātāji vai vismaz divi dibinātāji, kas ir pilnvaroti sapulces lēmumā;
- 4) valdes locekļu saraksts;
- 5) dokuments par valsts nodevas samaksu.

⁵⁰ Faituša I. Daudzdzīvokļu namu apsaimniekotāji-dzīvokļu īpašnieku sabiedrības un to grāmatvedības uzskaites īpatnības// Bilance, 2009, nr. 20 (224) – 19.lpp.

⁵¹ Zēberliņa L.Dzīvokļu īpašnieku biedrība top lēnām.31.07.2009.

<http://www.apollo.lv/portal/ipasums/2007/articles/79062> (aplūkots 2009.gada 26.oktobrī)

Veiksmīgus piemērus dzīvokļu īpašnieku biedrību darbībai Latvijā var minēt gan Rīgā, gan Liepājā, kā arī citās Latvijas pilsētās. Ļoti svarīgi, lai cilvēki, kas ir nodibinājuši šo biedrību būtu šīs lietas entuziasti, ar zināmu pieredzi un sapratni par šo darbu..

Autore aplūkos dzīvokļu īpašnieku sabiedrību, kura savā pastāvēšanas laikā ir paveikusi daudz savas dzīvojamās mājas apsaimniekošanā. Tā ir Rīgas Celmu ielas piektā nama dzīvokļu īpašnieku biedrība „Celmi 5” (atrodas „Mežciemā”). Šīs biedrības valdes priekšsēdētājs Gunārs Namnieks pēc profesijas ir inženieris enerģētiķis un savā ikdienas darbā, strādājot slimnīcā „Gaiļezers”, ir piedalījies slimnīcas ēkas būvniecībā un pēc tam šīs ēkas apsaimniekošanā, līdz ar to uzkrājis pieredzi, kas viņam ļoti noder vadot dzīvokļu īpašnieku biedrību.

„G.Namnieks spriež, ka visefektīvāk māju iespējams apsaimniekot tieši šādi - jo īpašnieku valde vislabāk zina, kas ēkai vajadzīgs. Pieredzes skola arī mācījusi nolīgt strādniekus, izvairoties no liekiem starpniekiem. Mēs ar brigādi noslēdzam līgumu, samaksājam visus nodokļus, bet materiālus iegādājamies paši - kvalitatīvus, par izdevīgāku cenu un saņemot atlaides, jo pērkam vairumā”.⁵²

Blakus biedrības vadītāja lielai pieredzei, sekmīgu biedrības darbu palīdzēja nodrošināt arī visu dzīvokļu īpašnieku sapratne par to kā panākt pēc iespējas labākus rezultātus savas mājas apsaimniekošanā. Dzīvokļu īpašnieki spēja novienoties par ievērojamu apsaimniekošanas maksas pieaugumu no 14,8 santīmiem līdz 30 santīmiem par kvadrātmetru mēnesī.

Kā tad dzīvokļu īpašnieki piekrita maksāt ar vien vairāk? Visa pamatā ir dzīvokļu īpašnieku labā informētība par to, kur tiek ieguldīta viņu nauda. „G.Namniekam arī šeit sava gudrība: „Visus lēmumus, ko pieņemam, arī atskaites par izdevumiem saņem katrs dzīvokļa īpašnieks - es tās izdrukāju un ielieku pastkastēs. Ja gribam lielākus darbus, to lemjam tikai kopsapulcē. Cilvēki zina, kā tiek izlietota nauda, paši arī redz, kādu labumu un ietaupījumu devis katrs remonts”.⁵³

Pēc tam, kad biedrība „Celmi 5” bija veikusi ēkas jumta remontu, tā sāka interesēties par iespējām aizņemt aizdevumu ēkas kapitālajam remontam. Ar enerģisku darbu arī šis jautājums tika atrisināts. “Tieši tobrīd parādījās informācija, ka Vides ministrija sadarbībā ar Vācijas vides ministriju sāk kopprojektu par daudzdzīvokļu māju renovāciju. Tā ietvaros iespējams Hipotēku bankā saņemt aizdevumu bez ķīlas, uz ēkas apsaimniekošanas naudas

⁵² Luksa M. Maksāt vairāk un ietaupīt. 05.09.2009. http://kvestnesis.lv/body_print.php?id=154695 (aplūkots 2009.gada 26.oktobrī)

⁵³ Luksa M. Maksāt vairāk un ietaupīt. 05.09.2009. http://kvestnesis.lv/body_print.php?id=154695 (aplūkots 2009.gada 26.oktobrī)

plūsmas pamata, turklāt pirmie dalībnieki saņem Vācijas valdības dāvinājumu 60 tūkstoš eiro apjomā”.⁵⁴

„Kad nolēmām bankā ņemt kredītu un piedalīties vācu projektā, apsaimniekošanas maksu paaugstinājām līdz 45 santīmiem par kvadrātmtru. Par šo naudu tagad apsaimniekojam māju un sedzam kredītu,”stāsta G.Namsaimnieks. „No Vācijas valdības dāvinājuma naudas kredīta dzēšanai novirzījām 45 tūkstošus, bet 15 tūkstošus atstājām sev: maģistrālo vadu nomainai un mājas kopējai uzlabošanai”.⁵⁵

Ar šādu veiksmīgu savas mājas apsaimniekošanu dzīvokļu īpašnieku biedrība pašreiz jau ir veikusi pilnu siltumenerģijas taupīšanas kompleksu: „fasādes siltināšanu (izmantojot „Caparol” tehnoloģiju un sertificētus materiālus), logu nomaina, pārsegumu siltināšana, apkures sistēmas modernizācija, apkures uzskaites iekārtu uzstādīšana un teritorijas labiekārtošana”.⁵⁶

Autoresprāt veiksmīgas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apsaimniekošanas pamatā ir:

- 1) pareiza apsaimniekošanas formas izvēle, tādas, kas visvairāk piemērota tieši šai konkrētajai mājai;
- 2) dzīvokļu īpašnieku spēja kopīgi vienoties par veicamajiem darbiem (gan ikdienas, gan lielākiem remonta darbiem),
- 3) pamatotas apsaimniekošanas maksas lieluma noteikšana, lai šī nauda nebūtu simboliska, bet to uzkrājot, varētu veikt nepieciešamos darbus, vienlaicīgi ievērojot dzīvokļu īpašnieku iespējas,
- 4) darboties gribošas un varošas biedrības valdes ievēlēšana.

Pēc autores domām pārāk maz masu medijos izskan informācija par reāla atbalsta iespējām dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām (gan kooperatīviem, gan biedrībām) no banku un valdības puses. Ņemot vērā, ka lielākā daļa daudzdzīvokļu māju celtas „padomju gados”, tad jau tagad nepieciešams ieguldīt lielus naudas līdzekļus ēku sakārtošanai atbilstoši mūsdienu prasībām. Taču autoresprāt patreizējā likumdošana samērā smagnēji un birokrātiski risina jautājumus, kas saistīti naudas līdzekļu piesaisti dzīvojamām mājām. Svarīgākais būtu noteikt, kas ir primārais - pedanti pieturēties pie dažādu instrukciju prasību stingras izpildes vai kā galveno izvirzīt dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vēlmi sakārtot savu daudzdzīvokļu māju- samazināt siltumenerģijas patēriņu, veicot ēku siltināšanas darbus un apkures sistēmu modernizāciju.

⁵⁴ Luksa M. Maksāt vairāk un ietaupīt. 05.09.2009. http://kvestnesis.lv/body_print.php?id=154695 (aplūkots 2009.gada 26.oktbrī)

⁵⁵ Luksa M. Maksāt vairāk un ietaupīt. 05.09.2009. http://kvestnesis.lv/body_print.php?id=154695 (aplūkots 2009.gada 26.oktbrī)

⁵⁶ Luksa M. Maksāt vairāk un ietaupīt. 05.09.2009. http://kvestnesis.lv/body_print.php?id=154695 (aplūkots 2009.gada 26.oktbrī)

4. Dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošanas prakse Valkā un Igaunijas pilsētā Valgā.

Šajā nodaļā autore aplūkos dzīvojamo māju apsaimniekošanas praksi Latvijas robežpilsētā Valkā un blakus esošajā Igaunijas pilsētā Valgā. Autore analizēs, kā abas pilsētas risina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kas kopīgs un kas atšķirīgs.

Vispirms par to, kā dzīvojamo māju apsaimniekošana notiek Valkā. Intervijā ar SIA „Valkas Namsaimnieks” valdes priekšsēdētāju Ivo Melķi un uzņēmuma atbildīgiem speciālistiem, autore ieguva informāciju par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Valkas pilsētā un tām problēmām, ar kurām nākas sastapties.

„Valkā ir 92 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Privatizācijas rezultātā privatizēti 1506 dzīvokļi, tas ir apmēram 80% no visiem dzīvokļiem. Raksturīga iezīme Valkai – privatizēto dzīvokļu īpašnieki nesteidzas pārņemt mājas savā valdījumā. Zināmā mērā trūkst tam motivācijas, jo iedzīvotāji vairumā gadījumu ir vairāk vai mazāk apmierināti ar SIA „Valkas Namsaimnieks” darbu. Pilsēta ir maza un tādēļ arī SIA „Valkas Namsaimnieks” darbība un visi tā veiktie remonta darbi māju sakārtošanā ir pilsētas iedzīvotāju acu priekšā. Pirms katra lielāka remonta darbu veikšanas konkrētā mājā, tiek sasaukta iedzīvotāju sapulce un šis jautājums tiek izdiskutēts.

Valkā pagaidām dzīvojamās mājas pārņēmuši tikai trīs māju dzīvokļu īpašnieki. Šīs mājas ir ar ļoti nelielu dzīvokļu skaitu - līdz 5 dzīvokļiem. Un tikai vienā no šīm mājām pašreiz reāli darbojas mājas pārvaldnieks (viens no šīs mājas dzīvokļa īpašniekiem), ar kuru pārējie dzīvokļu īpašnieki noslēguši pilnvarojuma līgumu.

Pārējo daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu līdz 2009.gada aprīlim veica Valkas pilsētas domes Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas nodaļa, bet no šā gada aprīļa - pašvaldības SIA „Valkas Namsaimnieks”.

Ar Valkas pilsētas domes 2009.gada 30.marta lēmumu, uz Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas nodaļas bāzes, tās likvidācijas rezultātā, tika izveidota sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Valkas Namsaimnieks”. Šī sabiedrība tika dibināta ar mērķi nodrošināt pašvaldības funkcijās ietilpstošo uzdevumu izpildi – dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, ko pašvaldībai uzliek likuma „Par dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta 7.daļa (pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai).

SIA „Valkas Namsaimnieks” kļuva par likvidētās domes Nekustamā īpašuma nodaļas saistību un tiesību pārņēmēju. Vienlaikus SIA „Valkas Namsaimnieks” pārņēma no pašvaldības daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju īres, apsaimniekošanas maksas un komunālo maksājumu parādsaistības, kas uz 2009.gada aprīli sastādīja Ls 450000. Jāsaka gan, ka šīs vasaras sezonas laikā iedzīvotāju parāds ir krities, taču līdz ar apkures sezonas sākšanos, situācija var atkal sākt mainīties uz pretējo pusi.”⁵⁷

Līdzīgi kā ekonomiskā situācija valstī, arī Valkā tā ir ļoti smaga – daļa iedzīvotāju tikai ar grūtībām ir spējīgi nokārtot kārtējos maksājumus, nerunājot par parāda atmaksas grafiku ievērošanu. Bet ir pietiekoši daudz to, kuri dažādu iemeslu dēļ vispār nav spējīgi kārtot maksājumus. Šobrīd uzņēmuma parādu piedziņas speciāliste ir ne tikai jānodarbojas ar pārrunām ar parādniekiem (gan klātienē, gan pa telefonu), parāda atmaksas grafiku sastādīšanu, bet jāpalīdz finansiālās grūtībās nonākušajiem ar konsultēšanu, kur griezties pēc palīdzības, kādi dokumenti nepieciešami pabalstu saņemšanai. Situācija šoziem varētu būt īpaši smaga, tādēļ SIA „Valkas Namsaimnieks” parādu piedziņas speciāliste D.Ozoliņa norāda, „ka apkures sezonas laikā SIA „Valkas Namsaimnieks” ir gatavs iet kompromisa ceļu un piekrist, ka parādnieki iespēju robežās cenšas segt kārtējos maksājumus kaut vai arī daļēji, bet uzkrātā parāda atmaksa tiek atstāta uz vasaras periodu.

Taču ir parādnieki, kuri arī šajos krīzes apstākļos varētu norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, bet atrod visdažādākos iemeslus, kādēļ to nedarīt. Šeit nu neiztikt bez tiesiskiem mehānismiem. Pagaidām nav atrasts labākais risinājums, kā cīnīties ar parādniekiem, kuriem Valkā ir privatizēti dzīvokļi, bet to īpašnieki pazaudējuši darbu Latvijā un pašreiz dzīvo un strādā ārzemēs, taču par šeit atstāto dzīvokli nemaksā. Ir arī cita problēma - tiesāšanās prasa samērā lielus naudas līdzekļus - valsts nodevu un tiesāšanās izdevumu nomaksai. Jāņem vērā arī apstākļi, ka tiesāšanās ir samērā ilgs process – lietas bieži vien dažādu iemeslu dēļ tiek vairākkārt atliktas un ieguldītā nauda tik ātri neatgriežas. Līdzekļu atgūšana likumā noteiktajā kārtībā notiek lēni. Tādēļ SIA „Valkas Namsaimnieks” izvērtē katru konkrēto gadījumu un, ja vien pastāv iespēja - strādā ar parādnieku, lai rastu kādu risinājumu un lieta nebūtu jānodod tiesai. Ir gadījumi, kad pietiek, ja parādniekam tiek uzrakstīts un izsūtīts brīdinājums par izlikšanu no dzīvokļa vai parāda piedziņu tiesas ceļā. Taču, ja pēc brīdinājuma saņemšanas, netiek nomaksāts parāds vai panākta abām pusēm pieņemama vienošanās par parāda atmaksas grafiku, lieta par parāda piedziņu vai izlikšanu no dzīvokļa tiek nodota tiesā.”⁵⁸

⁵⁷ Intervija ar Ivo Meļķi, 27.10.2009., npublicētais materiāls.

⁵⁸ Intervija ar Dagniju Ozoliņu, 27.10.2009., npublicētais materiāls.

Autore analizēs raksturīgākās Valkas rajona tiesas civillietas par īres un komunālo maksājumu parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa.

Valkas rajona tiesa lietā nr.C38059408/111/09 – Valkas pilsētas dome prasībā pret J. A. par īres maksas un maksas par pakalpojumiem, kas saistīti dzīvojamās telpas lietošanu, parāda piedziņu un izlikšanu no dzīvokļa. Tiesa konstatēja, ka atbildētājs J. A. aizņēma divstābu dzīvokli par kuru 1993.gada 20.decembrī noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums ar atbildētāja māti, kura mirusi 2008.gada 16.martā. Līdz šīs lietas izskatīšanas brīdim, atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri”14.panta 4.daļai J. A. bija tiesības prasīt dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu ar viņu iepriekšējā īrnieka vietā, nemainot iepriekšējā īres līguma noteikumus. Taču J. A. nav vērsies pie izīrētāja ar lūgumu pārslēgt īres līgumu. Tajā pat laikā atbildētājs turpināja lietot minēto dzīvokli..

Tiesa spriedumā pamatoti norāda, ka pieteikums apmierināms saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri”10.panta 2.daļu, kur noteikts, ka īrnieka ģimenes locekļiem ir tādas pašas tiesības un pienākumi, kā īrniekam; 12.pantu, kas paredz, ka dzīvojamās telpas īres maksa un maksa par pakalpojumiem maksājama normatīvajos aktos un īres līgumā noteiktajā kārtībā un termiņos un 28.² pantu, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, ja īrnieks vairāk kā 3 mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu, kā arī īrnieks vairāk kā 3 mēnešus nemaksā par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja izmantot pamatpakalpojumus un pirms prasības celšanas tiesā vismaz vienu mēnesi iepriekš rakstveidā izīrētājs brīdinājis īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu.⁵⁹ Samērā bieži dzīvokļu īrnieki ne tikai nekārto maksājumus par īri un komunālajiem pakalpojumiem, bet arī ignorē viņiem nosūtītos brīdinājumus par labprātīgu parāda nomaksu un uzaicinājumus uz tiesu. Šajos gadījumos parādniekiem par tiesas sēdes laiku un vietu paziņo Civilprocesa likuma 6.nodaļā noteiktajā kārtībā ar tiesas pavēsti un publikāciju laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”. Kā piemēru tam var minēt Valkas rajona tiesas civillietu Nr. C38046907/121/08 Valkas pilsētas dome prasībā pret V.S. par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamām telpām un parāda piedziņu. Tiesa spriedumā pamatoti norāda, ka pie šādiem apstākļiem, kad atbildētājam par tiesas sēdi paziņots Civilprocesa 6.nodaļā noteiktajā kārtībā un atbildētājs nav paziņojis tiesai par neierašanās iemesliem, kā arī nav lūdzis lietas izskatīšanu atlikt, atbildētāja neierašanās uz tiesas sēdi uzskatāma par neattaisnojošu. Valkas rajona tiesa lietu izskatīja bez atbildētāja klātbūtnes un Valkas pilsētas domes prasību apmierināja.⁶⁰

⁵⁹ 2009.gada 11.februāra Valkas rajona tiesas spriedums lietā Nr. C38059408/111/09.

⁶⁰ 2008.gada 22.aprīļa Valkas rajona tiesas spriedums lietā Nr. C38046907/121/08.

SIA „Valkas Namsaimnieks” vairāk praktizē parāda piedziņu pamatojoties Civilprocesa likuma 50.¹ nodaļu „Saistību piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā”. Šajā gadījumā tiesāšanās process aizņem ne ilgāk par mēnesi. Valsts nodeva ir tikai 2% no prasības summas un tiesāšanās izdevumi sastāda Ls 5,72. Mīnuss šajā procesā ir iespēja parādniekam nepiekrīst parādam, par to darot zināmu tiesai tās noteiktajā termiņā. Līdz ar to lieta tiek nosūtīta atpakaļ bez izskatīšanās. Tomēr pagaidām vismaz Valkā, šādi gadījumi, kad prasība tiek atgriezta atpakaļ bez izskatīšanas, ir visai reti. Tas vairāk notiek gadījumos, kad tiesai nav bijusi iespēja izsniegt pieteikumu parādniekam.

Tagad autore aplūkos, kā daudzdzīvokļu māju apsaimniekošana un pārvaldīšana notiek Igaunijas pilsētā Valgā. Šajā sakarā Valkas-Valgas kopējā sekretariāta vadītāja Anita Tannenberga pēc autores lūguma intervēja Valgas pilsētas valdes īpašumu un reģistru nodaļas vecāko speciālistu Janek Rennu.

„Vispirms jāatzīmē pirmā atšķirība no Latvijas – ar dzīvojamo māju apsaimniekošanu Igaunijā pašvaldības nenodarbojas un tādēļ tās neveido savus uzņēmumus ar mērķi apsaimniekot dzīvojamās mājas. Taču pašvaldībām līdzīgi, kā tas ir Latvijā, ir savi dzīvokļi (piemēram dienesta viesnīcas) par kuriem pašvaldība maksājumus kārtā atbilstoši noteiktajai maksājumu veikšanas kārtībai konkrētajā dzīvojamā mājā.

Ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Igaunijā tāpat kā Latvijā pēc māju pārņemšanas nodarbojas vai nu šīs mājas izveidota sabiedrība vai kāda juridiska persona, kurai dzīvokļu īpašnieki ar līgumu uzticējuši mājas savas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Valgā visas daudzdzīvokļu mājas valdījumā pārņēmuši šo māju dzīvokļu īpašnieki.”⁶¹ Tā pat kā Latvijā, arī Igaunijā dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi lemt par apsaimniekošanas maksas lielumu.

Igaunijā izveidota dzīvokļu īpašnieku sabiedrību apvienība, kurai internetā ir sava mājas lapa (http://www.ekyl.ee/index.aw/set_lang_id=3). Tajā dzīvokļu īpašnieki var iegūt plašu informāciju par viņus interesējošām tēmām – likumdošanas aktiem, dzīvokļu īpašnieku sabiedrību reģistrēšanas kārtību, dokumentu noformēšanu, valsts nodevu apmēriem un citus noderīgus padomus.

Iepriekš minētajā mājas lapā kā galvenie likumi, kas regulē dzīvokļu īpašnieku sabiedrības darbību ir minēti : Dzīvokļu sabiedrību likums (pieņemts 27.06.1995., spēkā no 03.08.1995.), Likums par bezpeļņas biedrībām(pieņemts 06.06.1996., spēkā no 01.10.1996.), Likums par lietu tiesībām (pieņemts 09.06.1993., spēkā no 01.12.1993.), Likums par parādu tiesībām (pieņemts 26.09.2001., spēkā no 01.07.2002) .

⁶¹ Intervija ar Janek Rennu, 03.11.2009., nepublicētais materiāls.

Dzīvokļu sabiedrības likums nosaka dzīvokļu sabiedrības tiesisko statusu, sabiedrības dibināšanas kārtību, darbības pamatus, kā arī regulē šo sabiedrību likvidācijas procesu. Likumā pavisam ir 18.panti

Likuma otrajā pantā dots dzīvokļu sabiedrības jēdziens - dzīvokļu sabiedrība ir dzīvokļu īpašnieku dibināta bezpeļņas biedrība, kuras mērķis ir kopīgi apsaimniekot dzīvokļiem piederošo ēku un zemju domājamās daļas un pārstāvēt dzīvokļu sabiedrības locekļu kopīgās intereses.

Salīdzinot ar Latvijas likumdošanu, jāatzīmē, ka Latvijā dzīvokļu sabiedrībām nav šāda speciāla likuma.

Dzīvokļu sabiedrības Igaunijā jāreģistrē bezpeļņas biedrību reģistrā.

Bezpeļņas biedrību dibināšana, likvidācija, kā arī bezpeļņas biedrību un dibinājumu reģistra darbība regulēta Likumā par bezpeļņas biedrībām. Likumā ir 8 daļas un 112.panti.

Birokrātiskās problēmas Igaunijā atrisinātas tādējādi, ka daudzas lietas var nokārtot elektroniski - nav jāstaigā pa dažādām institūcijām, nav jāsež rindās. Iestādes savā starpā ir savienotas datu bāzē, līdz ar to atkrīt nepieciešamība nest izziņas no vienas iestādes uz otru – to vienkārši izdara pati iestāde, atrodot tai nepieciešamo informāciju un ieliekot to savā datu bāzē.

Apsaimniekošanas maksas lielums, ko mājas dzīvokļu īpašnieki paši ir tiesīgi noteikt, Valgā vairumā gadījumu ir daudz augstāka kā Valkā (salīdzinoši - Valkā pašvaldības apstiprinātā apsaimniekošanas maksa ir tikai 24 santīmi par kvadrātmetru). Bieži vien Valgā papildus apsaimniekošanas maksai mājas iedzīvotāji maksā arī par mājas ņemto kredītu mājas jumta nomaiņai, fasādes remontam, ārdurvju nomaiņai vai kāpņu telpu sakārtošanai utt. „Igaunijā šajā sakarā darbojas programma KREDEX, kuras uzdevums ir veicināt dzīvojamā fonda saglabāšanu un ar mājokļu uzlabojumiem saistīto finansiālo problēmu risināšanu. Šīs programmas mērķis ir atbalstīt dzīvojamo māju renovāciju projektus. Jautājumu par kredīta ņemšanu izlemj dzīvokļu īpašnieki sapulcē. Aizdevumu parasti ņem uz 10 līdz 12 gadiem, noslēdzot par to līgumu ar banku. Vienlaicīgi pastāv iespēja dzīvojamai mājai griezties pašvaldībā un saņemt pabalstu remonta veikšanai dzīvojamā mājā. Pabalsta apmērs gan atkarīgs no pašvaldības iespējām, pabalstu fonda lieluma un paredzētiem mērķiem, kuriem šo pabalstu izsniedz.”⁶² Piemēram, māja, kurā dzīvo Valkas un Valgas pilsētu kopējā sekretariāta vadītāja Anita Tannenberga, šajā gadā saņēma iepriekšminēto pabalstu 15000 kronu apmērā jeb apmēram 700 latu. Arī Valgā pēdējā laikā aktualizējusies dzīvokļu īpašnieku nenokārtoto maksājumu problēma, bet ar to cīnās katra dzīvokļu īpašnieku

⁶² Intervija ar Janek Rennu, 03.11.2009., npublicētais materiāls.

sabiedrība savu iespēju robežās. Īpaši aktuāla kļuvusi mājas ņemtā bankas kredīta savlaicīgas atmaksas nodrošināšana.

Kā galējais līdzeklis cīņā ar parādniekiem ir dzīvokļa atsavināšana tiesas ceļā bankas vai dzīvokļu sabiedrības labā.

Līdzīgi kā Latvijā arī Igaunijā ir problēmas ar dažu apsaimniekošanas firmu godīgu attieksmi pret tai uzticēto pienākumu veikšanu un no dzīvokļu īpašniekiem iekasēto naudas līdzekļu izlietošanu. Tā rezultātā gadās situācijas, ka dzīvojamā māja pārstāj saņemt kādu pakalpojumu, par ko dzīvokļu īpašnieki regulāri ir veikuši maksājumus, tā iemesla dēļ, ka šī nauda nav nonākusi līdz pakalpojumu sniedzējam.

Taču kopumā jāsaprot, ka dzīvokļu īpašnieki Valgā jūtas kā īsti saimnieki savā mājā un daudz aktīvāk risina mājas remonta nepieciešamības jautājumus un uzdrošinās arī šajos krīzes apstākļos ņemt kredītus. Salīdzinot dzīvojamo māju apsaimniekošanu abās robežas pusēs jāsecina, ka Latvijas pusē – Valkā nav izveidota neviena dzīvokļu īpašnieku sabiedrība, kas apsaimniekotu savu dzīvojamo māju, turpretim Valgā šajā sakarā ir uzkrāta liela pieredze.

5. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma analīze un problēmas.

2010.gada janvārī stāsies spēkā jaunais dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. Šis likums redakcionāli ir pārstrādāts vairāku gadu garumā, līdz beidzot 2009.gada 4.jūnijā Saeima to pieņēma galīgā lasījumā. Par jauno likumu divu gadu garumā izteikti dažādu viedokļi, kas ir arī savstarpēji atšķirīgi.

„Dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozare līdz šim attīstījās, bet likuma nebija. Jaunais likums būs saistošs visām dzīvojamām ēkām - sākot no daudzstāvu namiem līdz ģimenes mājām, kuras atrodas valsts, pašvaldību vai privātīpašumā. Likuma mērķis ir veicināt labu dzīvojamo māju ekspluatāciju, uzturēšanu un modernizāciju, līdz ar to nodrošinot to ilgtspēju”.⁶³

Par likumu kopumā var teikt, ka tas nosaka dzīvojamo māju un dzīvokļu īpašnieku, kā arī māju pārvaldnieku un apsaimniekotāju tiesības, pienākumus un atbildību. Likums formulē dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, šajā procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, kā arī valsts un pašvaldības ar kompetenci ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistītos jautājumus.

Likuma nepieciešamību nosacīja arī tas apstāklis, ka līdz šim nebija normatīva akta, kas regulētu dzīvojamo māju pārvaldīšanas kārtību un kur būtu noteiktas minimālās prasības dzīvojamās mājas uzturēšanai un saglabāšanai. Tāpat nebija noteiktas dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu tiesības, pienākumi un atbildība.

Vispirms gribētu aplūkot likumu no tā viedokļa - kā jaunais likums palīdz sakārtot ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistītos jautājumus un ko jaunu tas ienes dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā.

Tā Juridiskās koledžas docētāja Iveta Puķīte savā rakstā „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” (laikraksts „Mans Īpašums” 2009.gads Nr.8) pievēršas jaunajā likumā iestrādātajām novitātēm. Kā vienu no būtiskākajiem jauninājumiem viņa uzskata to, „ka likums nosaka, ka dzīvojamo māju pārvaldīšana ietver sevī virkni obligātu veicamo pārvaldīšanas darbību - dzīvojamās mājas uzturēšana; pārvaldīšanas darbu plānošana, organizēšana un pārraudzība, kā arī dzīvojamās lietas vešana, līguma slēgšana ar piesaistītā zemesgabala īpašnieku par zemes lietošanu, informācijas sniegšana valsts un pašvaldības institūcijām. Šis vispārīgais pārvaldīšanas darbību uzskaitījums vērtējams pozitīvi, lai noskaidrotu, kādas darbības obligāti iekļaujamas dzīvojamo māju pārvaldīšanā un ir jāveic ikvienas mājas īpašniekam, kopīpašniekam vai pārvaldniekam”⁶⁴. Obligātās pārvaldīšanas darbības kā prasība Latvijas likumdošanā tiek reglamentētas pirmo reizi (likuma 6.pants). Ar jauno likumu tiek uzlikts

⁶³ Jānis Lagzdīņš. komdep.riga.lv/uploads/parvaldnieks/ml.03.parvlikums-0609.doc.(aplūkots 2009.gada 12.oktobrī)

⁶⁴ Puķīte I. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums// Mans īpašums, 2009, nr.8. – 14.lpp.

pienākums rūpēties par ēkas sanitāro apkopi, siltā un aukstā ūdens piegādi, sadzīves atkritumu izvešanu un kopīpašuma uzturēšanu. Minimālās obligātās pārvaldīšanas darbības paredz dzīvojamo māju uzturēšanu jeb to fizisko saglabāšanu.

„Strādājot pie likumprojekta, bija priekšlikums šo normu piemērot visām ēkām, tai skaitā namiem, kuros izvietoti arī biroji un veikali. Taču diskusiju rezultātā tika pieņemts lēmums, ka jaunais likums ir attiecināms tikai uz namiem, kas Zemesgrāmatā reģistrēti kā dzīvojamās mājas, neraugoties uz nedzīvojamo telpu īpatsvaru attiecīgajā namā”.⁶⁵

„Pārvaldīšanas darbības ietver arī darba plānošanu, attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošanu, dzīvojamās mājas lietas vešanu un citas. Šīs darbības nav saistošas viendzīvokļa mājas īpašniekiem.

Pārvaldīšanas darbības tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieku vēlmēm un – kas ļoti svarīgi- maksātspējai. Pie tām pieder visi pasākumi, kuri saistīti ar nama uzlabošanu un attīstīšanu.

Jaunā likuma nozīmīgākās normas skar jautājumus, kas nosaka kādā veidā dzīvojamās mājas īpašnieks vai dzīvokļu īpašnieki nodod pārvaldīšanas tiesības pārvaldniekam (likuma 10.pants). Likums nosaka, ka pārvaldnieks var būt gan fiziska persona, gan juridiska persona.”⁶⁶ Izvēle paliek dzīvokļu īpašnieku ziņā.

„Likums nosaka, ka līgums tiek slēgts rakstveidā, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu. Šī procedūra ir īpaši būtiska pašlaik, kad privatizēto un tā saucamo jauno projektu dzīvokļu īpašnieki visbiežāk ir noslēguši līgumu ar namu pārvaldēm, jaunā projekta attīstītājiem vai privātām apsaimniekošanas firmām. Parasti šie līgumi ir saturiski nepilnīgi, nevienlīdzīgi un nekonkrēti. Piemēram, bieži tie sīki reglamentē dzīvokļa īpašnieku, nevis pārvaldnieka tiesības un pienākumus. Šāda situācija rada strīdus un konfliktus. Lai labāk sakārtotu šo procedūru un izslēgtu dažādas interpretācijas iespējas, Ekonomikas ministrija izstrādās tipveida pārvaldīšanas līgumu. Protams puses var vienoties par līguma papildus punktiem.

Likuma pārejas noteikumi nosaka, ka pārvaldīšanas līgumi, kas ir spēkā šā likuma spēkā stāšanās dienā, bet neatbilst šā likuma noteikumiem, līdz 2011.gada 31.decembrim saskaņojami ar šā likuma noteikumiem”.⁶⁷ Likuma 11.pants nosaka, „ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu”⁶⁸. Likums paredz pārvaldīšanas līguma

⁶⁵ Jānis Lagzdiņš. komdep.riga.lv/uploads/parvaldnieks/ml.03.parvlikums-0609.doc.(aplūkots 2009.gada 12.oktobrī)

⁶⁶ Jānis Lagzdiņš. komdep.riga.lv/uploads/parvaldnieks/ml.03.parvlikums-0609.doc.(aplūkots 2009.gada 12.oktobrī)

⁶⁷ Jānis Lagzdiņš. komdep.riga.lv/uploads/parvaldnieks/ml.03.parvlikums-0609.doc.(aplūkots 2009.gada 12.oktobrī)

⁶⁸ LR likums „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” 11.panta 1.daļa

subjektus, nosacījumus, piemēram, termiņus un kārtību, kādā sniedzams pārskats par pārvaldīšanas uzdevuma izpildi, tai skaitā pārskats par pārvaldnieka rīcībā nodoto finanšu līdzekļu izlietojumu, ar pārvaldīšanas uzdevumu izpildi saistīto pārvaldīšanas izdevumu apmērs, to noteikšanas un maksāšanas kārtību, kā arī pārvaldnieka atbildības apjoms un iestāšanās brīdis. Pārvaldnieka kompetences apjoms tiek noteikts pārvaldīšanas līgumā.

Šobrīd, kad daudzu dzīvojamo māju stāvoklis ir stipri nolietojies un nav uzskatāms par apmierinošu, „īpaši nozīmīgs ir likuma 14.panta 3.punkts, kas nosaka, ka pārvaldnieka pienākums ir rakstveidā brīdināt dzīvojamās mājas īpašnieku par nepieciešamajiem steidzami veicamajiem pasākumiem nama pasargāšanai no bojāejas, sabrukuma vai postījumiem, kā arī aprēķināt remonta izdevumus. Turklāt viņam ir jāinformē visi mājas dzīvokļu īpašnieki par atsevišķa dzīvokļa īpašnieka darbībām, ja tās var ietekmēt citu īpašnieku intereses. Piemēram, nelikumīgām dzīvokļa pārbūvēm, skarot nesošās konstrukcijas, vai sava mitekļa apkures sistēmas nesankcionētiem „uzlabojumiem”, kuru rezultātā kaimiņiem nākas salt. Pārvaldniekiem turpmāk dzīvokļu īpašniekiem vajadzēs arī sniegt atskaiti par nama finansiālo stāvokli, jo daudzu konfliktu cēlonis ir informācijas trūkums par iekasēto līdzekļu izlietojumu. Likuma norma nosaka, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības iepazīties ar ienākumu un izdevumu pārskatiem. Ne retāk kā reizi gadā dzīvojamās mājas pārvaldniekam dzīvokļu īpašnieki jāiepazīstina ar nama pārvaldīšanas plānu, kas ietver veicamo darbu uzskaitījumu, izdevumu tāmi un citus dokumentus. Tāpat reizi gadā viņam ir jāiesniedz pārskats par finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu”.⁶⁹

Kā uz otru svarīgāko novitāti, kas ietverta jaunajā likumā, savā rakstā Iveta Puķīte norāda uz norīkotā pārvaldnieka iecelšanu namu nepienācīgas apsaimniekošanas gadījumā. ”Ja tas, piemēram, radīs draudus iedzīvotāju dzīvībai, veselībai, drošībai, īpašumam vai videi, attiecīgā pašvaldība varēs iecelt norīkoto pārvaldnieku”⁷⁰.

Tas nozīmē, ka gadījumā, ja īpašnieki neapsaimnieko savu īpašumu un tas var radīt apdraudējumu cilvēka dzīvībai, likums paredz šādā namā iecelt norīkoto pārvaldnieku.

Saskaņā ar likumu, norīkotā pārvaldnieka iecelšanu var ierosināt persona, kuras tiesības tiek aizskartas, vai institūcija, kuras kompetencē ir dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo normatīvo aktu prasību izpildes uzraudzība. Ņemot vērā, ka šos pienākumus pamatā veic pašvaldības, tad pašvaldība, veicot tai likumā noteiktās funkcijas un ievērojot dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteikto kārtību, ieceļ dzīvojamai mājai norīkoto pārvaldnieku. No tā izriet, ka norīkotais pārvaldnieks ir pašvaldības uz laiku iecelts dzīvojamās mājas

⁶⁹ Jānis Lagzdīns. komdep.riga.lv/uploads/parvaldnieks/ml.03.parvlikums-0609.doc.(aplūkots 2009.gada 12.oktobrī)

⁷⁰ Puķīte I. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums// Mans īpašums, 2009, nr.8. – 14.lpp.

pārvaldnieks, kas veic noteiktas pārvaldīšanas darbības šajā mājā, līdz tās īpašnieks nodrošina mājas pārvaldīšanu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Norīkotā pārvaldnieka darbības laikā mājas īpašniekam nav tiesības veikt tās pārvaldības darbības, kuras norīkotā pārvaldnieka kompetencē. Šīs pilnvaras viņš saglabā no iecelšanas līdz atcelšanas laikam.

Turklāt pārvaldnieku atbilstoši likumam pašvaldība var norīkot arī nolaidīgi apsaimniekotai ģimenes mājai, ja tā rada draudus cilvēkiem, viņu īpašumam un apkārtējai videi. Līdz šim šādu graustu saimnieki visai bieži nelikās ne zinīs par savu namu, nebija juridisku sviru, kas liktu viņiem sakārtot savu īpašumu.

Personu, kas veiks norīkotā pārvaldnieka pienākumus, pašvaldība izvēlas, izmantojot normatīvajos aktos noteiktās iepirkuma procedūras.

Likums paredz, ka nolaistā nama īpašniekiem pašvaldībai un ieceltajam pārvaldniekam vajadzēs atlīdzināt visus izdevumus, kas saistīti ar nama remontu un apsaimniekošanu.

„Šī likuma pieņemšanas procesu pagarināja arī Latvijas Pašvaldību savienības (LPS) uzsāktā diskusija par norīkotā pārvaldnieka institūciju. LPS uzskatīja, ka norīkotā pārvaldnieka iecelšana ir papildu funkcija pašvaldībām un neatbalstīja attiecīgos likuma formulējumus. Taču absolūtais vairākums Saeimas deputātu bija pārliecināti, ka paralēlas valsts kontroles institūciju veidošana, kas ieceltu norīkoto pārvaldnieku, izmaksātu krietni dārgāk, nekā izmantojot jau esošās pašvaldības institūcijas. Tieši pašvaldības jau atbilstoši likumdošanai jau veic ļoti līdzīgas funkcijas – palīdz iedzīvotājiem risināt dzīvokļu jautājumus, nodarbojas ar būvniecības uzraudzības jautājumiem utt. Pašvaldības kontrolē arī piemājas teritorijas uzkopšanu un citu normu ievērošanu. Tieši tāpēc deputātu vairākums uzskatīja, ka tiesības iecelt norīkoto pārvaldnieku dotu iespēju pašvaldībām sakārtot savu pilsētu un novadu vidi”⁷¹. Nākošais jaunais nosacījums, ko savā rakstā uzskaita arī Iveta Puķīte ir - „ikvienai dzīvojamai mājai līdz 2011. gada 31. decembrim būs jāiekārto mājas lieta”⁷².

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 8.pantu, dzīvojamās mājas lietā būs jābūt mājas pamatdokumentiem - nekustamā īpašuma tiesības apliecinošam dokumentam; dzīvojamās mājas uzmērīšanas lietai; mājai piesaistītā zemesgabala robežu plānam un līgumam par piesaistītā zemesgabala lietošanu.

Tā ir dzīvojamās mājas apsaimniekošanas lieta, kas satur informāciju par katru ēku atsevišķi, tās ekspluatācijas un remonta izdevumiem, kā arī par dzīvokļa īpašniekiem un īrniekiem.

Mājas lietā glabāsies mājas īpašnieka, valsts dzīvojamās mājas valdītāju un dzīvokļu īpašnieku saraksts un mājas tehniskā pase, kā arī ar pārvaldīšanu saistītie dokumenti- mājas

⁷¹ Jānis Lagzdīņš. komdep.riga.lv/uploads/parvaldnieks/ml.03.parvlikums-0609.doc.(aplūkots 2009.gada 12.oktobrī)

⁷² Puķīte I. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums// Mans īpašums, 2009, nr.8. – 15.lpp.

pārvaldīšanas līgums, dzīvokļu īpašnieku izveidoto biedrību, kapitālsabiedrību vai kooperatīvo sabiedrību statūti, mājas īpašnieka pieņemtie lēmumi un citi dokumenti.

Mājas lieta glabāsies pie mājas īpašnieka, bet, ja mājai būs vairāki īpašnieki- pie mājas pārvaldnieka. Mājas lietas izveides mērķis ir nodrošināt visu datu pieejamību par doto objektu, ja mainās tā apsaimniekotājs. Tas nozīmē, ka Mājas lietas esamība nodrošinās visu datu pieejamību jebkuram pārvaldniekam kuru dzīvokļu īpašnieki būs pilnvarējuši veikt mājas apsaimniekošanu.

Kā nākošo novitāti Iveta Puķīte min Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 18.pantu, kas regulē pārvaldnieka reģistra izveidi.

Likums nosaka, ka Pārvaldnieku reģistrā būs jāreģistrējas personai, kura atbilst šajā likumā pārvaldniekam izvirzītajām prasībām un noslēgusi pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku. Ja persona vēlas piedāvāt pārvaldnieka pakalpojumus un atbilst šajā likumā pārvaldniekam izvirzītajām prasībām, taču nav saņēmuši pārvaldīšanas uzdevumu un nav noslēgusi pārvaldīšanas līgumu, arī šajā gadījumā pastāv iespēja reģistrēties, tādējādi nodrošinot informācijas pieejamību par plānotajiem pakalpojumiem.

Pārvaldnieka reģistra vešanas un aktualizēšanas kārtību, reģistram iesniedzamos dokumentus un to iesniegšanas termiņus, kā arī par reģistra vešanu atbildīgo amatpersonu nosaka Ministru kabinets.

Kā noslēdzošā novitāte I.Puķītes rakstā tiek minēta „prasība pārvaldnieka izglītībai”⁷³.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.pants nosaka:

„Pārvaldnieks ir tiesīgs veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, ja ir ieguvis dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu. Ja pārvaldnieks ir juridiska persona, dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments nepieciešams tam juridiskās personas darbiniekam, kurš veic pārvaldīšanas līgumā uzdoto pārvaldīšanas uzdevumu attiecīgajā mājā”⁷⁴.

Šobrīd ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu bieži nodarbojas praktiķi – entuziasti jeb personas, kuras labprātīgi uzņēmušās pienākumu nastu un kurām ir vēlme turpināt šo darbu. Viņi parasti „pašmācības ceļā”, ir apguvuši pienākumus un lieliski pārzina apsaimniekojamo māju, kā arī speciālisti ar inženiera, uzņēmējdarbības vadītāja vai jurista izglītību.

Lai šie cilvēki netiktu izstumti no aprites, likums nosaka, ka personas, kuras līdz šā likuma spēkā stāšanās dienai ir noslēgušas attiecīgu dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumus, ir tiesīgi

⁷³ Puķīte I. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums// Mans īpašums, 2009, nr.8. – 15.lpp.

⁷⁴ LR likums „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” 13.panta 1.daļa.

turpināt pildīt saskaņā ar līgumu uzņemtās saistības neatkarīgi no tā, vai šo personu kvalifikācija atbilst vai neatbilst pārvaldīšanas likuma 13.panta prasībām, bet ne ilgāk kā 2011.gada 31.decembrim. tad šiem speciālistiem vajadzēs iegūt nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālo kvalifikācijas līmeni.

Taču likums paredz arī izņēmumus:

1. ja dzīvojamo māju apsaimnieko kāds no dzīvokļu īpašniekiem, tad prasība pēc izglītības ir tikai trešais profesionālās kvalifikācijas līmenis;
2. turpretī, profesionālās kvalifikācijas apliecinošs dokuments vispār netiek pieprasīts gadījumos, kad tiek pārvaldīta viendzīvokļa māja, kā arī gadījumos, kad daudzdzīvokļu mājas kopējā platība ir mazāka par 1500 m² un to pārvalda pats dzīvojamās mājas īpašnieks, kuru pilnvarojuši citi dzīvojamās mājas īpašnieki uz Civillikuma noteiktajā kārtībā savstarpēji noslēgta līguma pamata vai arī dzīvojamās mājas īpašnieku veidota dzīvojamās mājas pārvaldīšanas sabiedrība.

I.Puķīte savā rakstā par šo likumā ietverto mājas pārvaldnieku izglītības prasību, atsaucas uz Rīgas Tehniskās universitātes inženierekonomikas un vadības fakultātes Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūta direktores, profesores Inetas Geipeles teikto, „ka šis likums sakārtos īpašuma apsaimniekošanu, tas pieļaus namu pārvaldīšanā darboties tikai speciālistiem ar atbilstošu augstāko izglītību, ka ikvienā biznesā, ka ikvienā uzņēmējdarbībā, arī valsts pārvaldē primārā nepieciešamība ir zināšanas par ekonomiku, uzņēmējdarbību, vadīšanu un organizēšanu. Tā kā nekustamā īpašuma apsaimniekošana un pārvaldīšana ir saistīta gan ar būvniecības, enerģētikas un arhitektūras jomām, gan arī inženierkomunikācijām, tad ar ekonomikas un menedžmenta zināšanām vien apsaimniekotājam nepietiek. Līdz ar to apsaimniekotājiem ir nepieciešamība pēc tādas izglītības, kurā būtu sabalansētas vairākas zināšanu nozares”⁷⁵.

Kā šis process ir sakārtots citās valstīs? „Kā obligāta prasība pēc augstākās izglītības ir tādās Eiropas valstīs kā Vācija un Austrija. Polijā un Lietuvā, tiek paredzēta pārvaldnieku sertificēšana. Polijā sertifikāciju veic Finanšu ministrija un nekustamā īpašuma pārvaldniekiem tiek noteikta prasība pēc bakalaura izglītības. Protams ir arī valstis, kur šī izglītība netiek reglamentēta ar normatīvo aktu palīdzību. Piemēram, Igaunijā un Somijā šis process ir balstīts uz brīvprātības principa, kad paši klienti nosaka prasības nekustamā īpašuma pārvaldītājam. Igaunijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Jurijs Kronstroms uzskata, ka ir jāmeklē atbilstošs profesionālis dzīvojamo māju pārvaldīšanai. Bet tas nenozīmē, ka tur šajā jomā nekas nenotiek. Igaunijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija organizē pārvaldnieku sertifikāciju, kur tiek

⁷⁵ Puķīte I. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums// Mans īpašums, 2009, nr.8. – 16.lpp.

pārbaudītas nekustamā īpašuma namu pārvaldnieku profesionālās un teorētiskās zināšanas, kas pēc tam ļauj šādam sertificētam speciālistam konkurēt darba tirgū.”⁷⁶

Juridiskās koledžas direktors Tālav Jundzis uzskata, ka izglītība – tā ir dzīves stabilitātes un pārmaiņu iespēja. 2009.gada vasarā ar viņa līdzdalību tika organizēts seminārs „Būtiski jaunumi dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskajā regulējumā”. Seminārā uzstājoties Tālav Jundzis informēja klātesošos par pirmajiem rezultātiem pārvaldnieku izglītības jomā: „2008.gada martā Juridisko koledžu absolvēja pirmie 69 studenti, kuri bija ieguvuši 1.līmeņa augstāko izglītību, iegūstot profesiju standartam atbilstošu 4 līmeņa izglītību – Namu pārvaldnieks. Vēl pēc pusgada bija jau nākamais izlaidums, kopumā 45 studenti.

Tas nozīmē, ka uz šo brīdi valstī ir 114 studenti, kuri ir ieguvuši jaunajam likumam atbilstošu 4.līmeņa izglītību.”⁷⁷

Līdz 2010.gada 1.janvārim Ekonomikas ministrijai vēl ir jāizstrādā virkne normatīvo aktu, kas regulēs šīs jomas darbību un kas izrietēs no šī likuma.

Likums arī nosaka, ka LR Ministru Kabinetam līdz 2009.gada 31.decembrim jāizdod dzīvojamās mājas sanitārās apkopes, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanas, tehniskās apkopes un kārtējā remonta un citus noteikumus.

„Salīdzinot ar likuma projektu, kas tika apspriests Saeimā otrā lasījumā, „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” paredz krietni garāku pārejas laiku. Līdz 2011.gada 30.jūnijam atbilstoši likuma prasībām jāiekārto dzīvojamās mājas lieta. Savukārt līdz šā gada 31.decembrim saskaņojami pārvaldīšanas līgumi un veicami citi darbi.

Ļoti būtiski būs MK noteikumi, kas reglamentēs minimālās prasības energoefektivitātes nodrošināšanai. To MK vajadzēs sagatavot līdz 2010.gada 30.jūnijam. Šie noteikumi atspoguļos pamatprasības māju siltināšanai, ja šādu lēmumu atbalstījusi lielākā daļa no mājas dzīvokļu īpašniekiem, bet kāds no mājas īpašniekiem iebilst renovācijas darbu uzsākšanai. Jaunais likums nosaka, ka mūsu klimatiskajos apstākļos mājas siltināšana ir attiecināma uz nepieciešamajiem izdevumiem. Tātad, lai siltinātu māju, vairs nebūs jāsaņem pilnīgi visu dzīvokļu īpašnieku atbalsts”.⁷⁸ Tagad vēlos pievērsties pilnīgi atšķirīgam viedoklim, kas pausts sakarā ar jaunā likuma pieņemšanu. Latvijas nekustamā īpašuma pārvaldnieku asociācijas prezidenta Vitolda Peipiņa publikācijai „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas muklājs”⁷⁹. Pēc iepazīšanās ar jaunā likuma tekstu, viņš ir izdarījis vairākus secinājumus.

⁷⁶ Puķīte I. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums// Mans īpašums, 2009, nr.8. – 17.lpp.

⁷⁷ Puķīte I. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums// Mans īpašums, 2009, nr.8. – 17.lpp.

⁷⁸ Jānis Lagzdīņš. komdep.riga.lv/uploads/parvaldnieks/ml.03.parvlikums-0609.doc.(aplūkots 2009.gada 12.oktobrī)

⁷⁹Peipiņš V.Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas muklājs.(21.07.2009)-

http://www.diena.lv/lat/politics/viedokli/dzivojamo_maju_parvaldisanas_likums. (aplūkots 2009.gada 21.jūlijs.)

Viņaprāt, līdz ar likuma pieņemšanu, dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas sektors kļūst vēl neskaidrāks nekā tas bija līdz šī likuma pieņemšanai. Viņš uzskata, ka formāli tagad ir jauns likums par dzīvojamo māju pārvaldīšanu, bet vai šis likums palīdzēs atrisināt pastāvošās problēmas, tas vēl arvien paliek atklāts jautājums.

V.Peipiņa viedoklis ir, ka katrā dokumentā, kas tiek izstrādāts ir jābūt savai „filozofijai”.

Ja runa ir par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tad konkrētajā dokumentā jāsniedz skaidrojums valsts līmenī, ko nozīmē pārvaldīt māju un ko nozīmē māju apsaimniekot.

V.Peipiņš rakstā norāda, ka savā ikdienas darbā nekustamā īpašuma tirgus sektorā, regulāri saskaras ar dažāda rakstura informāciju, kas saistīta ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Un šī informācija nāk no ļoti dažādiem informācijas avotiem - (valsts, pašvaldības, firmas, dzīvokļu īpašniekiem) un tiek pasniegti dažādu informācijas nesēju (likumi, Ministru Kabineta noteikumi, internets, speciālistu skaidrojumi) līmenī. Visur dominē termins „dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana”. Piemēram, Latvijas Republikas likuma „Par dzīvokļa īpašumu” V nodaļa.

Šajā sakarā V.Peipiņš uzskata, ka rodas loģisks secinājums, ka jaunajam likumam vajadzētu sniegt skaidrojumu: ko nozīmē pārvaldīt māju un ko nozīmē – apsaimniekot māju? Viņaprāt tagad varēs tikai pārvaldīt māju un apsaimniekošanas process atkal būs ārpus Latvijas Republikas likumdošanas un šajā sektorā valdīs haoss.

V.Peipiņš savā publikācijā arī velta bargus izteikumus likuma autoriem: „iepazīstoties ar pārvaldīšanas procesa skaidrojumu, sapratu, ka likuma autoriem nav vispār nav nekāda priekšstata par šo terminu. Skaidrojums, ka dzīvojamās mājas pārvaldītājs ir dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks, neiztur nekādu kritiku”⁸⁰.

Viņaprāt esam saņēmuši tukšu dokumentu, kura galvenais uzdevums ir palīdzēt ierēdņiem formāli atskaitīties par it kā izdarītu darbu.

Jaunais likums pēc būtības ir daļēja atbilde uz ekonomikas ministra A.Kampara uzdoto jautājumu, kāpēc ir novērojama Latvijas iedzīvotāju pasivitāte Eiropas Savienības struktūrfondu izmantošanā.

V.Peipiņš arī saskata jaunā likuma pretrunas ar Latvijas Republikas Civillikuma 927.panta nosacījumiem, ka dzīvokļu īpašnieks var izvēlēties kā pārvaldīt un apsaimniekot savu kopīpašumu. Pēc jaunā likuma pieņemšanas dzīvokļu īpašnieki nevarēs brīvi pārvaldīt un apsaimniekot savu īpašumu, jo tagad viņi to varēs darīt tikai pēc tam, kad būs ieguvuši profesionālo izglītību dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā.

⁸⁰ Peipiņš V.Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mūklājs.(21.07.2009)-
http://www.diena.lv/lat/politics/viedokli/dzivojamo_maju_parvaldisanas_likums. (aplūkots 2009.gada 21.jūlijs.)

Viņaprāt situācija, kad ir nesakārtota uzņēmējdarbības vide un neskaidri spēles noteikumi, dzīvokļu īpašnieki nesteidzas uzņemties atbildību par savu īpašumu, nesteidzas to sakārtot, nesteidzas izmantot Eiropas Savienības struktūrfondu palīdzību.

V.Peipiņš uzskata, ka jaunais likums izvirza formālas un obligātas prasības dzīvojamo māju pārvaldniekiem un arī pašiem īpašniekiem, par profesionālās izglītības iegūšanu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā.

Tirgus ekonomikas apstākļos cilvēkiem nedrīkst kaut ko uzspiest no varas pozīcijām.

„Valsts, ar saviem likumdošanas aktiem, nevajadzīgi iejaucas tirgus attiecībās. Valstij vajadzēja rekomendēt, ieteikt, bet ne aizliegt. Šādas likumdošanas normas var uztvert kā uzņēmējdarbības ierobežošanu, ko aizliedz Eiropas savienība”⁸¹.

Īpaša apbrīna vērtā V.Peipiņam ir likuma autoru ideja par māju iedalījumu, jo no likuma „Par dzīvokļu īpašumu” izriet, ka mazākais lielums, kas sīkāk nedalās ir viena dzīvojamā māja. Saskaņā ar jauno likumu, pārvaldīšanas process iedalās atkarībā no dzīvojamās mājas platības. V.Peipiņam, viņa vārdiem runājot „skatoties uz visu šo procesu no malas”, rodas pārdomas par visu situāciju kopumā- laba ir ideja par valsts palīdzības sniegšanu un Eiropas Savienības struktūrfondu līdzekļu piesaisti dzīvojamo māju renovācijas procesā. Žēl ir tikai, ka šo jautājumu risināšanā „piedalās cilvēki, kuri neizprot situāciju tirgū, kuriem trūkst tālredzības un profesionālo iemaņu. Rezultātā labas idejas vienkārši tiek “sačakarētas”, laiks tiek novilcināts un no labajiem nodomiem sanāk vien čiks”⁸².

Sava raksta nobeigumā V.Peipiņš secina, ka lai ieviestu dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru un mājas lietu (kas ir pozitīvi atzīstama lieta), nebija jātērē tādi lieli naudas līdzekļi un trīs gadus jāizstrādā likumprojekts. Šo rezultātu varēja sasniegt daudz ātrāk, lētāk un efektīvāk.

Autoresprāt jaunais likums nav vērtējams viennozīmīgi. Tam ir gan savi plusi, gan mīnusi.

Autore vēlas piekrist V.Peipiņa viedoklim par to, ka ilgi gaidītais likums nav atnesis gaidīto skaidrību vairākos terminos, kā, piemēram, dzīvojamo māju „pārvaldīšana” un „apsaimniekošana”. Tas, manuprāt, arī turpmāk dos iespēju šos terminus traktēt samērā dažādi.

Otrkārt, autore neviennozīmīgi vērtē arī jaunizveidoto norīkotā pārvaldnieka institūciju. No vienas puses aotoresprāt šādas institūcijas ieviešana dotu iespēju pašvaldībai sekmīgāk cīnīties ar to namu īpašniekiem, kuri nerūpējas par savu īpašumu un šis bezatbildīgās rīcības rezultātā nodara kaitējumu un apdraud cilvēku drošību. Bet no otras puses, ņemot vērā, ka šim pārvaldniekam tiek dotas samērā lielas pilnvaras, pastāv arī šaubas un zināms risks, ka šīs

⁸¹ Peipiņš V. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mūklājs.(21.07.2009)-

http://www.diena.lv/lat/politics/viedokli/dzivojamo_maju_parvaldisanas_likums. (aplūkots 2009.gada 21.jūlijs.)

⁸² Turpat.

pilnvaras var tikt kādas personas interesēs pārkāptas. Tādēļ autoresprāt ļoti svarīgi ir praksē iedibināt stingru kontroli pār jaunizveidoto institūciju.

Autore vērtē pozitīvi prasību iekārtot un vest dzīvojamās mājas lietu. Autores ieskatā mājas lietas esamība īpaši svarīgi būs gadījumos, kad mainīsies māju apsaimniekotāji vai arī radīsies kādas strīdīgas situācijas, kuras atrisināt būs daudz vienkāršāk un ātrāk tā iemesla dēļ, ka būs pieejama visa ar dzīvojamo māju nepieciešamā dokumentācija.

Attiecībā par dzīvojamo māju pārvaldniekiem izvirzītajām kvalifikācijas prasībām, manuprāt tikai prakse parādīs, vai šī likumdošanas prasība uzlabos dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kvalitāti Latvijā. Vai arī kā daudzi citi labi nodomi nostiprināt likumdošanā kādas stingrākas prasības, pārvērtīsies par samērā formālu prasību. Taču bez kuras izpildes, pēc likumā noteiktā pārejas perioda beigām, atsevišķas personas, ja tās nebūs ieguvušas nepieciešamo kvalifikāciju, nevarēs veikt mājas pārvaldnieka pienākumus.

Kopsavilkums

Analizējot daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu regulējošos normatīvos aktus, šai tēmai veltīto juridisko literatūru, kā arī jau izveidojošos apsaimniekošanas un pārvaldīšanas praksi, var izdarīt šādus secinājumus:

1. Dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu regulē vairāki normatīvie akti, tajā skaitā likumi „Par dzīvokļu īpašumu”, „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums”, tomēr jāsecina, ka nevienā normatīvā aktā nav definēts jēdziens „dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana”.
2. Savstarpējie līgumi, ko slēdz dzīvokļu īpašnieki ar mājas pārvaldnieku un apsaimniekotāju ir pilnvarojama līgumi. „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” nosaka, kas var būt par dzīvojamās mājas pārvaldnieki, kādi ir dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principi, kā arī likumā minēti pārvaldīšanas līguma nosacījumi. Savstarpējo līgumu forma ir vienkārša priekš dzīvokļa īpašniekiem, jo apsaimniekošanas un pārvaldīšanas funkcijas tiek deleģētas citām personām.
3. Dzīvojamo māju apsaimniekošanā patreizējos ekonomiskajos apstākļos, kā piemērotākā forma jāmin dzīvokļu īpašnieku biedrības nevis kooperatīvās sabiedrības. Biedrību dibināšana ir juridiski vienkāršāka un finansiāli lētāka. Biedrības galvenais mērķis ir dzīvojamās mājas apsaimniekošana, bet saimnieciskā darbība ir tikai kā papildus darbība, kas saistīta ar īpašuma uzturēšanu un izmantošanu.
4. Ja dzīvokļu īpašnieki, pēc mājas vispārējās privatizācijas pabeigšanas, nepārņem valdījumā dzīvojamo māju un nevienojas par kādu konkrētu apsaimniekošanas formu, valsts vai pašvaldības mājas valdītāja pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju.

Šajā gadījumā apsaimniekotājs nevis dzīvokļu īpašnieki izlemj jautājumu par to, kāda būs apsaimniekošanas maksa.
5. Likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktais sešu mēnešu termiņš (no brīža kad pieņemts lēmums par privatizācijas uzsākšanas dzīvojamā mājā) pirmās dzīvokļu īpašnieku sapulces sasaukšanai praksē nedarbojas.

6. „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” ir ienesis dzīvojamo māju pārvaldīšanā vairākus jauninājumus, no kuriem prasības dzīvojamo māju pārvaldnieka kvalifikācijai un mājas lietas iekārtošana ikvienai mājai ar tajā obligāti ietveramā informācijas uzskaitījumu, sekmēs dzīvojamo māju apsaimniekošanas procesa sakārtošanu un tā kvalitātes uzlabošanu.
7. Latvijā birokrātisko problēmu risinājums atpaliek no blakus esošās Igaunijas, kur šis jautājums ir sakārtots tādējādi, ka daudzas lietas (tajā skaitā dzīvokļu sabiedrības reģistrēšanu) var nokārtot elektroniski, līdz ar to nav nepieciešams nest izziņas no vienas iestādes uz otru. To izdara pati iestāde, atrod nepieciešamo informāciju un ievieto savā datu bāzē, pateicoties tam, ka iestādes savā starpā ir savienotas kopīgā datu bāzē.

Minētie secinājumi ļauj izteikt šādus priekšlikumus:

1. Likumdošanā nepieciešams definēt jēdzienu „daudzdzīvokļu māju pārvaldīšana un apsaimniekošana” un iestrādāt normatīvajos aktos vienu terminu „daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšana un apsaimniekošana”- pārvaldīt nozīmē - dzīvokļu īpašniekiem kopīgi piedalīties lēmumu pieņemšanā attiecībā uz kopīpašumā esošo daļu, bet apsaimniekot nozīmē - saimniecisku darbību veikšana gan ar savu darbu, gan ar saviem līdzekļiem, piedaloties kopīpašumā esošās daļas uzturēšanā un nepieciešamo izdevumu segšanā.
2. Nepieciešams paaugstināt dzīvokļu īpašnieku ieinteresētību un motivāciju daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kopīpašuma apsaimniekošanā, to panākot ar iedzīvotājiem saprotamas, skaidrojošas informācijas izplatīšanu par dzīvojamo māju apsaimniekošanu, dzīvojamo māju apsaimniekošanas pozitīvo piemēru publiskošanu un vienkāršas valsts atbalsta programmas pieejamību.
3. Lielāka atbalsta nodrošināšana no valdības un banku puses dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām finansiālas palīdzības saņemšanai, samazinot birokrātiju šī jautājuma risināšanā.
4. Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta 1.daļu izteikt šādā redakcijā: „Daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai izveidotu dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai Civillikuma noteiktajā kārtībā noslēgtu

savstarpēju līgumu par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, sasaucama ne vēlāk kā viena gada laikā pēc tam, kad privatizēti visi attiecīgās dzīvojamās mājas privatizācijas objekti”.

5. Papildināt likuma "Par dzīvojamo māju pārvaldīšanu" 15.pantu ar sekojoša satura trešo daļu: "Par finansu līdzekļu izlietošanu pārvaldniekam jāsniedz atskaite visos gadījumos, kad to pieprasījis mājas īpašnieks, ja tam radušās pamatotas aizdomas par finansu līdzekļu izlietojumu". Šāda veida norma palīdzēs dzīvokļu īpašniekiem pārliecināties par izlietotajiem līdzekļiem un nebūs jāpaļaujas vienīgi uz apsaimniekotāja godaprātu šo līdzekļu izlietošanā kā tas notiek līdz šim.
6. Papildināt likuma "Par dzīvokļu īpašumu" ar 35.pantu šādā redakcijā: "Vienas mājas dzīvokļu īpašnieki sastāv dzīvokļu īpašnieku kopībā, par kuras locekli dzīvokļu īpašnieks kļūst automātiski līdz ar dzīvokļa īpašuma iegūšanu. Kopība nav juridiska persona. Kopība lemj par visiem būtiskiem jautājumiem, kas saistīti ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanu".
7. Sakarā ar lielas daļas daudzdzīvokļu māju dzīvojamā fonda neapmierinošo stāvokli, pašvaldības līdzīgi, kā tas ir Igaunijā, varētu savu iespēju robežās sniegt finansu palīdzību dzīvojamo māju remontiem.
8. Izdarīt grozījumus likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 16.pantā. Izteikt panta 1.daļu šādā redakcijā "Ja dzīvokļa īpašnieks sistemātiski bojā ēku, tajā skaitā arī komunikācijas vai citus mājas elementus, kā arī izmanto tādā veidā, ka rada traucējumus citiem dzīvokļu īpašniekiem, pārkāpj telpu lietošanas noteikumus, sanitārās un ugunsdrošības noteikumus, tad pārējiem dzīvokļu īpašniekiem vai apsaimniekotājam, kuru tiesības ir aizskartas ir tiesības griezties tiesā par morālā un materiālā kaitējuma atlīdzināšanu"
Izslēgt šī panta 3.daļu

Abstract

The choice of the author is a theme: "Management of apartment houses and legal settlement of managing of houses." In the given work the author analyzes the basic rules of law in sphere of management and settlement of economic activities of houses, and also solves the problems connected with given sphere.

The rights to property, including to possession of apartment are fixed in Constitution of the Latvian Republic. The given rights to property have a special value, namely for each individual it is special necessity without which it is not possible to exist.

In the given work the question of house property is considered from the moment of privatisation which allows the individual to strengthen the rights to the given property according to rules of law of the Latvian Republic.

In the given work was looked through forms of government and managing by apartment houses.

The author within the limits of the given work has considered each form and has allocated especially favourable to the tenant, and also has shown all possible lacks of the given forms. For a choice of managing the owner of apartment should choose the corresponding factors, which author considers in the work.

In separate heads of work certain statutory acts, their interaction and contradictions are considered.

The basic statutory acts regulating the author showed problem are: „House property law” and „The law on privatisation of the state houses and self-management houses”, and also „The law on management of apartment houses” which will come into force since January, 2010.

According to the author in the law „The law on management of apartment houses” not it is enough regulated problems considered by the author.

Most of the entire author considered a legal side of this point in question.

The author compared a city it is Valka also the Estonian city Valga in questions of management and economy apartment houses.

In Valka there are no many-strayed houses which would be in managing of the owners is characteristic, and in Estonia city Valga in turn all houses are in the managing of the owners.

The author considers that only with the other country practises help in a question of apartment houses, it is possible to improve own system.

In the given work were analized all possible factors which influence at present system of managing inhabited houses in Latvia, and also are drawn conclusions about it

Izmantotās literatūras un juridisko aktu saraksts

Literatūra

1. A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Lietu tiesības: Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2002.
2. Blumberga A. Kovaļevskis A. Krēsliņš A.Lapsa J. Rāzna M. Rozentāle T. Smogorževska G. Škuškoviņa D. Tsenkova S. Dzīvokļa īpašnieka rokasgrāmata. – Rīga: *Mājokļu aģentūra*, 2003.
3. Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija. Privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekošana.-Rīga: SIA „Baltijas Attīstības Aģentūra”.
4. Faituša I. Daudzdzīvokļu namu apsaimniekotāji-dzīvokļu īpašnieku sabiedrības un to grāmatvedības uzskaites īpatnības// *Bilance*, 2009, nr. 20 (224)
5. Garsvāne S. Anhelita K. Leimane I. Levits E. Mīts M. Muižnieks N. Tāre I. Ziemele I. Cilvēktiesības pasaulē un Latvijā – Rīga: 2000.
6. Grūtups A. Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā – Rīga: Mans īpašums, 1995.
7. Kukutis A. Par mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas kārtību// *Pārvaldnieks*, 2008, nr.2.
8. Lapsa J.Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā: *Jurista vārds*, Nr.1(454), 2007.gada 2.janvāris.
9. Mācību materiāls. Namu pārvaldīšanas plānošana. Speciālais izdevums latviešu valodā, tulkojums no zviedru valodas ALLF 129 8 036 Civiltruck AB Stockolm 1988.-10.lpp.
10. Mājokļu politika Latvijā. Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, Būvniecības departaments - Rīga: 2002 gads
11. Peipiņš V. Nekustamā īpašuma pārvaldnieks II – Latvija: Nekustamā īpašuma pārvaldnieka asociācija NĪPA , 1998.
12. „Privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekošana. Statūti, līgumi, skaidrojumi”,Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija.1998.gads.
13. Puķīte I. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums// *Mans īpašums*, nr. 8., 2009.
14. Rozentāls A. Apsaimniekotāju maiņa rada strīdus//*Dienas bizness*, 2009.gada 20.augusts.
15. Rupkus J. Zode L. Taube D. Horoškins V. Dzīvokļa īpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana.- Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2006.

Normatīvie akti

1. Civillikums (pieņemts 28.01.1937., atjaunots 14.01.1992.) – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2006.
2. Latvijas Republikas Satversme (pieņemta 15.02.1922.) // Latvijas Vēstnesis.-Nr.43 (1993, 1.jūlijs).
3. Likums „Par dzīvokļu īpašumu” (pieņemts 28.09.1995.)//Latvijas Vēstnesis.- Nr.157.
4. Krimināllikums. Likums „Par Krimināllikuma spēkā stāšanās un piemērošanas kārtību”.8.izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008.
5. Likums „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” (pieņemts 11.07.1995) // Latvijas Vēstnesis .-Nr.103.
6. LR likums „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums.”
7. „Latvijas Republikas Ministru kabineta 2008. gada 9.decembra noteikumi Nr.1013 „Kārtība kādā dzīvokļu īpašnieki daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašumu lietošanu.”
8. Latvijas Republikas Ministru kabineta 2008. gada 9.decembra noteikumi Nr.1014 „Kārtība kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.”

Tiesu prakse

1. LR Augstākās tiesas Senāta 2006.gada 19.aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-0250-06.
2. LR Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 14.februāra spriedums lietā Nr. SKC-0069-07.
3. Valkas rajona tiesas 2009.gada 11.februāra spriedums lietā Nr. C38059408/111/09.
4. Valkas rajona tiesas 2008.gada 22.aprīļa spriedums lietā Nr. C38046907/121/08.

Interneta resursi

1. Dzīvokļu īpašniekiem jaunas cerības. (18.02.2009.)
http://www.rigasmajoklis.lv/index.php?show_me=preses&id=243 - (aplūkots 17.10.2009.)
2. Jānis Lagzdiņš. komdep.riga.lv/uploads/parvaldnieks/ml.03.-0609.doc.(aplūkots 2009.gada 12.oktobrī)

3. Kalniņš R. Dzīvojamo māju apsaimniekošana jāuztic profesionāļiem.16.01.2009.
<http://www.vestnesis.lv/pzni/index.php?menu=doc&id=186525> (aplūkots 2009.gada 26.oktobrī)
4. Kas jāzina dzīvokļu īpašniekiem.
http://www.datev.lv/index.php?option=com_content&task=view&id=27&Itemid=31
(aplūkots 2009.gada 13.oktobrī)
5. Luksa M. Maksāt vairāk un ietaupīt. 05.09.2009.
http://kvestnesis.lv/body_print.php?id=154695 (aplūkots 2009.gada 26.oktobrī)
6. Matisāne I. Sagatavoti noteikumi par dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksu.
9.septembris (2008) http://www.lv.lv./index.php?menu=doc&sub=pp_mk&id=180716
(aplūkots 2009.gada 1.novembrī)
7. Pašvaldību dzīvojamo māju nodošana apsaimniekošanā.
<http://www.liepaja.lv/page/1665> (aplūkots 2009.gada 26.oktobrī)
8. Peipiņš V.Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas muklājs.(21.07.2009)-
http://www.diena.lv/lat/politics/viedokli/dzivojamo_maju_parvaldisanas_likums.
(aplūkots 2009.gada 21.jūlijs.)
9. 2009.gada 9.decembra Ministru kabineta noteikumi Nr.1014
http://www.likumi.lv/body_print.php?id=1855278 (aplūkots 2009.gada 1.novembrī)
10. Zēberliņa L. Dzīvokļu īpašnieku biedrība top lēnām. 31.07.2009.
<http://www.apollo.lv/portal/ipasums/2007/articles/79062> (aplūkots 2009.gada 26.oktobrī)

Apliecinu, ka bakalaura darbu esmu uzrakstījusi patstāvīgi, izmantojot darbā norādītos avotus un darbs nav plagiāts.

/Darba autora paraksts, datums/

Bakalaura darbs aizstāvēts:

Bakalaura gala pārbaudījuma komisijas sēdē

2009.gada ____.

un novērtēts ar atzīmi ____

Komisijas priekšsēdētājs