

LATVIJAS UNIVERSITĀTE  
EKONOMIKAS UN VADĪBAS FAKULTĀTE  
FINANŠU INSTITŪTS

**DENACIONALIZĀCIJAS PROCESA SOCIĀLI EKONOMISKĀ  
PUSE LATVIJĀ**

BAKALaura DARBS

Autors: Ekonomikas bakalaura programmas  
Finanšu un kredīta virziena 3. kursa studente  
Ksenija Bogdanova  
Stud. apl. Nr. Ekon 040114

Darba vadītājs: Maģ. soc. zin., LU EVF lektors  
Vadims Ivaščuks

RĪGA 2006

## SATURS

	lpp.
SATURS.....	2
Anotācija.....	3
Ievads.....	6
1. Namīpašumu denacionalizācijas būtība un loma tautsaimniecībā .....	9
2. Īpašuma attiecību pārkārtošana Baltijas valstīs .....	11
3. Namīpašumu denacionalizācija un atdošana likumīgajiem īpašniekiem .....	13
3.1. Pamattiesības aizskarošo likumu radīšana.....	13
3.2. Situācijas stabilizēšanās un kompromisu meklējumi .....	15
4. Radītās mājokļu politikas cilvēktiesību aspekti.....	18
4.1. Sociāli politiskie cilvēktiesību pārkāpumi.....	21
4.2. Reformas īstenošanas tiesiskā regulēšana .....	26
4.3. Īres attiecību līgumiskas intereses .....	28
5. Denacionalizētie nami un to īrnieku sociālais stāvoklis.....	30
5.1. Īres maksas (īres griestu) ierobežojuma atcelšana.....	37
5.2. Dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu piešķiršanas programma .....	51
5.3. Citu valstu realizēto reformu politika.....	60
Secinājumi .....	65
Priekšlikumi.....	69
Izmantotās literatūras un avotu saraksts .....	72

## Anotācija

Bakalaura darbs aptver sociāli ekonomisko 1992. gadā īstenotās namīpašumu denacionalizācijas reformas pusi, kura izklāstā tika veikta denacionalizēto namu īrnieku pašreizējā stāvokļa analīze, lai izvērtētu valsts un pašvaldību piedāvātās atbalsta shēmas un finansēšanas mehānismus, novēršot sociālās krīzes iespējamību pēc 2007. gada janvāra īres maksas (īres griestu) atcelšanas lēmuma stāšanās spēkā.

Darbā ir pielietotas ekonomiskā un statistiskā analīze, lai izpētītu problēmu elementus un sintezētu kopsakarības vai formulētu likumsakarības, kas ļauj pilnīgāk atainot pētāmās problēmas, kas saistās ar denacionalizēto namu īrnieku diskriminējošo stāvokli, neskaidru situāciju pārceļšanās pabalstu programmas īstenošanā un nekustamā īpašuma tirgū kopumā.

Svarīgākā pētījuma problēma ir denacionalizācijas reformas radītais dzīvojamā fonda deficīts, kas ir izraisījis mājokļu problēmas gan denacionalizēto namu īrniekiem, gan namīpašumus atguvušajiem īpašniekiem.

Darba izstrādes gaitā ir izvirzīti priekšlikumi dzīvojamā fonda palielināšanai, īrnieku pašreizējā stāvokļa uzlabošanai un īres attiecību sakārtošanai.

Bakalaura darbs varētu būt izmantojams mājokļu sektora turpmākās attīstības virzienu praktiskos meklējumos, kā arī valsts, vietējo pašvaldību un denacionalizēto namu īrnieku sadarbības principu radīšanā, risinot mājokļu jautājumus.

## **Аннотация**

Бакалаврская работа охватывает социально экономическую сторону произведённой в 1992 году реформы денационализации домовладений, в изложении которой был произведён анализ существующего положения жильцов денационализированных домов, чтобы оценить предложенные государством и самоуправлениями схемы содействия и механизмы финансирования, для предотвращения возможности социального кризиса после вступления в силу решения об отмене „потолка” кварплаты с января 2007 года.

В работе используются экономический и статистический анализ, чтобы изучить элементы проблем и синтезировать взаимосвязь или сформулировать закономерность, которая позволяет всецело отобразить изучаемые проблемы, которые связаны с дискриминирующим положением жильцов денационализированных домов, неясной ситуацией в осуществлении программы пособий на переселение и на рынке недвижимости в целом.

Важнейшая проблема исследования это дефицит жилищного фонда образованный реформой денационализации, вызвавший жилищные проблемы не только у жильцов денационализированных домов, но и у возвративших домовладения собственников.

В ходе разработки работы были выдвинуты предложения для увеличения жилищного фонда, улучшения существующего положения жильцов и упорядочения жилищных отношений.

Бакалаврская работа может быть использована в практическом изыскании направлений последующего развития жилищного сектора, а так же в создании принципов сотрудничества государства, самоуправлений и жильцов денационализированных домов в решении квартирных вопросов.

## **Annotation**

Bachelor work covers the social economic side of the house ownership denationalization reform made in 1992, in which summary the analysis of existing position of tenants of denationalized houses has been made to estimate schemes of assistance and financing mechanisms offered by the state and municipals for prevention of the possibility of social crisis after taking effect the decision on a cancellation of rent ceiling since January, 2007.

In work are used the economic and statistical analysis to study elements of the problems and to synthesize interrelation or to formulate regularities which allows to entirely display researched problems which are related with discriminating position of tenants of denationalized houses, uncertain situation in realization program of the moving grants and on the market of the real estate as a whole.

The major research problem is deficiency of housing fund caused by denationalization reform, which has generated housing problems not only for tenants of denationalized houses, but also for the proprietors who have returned their home ownership.

During work development the offers for increasing the housing fund have been made, for improving the existing position of tenants and arranging housing relations.

Bachelor work can be used in practical research of directions of the subsequent development of housing sector, and as in creation of principles of cooperation of the state, municipals and tenants of denationalized houses in the decision of housing issues.

## Ievads

Izvēloties bakalaura darba tematu par denacionalizācijas procesa sociāli ekonomisko pusi Latvijā, ir jānorāda, ka namīpašumu denacionalizācija un atdošana likumīgajiem īpašniekiem pēc Latvijas valstiskās neatkarības atjaunošanas tika veikta īpašuma reformas ietvaros. Ar reformu regulējošiem likumiem – „Par denacionalizāciju Latvijas Republikā” un „Par īpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” – tika noteiktas arī tiesiskās attiecības starp namīpašniekiem un pirmsreformas īrniekiem, proti, personām, kas dzīvokli denacionalizētajā vai likumīgajiem īpašniekiem atdotajā namā lietoja līdz īpašuma tiesību atjaunošanai.

Iespējams, ka 90. gadu sākumā Latvijas varai nebija citas iespējas, kā saprātīgi atrisināt nekustamā īpašuma atvalstiskošanas samezgļojumus. Reforma tika veikta, bet palīdzība no valsts puses tā arī netika sagaidīta, kaut gan jautājumi tika risināti dažādos valdības plānos un lēmumos. Baidīšana ar tiesu, nepamatoti augstas apsaimniekošanas un īres maksas noteikšana, īres maksājumu kvīts nepiesūtīšana, tā padarot denacionalizēto namu īrniekus par parādniekiem, radījusi viņos pamatīgu stresu un bailes par dzīvesvietas zaudēšanu vairāku gadu garumā. Arī valdības rīcība, pirms katrām vēlēšanām īrnieku problēmu padarot par partiju priekšvēlēšanu kampaņas veiksmīgi izspēlētiem solījumiem, ir likusi sabiedrībai aizdomāties par šīs situācijas sekām.

Laika gaitā namīpašnieku izveicīgu darbību rezultātā cilvēki pamazām tika izlikti uz ielām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kas valsts budžeta veidotājiem ir izraisījis papildus nepieciešamību finansējuma mehānismu plānošanai denacionalizēto namu īrnieku palīdzības sniegšanai.

Denacionalizācijas rezultātā izveidojusies īrniekus segmentācija vēl vairāk veicināja sociālo spriedzi iedzīvotāju vidū. Tikai 2006. gada 8. martā, Satversmes tiesai pieņemot lēmumu par īres griestu atcelšanu denacionalizētajos vai likumīgajiem īpašniekiem atdotajos namos no 2007. gada 1. janvāra, pašvaldības līdz ar valsts līdzdalību sāka aicināt denacionalizēto namu īrniekus izmantot pārcelšanās pabalstu iespējas.

Līdz ar īres griestu atcelšanas lēmuma stāšanos spēkā, sabiedrībā veidojās priekšstats, ka tūkstošiem denacionalizēto vai likumīgajiem īpašniekiem atdoto namu dzīvokļu īrnieku tiks izlikti uz ielas, nespējami samaksāt namīpašnieku pārmērīgi lielos rēķinus. Tika runāts arī par īrnieku nedrošību, piesakoties atbrīvošanas pabalstam, jo tādējādi īrniekam turpmāk ir liegtas tiesības pretendēt uz pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā. Pēc īres cenu atdošanas tirgum tika prognozēts, ka denacionalizēto namu īrnieki, stājoties dzīvokļu pircēju rindās, veicinās dzīvokļu tirgus piedāvājuma kropļošanu, bet atbrīvotie namsaimnieku dzīvokļi veidos konkurenci īres dzīvokļiem mikrorajonos.

Pārcelšanās pabalstu sistēma sāka darboties 2006. gadā, kad valsts budžetā pirmo reizi bija paredzēti līdzekļi mājokļu jautājumu risināšanai. Jau savā sākuma stadijā šī valdības vīru ideja par

situācijas stabilizācijas mēģinājumiem ir izrādījusies ekonomiski nepamatota un neadekvāta tā laika situācijai nekustamā īpašuma tirgū. Tas izraisīja lielu rezonansi sabiedrībā, mudinot valdību paaugstināt pārceļšanās pabalstu summas un pārskatīt pabalsta izlietošanas veidus, pieļaujot, ka tos varēs izmantot ne tikai mājokļa pirkšanai vai pirmās iemaksas veikšanai, bet arī īres priekšapmaksai. Tomēr tā kā dzīvokļi mūsdienās tiek pārdoti par lielām, bieži pat neadekvātām cenām, valsts un pašvaldības piedāvāto pārceļšanās pabalstu efektivitāte mazinās, un trūcīgajiem īrniekiem, kādu denacionalizētajos namos ir vairākums, atliek vai nu iegādāties kādu apdzīvojamu platību dziļos laukos, vai arī cita dzīvokļa pirkšanai trūkstošo naudu aizņemties bankā, uzņemoties parādu saistības uz ilgiem gadiem.

Izvēlētajā pētījumu objektā ir daudz neskaidru jautājumu gan ekonomiskā, gan sociālā gultnē, proti, valdības spēja nodrošināt nosprausto mērķu papildīšanos attiecībā uz palīdzības pilnveidošanas mehānismu īrnieku labklājības nodrošināšanai ar pietiekamu līdzekļu novirzīšanu šī jautājuma risināšanai.

Latvija kopš Padomju Savienības sabrukuma perioda ir piedzīvojusi daudzus reformu gadus, tomēr, veidojot demokrātisku un vienlīdzīgu sabiedrību, nedrīkst aizmirst par daudzajiem tūkstošiem to valsts iedzīvotāju, kas ne jau savas vainas dēļ nonākuši šādā situācijā.

Darba mērķis ir izpētīt namīpašumu denacionalizācijas reformas norises teorētiskos aspektus un veikt denacionalizēto namu īrnieku pašreizējās situācijas analīzi, lai izvērtētu valsts un pašvaldību piedāvātās atbalsta shēmas un finansēšanas mehānismus, novēršot sociālās krīzes iespējamību pēc 2007. gada īres griestu atcelšanas lēmuma stāšanās spēkā, kā arī izstrādāt un sagatavot priekšlikumus nepieciešamajām izmaiņām un nepilnībām.

Izvirzītā mērķa sasniegšanai darbā risināmie uzdevumi ir:

- 1) pamatojoties uz speciālo literatūru, izpētīt denacionalizācijas reformas teorētiskos aspektus;
- 2) aplūkot Baltijas valstu pieredzi, izpētot un salīdzinot īstenoto reformu īpatnības;
- 3) noskaidrot galvenās pretrunas reformas veikšanas norisē;
- 4) veikt denacionalizācijas reformas analīzi;
- 5) analizēt līgumiskas īres attiecības;
- 6) noteikt iespējamus finansēšanas mehānismus reformas darbības regulēšanā;
- 7) atsegt pozitīvos momentus un trūkumus valdības un pašvaldību darbā denacionalizēto namu īrnieku iespēju radīšanā;
- 8) novērtēt īres tirgus analīzē gūtās atziņas;
- 9) izpētīt ārvalstu pieredzi šī jautājuma risināšanā;
- 10) izdarīt secinājumus un izstrādāt priekšlikumus denacionalizēto namu īrnieku stāvokļa uzlabošanai.



## 1. Namīpašumu denacionalizācijas būtība un loma tautsaimniecībā

Pēc Padomju Savienības sabrukuma perioda jaunizveidotajās valstīs radās nepieciešamība atdot agrāk nacionalizēto īpašumu, tādējādi veicinot privātīpašuma izveidošanos. Šim lēmumam sekoja denacionalizācijas reformas veikšana ne tikai Baltijas valstīs, bet arī Polijā, Vācijā un citur pasaulē. Valstis saskārās ar ekonomiska un sociāla rakstura problēmu – cilvēki tika izlikti no dzīvokļiem, atbrīvojot namus īpašnieku vajadzībām. Arī īres attiecības palikušajiem īrniekiem pārgāja jaunā attīstības stadijā – valstis līdz ar reformas veikšanu radīja īres griestus jeb īres maksas ierobežojuma termiņus, kas ļautu īrniekiem izlemt, vai palikt īres dzīvoklī, vai meklēt izeju citur. Daudzās valstīs šī izeja materializējās kā valdības nodrošināts finansējums palīdzības sniegšanai denacionalizēto namu īrniekiem, jo arī tie ir svarīga nodokļu maksātāju daļa, kas veido kopējo valsts budžetu. Šādi risinot radušos problēmu, daudzas valstis izvairījās no krīzes izraisīšanas iespējamības, tomēr Latvijas situācija izvērtās savādāka, izraisot valsts valdības ieslīgšanu aktīvu risinājumu meklējumos – no kompensācijas izmaksām pilnā dzīvokļu vērtībā, līdz valsts kreditēšanas iespējamībai.

Viens no svarīgākajiem uzdevumiem, ko, uzsākot darbu 1990. gada maijā vajadzēja veikt Latvijas Republikas Augstākajai Padomei un tās sastādītajai valdībai, bija privātiniciatīvas un privātīpašuma nozīmes atjaunošana. Šī darba neatraujama un noteicoša sastāvdaļa bija valsts īpašuma konversija.

Valsts īpašuma konversijas attīstību iezīmēja virkne būtisku lēmumu, kas noteica ievirzi turpmāko gadu darbam, veiksmēm un neveiksmēm. Ar Latvijas Republikas Ministru Padomes 1990. gada 3. septembra lēmumu tika izvirzīts stratēģisks mērķis pārkārtot īpašuma attiecības Latvijā atbilstoši tirgus ekonomikas principiem, vienlaicīgi nodrošinot dažādu īpašuma veidu un formu līdztiesību. Valdības lēmumā tika akcentēts, ka par īpašuma attiecību pārkārtošanas pamatu jāuzskata īpašuma konversija atbilstoši nepieciešamībai pārveidot pašreizējo īpašumu citos īpašuma veidos, ņemot vērā šī procesa lietderību gan no ekonomiskā, gan no sociālā viedokļa. Ar minēto valdības lēmumu tika apstiprināta Īpašuma konversijas pasākumu programma 1990. gada otrajai pusei.

Valdības izstrādātās valsts īpašuma konversijas konceptuālās nostādnes kļuva par pamatu 1991. gada 20. martā pieņemtajam Latvijas Republikas Augstākās Padomes lēmumam „Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem”. Minētais lēmums nosauca valsts īpašuma konversijas veidus, formulēja konversijas pamatprincipus un kalpoja par bāzes lēmumu daudzu īpašuma reformas likumu izstrādei un pieņemšanai.

Augstākās Padomes lēmumā tika formulēti trīs īpašuma konversijas veidi:

- valsts uzņēmumu nodošana pašvaldību īpašumā;

- valsts un pašvaldību īpašuma denacionalizācija;
- valsts un pašvaldību īpašuma privatizācija [13, 8-9].

A. Suharevs jēdzienu namīpašumu denacionalizācija formulē kā procesu, kurā likumīgajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjauno īpašuma tiesības uz agrāk nacionalizētajiem īpašumiem. Denacionalizācija sociāli ekonomiskajā un politiskajā nozīmē ir nacionalizēta vai valsts īpašuma (ražošanas uzņēmumu, banku, zemes gabalu, akciju), kas ir radies nacionalizācijas rezultātā, nodošanas process privātpašuma formā privātpersonām; process, pretējs nacionalizācijai, kas norisinās pārdošanas ceļā ar tiesībām piešķirt bijušajiem īpašniekiem pirmpirkuma tiesības [64, 213].

Dzīvokļu privatizācija tiek skaidrota kā darbību kopums, kuru rezultātā fiziskas un juridiskas personas iegūst zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz valsts vai pašvaldību daudzdzīvokļu mājās esošajiem dzīvokļiem [9].

Secinājumā var teikt, ka ar 1991. gada 20. martā pieņemto Latvijas Republikas Augstākās Padomes lēmumu „Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem” tika nodibināti jauni īpašuma konversijas veidi, kas tika formulēti kā valsts uzņēmumu nodošana pašvaldību īpašumā, valsts un pašvaldību īpašuma denacionalizācija un valsts un pašvaldību īpašuma privatizācija.

## 2. Īpašuma attiecību pārkārtošana Baltijas valstīs

1991. gada 20. martā pieņemtajā Latvijas Republikas Augstākās Padomes lēmumā „Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem” tika noteikts, ka īpašuma tiesības uz nacionalizēto un citādi pēc 1940. gada 17. jūlijā atsavināto īpašumu likumā noteiktā kārtībā var atjaunot jebkurš bijušais īpašnieks vai viņa likumīgais mantinieks neatkarīgi no pašreizējās pilsonības. Lēmumā tika uzsvērts, ka bijušajiem īpašniekiem vai viņu likumīgajiem mantiniekiem īpašums atdodams tieši vai kompensējams ar vērtspapīriem.

1991. gada jūlijā publicētā Latvijas Republikas tautsaimniecības attīstības politikas programmā valdība uzsvēra, ka īpašuma tiesības uz nacionalizēto un pēc 1940. gada 17. jūlija citā veidā nepamatoti atsavināto īpašumu vajadzētu atjaunot pakāpeniski pa īpašuma veidiem – zeme, dzīvojamie nami, ražošanas sfēras objekti u.c. Galvenā problēma bija nacionalizētā īpašuma pašreizējo lietotāju un bijušo īpašnieku interešu sadursme. Paredzot bijušo īpašnieku un īpašuma lietotāju interešu sadursmi un pašreizējo lietotāju skaitlisko vairākumu, kā arī sociālās spriedzes iespējamo palielināšanos, kuru izsauktu īpašumu pašreizējo lietotāju neapmierinātība, valdība uzskatīja, ka ir lietderīgi dzīvojamo namu denacionalizāciju pamatā veikt, kompensējot bijušajiem īpašniekiem šo namu vērtību vērtspapīros (obligācijās vai sertifikātos). Neskatoties uz šādu valdības politikas akcentu maiņu, likumdošana un vēlāka likumu piemērošanas prakse bija vērsta uz īpašumu reālu atdošanu. Tādu nostāju veicināja arī ilgstošās neskaidrības un nesakārtotība īpašuma kompensācijas jautājumos un kompensācijas vērtspapīru nereālais materiālais segums [13, 9-10].

Galvenā pretruna, veicot bijušo īpašnieku tiesību atjaunošanu noslēdzās bijušo īpašnieku un īpašumu pašreizējo valdītāju un lietotāju interešu sadursmē. Valsts īpašuma privatizācijā pretrunas parādījās starp privatizācijas pretendentiem un privatizējamo uzņēmumu darbiniekiem, starp pašiem privatizācijas pretendentiem to konkurencē, kā arī tiem, kuri saskaņā ar likumu baudīja zināmas privatizācijas priekšrocības. No šo pretrunu ievērošanas un iespējamās minimizēšanas bija atkarīga īpašuma reformas sekmīga norise. Bez tam lielāko uzņēmumu privatizāciju sarežģīja vēlme izmantot privatizācijas procesu politisko mērķu sasniegšanai.

Būtisks pavērsiens uzņēmumu privatizācijā notika pēc 1994. gada 17. marta, kad stājās spēkā likums „Par valsts un pašvaldības īpašuma objektu privatizāciju”, kurš noteica pāreju no decentralizētas uz centralizētu pieeju uzņēmumu privatizācijas procesa organizācijā [13, 11].

1990. gada 19. decembrī Igaunijas Augstākā Padome pieņēma lēmumu „Par īpašuma tiesību pēctecības atjaunošanu”. Ar minēto lēmumu tika atzītas par nelikumīgām Igaunijas Valsts Domes 1940. gada 23. jūlijā pieņemtās deklarācijas „Par zemes pasludināšanu par valsts tautas īpašumu”, kā arī visi citi vēlāk pieņemtie normatīvie akti, kuri izmainīja īpašuma attiecības.

Ar Igaunijas Augstākās Padomes lēmumu tika atzīts, ka kolektivizācija Igaunijā, kura pamatojās uz 1947. gada 21. maija lēmumu „Par kolhozu izveidošanu Lietuvas, Latvijas un Igaunijas PSR”, – tika realizēta piespiedu kārtā, pārkāpjot īpašnieku tiesības.

1990. gadā tika publicēta Igaunijas Republikas valdības koncepcija „Par vispārējiem privatizācijas pamatiem”, kurā tika analizēts privatizācijas jēdziens un mērķis, apskatītas privatizācijas sagatavošanas un īstenošanas pamatproblēmas, analizētas privatizācijas formas, noteikts, ka nacionalizētais un piespiedu sabiedriskotais īpašums tiek atdots bijušajiem īpašniekiem, uzsverot, ka minētais īpašums līdz tā atdošanai netiek privatizēts. Minētajā Igaunijas valdības koncepcijā tika noteikti arī privatizācijas etapi un atsevišķu nozaru privatizācijas īpatnības. Kā galvenie pieņemamie likumdošanas akti Igaunijas valdības programmā tika nosaukti: likums „Par nacionalizētā īpašuma atdošanu un kompensāciju”, likums „Par valsts īpašumu”, likums „Par municipālo īpašumu” (Latvijā netika pieņemts, tādējādi radot zināmas problēmas valsts un pašvaldību īpašumu identifikācijā) un citi likumi. Jāatzīmē, ka jau 1990. gada 13. decembrī tika pieņemts Igaunijas Republikas likums „Par valsts sadzīves pakalpojumu, tirdzniecības un sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumu privatizāciju”, atšķirībā no Latvijas Republikas, kur līdzīgs likums tika pieņemts tikai 1991. gadā.

1990. gada 13. decembrī Lietuvas Republikas Augstākā Padome pieņēma lēmumu „Par Lietuvas Republikas likuma projektu „Par saglabājušā nekustamā īpašuma atdošanas kārtību un nosacījumiem”, kas pēc tā pieņemšanas pirmajā lasījumā tika publicēts presē sabiedrības apspriešanai un viedokļa noskaidrošanai. Likuma projektā tika regulēta zemju, mežu, dzīvojamo māju un uzņēmumu atdošana. Minētā nekustamā īpašuma atdošana, pretēji Latvijas Republikas likumdošanai, tika saistīta ar Lietuvas Republikas pilsoņa statusu, jo likumprojekts regulēja arī kompensācijas saņemšanas noteikumus [13, 9].

Kopumā var secināt, ka valsts un pašvaldību īpašuma denacionalizācijas, privatizācijas un valsts uzņēmumu nodošanas pašvaldību īpašumā process ir norisinājies līdzīgi visās trijās Baltijas valstīs. Kā būtiskākās atšķirības var minēt Igaunijas pieņemto likumprojektu par municipālo īpašumu, kas Latvijā netika pieņemts, radot zināmas problēmas valsts un pašvaldību īpašumu identifikācijā, kā arī Lietuvas pieņemtā likumprojekta identificēšanu ar Lietuvas Republikas pilsoņa statusu, kas bija galvenais nosacījums īpašuma atdošanas reformas veikšanā.

### **3. Namīpašumu denacionalizācija un atdošana likumīgajiem īpašniekiem**

Latvijas Republikai atgūstot valstisko neatkarību, tās tautsaimniecības interesēs bija būtiski pāriet no komandekonomikas uz tirgus ekonomiku, kuras pamatā būtu privātpašums un privātā iniciatīva. Šī mērķa sasniegšanai tika uzsākta īpašuma tiesību atjaunošana (denacionalizācija) un valsts un pašvaldību īpašuma masveida privatizācija, kas radīja un veicināja privāto uzņēmējdarbību. Tāpat lauku apvidos un pilsētās tika uzsākta zemes reforma.

Valsts noteiktais mērķis, realizējot privatizācijas un denacionalizācijas procesu, bija, mainot valsts un pašvaldības īpašuma īpašniekus, radīt labvēlīgu vidi privātā kapitāla attīstībai Latvijas tautsaimniecības interesēs un sašaurināt darbību, ko valsts un pašvaldība veica kā uzņēmējs. Šis process ietvēra kompleksu pasākumu kopumu, kas saistīts ar iegūto finanšu līdzekļu no īpašumu privatizācijas investēšanu attīstības pasākumos, nosacījumu izstrādi privātpersonai iegūtā īpašuma pārvaldīšanā vai uzņēmējdarbības izmantošanā, kā arī investīciju piesaistīšanā.

Lai veicinātu Latvijas iedzīvotāju līdzdalību reformas procesos, valsts izdeva un piešķīra iedzīvotājiem privatizācijas sertifikātus, kas ir valsts piešķirti dematerializēti vērtspapīri, kurus kā maksāšanas līdzekli varēja izmantot, iegādājoties attiecīgus valsts un pašvaldības īpašumus (uzņēmumus, uzņēmēj sabiedrības, nekustamos īpašumus, kapitāla daļas, zemi), nosakot tiem nominālvērtību 28 lati un apņēmoties, ka tos būs iespējams realizēt kā maksāšanas līdzekli pie valsts un pašvaldības īpašumu privatizācijas. Privatizācijas sertifikāts tika izmantots kā kompensācijas instruments arī personām, kurām nebija iespēju vai tās atteicās atjaunot īpašuma tiesības uz īpašumiem, kas tika nacionalizēti pēc 1940. gada. Līdz ar to tika izveidots speciāls privatizācijas sertifikātu veids – īpašumu kompensācijas sertifikāti [31].

Secinājumā var norādīt, ka pēc Latvijas Republikas valstiskās neatkarības atgūšanas 1991. gadā pārejot no komandekonomikas uz tirgus ekonomikas pamatprincipiem, valstī tika uzsākta īpašumu tiesību atjaunošana (denacionalizācija) un valsts un pašvaldību īpašumu masveida privatizācija, kas radīja jaunu maksāšanas līdzekļu veidu – privatizācijas sertifikātus, kas reformas ietvaros kalpoja par realizācijas līdzekli privātās iniciatīvas veicināšanai.

#### **3.1. Pamattiesības aizskarošo likumu radīšana**

Visos sabiedrības ekonomiskajos modeļos cilvēki ir vēlējušies iegūt savu mājokli. Valstij jāizstāv privātā īpašuma neaizskaramības tiesības un jārūpējas par to, lai visi īpašnieki, kuriem mājokļi tika nelikumīgi atņemti svešas varas laikā, savus īpašumus atgūtu. Dažreiz rodas iesaistīto

pušu pamattiesību nesakrītība, kas pašlaik notiek attiecībās starp denacionalizēto namu īpašniekiem un īrniekiem Latvijas Republikā.

Pēc Latvijas neatkarības atgūšanas 1991. gadā Latvijas Republikas Saeima deva iespēju atgūt savus denacionalizētos īpašumus tiem īpašniekiem, kuriem tie tika nacionalizēti Otrā Pasaules kara laikā. Īpašuma atgūšanu nodrošināja likumi „Par namīpašumu denacionalizāciju” un „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” [42].

Likumus „Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā” un „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” Latvijas Republikas Augstākā Padome pieņēma 1991. gada 30. oktobrī. Faktiskā namīpašumu atdošana bijušajiem īpašniekiem un to mantiniekiem sākās jau vairākus gadus agrāk. Šādam procesam kā stimulš kalpoja represēto personu īpašumu atdošana, kura pamatojoties uz valdības lēmumiem tika uzsākta 1988. gadā. Līdz ar to hronoloģiski tūlīt pēc represēto personu īpašumu atdošanas uzsākšanas paralēli tiesas kārtībā sākās citu namīpašumu atdošana, kuri savulaik tikuši atzīti par bezsaimnieka vai arī atņemti sakarā ar paaugstināto nodokļu un nodevu nesamaksu. Šādas prasības tiesā tika pamatotas ar Latvijas PSR Civilt kodeksa 153. panta noteikumiem, kas paredzēja, ka īpašniekam ir tiesības atprasīt savu mantu no sveša nelikumīga valdījuma. Mantojuma tiesiskās attiecības tika pamatotas ar Civilt kodeksa 569. pantu, kas paredzēja faktiska mantojuma pieņemšanu, t.i. pietika pierādīt, ka mantinieks no saviem senčiem ir pieņēmis kaut vai sudraba karoti ar monogrammu, lai varētu pretendēt arī uz pārējo mantojumu, tai skaitā uz kādreiz nepamatoti atņemto māju.

Pilsētu un rajonu tiesām tika izsūtīts tiesu prakses vispārinājums lietās, kas saistītas ar nepamatoti administratīvi izsūtīto un viņu mantinieku mantisko tiesību atjaunošanu, kā arī citās lietās, kas saistītas ar īpašuma tiesību atņemšanu uz dzīvojamām mājām uz citiem pamatiem. Šajā vispārinājumā tika iekļautas vairākas principiālas tēzes, kuras bija vērstas uz kādreiz atņemtā īpašuma restitūciju. Vispārinājumā tika norādīts, ka īpašuma iekļaušana valsts fondā nav par šķērslī, lai ieinteresētā persona iesniegtu prasību tiesā par mantas atpakaļatdošanu. Līdz ar to prasības par īpašumtiesību atjaunošanu uz dzīvojamām mājām pakļautas izskatīšanai tiesām neatkarīgi no tā, ar kādu formulējumu īpašums tika atsavināts. Tāpat tiesām, izskatot lietas par namīpašumu atdošanu, tika dotas tiesības atjaunot arī prasības noilguma termiņus.

Šādu tiesu praksi tomēr nevarēja piemērot attiecībā uz nacionalizētajiem īpašumiem, bez tam tiesu prakse ir relatīva lieta, kuru, apstākļiem mainoties, varētu viegli izmainīt, apturot procesu vai arī mainot dažus būtiskus akcentus, jo Latvijas PSR Civilt kodekss nebija piemērots īpašuma reformas konsekventai realizācijai. Jautājums par speciālu likumu pieņemšanu kļuva aizvien aktuālāks, jo ierosmes par namīpašumu denacionalizācijas procesa uzsākšanu nāca arī no vietējām pašvaldībām, un to deputāti sāka realizēt programmas idejas un principus [13, 16-17].

Raksta „Īrnieks pret īpašnieku” autora A.Ozoliņa vārdiem, realizējot taisnīguma principu attiecībā uz denacionalizēto māju īpašniekiem, tika pieļauta sociālā netaisnība pret šo māju dzīvokļu īrniekiem. Īrnieki, kuri dzīvoja padomju laika celtajās mājās, ieguva iespējas dzīvokļus privatizēt par sertifikātiem, toties tie īrnieki, kuri dzīvoja denacionalizētajos namos, šādu iespēju neieguva. Turklāt vecajos īres namos atradās komunālie dzīvokļi, kur psiholoģiski smagos apstākļos saspiesti mitinājās vietējie iedzīvotāji, bet labiekārtotajos dzīvokļos dzīvoja darbaspēks no visas Padomju Savienības.

Latvijā, Lietuvā un Igaunijā sākotnējā situācija mājokļu sektorā bija līdzīga, tomēr tagad ir būtiskas atšķirības šo problēmu risinājumā. Abās kaimiņvalstīs pastāv reālas valsts subsīdijas mājokļiem.

Igaunijā ir izveidots mājokļu kreditēšanas fonds „Igaunijas mājoklis”, kurš piedāvā aizdevumus mājokļu būvniecībai vai atjaunošanai. Fonda līdzekļus veido valsts budžeta līdzekļi, privatizācijas rezultātā iegūtais kapitāls un starptautisko banku aizdevumi.

Lietuvā hipotekārajiem kredītiem ir zemas procentu likmes pateicoties valsts atbalstītajai kredītu apdrošināšanai. Ja kredīts tiek apdrošināts, bankas klientam piedāvā izdevīgākus nosacījumus, jo kredīta neatmaksāšanas gadījumā daļu no zaudējumiem uzņemas valsts [42].

Autore ir secinājusi, ka realizējot taisnīguma principu attiecībā uz denacionalizēto māju īpašniekiem, valstī tika pieļauta sociālā netaisnība pret šo māju dzīvokļu īrniekiem, kuriem netika dota iespēja veikt īrēto dzīvokļu privatizāciju. Valdība, kas denacionalizēja namus un pasludināja privātīpašuma neaizskaramību un īpašnieka tiesības ar to brīvi rīkoties atbilstoši Satversmē atrunātajam no vienas puses, no otras puses visādi ir ierobežojusi īrnieku tiesības. Līdz 2007. gada 1. janvārim valsts it kā aizstāvēja savus pilsoņus – denacionalizēto māju īrniekus, neļaujot tos izlikt no dzīvokļiem un pārmērīgi paaugstināt īres cenas, bet tai pat laikā nekas netika darīts, lai nodrošinātu sociālo taisnīgumu un denacionalizēto māju īrnieku vienlīdzīgas tiesības ar pārējiem valsts iedzīvotājiem. Tās varētu būt tiesības privatizēt kādu mājokli, iegūt pievilcīgas īres tiesības vai saņemt no valsts mājokļa kredīta garantiju pēc tam, kad īrniekam beidzas līgums ar denacionalizētā nama īpašnieku.

### **3.2. Situācijas stabilizēšanās un kompromisu meklējumi**

Latvijas likumprojektu pieņemšanas procesā izvērtās asas sabiedrības diskusijas. Grāmatas „Īpašuma reforma Latvijā” autors A.Grūtups apgalvo, ka 1991. gadā savāktu publikāciju presē bija pāri par astoņdesmit, kurās tika atspoguļoti namīpašumu denacionalizācijas jautājumi. Šajās publikācijās tika izteikti vispretrunīgākie viedokļi, no denacionalizāciju klaji noliedzošiem, līdz pilnīgi atbalstošiem, tāpēc, izstrādājot likumus, nācās sabalansēt gan īpašnieku un īrnieku attiecības,

gan precizēt labticīga ieguvēja statusu un, atmetot abpusēji galēji radikālos priekšlikumus, atrast saprātīgu kompromisu. Vēl šobrīd izskan kritika un neizpratne par to, kāpēc namīpašumu īpašuma restitūcijas jautājumu risināšanai tika pieņemti nevis viens, bet divi likumi un kāpēc namīpašumu atdošana netika reglamentēta vienā likumā ar zemes atdošanu. Pēc autora domām, divi likumi tika izveidoti balstoties uz to pieredzi, kura jau bija pašvaldībām un tiesu iestādēm, jo pašvaldību komisijas skatīja represēto īpašumu atdošanas gadījumus, bet tiesām tika nodoti citi namīpašumu restitūcijas gadījumi. Ja abus likumprojektus apvienotu vienā, varētu rasties neskaidrības kompetences sadalījumā starp tiesu un pašvaldībām. Autors apgalvo, ka tiesu izskatīšanai tika nodoti tie namīpašuma atdošanas gadījumi, kur rūpīgi bija jāizvērtē dažādi pierādījumi, tai skaitā liecinieku liecības, kuru vērtējumu nevarēja realizēt pašvaldības. Savukārt zemes reformas likumdošanas izstrāde gāja paralēli namīpašumu denacionalizācijas jautājumiem, un šo jautājumu apvienošana sarežģītu un palēninātu īpašuma reformu. Līdz ar to namīpašumu atdošana sekmēja namu ātrāku apsaimniekošanu, kas pieļāva tos gan remontēt, gan iznomāt, gan citādi realizēt īpašnieka tiesības, negaidot zemes īpašuma tiesību atjaunošanu [13, 19].

Sabiedrības radītā impulsa rezultātā 1992. gada 25. februārī tika izveidota Valdības denacionalizācijas komisija, tomēr tās kā denacionalizācijas strīdu izskatīšanas instances izveidošana sevi neattaisnoja. Arī pats Valdības denacionalizācijas komisijas priekšsēdētājs I.Kaužēns, pretēji savām funkcijām – sekmēt denacionalizācijas procesu –, intervijā žurnālistei L.Krapānei izteica bažas par namīpašumu denacionalizācijas lietderību pašreizējā ekonomiskajā situācijā un atzina, ka mantas dalīšanas dēļ „latviešu tauta tiek stipri sanaidota”.

1992. gada 16. aprīļa Augstākās Padomes Prezidija lēmums atļāva faktiski nedzīvojamās telpās iemitināt juridiskās personas pretēji bijušajam aizliegumam namīpašumus atsavināt, rekonstruēt, pārbūvēt un nojaukt, kā arī iemitināt jaunos īrniekus atbrīvotajās dzīvojamās un nedzīvojamās telpās. Līdz ar to minētā izskaidrojuma pieņemšana nozīmēja tikai pretrunas saasināšanos starp privatizāciju un denacionalizāciju un juridisku personu vēlmi iegūt valdījumā telpas birojiem, veikaliem un noliktavām uzņēmējdarbības veikšanas nolūkā [13, 20-21].

Neskatoties uz namīpašumu denacionalizācijas likumu revīzijas mēģinājumu, 1992. gads raksturojās ar bijušo īpašnieku tiesību konsekventu ievērošanu, tiesu un citu lemjošu institūciju maksimālu lojalitāti pret bijušo īpašnieku prasībām. Tomēr, sākot ar 1993. gadu kritiskā attieksme pret bijušo īpašnieku prasībām pieauga, kas, acīmredzot, raksturoja namīpašumu pašreizējo valdītāju un bijušo īpašnieku interešu sadursmju saasināšanos, kā arī atsevišķu valsts institūciju negatīvo nostāju pret bijušo īpašnieku tiesību atjaunošanu. Interesanti šajā periodā izmainījās arī dažādu amatpersonu attieksme – no bezkritiski atbalstošas, līdz klaji noliedzošai, kura bija saistīta ar ekonomiskās politikas konjunktūras izmaiņām un pašu šo amatpersonu nekonsekvenci un „izcilajām” pielāgošanas spējām.

Denacionalizācija zināmām aprindām vienmēr ir bijusi kā dadzis acīs. Tā A.Smoļenska savā rakstā „Ko Latvijai sola privatizācija” citē toreizējo privatizācijas valsts ministru D.Skulti, kurš denacionalizāciju min kā vienu no četriem galvenajiem kavēkļiem, kāpēc privatizācija nenotiek tik raiti kā gribētos. Ļoti asu kritiku par namīpašumu denacionalizāciju un to atdošanu likumīgajiem īpašniekiem vairākkārt ir paudis prof. Oļģerts Krastiņš. Savā rakstā „Šim pilsonība – tam dzīvokļi” O.Krastiņš raksta: „No sociālā un nacionālā taisnīguma viedokļa vislabāk būtu vienkārši atcelt A.Grūtupa likumus. Zeme lai pieder tiem, kas to apstrādā, un dzīvokļi tiem, kuri tajos dzīvo”.

Pēc grāmatas „Īpašuma reforma Latvijā” autora A.Grūtupa domām, denacionalizāciju un privatizāciju atbalstošie likumi jau sen būtu atcelti, ja tajos nebūtu konsekventi iestrādāti divi principi:

1. labticīgā ieguvēja statuss, kurš aizsargāja aptuveni 100 000 labticīgu namīpašumu pircēju, kuri pamatoti uzskatīja savulaik no valsts nopirkto māju par savu likumīgo īpašumu.
  2. īrnieku tiesību garantijas, kuras paredzēja savā veidā uz septiņiem gadiem iekonservēt īpašnieka un īrnieka attiecības, pieļaujot pēdējo izlikšanu tikai ar citas līdzvērtīgas platības ierādīšanu.
- Šie abi principi kalpoja par sava veida drošības vārstu, kurš palīdzēja mazināt sociālo spriedzi īpašumu atdošanas procesā [13, 22-24].

Autore uzsver, ka denacionalizācijas reformas veikšanas gads raksturojās ar bijušo īpašnieku tiesību konsekventu ievērošanu, mēģinot sabalansēt gan īpašnieku, gan īrnieku savstarpējās attiecības, kā arī tiesu un citu lemjošu institūciju maksimālu lojalitāti pret bijušo īpašnieku prasībām, tomēr pieņemtajos likumos neesošu kompromisu dēļ valsts nākotnē saskārās ar namīpašumu pašreizējo valdītāju un bijušo īpašnieku interešu sadursmju saasināšanos un kritisko attieksmi pret bijušo īpašnieku prasībām.

No šodienas situācijas raugoties, var secināt, ka no vienas puses valdība denacionalizēja namus un pasludināja privātīpašuma neaizskaramību un īpašnieka tiesības ar to brīvi rīkoties, bet no otras puses šīs tiesības tika visādi ierobežotas. Līdz 2007. gada 1. janvārim valstī pastāvēja ierobežojumi denacionalizēto māju īrnieku izlikšanai no dzīvokļiem un pārmērīgai īres cenu celšanai, bet tai pat laikā nekas netika darīts, lai nodrošinātu sociālo taisnīgumu un denacionalizēto māju īrnieku vienlīdzīgas tiesības ar pārējiem valsts iedzīvotājiem.

## 4. Radītās mājokļu politikas cilvēktiesību aspekti

Izceļoties ekonomiskajai krīzei 80./90. gadu mijā sabruka Padomju Savienība un tika pieņemts lēmums par Latvijas Republikas atjaunošanu. Bija vajadzīgi vairāk nekā desmit gadi pēc iepriekšējās krīzes, lai Latvijā atsāktos dzīvokļu celtniecība par spīti tam, ka no valsts šajos reformu gados ir izceļojuši vairāki tūkstoši cilvēku. Pieprasījumu pēc mājokļiem kopš tā laika noteica tikai un vienīgi cilvēku maksātspēja.

Par zīmīgu Latvijas nekustamā īpašuma tirgus attīstībai notikumu kļuva 1991. gadā pieņemtais likums „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem”, ar kuru sākās lielu ēku izpārdošanas darījumi, komunālo dzīvokļu iemītnieku izmitināšana atsevišķos dzīvokļos un objektu rekonstrukcija.

Pēc 1995. gada banku krīzes nekustamā īpašuma tirgus divus gadus pārdzīvoja stagnāciju. 1998. gadā, kad sabruka Krievijas banku sistēma, Latvijas nekustamo īpašumu tirgus noturējās pateicoties Latvijas banku sistēmas prasmei pārgrupēties, tādējādi piedāvājot uzņēmējiem lētākus kredītresursus, kā rezultātā īpašuma vērtība dažos tirgus sektoros pat sadārdzinājās.

Sākot ar 1999. gadu, kad banku sistēma sāka uzņemt apgriezienus, nekustamā īpašuma tirgus sāka kāpt kalnup, bet arī šajā ceļā bija nelieli stānguma periodi, taču tie izrādījās tikai nelielas pauzes atelpai pirms kārtējā lēciena.

Dzīvokļu tirgus Latvijā ir ļoti aktīvs pēdējos gados, tā attīstību nebremzē pat straujais cenu kāpums un to bieža neatbilstība reālajai dzīvokļu vērtībai neatkarīgi no kvalitātes vai īpašuma atrašanās vietas. Šādu situāciju rada gan pieprasījuma ievērojamais pārsvars pār piedāvājumu, gan arī pašu iedzīvotāju nepietiekama informētība par to, kam jāpievērš uzmanība iegādājoties īpašumu.

2004. gadā dzīvojamā fonda platība Latvijā sasniedusi 55,9 milj. kvadrātmetrus (1990. gadā – 52,9 milj. m<sup>2</sup>), tomēr vidējā mājokļa kopējā platība uz vienu iedzīvotāju Latvijā joprojām ir 2 reizes mazāka (2004. gadā – 24,3 m<sup>2</sup>) nekā ES valstīs (2000. gadā ES – 15 (Austrija, Beļģija, Dānija, Francija, Grieķija, Īrija, Itālija, Lielbritānijas un Ziemeļīrijas apvienotā karaliste, Luksemburga, Nīderlande, Portugāle, Somija, Spānija, Vācija, Zviedrija) dalībvalstīs vidējā mājokļu platība uz vienu iedzīvotāju bija tuvu 50 m<sup>2</sup> uz vienu iedzīvotāju) [7].

Pēc autores domām pieprasījums pēc dzīvokļiem Latvijā pārsniedz to piedāvājumu, kā rezultātā cenas dzīvokļu tirgū nesamērīgi aug, kas izraisa dažādas prognozes un viedokļus par otrreizējā dzīvokļu tirgus (īpašuma, kam jau reiz ir bijis īpašnieks) izmantošanu, un jaunuzbūvēto māju parādīšanos seku izvērtēšanu tirgū. Līdz ar dzīvokļu tirgus attīstības uzsākšanu, ir veidojusies arī banku darbība kredītsniedzēju lomā. Viens no priekšnoteikumiem šādai situācijas attīstībai ir bijusi Latvijas valsts nespēja pēc reformu gaitas 90. gados izveidot kvalitatīvu mājokļu politiku un noteikt savu pozīciju jaunā tirgus segmenta pārvaldīšanā.

Augošs dzīvokļu tirgus Latvijā ir pēdējos 4 – 5 gados, tomēr ekonomikas cikliskuma dēļ šādi tirgus attīstībai var sekot lejupslīde, ko ir apstiprinājusi arī pasaules pieredze. Pašlaik ir izveidojusies liela disproporcija starp īpašuma patieso vērtību un piedāvāto cenu, kura pagaidām nodrošina Latvijas līderpozīcijas ES teritorijā. Līdz šim cilvēku pārlicība par cenu nemainīgu kāpumu ir palīdzējusi spekulantu nolūkiem Latvijas tirgū, bet šo privātinvestoru interese par Latviju var mazināties, un līdzekļu plūsma nākotnē var sarukt.

Dzīvojamo platību tirgus ir viens no sarežģītākajiem nekustamo īpašumu segmentiem, kurā bez izskaidrojamiem, vienkārši aprēķināmiem ekonomiskajiem faktoriem, kas rada pārmaiņas tirgū, liela loma ir arī psiholoģiskajam faktoram. Pašvaldība kā īres dzīvokļu dalībnieks ieiet šajā tirgū, mēģinot maznodrošinātos iedzīvotājus apgādāt ar mājokli. Lai risinātu dzīvokļu jautājumu, pilsēta ir sākusi būvniecību, 2004. gadā nododot ekspluatācijā apmēram 2 000 dzīvokļu (lielākā daļa Dreiliņos, kur bija plānots pabeigt būvēt 500 dzīvokļus un vairākas sociālās mājas).

1991. gada likums „Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā” un 1992. gada likums „Par īpašumu atdošanu reliģiskām organizācijām” nodibināja vienai pilsoņu daļai priekšrocības privatizēt īrēto dzīvokli, bet citai sabiedrības daļai, proti, īrniekiem, kuri dzīvoja denacionalizētajos namos, – tiešu un netiešu tiesību ierobežošanu, kas pēc grāmatas „Kā atgūt nolaupīto mājokli?” D. Tīmes uzskatiem neatbilst ANO statūtu principiem un noteikumiem, Eiropas Padomes un EDSO standartiem, kā arī virknei citu starptautisku standartu demokrātijas un cilvēktiesību jomā un ir pretrunā ar cilvēku vienlīdzību likuma priekšā [15, 12].

Latvijā daudzviet ir izveidojusies „nepabeigtās privatizācijas” situācija – daļa daudzdzīvokļu ēku netiek pilnvērtīgi apsaimniekotas. Faktiski visi denacionalizētie nami, kuri veido vienu trešo daļu no pašreizējā dzīvojamā fonda, ir uzcelti pirms Otrā Pasaules kara. Ēku tehniskais stāvoklis ir bēdīgs – 13% visa Latvijas dzīvojamā fonda atrodas avārijas stāvoklī, un pārsvarā tās ir denacionalizētās mājas, 99% denacionalizēto īpašumu vairs neatbilst mūsdienu mājokļa prasībām, jau pašlaik vai tuvākā nākotnē šīm ēkām ir nepieciešama renovācija, lai novērstu visaptverošu nekustamā īpašuma krīzi ēku novecošanas radīto problēmu dēļ. [27].

Pašreizējā Latvijas dzīvojamajā fonda 93,8% dzīvojamo ēku ir celtas līdz 1990. gadam, kas kopumā veido 52,9 milj. m<sup>2</sup> dzīvojamās platības, kurā mīt vairāk nekā divi miljoni Latvijas iedzīvotāju (4.1. tab.).

No tām 61% ēku būvētas līdz 1961. gadam, bet 25% ēku no kopējā dzīvojamo māju skaita ir būvētas līdz 1940. gadam, kad celtniecībā pārsvarā tika izmantotas ķieģeļu, akmens un koka konstrukcijas.

Latvijas un ES – 15 dalībvalstu iedzīvotāju % īpatsvars līdz 2000. gadam celtajos mājokļos [9]

<b>Mājokļu celšanas gadi</b>	<b>Latvija (iedzīvotāji, %)</b>	<b>ES (iedzīvotāji, %)</b>
Līdz 1919	11%	11%
1919 – 1945	14%	12%
1946 – 1990	71%	64%
No 1990	4%	13%

Pēc mantojuma tiesību pieteikšanas likumdošana pašvaldībām nedeva tiesības iejaukties privātā īpašuma uzturēšanas procesā, un ēkas turpināja brukt. Tiesāšanās rezultātā izrādījās, ka mājām mēdz parādīties pat vairāk nekā četri īpašnieki, kuri nevar savā starpā vienoties par mājas pārvaldi. Presē un mēdijos nepārtraukti izskanēja viedokļi par to, ka denacionalizācija lielākajā daļā gadījumu bijusi netaisnīga un neētiska, jo daļa denacionalizēto namu tika atgūti, lai arī to bijušajiem īpašniekiem ir bijuši hipotekārie parādi, kurus neviens nav licis atmaksāt. Uz lielu daļu namu nelikumīgu atgūšanu norāda arī tas, ka īpašnieki par tiem jau ir saņēmuši kompensācijas vai nu no Latvijas, vai nu no Vācijas valdībām. Uz Rīgas namu nelikumīgu denacionalizāciju norāda arī pēdējie ieraksti zemesgrāmatās, kas liecina, ka namu atguvējiem nav bijis nekādu tiesību pretendēt uz īpašumu [42].

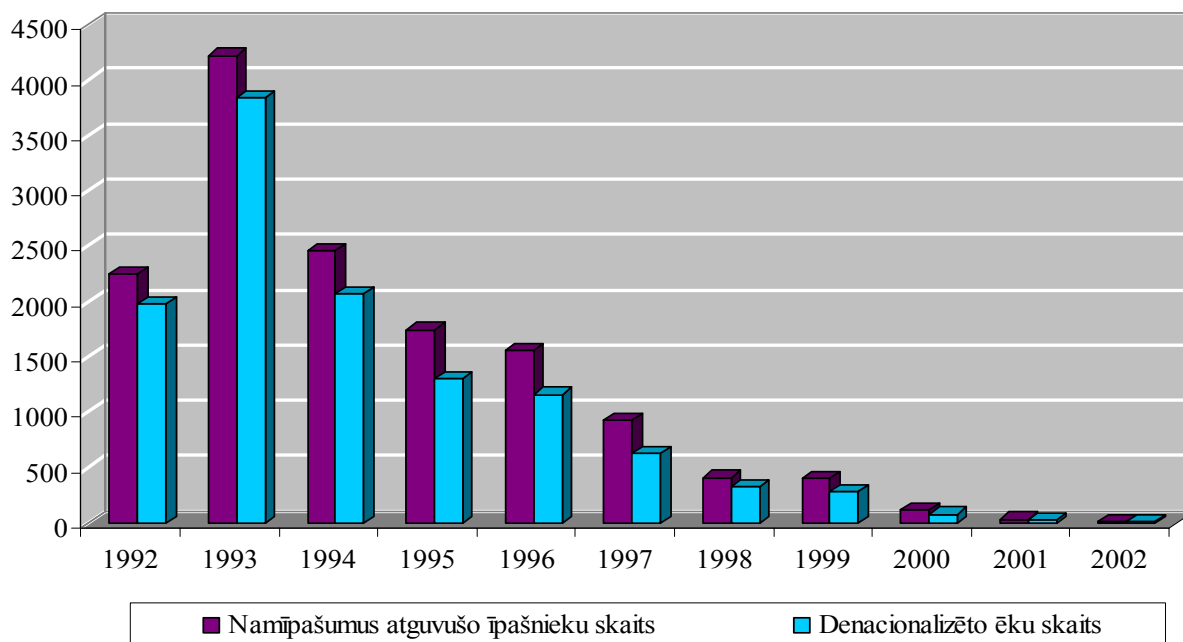
Liels denacionalizēto ēku skaits kopš denacionalizācijas sākuma ir radījis milzīgu dzīvojamā fonda deficītu, līdz ar to ir radušās mājokļu problēmas gan šo namu īrniekiem, gan namīpašumus atguvušajiem īpašniekiem.

Namīpašumus atguvušo īpašnieku skaits visos pēcdenacionalizācijas gados ir pārsniedzis īpašumu skaitu, kas ļauj secināt, ka vairākas ēkas ir piederējušas vienam īpašniekam vai arī mantojuma tiesības sadalījās starp vairākiem pārvaldītājiem, kas tikai apgrūtinājis īrnieku stāvokli. Komunālie pakalpojumi netika nodrošināti no namīpašnieku puses, tajā pašā laikā īrnieki nevarēja pārņemt mājas pārvaldi, jo uz to tika iesniegts pieteikums par denacionalizāciju. Ilgstošie tiesas procesi ir noveduši pie tā, ka ēkas ir zaudējušas savu vērtību nekustamo īpašumu tirgū sava neapmierinoša stāvokļa dēļ. Ir arī neskaitāmi gadījumi, kad īpašnieki savas tiesības uz īpašumu ir atguvuši, bet namīpašumu savā īpašumā tā arī nav pārņēmuši, jo to ir kavējusi neprognozējama situācija īres tirgū.

Centrālās statistikas datu analīze ļauj noteikt, ka kopējais namīpašumus atguvušo īpašnieku skaits kopš denacionalizācijas sākuma ir sastādījis 14 151 cilvēku. 2002. gadā namīpašumi tika atgriezti vairs tikai 17 cilvēkiem, bet lielākais pieaugums bija vērojams 1993. gadā (reformas sākumposmā), kad namīpašumus atgriezta 4 225 gadījumos (4.1. att.).

Var teikt, ka 2003. gads ir neoficiāli pasludināms par denacionalizācijas reformas beigu gadu, kas norāda uz mājokļa sektora turpmākās stabilizēšanās iespējamību nākamajos desmit gados, kad valsts veiksmīgi izstrādātā politika spētu nodrošināt „mājokļu jautājuma” risinājumu daudziem denacionalizēto namu īrniekiem.

4.1. attēls



4.1. att. Namīpašumus atguvušo īpašnieku skaits Latvijā no 1992. līdz 2002. gadam [9]

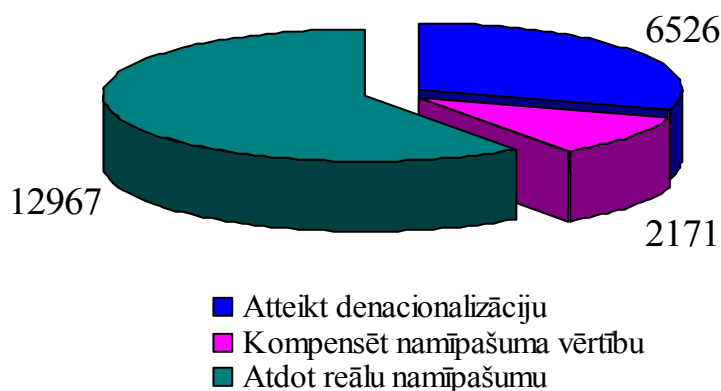
Secinājumā ir jānorāda, ka liels denacionalizēto ēku skaits kopš denacionalizācijas sākuma ir radījis milzīgu dzīvojamā fonda deficītu, bet Latvijas valsts nespēja pēc reformu gaitas 90. gados izveidot kvalitatīvu mājokļu politiku un noteikt savu pozīciju jaunā tirgus segmenta regulēšanā šobrīd ir radījusi situāciju, kurā pieprasījums pēc dzīvokļiem mūsdienās pārsniedz to piedāvājumu, kā rezultātā cenas pēc dzīvokļiem nekustamā īpašuma tirgū nesamērīgi aug.

#### 4.1. Sociāli politiskie cilvēktiesību pārkāpumi

Neskatoties uz denacionalizācijas reformas ilglaicību, vēl joprojām Latvijas valsts likumi nenodrošina efektīvus mehānismus, lai aizsargātu denacionalizēto namu īrnieku tiesības uz mājokli. Izīrētāja un īrnieka privāttiesiskās attiecības regulē likums „Par dzīvojamo telpu īri” un īres līgums, kas vēl šobaltdien rada konfliktsituācijas denacionalizētajās mājās, kas nereti turpinās ar īrnieku pretlikumīgu – likumīgu izlikšanu no dzīvokļiem. No valsts un pašvaldību puses īrniekiem netiek sniegta pietiekama palīdzība, kaut valstij ir pienākums ievērot un aizsargāt ikviena cilvēktiesības [15, 14].

Pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem Namīpašumu denacionalizācijas komisija kopš denacionalizācijas sākuma līdz 2003. gada 1. janvārim ir pieņēmusi 21 664 lēmumus par likumīgo namīpašnieku vai viņu mantinieku izskatītajiem pieteikumiem par namīpašumu atdošanu, namīpašumu vērtības kompensēšanu un denacionalizācijas atteikšanu. Iegūtie rezultāti liecina, ka lielāko īpatsvaru ir sastādījusi namīpašumu atdošana – 60% jeb 12 967 gadījumi, 30% jeb 6 526 gadījumus sastāda denacionalizācijas atteikums, bet 10% apjomā no visiem saņemtiem pieteikumiem bija lemts par kompensāciju izmaksāšanu (4.1.1. att.).

4.1.1. attēls



4.1.1. att. Latvijas Denacionalizācijas komisijas pieņemto lēmumu par izskatītajiem pieteikumiem skaits līdz 2003. gadam [9]

Īstenojot bijušo īpašnieku tiesību atjaunošanu, vienlaicīgi bija jāaizsargā citu personu pamatotas intereses, paredzot stabilas garantijas īrniekiem un nomniekiem. Realizējot reformu, nedrīkst nerēķināties ar desmitiem tūkstošu dzīvokļu īrnieku interesēm, kuriem dzīvoklis ir pajumte un tā īres maksa – nozīmīga sociālā garantija. Šo apstākļu neievērošana var novest īpašumu reformu strupceļā, radot nevajadzīgo sociālo spriedzi un politisku nestabilitāti [14, 32].

Autore uzskata, ka jau vairākus gadus Latvijas valdība norobežojās no denacionalizācijas reformas norises. Amatpersonas atbalsta viedokli par denacionalizāciju kā par namīpašnieku un īrnieku savstarpējās iedarbības procesu, kura gaitā Latvijas pilsoņi pakāpeniski iznīcina cits citu, šādi risinot pastāvošo problēmu.

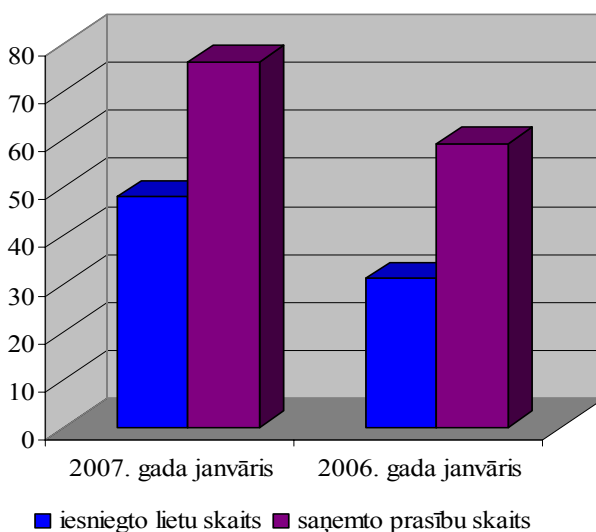
Pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem, no 1995. līdz 2004. gadam Latvijas tiesās ir ierosinātas lietas pret 61 955 ģimenēm jeb 185 865 cilvēkiem, to skaitā par izlikšanu no dzīvokļiem bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas – pret 12 677 ģimenēm (20% no kopējā skaita). Par izlikšanu no dzīvokļiem pirmās instances tiesās prasības ir apmierinātas pret 7 792 ģimenēm.

No 1995. līdz 2004. gadam par nespēju maksāt par īri un komunālajiem pakalpojumiem tiesās celtas prasības pret 48 751 ģimeni, to skaitā pirmās instances tiesās prasības par izlikšanu apmierinātas

pret 39 259 ģimenēm (80% no kopējā skaita). Pret 61 955 ģimenēm notikušas vai vēl gaidāmas tiesas prāvas apelācijas un kasācijas kārtībā. Sabiedriskajās organizācijās, kurās denacionalizēto namu īrnieki apvienojušies, apgalvo, ka uz 2005. gada 1. janvāri mutiskus vai rakstiskus brīdinājumus ar izlikšanas draudiem pavisam saņēmuši ap 100 000 īrnieku ģimeņu [23].

2007. gada janvārī visās Latvijas rajonu (pilsētu) tiesās kopā iesniegtas 48 lietas un saņemtas 76 prasības par izlikšanu no telpām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas (4.1.2. att.). 2006. gada janvārī tās bija attiecīgi 31 un 59 prasības.

4.1.2. attēls



4.1.2. att. Latvijas rajonu (pilsētu) tiesās iesniegto lietu un saņemto prasību par izlikšanu no telpām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas skaits 2006. un 2007. gada janvārī [9]

Šāda situācija tiesu praksē turpinās pieaugt, līdz ko kārtējais īpašnieks – spekulants – gribēs iegūt peļņu no „sev piederošā biznesa”. Lai nākotnē izvairītos no tāda veida cilvēku spīdzināšanas, valstij ir vairāk jāpiedomā pie atbalsta mehānismu un finansējuma sniegšanas veidiem.

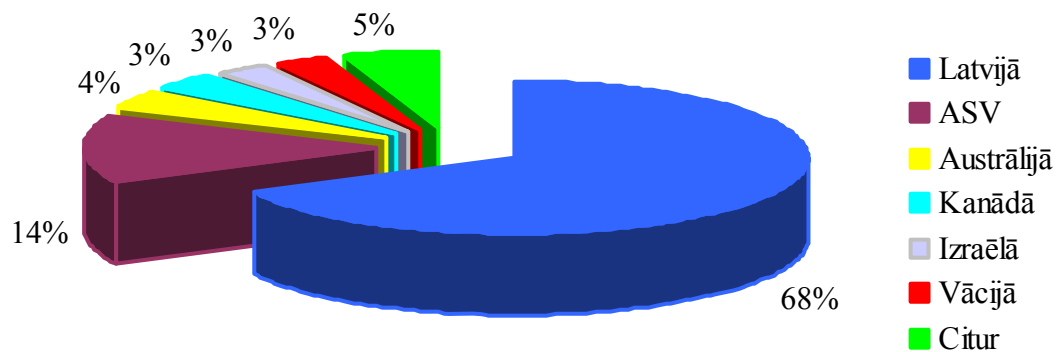
Valsts cilvēktiesību birojs jau kopš savas darbības sākuma 1995. gadā saņem ļoti daudz iesniegumu par tiesību uz mājokli pārkāpumiem (piem., 2004. gada 1. ceturksnī saņemtas 43 rakstveida sūdzības (11% no kopējā skaita), un sniegtas 244 mutvārdu konsultācijas (24% no kopējā skaita). Lielākā daļa no saņemtajām rakstveida sūdzībām ir par personas tiesībām uz pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā – dzīvokļa piešķiršanu un no ieslodzījuma vietām atbrīvoto personu tiesībām uz mājokli. Par šiem jautājumiem kopā tika saņemtas 23 rakstveida sūdzības un sniegtas 85 mutvārdu konsultācijas.

Pēc Valsts cilvēktiesību biroja izdarītajiem secinājumiem, denacionalizēto namu īrnieki ļoti bieži ir neaizsargāti pret namīpašnieku patvaļu, kā arī no valsts un pašvaldību puses tiem netiek sniegta pietiekama palīdzība. Šie apstākļi nereti izraisa personu sociālo un arī politisko tiesību pārkāpumus,

piem., – tiesības uz pienācīgu dzīves līmeni, tiesības uz sociālo nodrošinājumu, tiesības uz mājokli, tiesības uzlabot savus dzīves apstākļus, tiesības uz drošu, kvalitatīvu vidi, tiesības uz īpašumu, bērnu tiesības u.c. [52].

Rīgas 5 530 namīpašnieku sadalījums pēc pastāvīgās dzīvesvietas no 1993. līdz 2002. gadam bija šāds: Latvijā – 3738 (68%), ASV – 773, Austrālijā – 209, Kanādā – 190, Izraēlā – 179, Vācijā – 156 (4.1.3. att.).

4.1.3. attēls

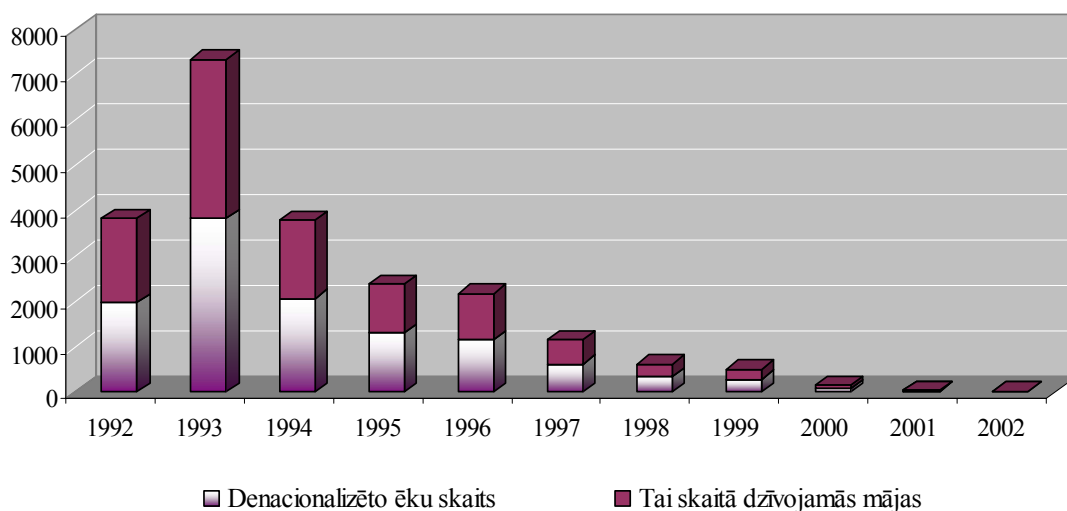


4.1.3. att. Rīgas namīpašnieku % sadalījums pēc pastāvīgās dzīvesvietas no 1993. līdz 2002. gadam [10, 6]

Izskatot potenciālās namīpašnieku dzīvesvietas, rodas pamatotas šaubas par to reālu ieinteresētību Latvijas ekonomiskās situācijas uzlabošanā un denacionalizēto namu īrnieku palīdzības sniegšanā.

Kopš denacionalizācijas sākuma līdz 2002. gada beigām likumīgajiem īpašniekiem atdotas 11 706 ēkas ar kopējo platību 5 856,90 tūkst. m<sup>2</sup>, no tām 10 321 ir dzīvojamās mājas (78 046 tūkst. dzīvokļu ar kopējo platību 3 636,50 tūkst. m<sup>2</sup>) (4.1.4. att.).

Denacionalizēto ēku kopējā platība 1992. gadā ir sastādījusi 917,80 tūkst. m<sup>2</sup>, tai skaitā denacionalizēto dzīvokļu kopējā platība – 554,50 tūkst. m<sup>2</sup>, bet 2002. gadā – jau 7,50 tūkst. m<sup>2</sup> kopējās platības, no kuras dzīvokļi sastādīja 5,00 tūkst. m<sup>2</sup>.



4.1.4. att. Denacionalizēto ēku skaits Latvijā no 1992. līdz 2002. gadam [10, 5-8]

Denacionalizācijas rezultātā zaudētās platības arī ir novedušas pie Latvijas dzīvojamā fonda deficīta, kas ir novērojams Latvijā kopš neatkarības gadiem. Kaut gan reformas process tuvojās nobeigumam (visi pretendenti ir saņēmuši pieteiktos īpašumus), vēl vairākus gadu desmitus valsts un nekustamo īpašumu tirgus izjutīs šīs reformas radītās sekas.

Līdz īpašuma tiesību atjaunošanai īrnieku statuss (tiesiskais stāvoklis) bija vienāds – valsts (pašvaldību) dzīvojamā fonda īrnieks, kas nozīmēja arī vienādas tiesības un likumīgas iespējas. No 1992. līdz 1994. gadam, atjaunojot īpašuma tiesības neatkarīgajā Latvijā, denacionalizēto namu īrnieki piespiedu kārtā tika nostādīti nevienlīdzīgā tiesiskā stāvoklī salīdzinājumā ar valsts (un pašvaldību) dzīvojamā fonda īrniekiem, jo ar likumu viņiem tika nomainīts statuss, tika liegta iespēja privatizēt dzīvokli, izmantojot sertifikātus pēc to nominālās vērtības. Savukārt valsts (un pašvaldību) dzīvojamā fonda īrniekiem jaunā valsts vara ļāva privatizēt izīrētās telpas. Denacionalizēto māju īpašniekiem tika atdots īpašums un papildus vēl sertifikāti īrētā valsts dzīvokļa privatizācijai.

Denacionalizēto namu īrnieki arī šobrīd atrodas nevienādos apstākļos salīdzinājumā ar valsts dzīvojamā fonda īrniekiem, uz kuriem neattiecas likums „Par namīpašumu denacionalizāciju”, jo šī likuma normas netiek saskaņotas ar Latvijas Republikas Satversmes 8. nodaļas 89. un 91. pantiem (spēkā no 1998. gada novembra), kas paredz to, ka valsts atzīst un aizsargā cilvēka pamattiesības saskaņā ar Latvijas likumiem un tai saistošiem starptautiskajiem līgumiem, kā arī to, ka visi cilvēki Latvijā ir vienlīdzīgi likuma un tiesas priekšā.

Arī „mantotajiem” īrniekiem nav rīcības brīvības – viņi ar likumu ir pakļauti saimnieku patvaļai – valstij ir ļoti nabadzīgs dzīvojamais fonds un jau gadiem nav atbilstošas programmas šī jautājuma

risināšanai. Denacionalizēto namu īrnieki tiek diskriminēti – viņiem nav iespējams realizēt savas cilvēktiesības, tāpēc ka noteikumi tiek diktēti vienpusēji [15, 18-20].

Noslēgumā var teikt, ka namīpašumu atdošana, kas norisinājusies 60% no visiem likumīgo īpašnieku izskatītajiem pieteikumiem, ir veicinājusi lietu skaita pieaugumu par denacionalizēto namu īrnieku izlikšanu no dzīvokļiem bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kas norāda uz to, ka denacionalizēto namu īrnieki ļoti bieži ir neaizsargāti pret namīpašnieku patvaļu, bet no valsts un pašvaldību puses tiem netiek sniegta pietiekama palīdzība, šādi izraisot personu sociālo un politisko tiesību pārkāpumus.

## 4.2. Reformas īstenošanas tiesiskā regulēšana

Veicot denacionalizācijas reformu, ir jāapzinās, ka kopš īpašumu atņemšanas ir pagājis ilgs laiks – 50 gadi, ir radušies jauni, labticīgi valdītāji un īrnieki, un, izstrādājot tiesiskās normas reformas īstenošanai, ir jāņem vērā visu pušu intereses. Protams, ir gandrīz neiespējami veikt jebkuru reformu, neierobežojot neviena tiesības un intereses, taču bija, ir un būs svarīgi visu pušu intereses samērot tā, lai tiktu nodarīti vismazākie tiesību aizskārumi.

Valstij ir pienākums ievērot un aizsargāt ikviena cilvēktiesības, kuras Latvijā ir nostiprinātas konstitucionāli Latvijas Republikas Satversmē. Latvijai saistoši un tieši piemērojami ir arī starptautiskie cilvēktiesību dokumenti, taču cilvēktiesības nav absolūtas, katrai tiesībai ir savs saturs un ierobežojumi.

Jautājums par iespējām privatizēt dzīvokļus skar īpašuma tiesības, kur personas tiesības uz īpašumu, kas ietvertas Vispārējā cilvēka tiesību deklarācijā (17. pants), Latvijā juridiski garantē LR Satversmes 105. pants: „Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības drīkst ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību”, kā arī Eiropas Padomes Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas Pirmā protokola 1. pants: „Jebkurai fiziskai vai juridiskai personai ir tiesības netraucēti izmantot īpašumu. Nevienam nedrīkst atņemt viņa īpašumu, izņemot, ja tas notiek sabiedrības interesēs un apstākļos, kas noteikti ar likumu un atbilst vispārējiem starptautisko tiesību principiem”.

Lai gan personas tiesības uz īpašumu pieder pie cilvēka pamattiesībām, tomēr, saskaņā ar Eiropas Cilvēktiesību tiesas praksi, šī abstraktā norma ietver samērā konkrētu saturu – tās ir personas tiesības netraucēti valdīt (izmantot) jau esošu īpašumu, nevis tiesības vispār iegūt īpašumu. Atšķirībā no personas pamattiesībām, izīrētāja un īrnieka attiecības ir privāttiesiskas līgumiskas attiecības, kuras Latvijas Republikā regulē 1993. gada likums „Par dzīvojamo telpu īri” u.c.

normatīvie tiesību akti, kā arī dzīvojamās telpas īres līgums. Šajās attiecībās pušu tiesības un pienākumi ir cieši saistīti, ņemot vērā, ka minētais likums nav pretrunā ar cilvēktiesību normām, jo, piem., īres līguma izbeigšana pēc izīrētāja iniciatīvas un īrnieka izlikšana iespējama vienīgi tiesas ceļā tikai pamatotos, likumā noteiktos gadījumos, kuru uzskaitījums ir izsmeļošs, un izīrētājam tiesā ir jāpierāda, ka iestājies kāds no likumā minētajiem gadījumiem.

Jautājumā par īrnieku tiesībām un nenoteikto stāvokli pēc Valsts cilvēktiesību biroja uzskatiem, denacionalizēto namu īpašnieku tiesības būtu samērīgi ierobežojamas īrnieku interesēs, jo netraucēta rīkošanās ar savu īpašumu pēc saviem ieskatiem padarītu ļoti kritisku daudzu īrnieku stāvokli, it īpaši sociāli maznodrošināto un mazaizsargāto. Taču vienlaikus ir jāņem vērā, ka īpašniekiem ir vairāki valsts uzlikti pienākumi un apgrūtinājumi – īpašuma nodokļi, pienākums uzturēt īpašumu un tā apkārtni kārtībā utt. –, tādēļ arī nebūtu samērīgi uzlikt viņiem bezgalīgu ierobežojumu brīvībai rīcībai ar savu īpašumu tirgus apstākļos attiecībā uz īres līgumiem, īres maksu un ēku remontdarbiem.

Septiņu gadu īres griestu ierobežošanas termiņš likumā tika noteikts ar mērķi, lai šajā laikā atrisinātu samilzušās problēmas un nostabilizētu līgumiskas īres attiecības uz brīvprātības pamatiem, tādējādi ievērojot abu pušu tiesības un intereses. Diemžēl smaga sociālā situācija valstī un daudzu iedzīvotāju zemais ienākumu līmenis, kā arī nepietiekams valsts atbalsts maznodrošinātiem īrniekiem ir kavējis pozitīvu risinājumu šai problēmai.

Starptautiskie cilvēktiesību dokumenti paredz tiesības uz mājokli, kas gan nenozīmē, ka valstij ir pienākums katram piešķirt mājokli pēc viņa pieprasījuma un vēlmēm, bet gan to, ka ir jānodrošina šo tiesību minimālais standarts, atbilstošs dzīvošanai, respektīvi, „jumts virs galvas”.

Tomēr vienlaikus ir jāņem vērā sociālo tiesību specifika, kura valstu konstitucionālajos likumos un starptautiskajos cilvēktiesību dokumentos formulēta kā vispārīgi valsts pienākumi, regulēšanas mehānismu atstājot katras valsts likumdevēja ziņā, kur sociālo tiesību realizācija ir atkarīga no valsts ekonomiskās situācijas un pieejamiem resursiem.

Latvijas valstij nav pietiekamu dzīvojamā fonda resursu un iespēju sniegt sociālo palīdzību visiem, tādēļ tai ir jānosaka zināmi kritēriji. Latvijas Republikas likums „Par pašvaldību palīdzību dzīvokļu jautājuma risināšanā”, kurš stājās spēkā 2002. gada 1. janvārī, neparedz denacionalizēto māju īrniekus kā vienu no kategorijām, kam obligāti un neatliekami sniedzama pašvaldības palīdzība dzīvokļa jautājuma risināšanā. Palīdzības saņemšanai kā galvenie kritēriji ir noteikti personas maznodrošinātība, palikšana bez vecāku gādības utt., respektīvi, ienākumu līmenis un fakts, ka persona objektīvu iemeslu dēļ sevi nevar apgādāt vai iegūt mājokli nekustamo īpašumu tirgū.

Augstākminētā likuma izstrādātāji vadījās pēc principa, ka personas statuss vai piederība kādai sociālai grupai (piem., politiski represētais, pensionārs, daudz bērnu ģimene) vēl nenozīmē, ka tā noteikti ir mazaizsargāta un tai obligāti ir piešķirama pašvaldības palīdzība, jo šādos gadījumos ir

jāņem vērā personas ienākumu līmenis un dzīves apstākļi. Analogiski arī nevar uzskatīt, ka visiem denacionalizēto namu īrniekiem ir slikti dzīves apstākļi, konflikti ar īpašniekiem vai pārvaldniekiem un, ka visu īpašnieku mērķis ir izlikt īrniekus no dzīvokļiem. Tādēļ arī denacionalizēto namu īrnieki nav ar likumu atzīti par īpašu kategoriju, bet gan var pretendēt uz valsts vai pašvaldības palīdzību vispārējā kārtībā konkrētos likumā noteiktos gadījumos.

Arī privatizācija ir bijusi sava veida privilēģija, ko valsts piedāvā saviem iedzīvotājiem un tas, ka nav iespējams privatizēt konkrētu objektu, nav uzskatāms par tiesību uz īpašumu pārkāpumu starptautiski pieņemto cilvēktiesību izpratnē. Tomēr privatizācijas pamatnostādnes, šī procesa norise un negatīvās sekas atspoguļo likumdevēja tā laika politisko gribu un tuvredzību, privatizācijas rezultātā radot situāciju, kas krasi atšķirīgās pozīcijās nostāda denacionalizēto namu īrniekus un tos īrniekus, kam bija iespēja privatizēt dzīvokļus par sertifikātiem [53].

Secinājumā var teikt, ka iespēja privatizēt dzīvokļus, kas skar īpašuma tiesības, kuras regulē Latvijas Republikas Satversme un starptautiskie cilvēktiesību dokumenti, ir traktējama kā sava veida privilēģija, ko valsts ir piedāvājusi iedzīvotājiem, atstājot novārtā īpašnieku mājās dzīvojošos īrniekus.

Valstu konstitucionālajos likumos un starptautiskajos cilvēktiesību dokumentos sociālo tiesību specifika tika formulēta kā vispārīgi valsts pienākumi, regulēšanas mehānismu atstājot katras valsts likumdevēja ziņā, bet sociālo tiesību realizācija ir atkarīga no valsts ekonomiskās situācijas un pieejamiem resursiem, līdz ar to Latvijas valstij, kurā nebija pietiekamu dzīvojamā fonda resursu un iespējas sniegt sociālo palīdzību visiem, bija jānosaka zināmi rīcības kritēriji.

### **4.3. Īres attiecību līgumiskas intereses**

Mājokļu nozarei mūsdienu sabiedrībā ir galvenā nozīme valsts sociāli ekonomiskās politikas veidošanā. Lai gan tiesības uz mājokli nenozīmē, ka valstij ir jāgarantē personai viens un tas pats mājoklis visu dzīvi vai arī konkrēta īres maksa, tomēr situācijas pasliktināšanos lielam īrnieku lokam varētu uzskatīt par šo tiesību pārkāpumu. Mājokļu problēmas rašanās varētu radīt pārkāpumus arī virknē citu cilvēka tiesību, piem., cilvēka cieņai atbilstošu dzīves līmeņa pārkāpumu, sociālā nodrošinājuma, dzīves apstākļu uzlabošanas, kvalitatīvas vides, īpašuma, kā arī bērnu tiesību pārkāpumu.

Personas tiesības uz īpašumu garantē Satversmes 105. pants, kā arī Eiropas Cilvēktiesību konvencijas Pirmā protokola 1. pants, nosakot, ka: „Jebkurai fiziskai vai juridiskai personai ir tiesības netraucēti izmantot īpašumu (...)”. Minētie nosacījumi nekādā veidā nedrīkst ierobežot valsts tiesības izdot tādus likumus, kādus tā uzskata par nepieciešamiem, lai kontrolētu īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm vai lai nodrošinātu nodokļu vai citu maksājumu un

sodu samaksu. Tātad cilvēktiesību izpratnē īpašumtiesības aizsargā tikai personai jau piederošu īpašumu, un valstij tiek dotas diezgan plašas iespējas šīs tiesības ierobežot sabiedrības interesēs.

Īpašniekiem ir vairāki valsts uzlikti pienākumi un apgrūtinājumi rīcībai ar nekustamo īpašumu, tādēļ arī nebūtu samērīgi uzlikt bezgalīgu ierobežojumu brīvi rīkoties ar to tirgus apstākļos. Ideālā variantā līgumiskām īres attiecībām jābalstās uz brīvprātības pamatiem, tādējādi ievērojot abu pušu tiesības un intereses. Atšķirībā no personas pamattiesībām, īres attiecības ir privāttiesiskas līgumiskas attiecības, kuras regulē normatīvie akti, kā arī dzīvojamās telpas īres līgums. Šajās attiecībās pušu tiesības un pienākumi ir cieši saistīti, un īres līgumu nevar grozīt patvaļīgi vai vienpusēji. Īres maksas paaugstināšana izīrētājam ir jāpamato ar konkrētām izmaksām, bet, ja puses nevar vienoties par tās apmēru, strīds ir jārisina tiesā, kas noteiks optimālo īres maksu. Īrniekiem būtu jāizmanto tiesības nepiekrīt nesamērīgam īres paaugstinājumam, ja valsts vairs neregulēs īres maksas.

Denacionalizācijas un privatizācijas rezultātā īrnieki tika sadalīti divās grupās atkarībā no tā, vai dzīvoja valsts vai īpašnieka mājā. Vieni guva iespēju privatizēt īrēto mājokli un ieguva vērtīgu īpašumu, citi – neieguva īpašumu, bet bieži tikai nekonkrētas īres attiecības un neziņu par savu nākotni, līdz ar to uzskatot šo situāciju par klaji diskriminējošu.

Denacionalizēto namu īrnieki bija nostādīti nevienlīdzīgākā situācijā arī privatizācijas brīdī, jo nevarēja iegūt īpašumā dzīvokļus, kuros dzīvoja, atšķirībā no valsts un pašvaldību māju īrniekiem. Valsts dzīvokļu fonds bija pārāk ierobežots, lai šie cilvēki brīvi varētu privatizēt citus mājokļus, un rezultātā privatizācijas sertifikātu izmantošanas iespējas bija nevienlīdzīgas abām šīm īrnieku grupām.

Atbalstu neguva arī dažu deputātu priekšlikumi par iespējam denacionalizēto māju īrnieku sertifikātus dzēst naudā pēc to nominālvērtības. Situāciju pasliktināja arī īrnieku neinformētība par savām tiesībām, kā rezultātā tika noslēgti līgumi uz īrniekam salīdzinoši neizdevīgākiem nosacījumiem. Šobrīd valstij jāparāda labā griba, sniedzot atbalstu šiem īrniekiem, kas nonākuši sociāli bezcerīgā situācijā, nevis jānoveļ atbildības nasta tikai uz īrniekiem, namīpašniekiem un pašvaldību. Tomēr situācijas iespējamiem risinājumiem jābūt vēršiem ne tikai uz īpašnieku un īrnieku interešu sabalansēšanu, bet arī uz denacionalizācijas un privatizācijas rezultātā radušās nevienlīdzīgās situācijas novēršanu [29].

No augstāk minētā izriet, ka, veidojot valsts sociāli ekonomisko politiku, kurā galvenā nozīme ir mājokļu nozarei, ir jāatrisina samilzušās denacionalizācijas problēmas un jānostabilizē līgumiskas īres attiecības, tādējādi ievērojot izīrētāja un īrnieka abpusējās tiesības un intereses.

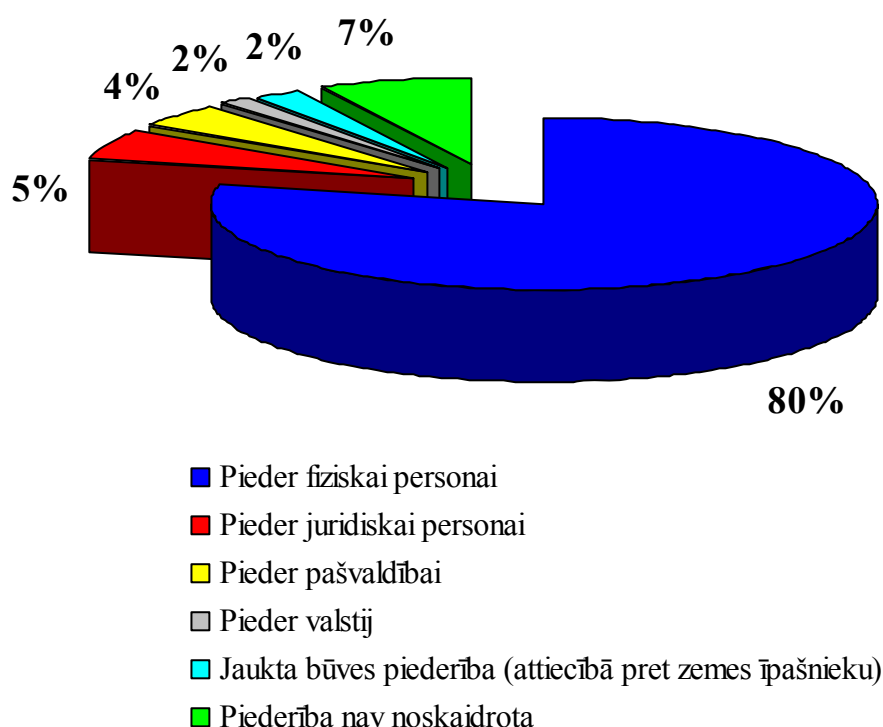
Valdības iespējamiem risinājumiem jābūt vēršiem ne tikai uz īpašnieku un īrnieku interešu sabalansēšanu, bet arī uz denacionalizācijas un privatizācijas rezultātā radušās nevienlīdzīgās situācijas novēršanu sniedzot atbalstu īrniekiem, kuru tiesības tādējādi tika ierobežotas.

## 5. Denacionalizētie nami un to īrnieku sociālais stāvoklis

Viena no galvenajām nekustamā īpašuma tirgus problēmām Latvijā pašlaik ir īres tirgus neesamība. Latvijā visa likumdošana un ekonomika ir virzīta uz dzīvokļu iegādāšanos īpašumā, bet, lai nodrošinātu iedzīvotājus ar mājokli, ir nepieciešams īres tirgus, kura radīšanai ir vajadzīgs valsts un pašvaldības atbalsts. Šim atbalstam ir jāizpaužas kā esošo izīrētāju un īrnieku attiecību normalizācijā un stabilizācijā, jauno īres namu celšanas veicināšanā un īres tirgus paplašināšanā. Līdz ar to Latvijā, kas pamazām iekļaujas globālajā pasaules sistēmā, agri vai vēlu ir jānotiek īres tirgus regulācijai, jo pašas valsts mēģinājumi būvēt par savu naudu tūkstošiem dzīvokļu var izkropļot nekustamo īpašumu tirgu.

Pēc 2006. gada Centrālās statistikas pārvaldes apkopotās informācijas, Latvijā lielākā daļa no īpašumiem (80% jeb 1 056 236 īpašumu) ir privātpersonu rīcībā, neliela daļa pieder juridiskajām personām (5% jeb 73 761) un pašvaldībām (4% jeb 58 337). Valstij piederošie īpašumi sastāda 2% no ēku kopējā skaita jeb 21 796 būves (5.1. att.).

5.1. attēls



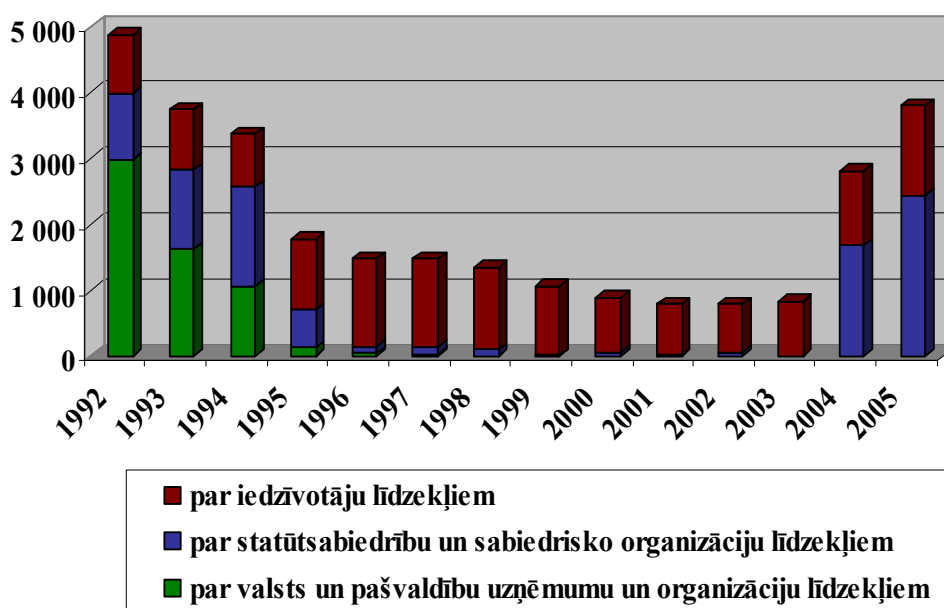
5.1. att. Ēku (būvju) sadalījums pēc to īpašnieku statusa Latvijas Republikā 2006. gadā, % [9]

Atspoguļotās īpašumattiecības apstiprina Latvijas valsts iedzīvotāju tendenci iegādāties privātpašumu, kas nenoliedzami valstij izraisa grūtības īrnieku situācijas normalizēšanā. Pastāvot

šādam sadalījumam, valstij tuvākajos gados ir jārod risinājums vienoties ar pašvaldībām piederošo namu pārdomātākai pārvaldīšanai par labu denacionalizēto namu īrniekiem.

Kopš 1990. gada radikāli mainījušies dzīvojamā fonda būvniecības finansēšanas avoti. Ja 1990. gadā no valsts un pašvaldību budžeta finansēja 53% mājokļu būvniecību, tad pēc 1992. gada valsts un pašvaldības finansējums netika piešķirts. Dzīvojamo māju celtniecība Latvijā kopš denacionalizācijas reformas sākuma, galvenokārt, bija vērojama par iedzīvotāju līdzekļiem, bet valsts līdzdalība dzīvokļu celšanas procesā sākot ar 1993. gadu sāka mazināties. No 1993. līdz 2003. gadam ir novērots dzīvojamo ēku būvniecības apjomu samazinājums (attiecīgi ēkas ar kopējo platību 286,6 tūkst. m<sup>2</sup> 1993. gadā un 194,2 tūkst. m<sup>2</sup> 2003. gadā). 2004. gadā notika straujš būvniecības apjomu pieaugums, kad ekspluatācijā tika pieņemtas jaunas dzīvojamās mājas ar 2,3 reizes lielāku kopējo platību nekā 2003. gadā. Salīdzinot ar 2003. gadu par 32% palielinājusies arī ekspluatācijā nodoto individuālo dzīvojamo māju platība. 2004. gadā ir ievērojami palielinājusies statūtsabiedrību un sabiedrisko organizāciju līdzekļu investēšana dzīvokļu celšanas procesā, par to līdzekļiem tika uzbūvēti 60% no 2004. gada un 64% no 2005. gada ekspluatācijā nodotajām dzīvojamām ēkām (5.2. att.).

5.2. attēls



5.2. att. Uzbūvēto dzīvokļu skaits Latvijā no 1992. līdz 2005. gadam [10, 12]

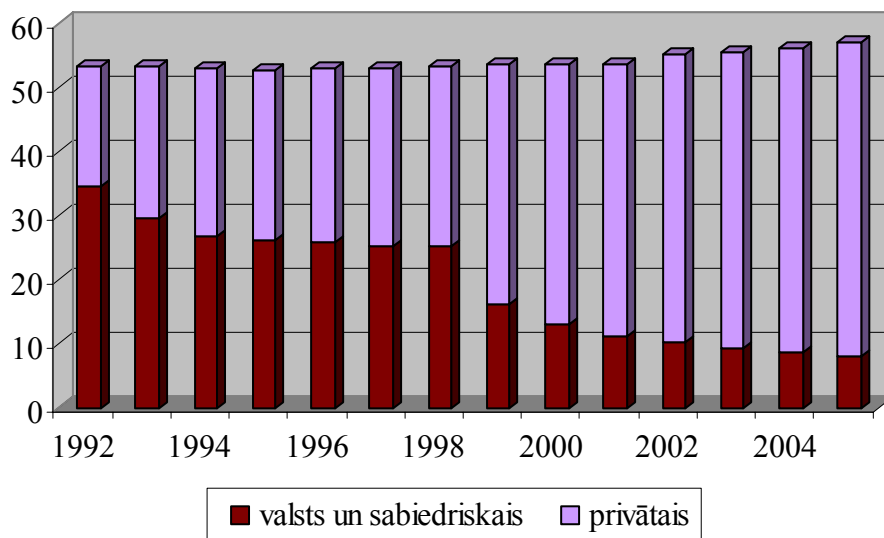
Pašlaik esošā situācija dzīvokļu tirgū, kad ekspluatācijā nodoto dzīvojamo māju skaits arvien palielinās, ir vērtējama pozitīvi, jo ir svarīgi rast investīcijas dzīvokļu celšanai, kas turpmākos Latvijas valsts pastāvēšanas gados noteikti atmaksāsies.

Pēc autores domām pēdējo 15 gadu laikā dzīvojamo ēku būvniecība Latvijā piedzīvoja gan strauju kritumu (būvniecība par valsts līdzekļiem), gan pakāpenisku kāpumu, īpaši pēdējos gados, kad būtiski palielinājusies dzīvojamo māju būvniecība par iedzīvotāju līdzekļiem. Arī 2005. gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar 2004. gada attiecīgo laika posmu, Latvijā būvniecības sektorā bija vērojams pieaugums par 14%, kas bija straujākais pieaugums ES valstu starpā (ņemot vērā to, ka Latvijā ir salīdzinoši zema dzīvojamā fonda kopējā platība). 2005. gadā Latvijā ekspluatācijā pieņemtas jaunas dzīvojamās ēkas ar kopējo platību 552,2 tūkst. m<sup>2</sup>, tai skaitā 324,7 tūkst. m<sup>2</sup> jeb 59% no visu ekspluatācijā pieņemto māju kopējās platības ir uzbūvēti par iedzīvotāju līdzekļiem un 227,5 tūkst. m<sup>2</sup> – par statūtsabiedrību un sabiedrisko organizāciju līdzekļiem. Dzīvojamo māju pieņemšana ekspluatācijā 2005. gadā salīdzinot ar 2004. gadu ir palielinājusies par 22%. 2006. gadā ekspluatācijā pieņemtas dzīvojamās ēkas ar kopējo platību 812,6 tūkst. m<sup>2</sup>, no tām par iedzīvotāju līdzekļiem – 388,9 tūkst. m<sup>2</sup>.

Analizējot esošo dzīvojamo fondu parasti izmanto trīs rādītājus – kvadrātmetru skaits uz vienu iedzīvotāju, mājokļu skaits uz 1 000 iedzīvotājiem un viena mājokļa vidējā platība m<sup>2</sup>.

Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka Latvijas dzīvojamā fonda kopējā platība 2005. gada beigās sasniedza 56,4 milj. m<sup>2</sup> (5.3. att.). Apmēram divas trešdaļas jeb 65% no visa dzīvojamā fonda atrodas pilsētu teritorijā, bet viena trešdaļa (35%) – lauku teritorijā.

5.3. attēls



5.3. att. Kopējais dzīvojamais fonds Latvijā, milj. m<sup>2</sup> kopējās platības no 1992. līdz 2005. gadam

[10, 5]

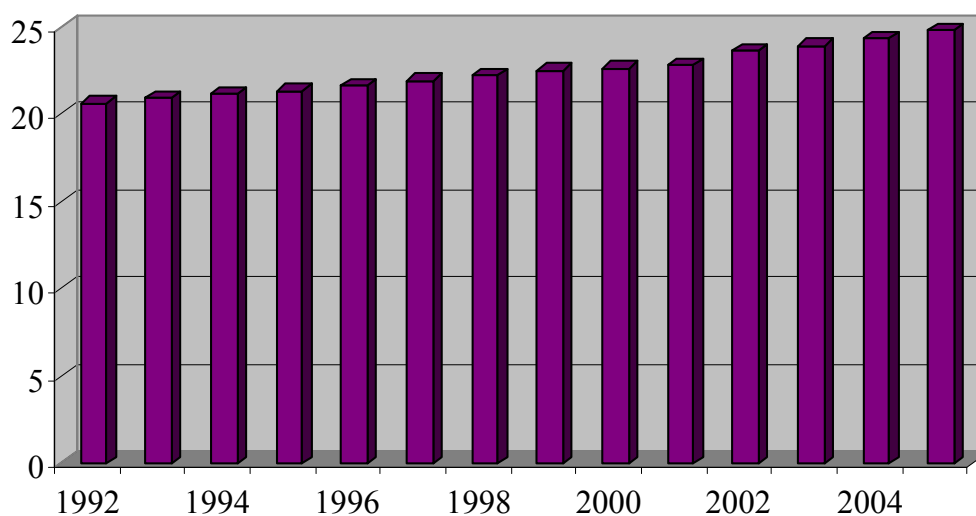
Kaut gan kopējais dzīvojamais fonds Latvijā palielinās, tā apjomi joprojām ir nepietiekami valsts straujās ekonomiskās izaugsmes apstākļos. Nākotnes prognozes ļauj domāt, ka veiksmīgi

saimniekojot, valsts desmit gadu laikā varētu atdzīvināt dzīvojamo fondu, tādējādi radot brīvas darba vietas un budžeta ieņēmumus.

Namīpašumu denacionalizācijas, valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas rezultātā ir izmainījusies dzīvojamā fonda īpašuma struktūra. Privātā sektora īpatsvars dzīvojamā fondā no 31% 1990. gada beigās palielinājies līdz 86% 2005. gada beigās. Kopš 1992. gada kopējais dzīvojamais fonds Latvijā ir palielinājies tikai par 7,15%, kas norāda uz samērā lēnu pieauguma tempu.

Dzīvojamā māja vai dzīvoklis vienmēr ir bijis viens no svarīgākajiem privātās dzīves nodrošināšanas faktoriem, mājoklis ir vieta, kurā cilvēks sevi realizē privātajā dzīvē, kurā tas rada apstākļus ģimenes dzīvei, brīvā laika pavadīšanai un personības attīstībai. Viens no galvenajiem dzīvojamā fonda raksturojošiem rādītājiem ir dzīvojamo telpu kopējā platība vidēji uz vienu pastāvīgo iedzīvotāju, kas 1992. gadā sastādīja 20,6 m<sup>2</sup>, 2000. gadā – 22,6 m<sup>2</sup>, 2005. gadā – 24,8 m<sup>2</sup> dzīvojamās platības (5.4. att.). Kopējā dzīvojamā fonda pieauguma temps vidēji uz vienu pastāvīgo iedzīvotāju pārskata jeb 2005. gadā salīdzinot ar bāzes gadu ir pieaudzis par 20,4%, kas liecina par būvniecības apjomu ievērojamu pieaugumu pēdējos gados.

5.4. attēls



5.4. att. Kopējais dzīvojamais fonds Latvijā vidēji uz vienu pastāvīgo iedzīvotāju no 1992. līdz 2005. gadam, m<sup>2</sup> [9]

Kaut gan gadu no gada kopējais dzīvojamais fonds palielinās, tas notiek visai lēni. Dzīvojamo telpu platība vidēji uz vienu iedzīvotāju kopš 1992. gada palielinājās tikai par 4,2 m<sup>2</sup>, tomēr jāpiebilst, ka kopš 90. gadu sākuma Latvijā kopumā iedzīvotāju skaits ir samazinājies.

Līdz ar to nevar runāt par ievērojamām dzīvojamā fonda izmaiņām īstermiņā, tikai ilgtermiņā vērtējot pie nemainīga pieauguma saglabāšanas, varēs teikt, ka dzīvojamo māju būvniecība Latvijā turpina palielināties.

Nepietiekams īres (t.sk. sociālo) dzīvokļu skaits valstī izveidojies tāpēc, ka:

- Vāji darbojas īres tirgus;
- Pašvaldību rīcībā ir tikai tas dzīvojamais fonds, kas vēl nav privatizēts, turklāt tas turpina samazināties. Pašvaldību budžeta līdzekļi ir ierobežoti, tādēļ tās nav spējīgas pilnvērtīgi nodrošināt iedzīvotājiem nepieciešamo palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā;
- Lēto īres mājokļu trūkums pašvaldību teritorijās.

Īres tirgus sastāvdaļas ir maksātspējīgais īrnieks no vienas puses un pietiekošs kvalitatīvu dzīvokļu piedāvājums īrei no otras puses. Normālā tirgū pastāvot pieprasījumam, rodas arī piedāvājums, tomēr Rīgā pastāv acīmredzams īrējamo dzīvokļu trūkums, bet piedāvājums organizēts netiek. Tieši pretēji, īrēto dzīvokļu kļūst aizvien mazāk, jo daudzus esošos pārdod īpašumā spekulantiem, kā rezultātā īres nami netiek celti to nepietiekamas rentabilitātes dēļ. Dzīvokļi stāv tukši gan jaunuzceltos, gan denacionalizētos namos, kuri ir nonākuši pārpircēju rokās un piespiedu kārtā tiek izbrīvoti no īrniekiem.

Rīgā ir izveidojusies paradoksāla situācija, jo celt īres namus ir neizdevīgi tieši tāpēc, ka nav mehānisma laicīgas īres maksas piedzišanai. Visi jaunuzceltie nami tiek pārdoti pa dzīvokļiem un notiek visāda veida spekulācijas ar šo dzīvokļu pārdošanu īpašumā, līdz ar to neviens neceļ mājas, lai dzīvokļus izīrētu. Iemesli tam, ka dzīvokļu izīrēšanas tirgus ar katru gadu samazinās, ir vienkārši – daudzi namīpašnieki nespēj apsaimniekot savas mājas iedzīvotāju zemas maksātspējas dēļ, zināmā mērā diskriminējošas likumdošanas un pastāvīga negatīva spiediena dēļ masu saziņas līdzekļos. Rezultātā namīpašnieki tiecas pārdot savus īpašumus pārpircējiem, kurus neinteresē šajos namos palikušie īrnieki un viņu vajadzības.

Situācijas normalizēšanai valstij ir jāveido tāda politika, kas veicinātu dzīvokļu izīrēšanu, līdz ar to valstij ir jāstimulē īres tirgus veidošanās un izīrējamo dzīvokļu skaita palielināšanos. Ir jāizstrādā pasākumu komplekss, kas veicinātu un stimulētu uzņēmējus būvēt jaunus īres namus. Pasākumu komplekss īres namu celtniecības veicināšanai var ietvert labvēlīgāku nodokļu politiku attiecībā uz investīcijām īres namos, pašvaldības zemes iznomāšanas prioritāti īres namu cēlājiem, līgumus ar pašvaldībām par daļu dzīvokļu izīrēšanu pašvaldībām, kā arī likumdošanas izmaiņas, kuras ļautu veidot kopējus projektus ar pašvaldībām īres namu celtniecībā. Uzņēmējiem ir jādod iespējas veidot attīstības programmas īres tirgus paplašināšanai, piesaistot Eiropas Savienības naudu. Latvijā mājokļu attīstības pasākumu īstenošanai valsts un pašvaldības plāno finansējumu budžetā atbilstoši savai kompetencei, kur būtisku atslogojumu valsts un pašvaldību budžetos nodrošinātu publiskās – privātās partnerības attīstīšana ar dzīvojamu fondu saistīto problēmu risināšanā. Īpašuma tiesības tāpat kā tiesības uz mājokli ir cilvēka pamattiesības, līdz ar to ir jāpanāk, ka izdevīgāka ir naudas ieguldīšana ilgtermiņa projektos, kas būtu saistīti ar dzīvokļu izīrēšanu, nevis māju celšana dzīvokļu pārdošanai īpašumā [59].

Likums „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” paredz, ka pašvaldība sniedz maznodrošinātajiem iedzīvotājiem šādu palīdzību:

1. izīrēt pašvaldībai piederošu vai uz likumīga pamata pašvaldības lietojumā esošu dzīvojamo telpu (11. – 21. pants);
  2. izīrēt sociālo dzīvokli vai dzīvokli sociālā dzīvojamā mājā (22. pants);
- Persona var iestāties sociālo dzīvokļu rindā un saņemt dzīvokli\*.
3. nodrošināt ar pagaidu dzīvojamo telpu (23. pants);
  4. palīdzēt īrēt dzīvojamās telpas apmaiņā pret citu īrējamu dzīvojamo telpu (24. pants);
  5. piešķirt pabalstu dzīvojamās telpas īres maksas un maksas par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, segšanai – dzīvokļa pabalsts (25. pants);

Persona var saņemt sociālo palīdzību īres maksas segšanai līdz diviem latiem par kvadrātmetru mēnesī\*.

Rīgas domes Finanšu un administrācijas lietu komiteja piekritusi ik mēnesi maksāt līdz diviem latiem par kvadrātmetru ģimenei vai atsevišķi dzīvojošai personai, kura deklarējusi dzīvesvietu Rīgā un kuras ienākumi nepārsniedz 200 latu, bet ģimenē ar diviem vai vairākiem cilvēkiem – 150 latu vienai personai (līdz šim Rīgas pašvaldībā dzīvokļa pabalstu piešķirta personām, kurām pēc dzīvokļa īres maksas un pakalpojumu, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, nomaksas atliek mazāk par Rīgā noteikto garantēto minimālo ienākumu līmeni).

Dzīvokļa pabalsta apmērs tiek aprēķināts pēc formulas (5.1.) kā starpība starp ģimenes (personas) kopējo garantēto minimālo ienākuma līmeni kopā ar mājokļa maksājumu (par dzīvokļa īri un komunālajiem pakalpojumiem, par gāzi, elektroenerģiju, telefona abonementmaksu) atbilstoši kvītīs norādītajām summām, bet nepārsniedzot noteiktos normatīvus, un ģimenes (personas) kopējiem ienākumiem [37]:

$$P2 = (x \times n + K) - M, \quad (5.1.)$$

kur P2 – pabalsta lielums;

x – garantētais minimālais ienākuma līmenis (GMI) personai;

n – personu skaits ģimenē;

K – izdevumi par īri un komunālajiem maksājumiem (nepārsniedzot normatīvus);

M – ģimenes rīcībā esošie ienākumi (ja ģimene (persona) ir saņēmusi pamatpabalstu, to ņem vērā kā tās rīcībā esošos ienākumus).

Praktiski aplūkojot dzīvokļa pabalsta reālo apmēru, autore iesaka ņemt šādus datus (rēķinot pabalsta apjomu atsevišķi dzīvojošai personai):

---

\* Ar 2007. gada 26. februāri palīdzību var saņemt personas, kurām nav citas dzīvojamās telpas Rīgā, Jūrmalā vai Rīgas rajonā un kuru pēdējo triju mēnešu ienākumi pēc nodokļu nomaksas nepārsniedz Ls 250 mēnesī vienam cilvēkam vai Ls 200, ja ģimenē ir divi un vairāk cilvēki.

$x = 27$  Ls;

$n = 1$ ;

$K = 100$  Ls;

$M = 90$  Ls.

$P2 = (27 \cdot 1 + 100) - 90 = 37$  Ls – tādu pabalsta apmēru ir tiesīga saņemt persona ar 90 Ls rīcībā esošiem ienākumiem.

Tiesības saņemt GMI pabalstu ir šādām ģimenēm vai atsevišķi dzīvojošām personām:

- kuras pašvaldībā atzītas par trūcīgām (ienākumu līmenis nepārsniedz 50% no valstī noteiktās minimālās algas uz personu);
- kuru ienākumi uz vienu ģimenes locekli ir zemāki par noteikto GMI līmeni (no 2007. gada 1. janvāra – 27 latī); te netiek ieskaitīti pašvaldības sociālie pabalsti un pirmie 50 latī no bērna kopšanas pabalsta, kuru saņem persona, kopjot bērnu līdz viena gada vecumam;
- kuri pilda līdzdarbības pienākumus (piedalās pilsētas sakopšanas un labiekārtošanas pasākumos) [46].

6. piešķirt vienreizēju pabalstu dzīvojamās telpas vai dzīvojamās mājas remontam (26. pants);

7. piešķirt vienreizēju dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu (26.<sup>1</sup> pants);

Persona var iestāties pārceļšanās pabalstu rindā un saņemt pabalstu (Ls 10 000 plus vēl Ls 3 000 par katru ģimenes locekli) jauna mājokļa iegādei vai īres priekšapmaksai\*.

8. veikt dzīvojamās telpas remontu (27. pants);

9. palīdzēt ar dzīvojamās telpas iegādi vai būvniecību (27.<sup>1</sup> pants);

10. saņemt konsultatīvu juridisko palīdzību Juridiskās palīdzības administrācijas birojā [41, 4].

Autore ir secinājusi, ka 1992. gadā tika pieņemts likums par īres namu denacionalizāciju, bet netika radīts mehānisms, kas ļautu to ieviest civilizētā veidā. Daļa vainas, ka Rīgā tik daudz cilvēku dzīvo denacionalizētos dzīvokļos, ir jāuzņemas arī pašiem īrniekiem, kas turpināja dzīvot pēc padomju laika stereotipiem, cerot, ka situācija atrisināsies pati no sevis. Ir zināmi gadījumi, kad īrnieki sociālos labumus izmanto negodprātīgi, tādējādi izkrāpjot naudu no valsts vai, nemaksājot noteiktu īres maksu, nostādot pašus namu īpašniekus ķīlnieku lomā. Namu apsaimniekošana tāpat kā jebkurš cits pakalpojums ir business, kura pastāvēšanai ir nepieciešamas brīvā tirgus attiecības, jo mājas tiek apsaimniekotas no īres maksām, un līdz ar to nepastāv neizsmeļami krājumi šo līdzekļu gūšanā.

Kopumā var teikt, ka kopš 1990. gada Latvijas dzīvojamā fonda, kas bija radikāli mainījies samazinoties dzīvojamo ēku būvniecības apjomiem un to finansēšanas avotiem, īpašumu struktūra namīpašumu denacionalizācijas, valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas rezultātā ir ievērojami mainījies, privātā sektora īpatsvaram 2005. gada beigās sasniedzot 86% no kopējā Latvijas dzīvojamā fonda.

Iedzīvotāju līdzekļu loma dzīvojamo māju būvniecībā kopš denacionalizācijas reformas sākuma ir būtiski palielinājusies, valsts līdzdalība – mazinājās, par izšķirošo faktoru mājokļu pieprasījumā izvirzot iedzīvotāju maksātspēju.

Valstī šobrīd ir novērojams nepietiekams īres (t.sk. sociālo) dzīvokļu skaits, jo pašvaldības nav spējīgas pilnvērtīgi nodrošināt iedzīvotājiem nepieciešamo palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā budžeta līdzekļu nepietiekamības dēļ un lēto īres mājokļu trūkuma dēļ.

### **5.1. Īres maksas (īres griestu) ierobežojuma atcelšana**

2006. gada 8. martā Satversmes tiesa pasludināja spriedumu, ar kuru 2004. gada 20. decembra likuma „Grozījumi likumā „Par dzīvojamo telpu īri”” 13. pantu daļā par grozījumiem likuma „Par dzīvojamo telpu īri” pārejas noteikumu 4., 5., 7. un 8. punktā atzina par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 1. pantā nostiprinātajam tiesiskās valsts principam un 105. pantam, kas paredz, ka tiesības uz īpašumu atzīstamas par cilvēktiesībām, kuras var ierobežot tikai tādā gadījumā, ja tas ir vienīgais veids, kā sasniegt kādu leģitīmu mērķi, un spēku zaudējušu no 2007. gada 1. janvāra.

Pieteikumu, apstrīdot īres griestu likumību, Satversmes tiesai 2005. gada jūnijā iesniedza vairāki Rīgas namīpašnieki. Viņi apstrīdēja 2004. gada 20. decembra grozījumus likumā „Par dzīvojamo telpu īri”, ar kuriem Saeima līdz 2008. gadam pagarināja regulēto īres maksu jeb tā saukto īres griestu darbības termiņu denacionalizētajos vai likumīgajiem īpašniekiem atdotajos namos, proti, 2005. gadā pastāvošie īres griesti nedrīkstētu pārsniegt Ls 0,60 par m<sup>2</sup> mēnesī, 2006. gadā – Ls 0,72 par m<sup>2</sup> mēnesī, bet 2007. gadā – Ls 0,84 par m<sup>2</sup> mēnesī.

Sākotnēji Saeima īres griestus bija paredzējusi līdz 2004. gada beigām, kas deva iemeslu namīpašniekiem tā gada nogalē aprēķināt nepieciešamos māju apsaimniekošanas līdzekļus un īres maksu. Taču 10 dienas pirms šīs normas beigu termiņa Saeima grozījusi likumu un īres griestus paredzējusi līdz 2008. gada beigām.

Konstitucionālās sūdzības iesniedzēji uzskatīja, ka īres griestu darbības pagarināšana ir pretrunā ar viņu tiesībām uz īpašumu. Pieteikumā tika norādīts, ka īres griestu saglabāšana pārkāpj vienlīdzības principu, jo ierobežojumi īres maksai ir tikai privātajos namos, bet nav valstij un pašvaldībām piederošajos namos. Neesot bijis ievērots arī tiesiskās paļāvības un tiesiskās noteiktības princips, jo valsts, kuras pienākums ir rūpēties par īrniekiem izmantojot sociālās aizsardzības sistēmas mehānismus, nedrīkstot attiecināt šo pienākumu uz namīpašniekiem.

Izskatot iesniegto pieteikumu, Satversmes tiesa norādīja, ka Satversmes 105. pantā garantētās tiesības uz īpašumu ietver arī tiesības gūt labumu no sev piederošās lietas, tostarp šo lietu izīrējot, kas ne vien nodrošina attiecīgā īpašuma uzturēšanu, bet arī dod peļņu īpašniekam. Ja īpašnieks

nevar savu lietu brīvi lietot, tostarp izīrēt, gūstot no tās iespējamus labumus, viņa tiesības uz īpašumu ir ierobežotas. Tomēr tiesības uz īpašumu nav absolūtas – īpašumam ir jākalpo sabiedrības interesēm un tiesības uz īpašumu var ierobežot, ja ierobežojumi ir noteikti ar likumu, tiem ir leģitīms mērķis un tie ir samērīgi.

Satversmes tiesa konstatēja, ka tiesības uz īpašumu sevī ietver arī tiesības gūt labumu no sev piederošā īpašuma un šo nosacījumu var ierobežot tikai tad, ja šādai rīcībai ir leģitīms mērķis, kuru minētajiem ierobežojumiem tiesa saskatīja attiecībā uz trūcīgajiem denacionalizēto māju īrniekiem, bet izvēlētais līdzeklis – īres griesti – netika uzskatīts par samērīgu šī mērķa sasniegšanai. Tiesa atzina, ka namīpašnieku interešu aizskārums ir būtiskāks par labumu, ko no tā gūst sabiedrība. Kā atzina Satversmes tiesa, Saeima, pieņemot apstrīdēto tiesību normu, attiecībā uz namīpašniekiem pārkāpa tiesiskās paļāvības principu, sākotnēji nosakot īres griestiem vienu termiņu, bet vēlāk pagarinot to, jo daļa īpašnieku, lemjot par sev pienākošu īpašumu atgūšanu, ņēma vērā īres griestiem noteikto termiņu [16].

Apstrīdētajā normā noteiktie ierobežojumi attiecībā uz īres maksas apmēru nodrošinātajiem pirmsreformas īrniekiem pārkāpj Satversmē noteikto īpašuma tiesību ierobežošanas kārtību. Apstrīdētie ierobežojumi nav attaisnojami ar Saeimas norādīto leģitīmo mērķi – nodrošināt trūcīgo īrnieku sociālo aizsardzību (ilgstošs dzīvojamās platības trūkums un pastāvošās bažas par nepamatoti augstas īres maksas noteikšanu), attīstīt dzīvokļu īres tirgu, mazināt pārmērīgas un nepamatotas īres maksu atšķirības līdzvērtīgiem dzīvokļiem un mudināt uzlabot mājokļu standartus. Attiecībā uz īres maksas apmēru trūcīgajiem vai mazturīgajiem pirmsreformas īrniekiem, ierobežojumi ir attaisnojami ar šo mērķi, taču neatbilst samērīguma principam, proti, namīpašnieku tiesībām noteiktie ierobežojumi nav samērīgi ar labumu, ko sabiedrība kopumā gūst no šiem ierobežojumiem.

Neapšaubot valsts pienākumu gādāt par iedzīvotāju labklājību, Satversmes tiesa nevarēja piekrist, ka tas īstenojams tikai vienā veidā, proti, ar apgrūtināša īres tiesību regulējuma palīdzību [47].

Satversmes tiesa tomēr norādīja, ka, atceļot īres griestus, netiks izraisīta izīrētāju patvaļa, jo spēkā ir citi normatīvie akti, kas regulē īrnieku un izīrētāju savstarpējās attiecības. Satversmes tiesa nav atcēlusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri” pārejas noteikumu, kurš nosaka, ka „īres maksas apmēru nosaka, īrniekam un izīrētājam rakstveidā vienojoties”. Ja šāda vienošanās netiek panākta, ir jāvēršas tiesā, kura izspriedīs, vai namīpašnieka pieprasītā īres maksa atbilst reālajiem nama uzturēšanas izdevumiem un vai viņa vēlamais peļņas apmērs ir saprātīgs. Izīrētājs nevarēs vienpersoniski noteikt īres maksu, un strīdu gadījumā puses var vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesās [16].

Ar Satversmes tiesas lēmumu no 2007. gada 1. janvāra atcelta regulētā īres maksa jeb tā sauktie īres griesti denacionalizētajos vai likumīgajiem īpašniekiem atdotajos namos. Namīpašniekiem šis

lēmums turpmāk dod tiesības noteikt tādu īres maksu, kādu viņi uzskata par nepieciešamu, bet denacionalizēto namu īrniekus šis lēmums dzen izmisumā. Līdz 2006. gada beigām noteiktie īres griesti īpašniekiem atdotajās mājās maksai par m<sup>2</sup> neļāva pārsniegt 72 santīmus, bet jau pusgadu iepriekš saņemtajos brīdinājumos par īres maksas paaugstināšanu figurēja dažādas summas – sākot no 80 santīmiem par m<sup>2</sup> līdz pat septiņiem latiem par tādu pašu platību mēnesī [50]. Baidīšana ar tiesu, nepamatoti augstas apsaimniekošanas un īres maksas noteikšana, īres maksājumu kvīts nepiesūtīšana, tā padarot īrniekus par parādniekiem, radījusi viņos pamatīgu stresu un bailes par dzīvesvietas zaudēšanu. Pēc Rīgas domes Īres valdes norādījumiem, pēdējos gados arvien vairāk uzrodoties namīpašnieku, kas, nopērkot denacionalizēto īres namu, atbrīvojas no īrniekiem, lai pārdotu dzīvokļus. Neskaidrību un strīdu gadījumā gan namīpašnieki, gan īrnieki var vērsties tiesā, bet pēc autores domām tas ir tikai teorētiski, jo praksē valsts nodevu par prasības pieteikšanu maksā tās pieteicējs un tā kā vairums denacionalizēto namu īrnieku nav turīgākie ļaudis, var prognozēt, ka tiesāšanās ne visiem īrniekiem būs pa kabatai. Tikpat labi tiesā vērsīsies namīpašnieki, pierādot, ka ēkas uzturēšanas un apsaimniekošanas aprēķini ir pilnīgi pamatoti. Līdz ar to īrniekiem neatliks nekas cits kā vai nu maksāt prasīto summu, vai arī atbrīvot mitekli. Iespējams, daudzi denacionalizētos namus būtu pametuši jau sen, taču šo procesu apgrūtinā Latvijā nepastāvošais īres tirgus. Atšķirībā no citām Eiropas valstīm, kur vairums iedzīvotāju mīt īrētos mājokļos, Latvijā cilvēki lielākoties dzīvo privātīpašumā esošajās telpās, savukārt izīrējamās platības tirgū tiek piedāvātas par ļoti augstām, bieži vien neadekvātām cenām, līdz ar to strauji augošu dzīvokļu cenu apstākļos valsts un pašvaldību piedāvāto pārceļšanās pabalstu efektivitāte mazinās, jo pabalsti nereti ir pārāk niecīgi, lai ar tiem pietiktu pat pirmajai iemaksai jaunā mājokļa iegādei.

Īres līgumā, kas ir par pamatu attiecībām starp īrnieku un namīpašnieku, galvenie ir divi noteikumi – īres maksa un īres termiņš. Īres maksa, kurai jāsedz reālie un nepieciešamie ēkas uzturēšanas izdevumi un tās saglabāšana, sastāv no namīpašnieka dokumentāli pierādāmās dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļas, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un peļņas procenta, kura apjoms Civillikumā nav noteikts, tomēr tā kā īres maksa lielā mērā ir atkarīga no tā, ar kādu nolūku māja ir nonākusi pircēja īpašumā, ir svarīgi noteikt īres maksas finansiālo pamatojumu, lai spētu vērst argumentus pret namīpašnieka centieniem neadekvāti to paaugstināt [35].

Saskaņā ar Īres likuma 11. panta noteikumiem, apsaimniekošanas izdevumi sastāv no:

- mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem (sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana);
- normatīvos noteiktā dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījuma ēkas atjaunošanai;
- likumos noteiktajiem obligātajiem maksājumiem (nekustamā īpašuma nodoklis u.tml.);

- zemes nomas maksas par zemes gabala lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes [61].

Ministru kabineta noteikumi Nr. 45 (stājās spēkā ar 2002. gada 1. februāri), kas ir izdoti saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11. panta 4. daļu, nosaka izmantot šādu namu apsaimniekošanas izdevumu (latos mēnesī) aprēķina formulu [1]:

$$I_{aps} = \frac{1}{12} \times \frac{I_u + I_n + I_{obl} + I_{zn}}{Pl_m} = \frac{1}{12} \times \frac{(I_s + I_{tu} + I_{pa}) + I_n + I_{obl} I_{zn}}{Pl_m}, \quad (5.1.1.)$$

kur  $I_{aps}$  – dzīvojamās mājas dzīvokļu kopējās platības  $1 \text{ m}^2$  apsaimniekošanas izdevumi (Ls mēnesī);

$I_u$  – dzīvojamās mājas (ieskaitot koplietošanas telpas) uzturēšanai nepieciešamie izdevumi (Ls gadā);

$I_s$  – dzīvojamās mājas un tai piegulošās teritorijas sanitārās kopšanas izdevumi (Ls gadā);

$I_{tu}$  – dzīvojamās mājas tehniskās uzturēšanas izdevumi (Ls gadā);

$I_{pa}$  – dzīvojamās mājas pārvaldes un apkalpojošā personāla izdevumi (Ls gadā);

$I_n$  – dzīvojamās mājas nolietojums/amortizācija (Ls gadā);

$I_{obl}$  – likumos noteiktie obligātie maksājumi (piem., nekustamā īpašuma nodoklis) (Ls gadā);

$I_{zn}$  – zemes nomas maksa par zemesgabalu lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes (Ls gadā);

$P_{lm}$  – mājas dzīvokļu kopējā platība  $\text{m}^2$ .

Pēc autores secinājumiem Ministru kabineta noteikumos Nr. 45 noteiktā apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika, kuru aprēķina ar formulu (5.1.1.) kopš 2007. gada 1. janvāra stimulē namīpašniekus iekļaut izdevumu tāmē izdevumus, kas maksimāli pārsniedz parastas uzturēšanas un remonta prasības, kā arī stimulē tos noteikt vislielāko plānoto peļņu, bet faktiskos izdevumus samazināt zem minimālās robežas un iegūt maksimāli iespējamu reālo ieguvumu.

Padomju laikos noslēgtajos īres līgumos īres maksa vispār nebija noteikta, tāpat šī laika līgumos nebija paredzēta īres maksas paaugstināšana. 1991. gada 30. oktobrī pieņemot likumus „Par denacionalizāciju Latvijas Republikā” un „Par īpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem”, tika noteikts, ka ir spēkā visi agrākajos laikos noslēgtie īres līgumi un tajos ierakstītie noteikumi, vienīgais, kas mainījās pēc minēto likumu pieņemšanas – īpašnieki jeb izīrētāji. Ar jaunajiem īpašniekiem varēja noslēgt jaunus līgumus, ko daļa īrnieku arī izdarīja [24].

Saskaņā ar Investīciju un nekustamā īpašuma statistikas daļas datiem, ar pašreizējo dzīvokļa īpašnieku īres līgums 2006. gadā noslēgts 61% (2005. gada septembrī – 56%) gadījumu. No noslēgtajiem īres līgumiem 43% (2005. gadā – 51%) ir bez termiņa ierobežojumiem, 38% (2005. gadā – 36%) – noslēgti uz noteiktu laiku ilgāku par 1 gadu, 19% (2005. gadā – 13%) – noslēgti uz noteiktu laiku līdz 1 gadam (ieskaitot).

Īres līguma noslēgšana ar pašreizējo īpašnieku aizkavējusies 39% gadījumu. Galvenie iemesli īres līguma nenoslēgšanai ir īpašnieka neieinteresētība – 33% gadījumu un īres līguma darbošanās ar iepriekšējo īpašnieku – 25% gadījumu.

Pēdējā laikā nopietnas grūtības samaksāt dzīvokļa īri un komunālos pakalpojumus bija 41% īrnieku, bet 9% īrnieku bija parādi par dzīvokļa īri un komunālajiem pakalpojumiem [9].

Īres maksa pašvaldības dzīvojamās mājās nav mainījusies desmit gadu garumā. Pēc Rīgas domes Komunālā departamenta sniegtās informācijas, trūkst līdzekļu dzīvojamo māju uzturēšanai un apsaimniekošanai, kā arī renovācijai un rekonstrukcijai, tāpēc strauji pasliktinās ēku tehniskais stāvoklis. Pašlaik īres vai apsaimniekošanas maksa pašvaldības dzīvojamās mājās ir 14,8 santīmi par kvadrātmetru, 2005. gadā vidēji mēnesī samaksātā dzīvokļu īre un/vai privāto dzīvokļu uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi par kopējās platības 1 m<sup>2</sup> bija Ls 0,15, tomēr aprēķini rāda, ka, lai segtu mājokļu uzturēšanas izmaksas, būtu nepieciešami 0,30 – 0,40 Ls/m<sup>2</sup> [27].

2007. gada 25. martā domē skatītais lēmumprojekts paredz, ka īres maksa pašvaldības namos no 1. maija pieaugs līdz 25 santīmiem, bet gada laikā – no 2008. gada 1. jūlija – paaugstināsies līdz 45 santīmiem par dzīvojamās platības kvadrātmetru, plānojot iekļaut tajā siltumapgādes un ūdensapgādes sistēmu apkopes izdevumus. [54]. Tā kā pašvaldības īres dzīvokļi primāri ir domāti maznodrošinātajām ģimenēm, ir jāparedz arī īres līgumu slēgšana uz 3 – 5 gadu termiņu, pēc kura īrniekam būtu dokumentāri jāpierāda savs maznodrošinātā statuss. Ja pēc dzīvokļu īres termiņa beigām pierādīsies, ka persona vairs neietilpst likumā „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” definētajā iedzīvotāju grupā, pašvaldībai ir jāizvēlas vai nu nepagarināt īres līguma termiņu, paredzot dzīvokļa izīrēšanu citām maznodrošinātām personām, vai paaugstināt dzīvokļa īres maksu atbilstoši faktiskajām ar ēkas apsaimniekošanu un refinansēšanu saistītajām izmaksām [8].

Balstoties uz Centrālās statistikas pārvaldes un Iedzīvotāju reģistra datiem, īres griestu atcelšana nekustamā īpašuma tirgū skar apmēram 63 298 denacionalizēto namu iedzīvotājus jeb 25 319 ģimenes, jo lielākā daļa no visiem īres dzīvokļiem jeb 87% (40 270 dzīvokļi) atrodas denacionalizētās, likumīgajiem īpašniekiem atdotajās mājās. Aptuveni trešdaļai ģimeņu varētu rasties grūtības samaksāt jauno īri, kas no līdzšinējiem griestiem jeb 72 santīmiem kvadrātmetrā denacionalizētajos namos varētu uzlēkt līdz pat 1,50 – 3 latiem par m<sup>2</sup>.

Saskaņā ar likumu „Par dzīvojamo telpu īri” denacionalizēto namu īrniekiem ir tiesības:

- pēc īres griestu atcelšanas apstrīdēt namīpašnieka uzlikto īres maksu, līdz tiesas lēmumam šajā strīdā par īrējamo platību maksājot ne vairāk kā 72 santīmus par m<sup>2</sup>;
- saņemt pārceļšanās pabalstu;
- saņemt dzīvokļa pabalstu;
- jebkādu neskaidrību gadījumā vērsties pēc palīdzības Rīgas pilsētas Īres valdē [17].

Izīrētājs var paaugstināt īri:

- ja abas puses piekrīt jaunajai maksai un vienojas rakstiski;
- ja šī vienošanās nav panākta un īrnieks nepiekrīt paaugstinātajai īrei, jāskatās, vai dzīvojamo telpu īres līgumā ir paredzēta izīrētāja tiesība līguma darbības laikā paaugstināt maksu. Ja tāda tiesība nav paredzēta, īres summa, par kuru jau ir vienojušās puses, paliek spēkā visu laiku, kamēr darbojas īres līgums;
- ja īres līgumā ir paredzēta tiesība izīrētājam prasīt īres maksas paaugstināšanu, viņam 6 mēnešus iepriekš rakstiski īrnieks jābrīdina par saimnieka vēlēšanos paaugstināt maksu.

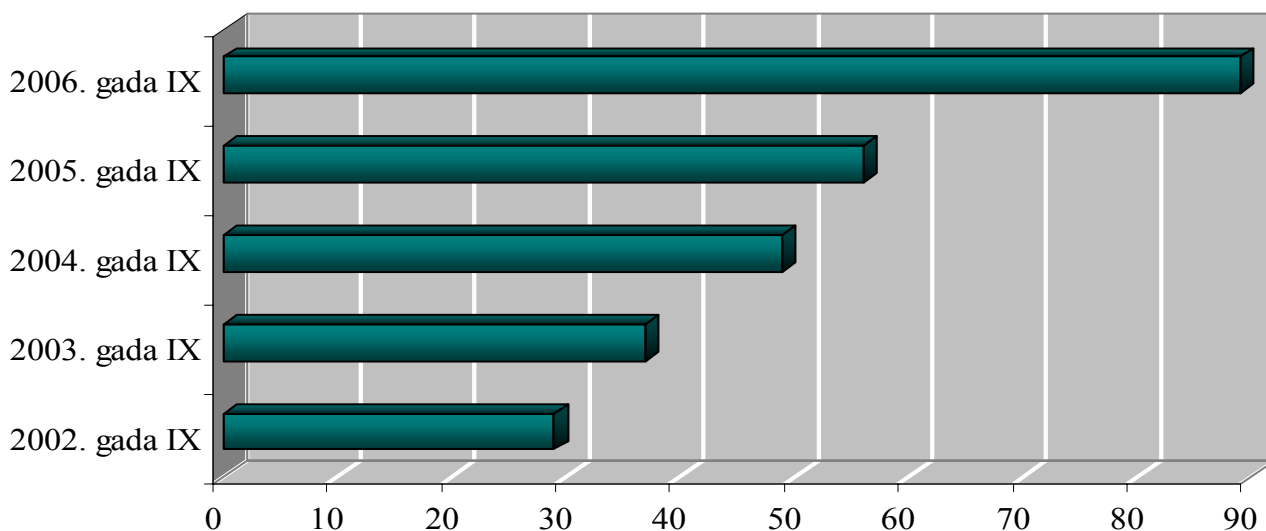
Brīdinājumā ir jābūt šādai informācijai:

- īres maksas paaugstināšanas iemesls un pamatojums;
- finansiālais pamatojums, saturošs īres maksas aprēķinu, kas sastāv no apsaimniekošanas izdevumiem (tie jāaprēķina saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11. panta noteikumiem un valdības noteikumiem „Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika”) [62].

Aprēķinātā un samaksātā dzīvokļu īre un privāto dzīvokļu uzturēšanas, apsaimniekošanas un ekspluatācijas ieņēmumi ir galvenie dzīvojamā fonda izmantošanu raksturojošie rādītāji. Līdz šim īres maksu īpašnieki paši nevarēja noteikt, to noteica administratīvi – līdz 2001. gada beigām katrā pašvaldības teritorijā atšķirīgi, no 2002. gada 1. janvāra likuma „Par dzīvojamo telpu īri” grozījumos visiem vienādi.

Centrālās statistikas pārvaldes 2006. gada oktobrī un novembrī veiktie privāto īres dzīvokļu apsekojuma rezultāti liecina par strauju tirgus attiecību attīstību privātā dzīvojamā fonda izmantošanā, būtisku īres maksas apmēru atšķirību atkarībā no dzīvojamās mājas atrašanās vietas un apsaimniekošanas kārtības.

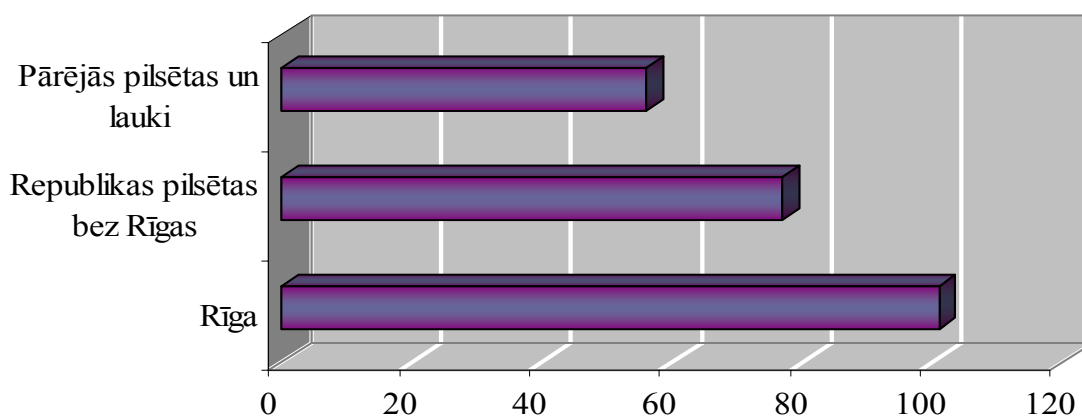
2006. gada septembrī vidējā mēnesī samaksātā dzīvokļu īres un apsaimniekošanas maksa privātajos īres namos sasniedza 89 santīmus par kopējās platības vienu kvadrātmetru. Salīdzinot ar 2005. gada septembra apsekojuma rezultātiem, gada laikā vidējās īres maksas pieauguma temps ir sasniedzis 59% (5.1.1. att.).



5.1.1. att. Vidējā īres maksa par kopējās platības vienu kvadrātmetru Latvijā no 2002. līdz 2006. gada septembrim, santīmos [12, 10]

Centrālās statistikas pārvaldes Investīciju un nekustamā īpašuma statistikas daļa norāda, ka 48% īrnieku reāli maksā īri, kas pārsniedz 0,72 Ls par kopējās platības 1 m<sup>2</sup> (likumā “Par dzīvojamo telpu īri” pārejas noteikumu 4. punktā noteikto dzīvojamās telpas īres maksas augstāko apmēru, ja puses nav vienojušās par augstāku īres maksu, kuru izīrētājs var noteikt par vienu izīrēto kvadrātmetru 2006. gadā) [3]. Savukārt 8% privāto dzīvokļu īrnieki īri nemaksā, to kompensējot ar savu ieguldījumu mājas uzturēšanā. Īre nav jāmaksā 3% privāto īres dzīvokļu īrnieku Rīgā un 13% – pārējās pilsētās un laukos (5.1.2. att.).

5.1.2. attēls



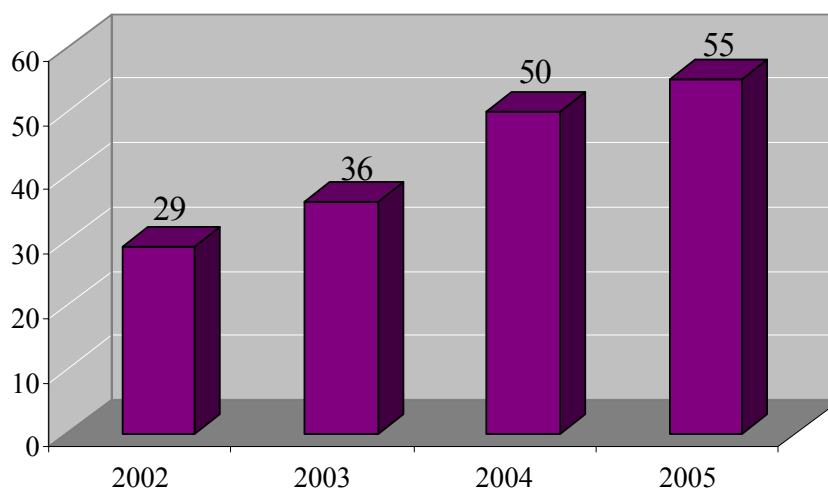
5.1.2. att. Latvijas dzīvojamā fonda apsaimniekošana (2006. gada septembrī samaksātā dzīvokļu īre par kopējās platības vienu kvadrātmetru, santīmos) [11, 4]

Var secināt, ka privāto māju īpašnieki jau pirms īres griestu atcelšanas datuma ir centušies īres maksas apmēru palielināt cik vien iespējams. Nav brīnums, ka pēc 2007. gada 1. janvāra īrnieki savos paziņojumos var saņemt rēķinus, kuros būs ietvertas astronomiskas šai cilvēku kategorijai summas.

Salīdzinot ar 2004. gada apsekojuma rezultātiem, 2005. gada laikā vidējā īres maksa denacionalizētajos dzīvokļos ir cēlusies par 10%, kas bija salīdzinoši mazs pieaugums, ja vērtē pēc pagājušajiem gadiem, kad īre ik gadu tika pacelta par 25% – 40%. Vidējās īres maksas pieauguma temps kopš bāzes jeb 2002. gada, ir palielinājies par 89,65%, kas liecina par apsaimniekošanas un īres maksas izdevumu ievērojamu ikgadēju pieaugumu (5.1.3. att.).

Pēc Centrālās statistikas biroja datiem no 1 799 denacionalizētajās mājās dzīvojošajām ģimenēm 36% no 2007. gada 1. janvāra ir paaugstināta īres maksa, 6% ģimeņu maksa par vienu kvadrātmetru pārsniedz Ls 2, bet 58% dzīvokļu īres maksu ir plānots paaugstināt šī gada laikā.

5.1.3. attēls



5.1.3. att. Vidējā īre denacionalizētajos dzīvokļos Latvijā (santīmi par kopējās platības 1 m<sup>2</sup> mēnesī) no 2002. līdz 2005. gadam [12, 5-9]

Īres maksas kāpums denacionalizētajos dzīvokļos ir likumsakarīgs īpašnieku tiesībām apsaimniekot un gūt peļņu no sava īpašuma, tomēr nami pirmām kārtām ir domāti, lai tajos dzīvotu, līdz ar to īres maksai nākotnē ir jāsasniedz dabisks tirgus situācijai atbilstošs griestu līmenis.

Pagājušā gadsimta 30. gados Rīgā noīrēt mājokli nebija grūti. Tagad tirgus ir mazs un saskaņā ar oficiālo statistiku pēdējos gados gandrīz nemainīgs – tikai nepilni 30 000 mājokļu (kopā ar izīrētajiem privatizētajiem dzīvokļiem). 90. gados bijušajiem īpašniekiem atdoto namu dzīvokļu daļa ir iztirgota, iegūstot tūlītēju peļņu, liels skaits ēku ir pārveidots par nedzīvojamām telpām,

kuras gaida rekonstrukciju un netiek izīrētas, pārējās saimnieki grib izmantot savām vajadzībām, bet citas ir vienkārši nojauktas tādēļ vien, ka kapitālais remonts tajās neatmaksājas.

Īres maksai Rīgā ir tendence augt, jo pieprasījums ir liels, bet piedāvājums nepalielinās. Jaunus īres namus atsākusi būvēt tikai pašvaldība, taču tajos mājokļus izīrē rindā reģistrētajiem un ne par tirgus cenām. Tomēr īres lielumu pašlaik ierobežo kredītu pieejamība mājokļa iegādei, jo īri nevar prasīt lielāku par summu, kāda būtu jāatvēl bankas kredīta atmaksāšanai, ja mājokli pirktu. Īpašumu tirgus attīstība nākotnē noteikti radīs situāciju, kad īres nami kļūs daudz izdevīgāki, un īres cenas laika gaitā varētu mainīties, jo tirgū parādīsies lielāks īres dzīvokļu piedāvājums arī no denacionalizētajām mājām, kas var radīt konkurenci īres dzīvokļiem mikrorajonos [63].

Pēc autores domām īpašuma reforma un iepriekšējo valdību neizlēmība un bezdarbība ir radījusi sociālo spriedzi Latvijas iedzīvotāju vidū. Tā kā tiesiskā vienlīdzība izriet tieši no vispārējā taisnīguma principa, kas Rietumu civilizācijā ir tiesību idejas galvenais avots, tad ir jānovērš nekoncekventas rīcības rezultātā radusies nevienlīdzīgā situācija, lai nodrošinātu to denacionalizēto namu īrnieku aizsardzību, kuriem bija liegtas tiesības kļūt par sava īrētā dzīvokļa saimniekiem. Denacionalizēti, likumīgajiem īpašniekiem atdoti privātie īres dzīvokļi 2004. gadā no visiem privātajiem īres dzīvokļiem sastādīja 87% jeb 40 270. 29 084 (72% no denacionalizētajos īres dzīvokļos dzīvojošiem) dzīvokļu īrnieki dzīvoja šajā dzīvoklī pirms ēka tika denacionalizēta.

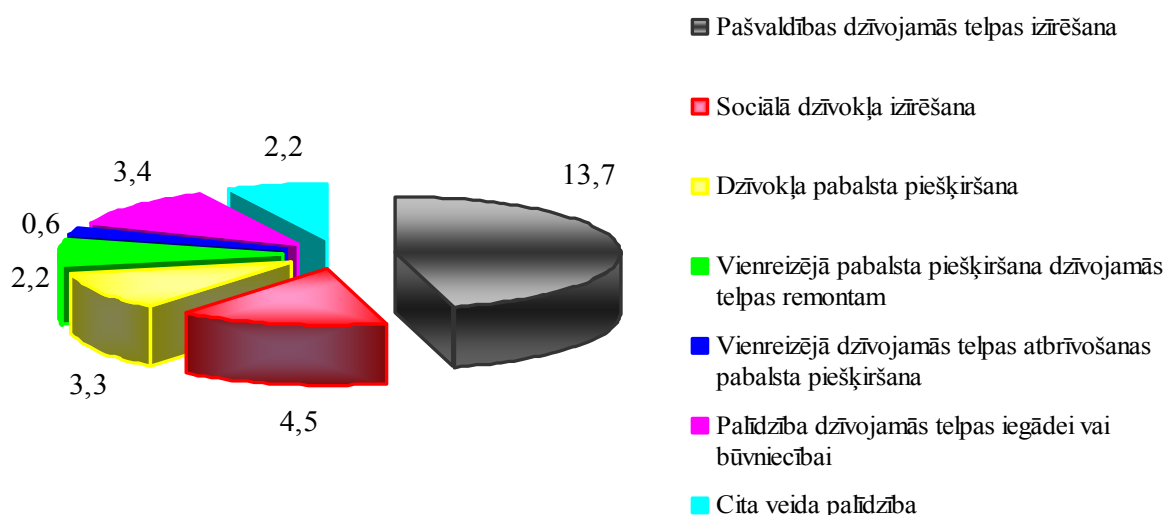
Pilsēta šobrīd nespēj pietiekoši apmierināt iedzīvotāju vajadzības pēc mājokļiem un iemesls tam ir nepietiekamais pašvaldības mājokļu celtniecības apjoms un attiecīgas Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas, kā arī valsts atbalsta programmu trūkums.

Rīgā uz 2006. gada 1. augustu pašvaldības palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā bija reģistrētas 13 797 personas (ģimenes), no kurām 12 739 pretendē uz pašvaldības lietojumā esošas dzīvojamās telpas izīrēšanu, bet 1 058 personas (ģimenes) pieteikušas dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta saņemšanai. No 12 739 personām (ģimenēm), kuras pretendē uz dzīvokļa izīrēšanu, 10 715 jeb 84% dzīvo denacionalizētās vai likumīgajiem īpašniekiem atdotajās mājās, no kurām:

- 8 052 personas (ģimenes) reģistrētas pašvaldības lietojumā esošas dzīvojamās telpas izīrēšanai pirmām kārtām;
- 2 416 personas (ģimenes) reģistrētas sociālā dzīvokļa vai dzīvokļa sociālā dzīvojamā mājā izīrēšanai;
- 2 271 persona (ģimene) pretendē uz dzīvojamās telpas izīrēšanu vispārējā kārtībā, no tām 10 personas izteikušas vēlēšanos samainīt savu dzīvokli pret mazāku vai dzīvokli ar zemāku labiekārtojuma līmeni;
- 112 personas pretendē uz dzīvokli pašvaldības mājā, kura uzcelta uz viņu īpašumā esošas zemes, ja dzīvoklis tiks nodots izsolei.

Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka pašvaldības palīdzība dzīvokļa jautājuma risināšanā nepieciešama 29,9 tūkst. denacionalizēto dzīvokļu īrnieku, no tiem 41% denacionalizēto dzīvokļu īrnieku vēlētos īrēt pašvaldību rīcībā esošo dzīvojamo platību, 10% gribētu saņemt palīdzību dzīvojamās telpas iegādei vai būvniecībai, procentuāli tikpat daudz cilvēku grib saņemt dzīvokļa pabalstu un 13% ir pieteikušies sociālā dzīvokļa izīrēšanai (5.1.5. att.).

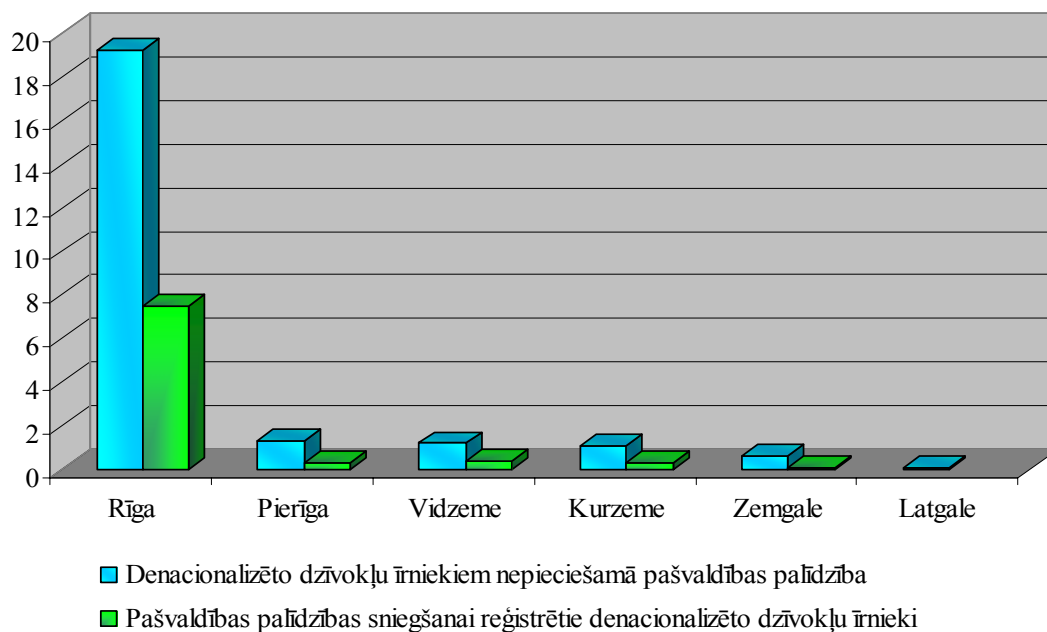
5.1.5. attēls



5.1.5. att. Latvijas denacionalizēto dzīvokļu īrniekiem visnepieciešamākā palīdzība 2006. gadā, tūkst. īrnieku [9]

No aplūkojamās informācijas izriet, ka vairākums īrnieku vēlētos īrēt pašvaldības rīcībā esošu dzīvojamo platību, proti, šie cilvēki labprāt atbrīvotu namsaimnieku namus pie pirmās izdevības, bet tiem ir vajadzīgas garantijas, lai nākotnē tos neatstātu „pie sasistas siles” kādi izveicīgi māklēri vai parādu piedzinēji.

2006. gadā 84% denacionalizēto dzīvokļu īrnieku bija nepieciešama palīdzība dzīvokļa jautājuma risināšanā. Vislielākais absolūtais skaits īrnieku reģistrēts Rīgā, kur šī palīdzība ir nepieciešama 19,2 tūkst. cilvēku jeb 75% denacionalizēto dzīvokļu īrnieku (5.1.6. att.). Citos reģionos īrnieku skaits, kuriem nepieciešama palīdzība, nedaudz pārsniedz tūkstoti jeb svārstās vidēji ap 50% – 60% no visa ieinteresēto īrnieku skaita, vienīgi Latgalē palīdzība ir nepieciešama īrniekiem simtprocentīgi. Pašvaldības palīdzības sniegšanai reģistrēto denacionalizēto dzīvokļu īrnieku skaits 2006. gadā sastādīja 8,5 tūkst., kas ir 26% no visiem denacionalizēto dzīvokļu īrniekiem.



5.1.6. att. Denacionalizēto dzīvokļu īrniekiem nepieciešamā palīdzība Latvijas pilsētās un reģionos 2006. gadā, tūkst. īrnieku [10, 9]

Kaut arī denacionalizēto namu īrnieku skaits ir liels, var secināt, ka pašvaldības palīdzības reģistros piesakās ne visi, pat ne 50% no visiem īrniekiem, kas varētu būt saistīts ar neuzticību valstij un tās spējai palīdzēt atrisināt īrnieku stāvokli pēc tik daudziem bezdarbības gadiem. Nākotnē valstij, lai izvairītos no sabiedrības sašķelšanās draudiem, noteikti ir jāiegūst šī uzticība ar iedarbīgu mehānismu izveides palīdzību.

2005. gada maijā valsts aģentūra „Mājokļu aģentūra” veica 500 denacionalizēto namu īrnieku aptauju, apliecinot to, ka denacionalizēto namu īrnieki paši nespēs atrisināt dzīvokļu problēmas, kuras radījusi denacionalizācija un tās sekas. Gandrīz puse aptaujāto atbilda 55 un vairāk gadu vecumam, kas skaidri ataino reālo situāciju denacionalizēto namu īrnieku vecumstruktūrā. Lielākā daļa īrnieku drīz sasniegs vai jau sasnieguši pensijas vecumu, līdz ar to paši nespētu iegādāties dzīvokli kaut kur citur, pat piesakoties uz dzīvokļa atbrīvošanas pabalstu. Ceturtajai daļai vidējie ienākumi nepārsniedz 100 Ls/mēnesī pēc nodokļu nomaksas. Gandrīz tikpat lielai daļai mēneša vidējie ienākumi ir 101 – 150 lati. Divas trešdaļas aptaujāto īrnieku mēnesī par īri un komunālajiem pakalpojumiem maksā vismaz trešdaļu no ienākumiem. Lielākā daļa aptaujāto īrnieku atzīst, ka viņiem nav naudas, lai nopirktu dzīvokli citur [21].

Autore uzskata, ka no 2007. gada 1. janvāra vairs nepastāvošie īres griesti jau ilgstoši samilzušo denacionalizēto namu īrnieku un namīpašnieku attiecību mudžekli ir ievirzījuši jaunā attīstības

stadijā. Papildus līdzšinējai spriedzei, kas bija saistīta ar namīpašnieku centieniem atbrīvot savus īpašumus, lai pavērtu ceļu to renovācijai, klāt pievienojas arī asas diskusijas par īres maksas lielumu, tiesas procesu un jaunu konfliktu iespējamība. Pateicoties pirms 15 gadiem pieļautajai kļūdai, namīpašnieki un īrnieki nonākuši ķīlnieku lomā politiķu spēlēs, kas, balansējot starp populismu un neizlēmību, ilgstoši nerisināja sasāpējušo jautājumu, bet gan tikai noskatījās, kā abas puses pašas tiek galā. Laikam ejot, valdībai ir nācies pievērsties arī šīs problēmas risinājumam, uz ko norāda centieni ieviest pārceļšanās pabalstu sistēmu un kompensāciju izmaksas par denacionalizēto māju atbrīvošanas mēģinājumiem. Tomēr arī šī Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrijas, Rīgas domes, Saeimas un citu iestāžu darbība sākotnēji ir bijusi ekonomiski un sociāli nepamatota, brīžiem pat sasteigta, cenšoties ieguldīt nodokļu maksātāju naudu ieilgušās īrnieku un namīpašnieku attiecību peripetijās. Ilgstoša vilcināšanās ar īres griestu atcelšanu un nelikšanās ne zinis par īrnieku un namīpašnieku attiecībām ir nesusi savus augļus – īrnieku piketu gājieni, tiesas procesi ar izlikšanas draudiem, namīpašnieku neskaidrība par tālāko rīcību un bažas par to, kā iespējams apsaimniekot īpašumu, nepastāvēt iespējai iegūt līdzekļus ēku rekonstrukcijai.

Īres griestu atcelšana no 2007. gada 1. janvāra paredzēja ne tikai stresu un neziņu, ko varētu izjust denacionalizēto namu īrnieki sagaidot jaunus paziņojumus par īres maksas celšanos, bet arī situāciju, ka daļa īrnieku stāsies dzīvokļu pircēju rindās, palielinot pieprasījumu pēc dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos ar zemāku cenu piedāvājumu vai arī pārceļoties uz dzīvi ārpus pilsētas administratīvās teritorijas [48].

Autore ir secinājusi, ka Latvijā pēdējos gados ir novērojams straujš hipotekārās kreditēšanas apjomu pieaugums, kas iespaido dzīvokļu pārdošanas cenas, kuras ir kāpušas straujāk kā dzīves kopējā dārdzība un iedzīvotāju ienākumi, 2006. gadā sasniedzot vidēji 860 Ls/m<sup>2</sup> un pārsniedzot jaunu mājokļu būvniecības izmaksas. Lai gan situācija jaunu dzīvokļu celtniecībā šobrīd ir uzlabojusies un pēc Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta datiem, katru gadu tirgū parādās 4000 – 5000 jaunu dzīvokļu, augsto cenu dēļ dzīvokļi jaunajos projektos caurmērā nav pieejami vidusslāņa iedzīvotājam.

Meklējot izeju no radušās situācijas, Rīgas dome plāno līdz 2010. gadam nodrošināt vismaz 10 000 ģimenes, kurām ir vajadzīga palīdzība mājokļu jautājuma risināšanā, ar labiekārtotiem un mūsdienu prasībām atbilstošiem dzīvokļiem, kā arī ar tirgus situācijai atbilstošu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu palīdzību veicināt jaunu mājokļu iegādi vismaz 3 000 ģimenēm.

Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrija plāno palielināt sociālo namu celtniecības projekta izmaksu līdzfinansējumu no 30% līdz 50% no būvniecības kopējām izmaksām, izstrādāt ēku labiekārtošanas standartu, kas ļautu objektus iedalīt vairākās kategorijās, tādejādi iezīmējot procentuālas atšķirības īres maksās atkarībā no diviem faktoriem – labiekārtojuma un atrašanās vietas, izveidot monitoringa mehānismu, lai īrnieki varētu sekot līdzi tam, vai līdzekļi, kurus

īpašnieks iekasē kā apsaimniekošanas maksu, patiešām tiek investēti ēkas uzlabošanā, un pārskatīt atsevišķus rīcību mehānismus, lai tiem īrniekiem, kas ar namīpašniekiem vienojas par turpmāku dzīvojamo telpu īri, būtu iespējams kompensēt zināmu īres maksas starpību [49].

Lai realizētu šo mērķi, galvenais uzdevums 2007. – 2010. gados ir 10 000 jaunu dzīvesvietu celtniecība Rīgā, katru gadu nododot ekspluatācijā vismaz 2 500 dzīvokļus, kas samazinātu dzīvesvietu deficītu kopumā un apturētu ātru dzīvesvietu pārdošanas un īres cenu kāpumu. Tādējādi kopā ar privātā sektora uzceltajiem vidēji 4 000 dzīvokļiem gadā tiktu nodrošināta pilsētas kopējā dzīvokļu fonda atjaunošana ar 2 – 4 dzīvokļiem uz 1 000 iedzīvotājiem gadā.

Iecerētā jaunceļamo dzīvokļu struktūra ir plānota kā:

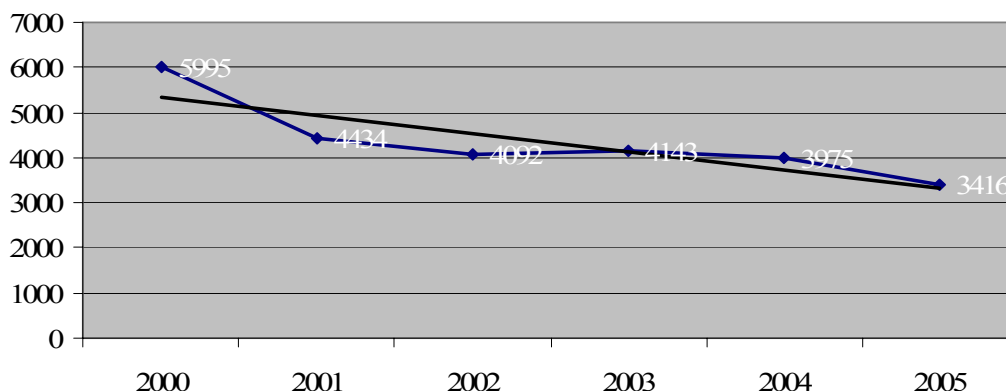
- 20% – sociālās mājas un sociālais dzīvojamais fonds;
- 80% – pašvaldības dzīvojamās mājas.

Tajā pašā laikā programmas īstenošana nav iespējama bez valsts atbalsta tās realizācijā, tādējādi programmā ir paredzēti šādi valsts atbalsta mehānismi:

1. Valsts mērķdotācijas 30% apmērā no jaunu mājokļu kopējām būvniecības izmaksām pašvaldību dzīvojamā fonda (sociālo māju, dzīvokļu) izveidei ģimenēm ar zemiem ienākumiem un atsevišķām iedzīvotāju grupām (vientuļiem pensionāriem, 1., 2. grupas invalīdiem);
2. Valsts līdzfinansējums 30% apmērā no jaunu mājokļu kopējām būvniecības izmaksām pašvaldības īres dzīvojamā fonda izveidei, lai nodrošinātu denacionalizēto namu īrniekiem iespēju lietot dzīvojamo telpu, maksājot mazāku īres maksu.
3. Līdzmaksājumi 50% apmērā no dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu summas [8].

Pašvaldības teritorijā pieprasījums palīdzības saņemšanai dzīvokļu jautājumu risināšanā ievērojami pārsniedz pašvaldības iespējas nodrošināt ar dzīvojamo telpu visas ģimenes, kuras atbilstoši likumam „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” var pretendēt uz palīdzības saņemšanu. Vajadzība pēc mājokļiem būtiski pārsniedz pašreizējos mājokļu celtniecības apjomus, līdz ar to šodienas situācijā nepieciešams, lai pilsēta būtiski palielinātu pašvaldības mājokļu celtniecību, un panākt stāvokli, kad pilsētā nebūs liela dzīvesvietu deficīta, būs iespējams pārorientēties uz pilnīgu pabalstu sistēmu.

Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina, ka pašvaldības 2005. gadā piešķīra dzīvokļus 3416 personām, tai skaitā 1770 (52%) personām – labiekārtotus dzīvokļus. 2005. gadā, salīdzinot ar 2004. gadu, pašvaldības piešķīra par 559 (14%) dzīvokļiem mazāk (5.1.7. att.). 2006. gada 1. janvārī pašvaldību palīdzības reģistros dzīvokļa apstākļu uzlabošanai bija 18 864 personas, tai skaitā 11 511 persona, kura ar dzīvojamo platību nodrošināma pirmām kārtām. Kopumā pašvaldības dzīvokļu piešķiršanas tendence ar katru gadu samazinās.

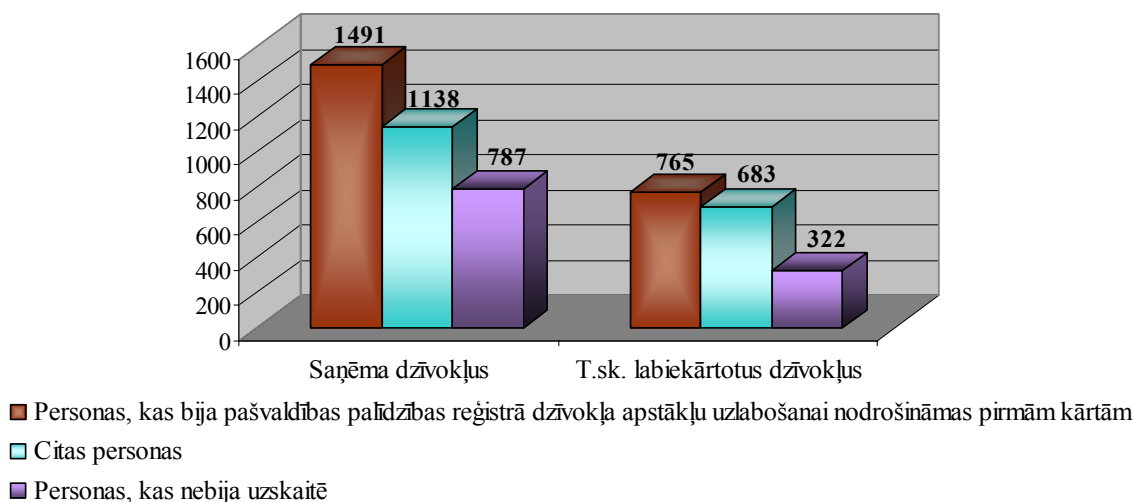


5.1.7. att. Pašvaldību piešķirto dzīvokļu skaits Latvijā no 2000. līdz 2005. gadam [9]

No augstākminētā var secināt, ka pašvaldībām vēl joprojām ir ierobežoti resursi visu ieinteresēto iedzīvotāju apgādāšanai ar dzīvokļiem, tādēļ nākotnē būtu vairāk uzmanības un līdzekļu jāpievērš tieši pašvaldību teritoriju apbūves jautājumam.

Pašvaldības stihiskās nelaimēs un avārijās cietušajiem sniedza neatliekamu palīdzību ārpus kārtas, izīrējot dzīvojamās telpas bez reģistrācijas pašvaldības palīdzības reģistrā. Turklāt daļa dzīvokļu tika piešķirta personām, kas bija ar mieru dzīvot neprestīžos dzīvojamajos rajonos un sliktāk apsaimniekotās dzīvojamās mājās. Pašvaldības palīdzības reģistrā dzīvokļu apstākļu uzlabošanai neregistrētas personas 2005. gadā, salīdzinot ar 2004. gadu, saņēma par 116 (13%) dzīvokļiem mazāk (5.1.8. att.). Īpaši strauji samazinājās labiekārtotu dzīvokļu piešķiršana pašvaldības palīdzības reģistrā dzīvokļu apstākļu uzlabošanai neregistrētām personām – par 169 (34%) labiekārtotiem dzīvokļiem mazāk nekā iepriekšējā gadā.

5.1.8. attēls



5.1.8. att. Pašvaldības dzīvokļu sadales kārtība Latvijā 2005. gadā, personu sk. [9]

Ir divas iespējas, kā izmitināt trūcīgos denacionalizēto namu īrniekus – vai nu aktīvāk celt jaunus dzīvojamus namus, vai arī pašvaldībai piedāvāt finansiālu atbalstu īres maksai. Pašvaldība izsludinātu konkursu un noslēgtu īres līgumus ar namīpašniekiem par dzīvokļiem, kurus savukārt par mazāku maksu izīrētu maznodrošinātajiem [56].

Secinājumā var norādīt, ka pilsēta, kurā uz 2006. gada 1. augustu pašvaldības palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā bija reģistrētas 13 797 personas (ģimenes), šobrīd nespēj pietiekoši apmierināt iedzīvotāju vajadzības pēc mājokļiem un iemesls tam ir nepietiekamais pašvaldības mājokļu celtniecības apjoms un attiecīgas Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas, kā arī iedarbīgu valsts atbalsta programmu trūkums.

No 2007. gada 1. janvāra vairs nepastāvošie īres griesti jau ilgstoši samilzušo denacionalizēto namu īrnieku un namīpašnieku attiecību mudžekli ir ievirzījuši jaunā attīstības stadijā, kurā papildus līdzšinējai spriedzei, kas bija saistīta ar namīpašnieku centieniem atbrīvot savus īpašumus, klāt pievienojas arī asas diskusijas par īres maksas lielumu, tiesas procesu un jaunu konfliktu iespējamība.

## **4.2. Dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu piešķiršanas programma**

Pirms 15 gadiem – 1991. gada 30. oktobrī – Latvijas Republikas Augstākā Padome pieņēma lēmumu par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā. Tas paredzēja ne tikai namīpašumu atdošanu, bet arī reālu palīdzību šajos namos dzīvojošajiem īrniekiem, kuru līdz šim neviena valdība līdz galam nav īstenojusi. Namīpašnieku un īrnieku problēmu situācijas apraksts pēdējos gados ir veicinājis diskusiju starp sabiedrību, valsti un denacionalizēto namu pārstāvjiem.

Augstākās Padomes lēmumā bija noteikts, ka, denacionalizējot vai atdodot īpašumu likumīgajiem īpašniekiem, šajā namā dzīvojošajiem īrniekiem jāierāda citas līdzvērtīgas dzīvojamās telpas vai zemes gabals, pirmām kārtām nodrošinot, lai savā namīpašumā varētu atgriezties attiecīgajā apdzīvotajā vietā dzīvojošie īpašnieki. Tikai 2006. gadā, piecpadsmit gadus pēc denacionalizācijas sākuma, Rīgas pašvaldība, kurā ir lielākais denacionalizēto īrnieku skaits, uzsāka pārcelšanās pabalstu programmas realizāciju.

Rīgas dome pieņēmusi saistošos noteikumus „Personu, kurām nepieciešama palīdzība sakarā ar dzīvojamās telpas atbrīvošanu, reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtība”, kas stājās spēkā 2006. gada 26. janvārī. Noteikumos paredzēts, ka dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu ir tiesīgas saņemt personas, kuras dzīvo denacionalizētajās mājās un dzīvokli lietojušas līdz īpašuma tiesību atjaunošanai, ja tās atbrīvo šo dzīvojamo telpu vai ar tiesu tiek izliktas no dzīvokļa parādu dēļ, vai arī ja aizņemtais dzīvoklis ir vajadzīgs īpašniekam.

Pārceļšanās pabalstu sistēma sāka darboties 2006. gadā, kad valsts budžetā pirmo reizi bija paredzēti līdzekļi mājokļu jautājumu risināšanai. Viens no instrumentiem dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta finansiālajā nodrošināšanā bija valsts atbalsts, kas paredzēja 50% valsts finansējuma un 50% pašvaldības finansējuma līdzdalību pabalstu izsniegšanai mājokļu iegādei personām, kuras atbrīvo dzīvojamo telpu denacionalizētā vai likumīgajam īpašniekam atdotā mājā [36]. Vienreizējo pabalstu var saņemt persona, ar kuru mājas īpašnieks ir noslēdzis īres līgumu, tāpat personai ir jābūt deklarētai īrētājā dzīvesvietā. Jāņem vērā, ka persona, kas saņem atbrīvošanas pabalstu, zaudē tiesības pretendēt uz pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā. [32].

Saistošie noteikumi „Personu, kurām nepieciešama palīdzība sakarā ar dzīvojamās telpas atbrīvošanu, reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtība”, kas izdoti saskaņā ar likumu „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”, paredz izmantot piešķirto pabalstu:

- nekustamā īpašuma iegādei – kā samaksu dzīvojamās telpas (dzīvojamās mājas) vai zemes īpašuma ar apbūves tiesībām pārdevējam, pamatojoties uz pirkuma līgumu (notariāla akta veidā) par nekustamā īpašuma iegādi;
- kā pirmo iemaksu bankā hipotekārā kredīta ņemšanai dzīvojamās telpas (dzīvojamās mājas) vai zemes īpašuma ar apbūves tiesībām iegādei;
- dzīvojamās telpas īres maksas priekšapmaksai, noslēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu (uz laiku, kas nav mazāks par 10 gadiem, ar ierakstīšanu zemesgrāmatā) [5].

Rīgas domes saistošie noteikumi paredz personām, kuras tiek izliktas no dzīvojamās telpas likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2. panta kārtībā piešķirt pabalstu 2500 latu apmērā, paredzot vēl 3000 latu par katru ģimenes locekli. Pārējām personām pārceļšanās pabalstu sistēma sākumā paredzēja, ka vienai ģimenei piešķiramā pabalsta pamatsumma sastādīs 5000 latu un 1500 latu par katru ģimenes locekli. Līdz ar to viens cilvēks varēja saņemt aptuveni 6500 latu pabalstu, bet četru cilvēku ģimene – 11 000 latu. Rīgas domes deputāti 2006. gada 17. oktobrī pieņēma lēmumu palielināt pārceļšanās pabalstus denacionalizēto namu īrniekiem un attiecīgi saistošie noteikumi stājās spēkā 15. novembrī.

Patlaban vienai ģimenei piešķiramā pabalsta pamatsumma ir 10 000 latu un vēl 3000 latu par katru ģimenes locekli. Līdz ar to viens cilvēks var saņemt 13 000 latu pabalstu, bet četru cilvēku ģimene – 22 000 latu.

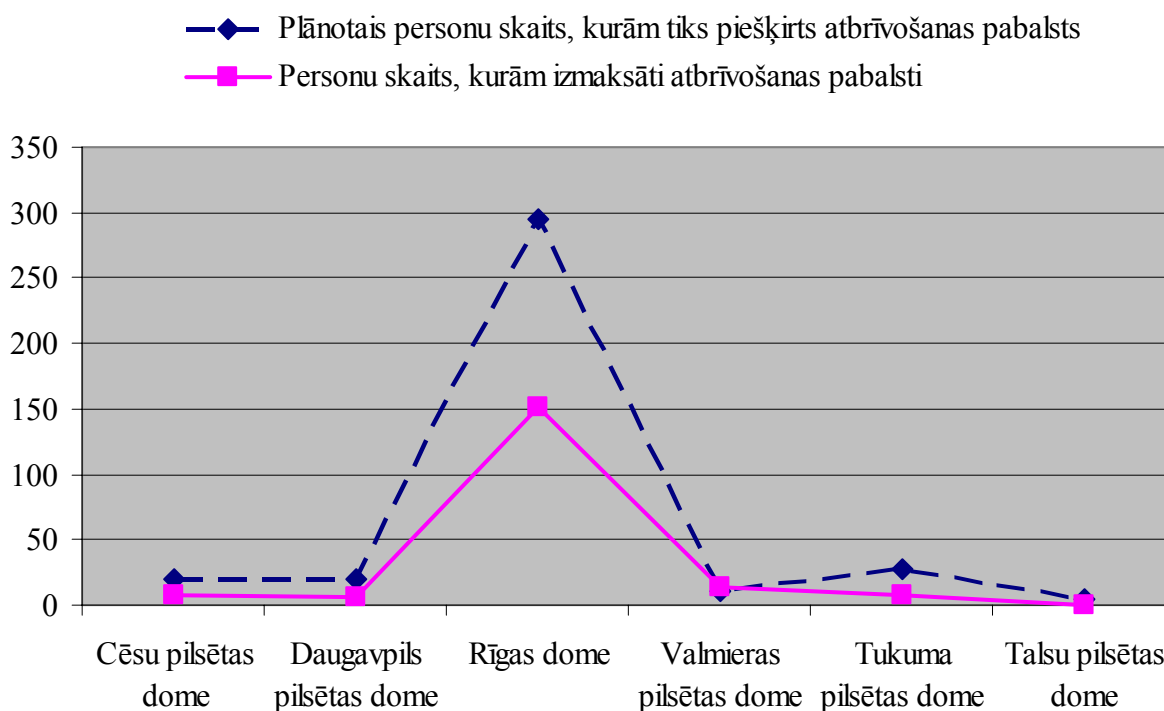
Rīgas domes Komunālo un dzīvokļu jautājumu komitejas deputāti 9. novembrī nolēma paplašināt rīdzinieku loku, kas varētu saņemt pārceļšanās pabalstus un iestāties dzīvokļu rindā. Deputāti atbalstīja grozījumu projektu divos domes saistošajos noteikumos, kas paredzēja par 50 latiem paaugstināt ienākumu sliekšni, līdz kuram iespējams saņemt pārceļšanās pabalstus un iestāties dzīvokļu rindā. Pašreizējā kārtība noteica, ka uz dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu var pretendēt personas, kurām nav citas dzīvojamās telpas Rīgā, Jūrmalā vai Rīgas rajonā, ja pēdējos

trīs mēnešos ienākumi pēc nodokļu nomaksas nepārsniedz 200 latus mēnesī vienam cilvēkam vai 150 latus, ja ģimenē ir divi un vairāk cilvēku. Tas pats attiecas uz iestāšanos dzīvokļu rindā. Pieņemot galīgo lēmumu Rīgas domes sēdē, šī summa tika palielināta attiecīgi līdz 250 un 200 latiem [44].

Kā liecina Komunālā departamenta aprēķini, palielinot ienākumu sliekšni, ģimeņu skaits dzīvokļu rindā var pieaugt līdz 15 461 ģimenei. Palielinātie pārceļšanās pabalsti 2006. gadā tika piešķirti 138 denacionalizēto namu īrnieku ģimenēm kopsummā par 3,44 miljoniem latu, no tiem nauda jau pārskaitīta trijiem īrniekiem – 32 000 latu.

Uz 2006. gadu Rīgā 13 794 ģimenes stāv rindā uz Rīgas pilsētas dzīvokļiem, no kurām 11 832 (86%) ir denacionalizēto namu īrnieki. 295 Rīgas denacionalizēto namu īrniekiem piešķirts pārceļšanās pabalsts, no tiem 152 gadījumos pārceļšanās pabalsts jau reāli izmaksāts (5.2.1. att.).

5.2.1. attēls

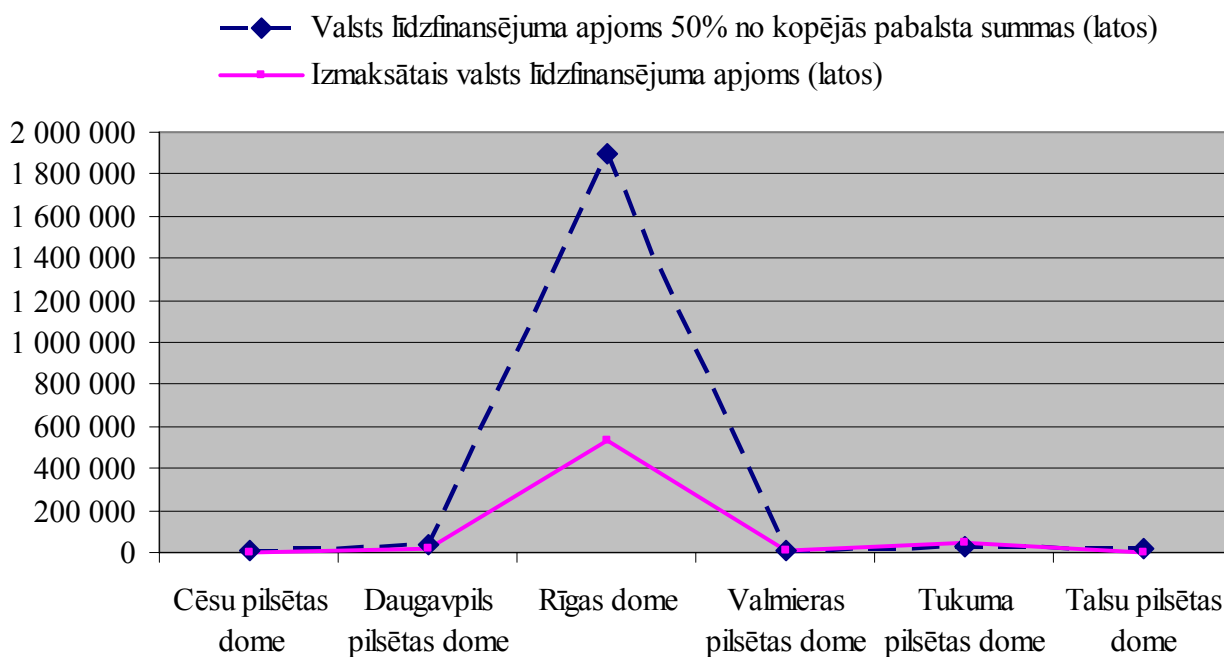


5.2.1. att. Personu sk., kurām 2006. gadā Latvijas pilsētu pašvaldībās tika piešķirti un izmaksāti vienreizējie dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsti [9]

Saskaņā ar Rīgas domes publiskotu informāciju pabalstu saņemšanai 2006. gadā ir pieteikušies 795 denacionalizēto namu īrnieki. Kopā pārceļšanās pabalsti 2006. gadā piešķirti 605 denacionalizēto namu īrnieku ģimenēm – 7,76 miljonu latu apmērā, bet nauda ir pārskaitīta 321 ģimenei 2,76 miljonu latu apmērā.

Rīgas pilsētas 2006. gada budžetā pārceļšanās pabalstu izmaksai plānojot 3,8 miljonus latu, Rīgas dome denacionalizēto namu īrniekiem izmaksājusi 1 066 000 latu, saņemot 533 000 latu valsts līdzfinansējumu (5.2.2. att.). Kopumā šim mērķim rīdziniekiem valsts budžetā 2006. gadā bija rezervēti 1,9 miljoni latu [5].

5.2.2. att.



5.2.2. att. Valsts līdzfinansējuma apjoms Latvijas pilsētu pašvaldībās vienreizējiem dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstiem 2006. gadā, Ls [9]

Atbrīvošanas pabalsti 2007. gadā ir piešķirti deviņām pašvaldībām – Rīgas, Daugavpils, Tukuma, Talsu, Saulkrastu, Cēsu, Valmieras pilsētu pašvaldībām un Ogres novada un Mālpils pagasta pašvaldībām.

Līdz 2007. gada februāra beigām Ekonomikas ministrija jau izmaksājusi valsts līdzfinansējumu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstiem – 855 750 latus. Minēto pabalstu ir saņēmušas 106 personas. Pārējā šogad paredzētā summa (plānota pabalstu izmaksa kopumā 1 105 personām) tiks izmaksāta pakāpeniski gada laikā (5.2.1. tab.).

Informācija par vienreizējiem dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstiem Latvijā 2007. gada februārī [31]

Nr.p.k.	Pašvaldība	Plānotais personu skaits, kurām tiks piešķirts atbrīvošanas pabalsts	Plānotais finansējums no pašvaldības budžeta līdzekļiem 50% no kopējās pabalsta summas (latos)	Valsts līdzfinansējuma apjoms 50% no kopējās pabalsta summas (latos)	Izmaksātais valsts līdzfinansējuma apjoms (latos)	Personu skaits, kurām izmaksāti atbrīvošanas pabalsti
1.	Daugavpils pilsētas dome	30	60 000	<b>60 000</b>	0	0
2.	Tukuma pilsētas dome	9	30 000	<b>30 000</b>	6 000	1
3.	Talsu pilsētas dome	5	10 500	<b>10 500</b>	0	0
4.	Cēsu pilsētas dome	10	10 000	<b>10 000</b>	500	1
5.	Ogres novada dome	29	36 000	<b>36 000</b>	0	0
6.	Saulkrastu pilsētas dome	10	18 000	<b>18 000</b>	0	0
7.	Valmieras pilsētas dome	10	10 000	<b>10 000</b>	0	0
8.	Mālpils pagasta padome	2	4 000	<b>4 000</b>	0	0
9.	Rīgas dome	1 000	5 000 000	<b>5 000 000</b>	849 250	104
	<b>Kopā:</b>	<b>1 105</b>	<b>5 178 500</b>	<b>5 178 500</b>	<b>855 750</b>	<b>106</b>

Uz 2007. gada janvāri rindā pēc dzīvokļiem ir aptuveni 13 800 ģimeņu. 2007. gadā vienreizējos dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstos pašvaldības plāno izmaksāt 10,35 miljonus latu, pusi jeb piecus miljonus latu no tiem līdzfinansēs valsts, kas ļautu pārceļšanās pabalstus izmaksāt aptuveni 1000 ģimenēm, tādējādi būtiski samazinot rindas pēc dzīvokļiem.

Ekonomikas ministrija līdz 2007. gada 1. maijam aicina pašvaldības pieteikt valsts līdzfinansējuma saņemšanai 2008. gadam dzīvojamo telpu atbrīvošanas pabalsta nodrošināšanai [34].

Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrija (RAPLM) ir izstrādājusi Mājokļu attīstības kreditēšanas programmu (II posms), kas ir apstiprināta ar Ministru kabineta 2005. gada 25. augusta rīkojumu Nr. 576 „Par Mājokļu attīstības kreditēšanas programmas (II posms) aktualizāciju”. Tā

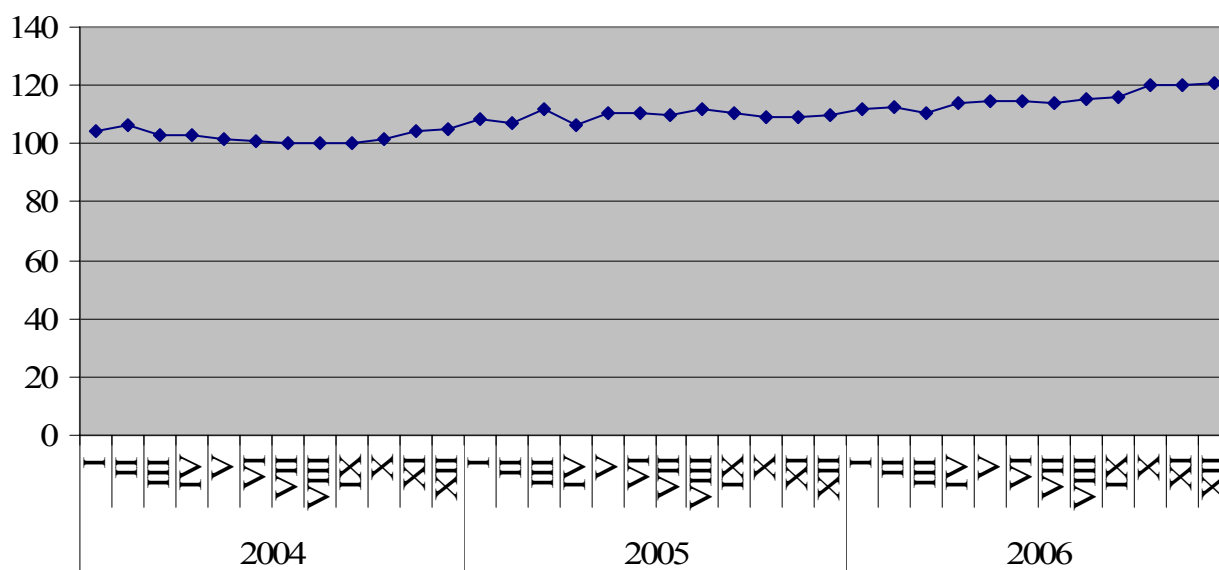
nodrošina galvojumu sistēmas mājokļu kredītiem izveidi, par kuras realizāciju atbildīgā „Latvijas Hipotēku un zemes banka” sniedz iespēju Latvijas iedzīvotājiem divās bankās saņemt galvojumu valsts kredīta ņemšanai mājokļa iegādei vai būvniecībai. Programmas mērķis ir pilnveidot mājokļu kredīšanas sistēmu, sniedzot valsts atbalstu (galvojuma veidā) kredītu pieejamības palielināšanai ģimenēm ar bērniem un denacionalizēto namu īrniekiem mājokļa iegādei vai būvniecībai, kā arī veicināt daudzdzīvokļu māju renovāciju un rekonstrukciju. Iesaistoties Mājokļu attīstības un kredīšanas programmā, cilvēkiem ne tikai nav jāveic pirmā iemaksa, bet nav arī jāieķīlā cits savā rīcībā esošais īpašums. Valsts sniedz iespēju saņemt hipotekāro kredītu mājokļa iegādei vai būvniecībai bez pirmās iemaksas – to aizstāj valsts akciju sabiedrības „Latvijas Hipotēku un zemes banka” izsniegtais galvojums līdz 25% no nekustamā īpašuma vērtības, kuru tā sniedz sadarbības bankām „Nordea Bank Finland Plc” un „DnB Nord”, šiem mērķiem lietojot RAPLM piešķirtos valsts līdzekļus. Galvojumu maksimālais apmērs individuālo mājokļu aizdevumiem – 15 tūkstoši latu, daudzdzīvokļu māju aizdevumiem – 50 tūkstoši latu. Kopš 2006. gada aprīļa vidus „Latvijas Hipotēku un zemes banka” ir izsniegusi 18 valsts galvojumus par kopējo summu Ls 164 720 [28].

Pēc autores domām pašlaik Latvijā iedzīvotājiem ar nelieliem uzkrājumiem nav pieejams finansējums no kredītiestādēm mājokļa iegādei, būvniecībai vai remontam, jo tie nevar nodrošināt nepieciešamo sākotnējo jeb pirmo iemaksu, ko pieprasa kredītiestādes, izsniedzot kredītus. Lemjot par kredīta izsniegšanu, bankas galveno vērību pievērš klienta ienākumiem, to stabilitātei un ķīlas vērtībai. Atbilstoši kredītiestāžu prasībām, potenciālajam aizņēmējam jābūt ar labu maksāspēju un jāspēj nodrošināt aizdevums ar ķīlu. Vairumā gadījumu kredītiestādes izsniedz aizdevumus, kuru apjoms nepārsniedz 75% no aizdevuma nodrošinājuma vērtības. Atlikušie 25% aizņēmējam jāfinansē no saviem uzkrājumiem, vai arī par iztrūkstošo summu jāpiestāda papildus nodrošinājums. Tieši nepietiekošs nodrošinājums un sākotnējo uzkrājumu apjoms liedz lielai daļai potenciālo aizņēmēju saņemt finansējumu no kredītiestādēm, kavē mājokļu būvniecību un bremsē mājokļu tirgus attīstību.

Pastāvošās pārcelšanās pabalstu programmas ietvaros arī denacionalizēto namu īrnieku vajadzība pēc mājokļa ir augsta, bet iespēja to iegādāties, izmantojot kredītiestāžu aizdevumu, ir zema, ievērojot to, ka šai iedzīvotāju kategorijai nav iekrājumu. Tādēļ galvojumi varētu būt viens no denacionalizēto namu īrnieku problēmas risinājuma veidiem tiem īrniekiem, kuri neatbilst pašvaldības noteiktajiem kritērijiem, lai saņemtu palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā. Pašlaik bankas speciālisti palīdzību iesaka meklēt ģimenes ietvaros, norādot, ka jau tagad vērojama tendence, ka denacionalizēto namu iedzīvotājiem, kas saņem pārcelšanās pabalstu, palīdzīgu roku sniedz bērni, kas kredītus bankā ņem uz sava vārda, jo bieži vien kredīta ņemšana pašiem iedzīvotājiem nav iespējama vecuma ierobežojumu un ienākumu nepietiekamības dēļ [39].

Salīdzinot pašreizējos nekustamā īpašuma cenu kāpuma tempus ar vidējās algas pieauguma tempiem, var secināt, ka pašlaik tieši sākotnējās iemaksas sakrāšana ir šķērslis mājokļa iegādei vairumam iedzīvotāju ar vidēju ienākumu līmeni. Piemēram, iedzīvotājam ar 300 – 400 Ls neto ienākumiem, lai uzkrātu sākotnējo iemaksu (25%) vidēja lieluma hipotekārajam mājokļu kredītam (15 000 Ls), pieņemot, ka uzkrājumu veidošanai tiek novirzīti 40% ienākumu, ir nepieciešami vairāk nekā 3 gadi. Šajā laikā nekustamā īpašuma cena, ņemot vērā nekustamā īpašuma cenu kāpuma tempu, pieaugs līdz pat 100% (5.2.3. att.).

5.2.3. attēls



5.2.3. att. Latvijas strādājošo reālā darba samaksa % pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu [9]

2006. gadā nekustamā īpašuma tirgū gandrīz visos tirgus segmentos saglabājās ļoti augsta aktivitāte, sērijveida dzīvokļu cenām mēnesī vidēji pieaugot par 4,5% un arī 2007. gada janvārī to cenu kāpumam saglabājoties 4% robežās salīdzinājumā ar strādājošo reālās darba samaksas izmaiņām, kas 2006. gada laikā vidēji sastādīja 15% pieaugumu attiecībā pret iepriekšējo gadu.

Rīgas dome preses publikācijās pēdējā laikā ir izpelnījusi kritiku par nespēju izlietot valsts piešķirto līdzfinansējumu mājokļu celtniecībai un utopisko dzīvojamā fonda attīstības programmu. Denacionalizēto namu un to īrnieku problēmas ir valsts politiskās varas radītas, kurai arī ir jātiek galā ar šo problēmu, nevis jāturpina gumijas stiepšana un atbildības uzkrāšana uz Rīgas pašvaldības pleciem [38]. Lai gan dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsti būtu alternatīvs pašvaldības mājokļu problēmas risinājums, pašreizējie pabalsta lielumi augstās inflācijas apstākļos var izrādīties nepietiekami jaunā mājokļa iegādei vai pirmās iemaksas veikšanai.

Lai veiktu ekonomiski pamatota dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta apjoma aprēķinu, ir jāņem vērā, ka pabalsta lielumam būtu jābūt pietiekamam pirmās iemaksas veikšanai par ģimenes locekļu

skaitam atbilstoša dzīvokļa iegādi (ņemot vērā reģistrēto personu maznodrošinātā statusu – 30% no iegādājamā mājokļa tirgus vērtības).

Saskaņā ar Rīgas domes Labklājības departamenta 15.01.2007. rīkojumu, sociālajiem dienestiem no 2007. gada 16. janvāra, piešķirot sociālo palīdzību un nosakot maznodrošinātas ģimenes (personas) statusu, jāpielieto Latvijas Republikas Centrālās statistikas pārvaldes aprēķināto viena iedzīvotāja pilna iztikas minimuma preču un pakalpojumu groza vērtība vienam mēnesim vidēji par 2006. gada II pusgadu:

- viena iedzīvotāja pilna iztikas minimuma preču un pakalpojumu groza vērtība vidēji mēnesī – Ls 119,75;
- 75% no iepriekš minētās vērtības – Ls 89,81 [37].

Ekonomiski pamatota dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta aprēķina pamatpieņēmumi:

- Vidējā sērijdzīvokļu tirgus cena Rīgas mikrorajonos 2007. gada martā saskaņā ar nekustamā īpašuma kompānijas Ober – Haus Real Estate sniegtajiem datiem sasniedz 1662 EUR par m<sup>2</sup>;
- Par dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu iegādājamo dzīvokļu istabu skaits atbilst pabalsta saņēmēja ģimenes locekļu skaitam;
- Vidējā dzīvokļa platība ir pieņemta atbilstoši Rīgas pilsētā izplatītāko sērijdzīvokļu māju („Lietuviešu projekts”, 602., 604. un 119. sērija) tipveida plānojumam;
- Aprēķini ir veikti pie pabalsta apjoma 30% no vidējās sērijveida dzīvokļa cenas Rīgas pilsētā.

Tālākais Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas ietvaros nepieciešamo līdzekļu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu izmaksām aprēķins ir veikts pie pabalsta apjoma 30% no vidējās sērijveida dzīvokļa cenas Rīgas pilsētā (1662 EUR = 1170 Ls) un pieņemot, ka visas šajos reģistros reģistrētās personas vēlētos saņemt dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstus, un ģimenes locekļu skaits atbilst nepieciešamajam istabu skaitam (5.2.2. tab.).

#### 5.2.2. tabula

Ekonomiski pamatota dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta aprēķins pie pabalsta apjoma 30% no vidējās sērijveida dzīvokļa cenas Rīgas pilsētā 2006. gadā [Aprēķinājis autors, izmantojot Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas 2007. – 2010. gadam datu struktūru]

	Izmaksas m <sup>2</sup>	1 istabu dzīvoklis	2 istabu dzīvoklis	3 istabu dzīvoklis	4 istabu dzīvoklis
1	2	3	4	5	6
<b>Cilvēku skaits ģimenē</b>		1	2	3	4
<b>Dzīvokļa vidējā platība m<sup>2</sup></b>		35	50	60	70
<b>Vidējā sērijdzīvokļu cena Rīgas pilsētā</b>	1170	40 950	58 500	70 200	81 900

1	2	3	4	5	6
<b>Pabalsts 30% no vidējām sērijveida dzīvokļa iegādes izmaksām</b>		12285	17550	21060	24570
<b>Noapaļojot</b>		13000	17600	21000	24600
<b>Bāze</b>		10000	10000	10000	10000
<b>Maksājums par cilvēku skaitu</b>	3 000	3 000	6 000	9 000	12 000
<b>Kopā pašlaik</b>		13 000	16 000	19 000	22 000
<b>Starpība ar aprēķināto ekonomiski pamatoto pabalstu</b>		0	1 600	2 000	2 600
<b>Uz cilvēku ģimenē, vidēji</b>		0	800	667	650
<b>Starpība vidēji uz cilvēku ģimenē (noapaļojot)</b>	529	2000	2000	2000	2000
<b>Bāze</b>		10000	10000	10000	10000
<b>Aprēķinātais maksājums par cilvēku skaitu</b>	5 000	5 000	10 000	15 000	20 000
<b>Ekonomiski pamatota dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta apmērs</b>		15 000	20 000	25 000	30 000

Iegūtie rezultāti ļauj secināt, ka aprēķināto ekonomiski pamatoto dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu apmērs atkarībā no maznodrošinātās personas statusa 30% apmērā no vidējām sērijveida dzīvokļa iegādes izmaksām Rīgas pilsētā ir pretrunā ar šobrīd piešķiramo pabalsta pamatsummu 10 000 Ls vērtībā. Viens cilvēks no valsts kopumā pašlaik var saņemt 13 000 Ls lielus līdzekļus, kuru izlietošanā viens no piedāvātajiem variantiem ir pirmās iemaksas veikšana mājokļa iegādei.

Pēc aprēķinātajiem tabulas datiem, ekonomiski pamatotais dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta apmērs pie pabalsta apjoma 30% no vidējām dzīvokļu cenām Rīgas pilsētā pārsniedz šobrīd piedāvātā pārceļšanās pabalsta bāzi, kas var kalpot vienīgi pirmās iemaksas veikšanai vai īres priekšapmaksai. Arī pie pastāvošās situācijas nekustamo īpašumu tirgū piešķiramā pārceļšanās pabalstu kompensācija ar laiku ekonomiski „noveco”, tādēļ īrniekiem ir nekavējoties jāmeklē risinājums atbilstoši savām iespējām, jo dzīvokļu cenas turpina celties ik mēnesi un prognozēt tālāko tirgus attīstību ir samērā grūti pat pieredzējušiem tirgus analītiķiem.

Turpretim nekustamo īpašumu tirgus lietpratēji uzskata, ka Komunālo un dzīvokļu jautājumu komitejas ne vecās, ne jaunās pabalstu summas neatbilst dzīvokļu tirgus cenām ne tikai Rīgā, bet arī citās Latvijas pilsētās. Turklāt rets dzīvokļa pārdevējs citā pilsētā gribēs noslēgt pirkuma līgumu, ar kuru rokās pircējam vēl būtu jāskrien uz Rīgu pēc naudas [22]. Situāciju sarežģī arī tas, ka pabalstus tiem īrniekiem, kuri atstātu saimnieka namos īrētos dzīvokļus labprātīgi, daudzi baidās izmantot.

Būtībā pabalsti dod trūcīgajiem ģimenēm, kādu denacionalizētajos namos ir vairākums, divas iespējas:

- nopirkt nolaistu mazākas platības dzīvokli ar krāsns apkuri kaut kur dziļos laukos;
- cita dzīvokļa pirkšanai trūkstošo naudu aizņemties bankā, uzņemoties parādu saistības uz ilgiem gadiem.

Tā kā denacionalizētajos namos mīt daudz vecuma pensiju gandrīz sasniegušu ļaužu un pensionāru, viņiem nebūs pat šīs iespējas, jo bankas neriskēs viņiem aizdot naudu [25].

Secinājumā var pieminēt to, ka Latvijā pēdējos gados ir novērojams straujš hipotekārās kredīšanas apjoma pieaugums, kas iespaido dzīvokļu pārdošanas cenas, kuras ir kāpušas straujāk kā dzīves kopējā dārdzība un iedzīvotāju ienākumi, un kavē ģimeņu, kurām ir vajadzīga palīdzība mājokļu jautājuma risināšanā, nodrošināšanā ar labiekārtotiem un mūsdienu prasībām atbilstošiem dzīvokļiem. Lai samazinātu dzīvesvietu deficītu valstī un apturētu ātru mājokļu pārdošanas un īres cenu kāpumu, 2007. – 2010. gados ir plānots realizēt valdības īstenotu dzīvojamā fonda programmu jaunu dzīvesvietu celtniecībai Rīgā, katru gadu nododot ekspluatācijā vismaz 2 500 dzīvokļus, kur jauncelāmo dzīvokļu struktūrā 20% būs atvēlēti sociālā dzīvojamā fonda veidošanai, bet 80% tiek plānota pašvaldību dzīvojamo māju celšana.

Pašlaik valdības izstrādāta parcelšanās pabalstu sistēma ļauj denacionalizēto namu ģimenēm par piešķirtajiem līdzekļiem veikt nekustamā īpašuma iegādi, izmantojot pabalstu kā pirmo iemaksu bankā hipotekārā kredīta ņemšanai dzīvojamās telpas (dzīvojamās mājas) vai zemes īpašuma iegādei, vai arī novirzīt to dzīvojamās telpas īres maksas priekšapmaksai, noslēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu. Lai gan dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsti būtu alternatīvs pašvaldības mājokļu problēmas risinājums, pašreizējie pabalsta lielumi augstās inflācijas apstākļos, kad nekustamā īpašuma cenu kāpuma tempi ievērojami pārsniedz vidējās algas pieauguma tempus, izrādās nepietiekami jaunā mājokļa iegādei vai pirmās iemaksas veikšanai vairumam denacionalizēto namu ģimeņu, no kuriem lielākā daļa jau ir sasnieguši vai drīz sasniegs pensijas līmeni.

### **5.3. Citu valstu realizēto reformu politika**

Latvijas valdība pēc denacionalizācijas reformas veikšanas nav darījusi neko citu, lai panāktu taisnīgu līdzsvaru starp sabiedrības vispārējām interesēm un namīpašnieku tiesībām netraucēti lietot savu īpašumu, kā vien to, ka atbildības slogu uzvēlusi namīpašnieku pleciem. Valsts pozitīvu darbību trūkums ir viens no būtiskākajiem argumentiem, kas ir ietekmējis Latvijas likteni. Tādās jomās kā mājokļu politika valstij ir plaša rīcības brīvība gan identificēt problēmas, gan izvēlēties līdzekļus privātpersonu īpašumtiesību kontrolei. Viens no šādiem līdzekļiem varēja būt īres maksas

līmeņa regulēšana, radot ievērojamu īres maksas samazinājumu salīdzinājumā ar tirgus cenām, tomēr īres griesti tika atcelti, un tagad valstij ir jāmeklē pareizākā izeja no radušās situācijas [33].

1991. gada 30. oktobrī Augstākā Padome pieņēma lēmumu par denacionalizēto namu likumu spēkā stāšanās kārtību, ar kuru Ministru padomei uzdeva līdz 1991. gada 1. decembrim izstrādāt un iesniegt Augstākajai Padomei likumprojektu „Par kompensācijām”. Citu rīkojumu starpā tika uzdots izstrādāt atvieglotus noteikumus kredītu piešķiršanai to denacionalizēto un likumīgajiem īpašniekiem atdoto namu īrniekiem, kuri pašvaldībās uzņemti rindās līdzvērtīgu dzīvokļu saņemšanai un kuri izteikuši vēlēšanos celt privātmājas. Tomēr likumu „Par kompensācijām” nepieņēma un īrniekiem līdzvērtīgus dzīvokļus vai apbūves zemes gabalus nepiedāvāja. Dzīvokļu apmaiņu neveicināja, liedzot daļai īpašnieku atgriezties un saimniekot īpašumos.

No 1994. līdz 2004. gadam Latvijas tiesā ir ierosinātas lietas par 61 955 ģimeņu izlikšanu no mājokļa bez citas apdzīvojamās platības ierādīšanas – atšķirībā no Lietuvas, kur ikviena tiesības uz mājokli ir pamattiesības, un tiesās netiek izskatītas lietas par ģimeņu izlikšanu bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Latvijas mājokļu politikas jomā 2006. gadā sāka darboties pirmie reālie instrumenti, kas paredzēja segt dzīves vietas īres starpību maznodrošinātajiem (valdība atvēlējusi 2 milj. latu) un izsniegt līdzfinansējumu pašvaldībām, kas ceļ sociālās mājas. 2006. gadā Latvijas valsts budžetā pirmo reizi bija atvēlēts arī neliels finansējums dzīvokļu jautājumu risināšanai, taču plānotā – dažu miljonu latu lielā – valsts līdzdalība izrādījās pārāk niecīga, lai efektīvi atrisinātu šo problēmu tuvākajā nākotnē [55].

Latvijas problēma ir tā, ka valstī nepastāv ilgtermiņa plāns valstiskā līmenī, līdz ar to līdz ar īres griestu atcelšanas lēmuma stāšanos spēkā 2006. gadā, sabiedrībā veidojās priekšstats, ka tūkstošiem denacionalizēto vai likumīgajiem īpašniekiem atdoto namu dzīvokļu īrnieku tiks izlikti uz ielas, jo nespēs samaksāt nesamērīgi lielos rēķinus. Rīgā šī problēma ir īpaši aktuāla, jo no vairāk nekā 12 000 ģimeņu, kuras reģistrējušās pašvaldības palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājuma risināšanā, apmēram 10 000 ir dzīvokļus denacionalizētajos vai likumīgajiem īpašniekiem atdotajos namos.

Risinājumi tiek meklēti, un Saeimā nepārtraukti tiek iesniegti dažādi likumprojekti, viens no kuriem paredz personām, kas lietojušas dzīvojamās telpas denacionalizētā mājā līdz īpašuma tiesību atjaunošanai bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem un tur dzīvo patlaban vai ir izliktas ar tiesas spriedumu, valsts budžeta kompensācijas dzīvokļa tirgus vērtības apjomā, ko izmaksātu no valsts budžeta līdzekļiem Ministru kabineta noteiktajā kārtībā. Pretarguments šim likumprojektam ietver sociālā taisnīguma momentu par kompensācijām dzīvokļa tirgus vērtībā, kurš nekad nav bijis denacionalizētā nama īrnieka īpašums [58].

Kā daļēju dzīvokļu problēmu risinājumu piedāvā piešķirt rindā stāvošajiem cilvēkiem zemesgabalus no kompensējamām un apmaiņas zemēm privāto māju būvniecībai. Rīgas domes darba grupa

uzskata, ka no valsts kā mērķdotācija tuvākajos trijos gados jāsaņem 25 miljoni latu katru gadu, lai varētu sniegt nopietnu palīdzību denacionalizēto māju īrniekiem [19].

Lai kaut cik savestu kārtībā Latvijas dzīvojamo fondu, ir jāpalielina valsts mērķdotācija jaunu dzīvojamo namu būvniecībai līdz 50% un jānosaka būvniecības izmaksām atbilstošs finanšu līdzekļu limits, jo patlaban pašvaldība no valsts var saņemt 30% mērķdotāciju. Tiek lemts par pārceļšanās pabalstu palielināšanu un to izmantošanas iespēju paplašināšanu, kā arī ierosināta iespēja grozīt normatīvos aktus, lai pašvaldība varētu iedzīvotājiem izīrēt atsevišķus dzīvokļus.

Tiek apsvērta iespēja elektrību iekļaut pamatpakalpojumu sarakstā, jo pašlaik namīpašniekiem par elektrības atvienošanu nenosaka sodu. Rīgas pilsētas Īres valdei arī vajadzētu gūt plašākas pilnvaras, lai sagatavotu juridiski nozīmīgus dokumentus. Tiesām vajadzētu uzdot informēt pašvaldību, lai tās kā trešā puse varētu piedalīties namīpašnieku un īrnieku strīdu izskatīšanā [57].

Risinot denacionalizēto namu īrnieku problēmu, Latvijai tiek piedāvāts izpētīt Skandināvijas pieredzi, kur vēsturiskie iedzīvotāji tiek subsidēti, lai varētu dzīvot tur, kur dzīvojuši vairākās paaudzēs, kā arī iesniegts ierosinājums noteikt nodokli par neizīrētajiem dzīvokļiem, kas stimulētu namīpašniekus neturēt brīvus dzīvokļus, bet izīrēt tos par lētākām cenām [40].

Tā kā daudzas valstis ir radušas dažādus risinājumus mājokļu problēmai, ir vērts to izziņāt un apsvērt labāko piemēru ieviešanu Latvijā. Tas dod arī iespēju izvairīties no citu valstu kļūdām pirms tās ir pieļautas Latvijā.

Citās valstīs denacionalizācijas jautājumu risināšanai tiek izmantota dažāda stratēģija, taču vienmēr ar būtisku valdības līdzdalību. Arī Lietuvā un Igaunijā denacionalizācijas procesa īstenošana ir pārdomātāka.

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);
- Valsts palīdzība, investējot pašvaldību mājokļu būvniecībā un piešķirot kredītus māju īpašniekiem īrnieku izvietošanai;
- Mājokļu apsaimniekotāju profesionalitātes vērtēšana, ieviešot licencēšanu;
- Programmas ēku siltumefektivitātes palielināšanai [6, 19].

Igaunijā 2000. gadā nodrošinājums ar dzīvojamo platību tika sadalīts starp šādiem sektoriem:

- 81% – īpašnieku aizņemts sektors;
- 4% kooperatīvu pārziņā;
- 11% privāto fondu pārziņā;
- 4% sociālo fondu pārziņā.

Šāds sadalījums starp mājokļu fondiem izveidojās privatizācijas un atpakaļatdošanas programmas rezultātā.

Igaunijā dzīvokļu pabalsta modelim nebija noteikts valsts izmaksas lielums, un dzīvojamo fondu izmaksu griestu lielums tika sastādīts lokālajā līmenī – tur, kur tas ir nepieciešams. Likums par dzīvojamo telpu īri nosaka, ka mājokļu īrei ir jānosedz mājas izmaksas, kas paredzētas tās uzturēšanai, un īpašniekam ir tiesības palielināt peļņu, par 10% paaugstinot īres maksu, līdz ar to nami, kas pieder namīpašniekiem, īres maksu paceļ līdz ar tirgus līmeņa izmaiņām. Dažās pašvaldībās īres maksas apmēri ir legāli kontrolēti – nosacījums attiecas uz pašvaldības dzīvokļiem un atpakaļ atdotiem mājokļiem, kuriem vecie īres līgumi joprojām tiek uzskatīti par spēkā esošiem. Daudzas pašvaldības vēl joprojām atbalsta īrniekus vai apmaksā sociālo dzīvojamo fondu nepieciešamos izdevumus, līdz ar to Igaunijas namu raksturojums maz atšķiras no Latvijas pašvaldības rīcībā esošajiem namiem, tomēr Igaunijā namu atpakaļatdošanas laikā īres līgumi parasti tika pagarināti pateicoties centrālajai likumdošanai, un pat tagad, kad likumīgie īpašnieki ir atguvuši savus namus, viņiem bieži vien nav tiesību izlikt vecos īrniekus. Īrnieki, kuri dzīvo šajos denacionalizētajos namos, ir pilnvaroti saņemt jaunus mājokļus īrei. Alternatīvai dažās pašvaldībās īrniekiem ir tiesības griezties pēc finansiāla pārceļšanās pabalsta vai iegādāties mājokli, ko viņi apdzīvo, ar nosacījumu, ka namīpašnieks tam piekrīt. Valdība ir spiesta finansiāli palīdzēt vietējām valsts institūcijām, ja tām ir grūtības atrast īrniekam atbilstošu dzīvesvietu. Taču realitātē pašvaldībām bieži pietrūkst resursu, un valdība līdz šim ir novilcinājusi jebkādas darbības situācijas uzlabošanai.

Tikai nesen Igaunija ir spērusi soli uz priekšu un izveidojusi jaunu Mājokļu attīstības stratēģiju 2003. – 2008. gadam, kas paredz valsts pabalstus 50% apjomā ar mērķi nodrošināt īrniekus no denacionalizētajiem namiem, kuriem ir grūtības ar dzīvesvietas atrašanu, ar jauniem vai atjaunotiem pašvaldības īres namiem.

Polijā īres kontrole tika atcelta 2005. gadā. Tirgus ekonomikas maiņā bija nepieciešams iesaistīt dzīvokļu pieejamības kompromisu, izaicinot dziļi iesakņojušos stereotipus par dzīvokli kā vienu no sociālajām tiesībām. Polija ir vienīgā valsts, kuru var novērtēt kā visveiksmīgāko reformas par īres griestu atcelšanas īstenotāju. Vecā īres regulēšanas sistēma ir lielākoties reformēta un dzīvokļa pabalsta modeli izmanto aktuālo mājokļa izmaksu ierobežošanai netiešai īres griestu noteikšanai (izpaužas kā īres diferencēšana reģionos).

Latvijas vēstures gaita, kur īres griestu pamati meklējami 90. gadu sākumā, kad tika sāka nekustamo īpašumu denacionalizācija un atdošana likumīgajiem īpašniekiem un to mantiniekiem, maz atšķiras no Polijas, kur pirmais ar īres griestiem saistītais normatīvais akts tika pieņemts 1994. gadā. Ar šo likumu tika ieviesta uz privātpašniekiem attiecināma īres griestu shēma, kas noteica

maksimālo īres maksas apmēru tiem īrniekiem, kuri dzīvojamo telpu ieguvuši pirms īres sistēmas reformas.

Latvija, tāpat kā Polija, nav veikusi nekādus pasākumus, izņemot īres griestu noteikšanu, lai panāktu vienlīdzīgu situāciju starp sabiedrības interesēm un namīpašnieku tiesībām netraucēti lietot savu īpašumu [51].

Vācijā valsts noteiktie īres griesti tika atcelti jau 60. gados, bet vietējo pašvaldību īres griesti – 80. gados. Kopš īres griestu atcelšanas īres maksu var noteikt īrnieks un namīpašnieks savstarpēji vienojoties. Īrnieks ir pasargāts tikpat labi kā iepriekš – ir izveidota ļoti spēcīga juridiskā sistēma jaunajiem īres līgumiem, kas ir pielāgoti attiecīgam vietējās īres maksas līmenim. Sociālo māju īres maksājumiem ir izveidots speciāls īres maksas nolikums, pastāv arī īres maksas pieauguma ierobežojums, kas kopš 2001. gada likumīgi ir līdz 20% no īres maksas apmēra [18].

Latvijā denacionalizācija ir notikusi pēc 50 nacionalizācijas gadiem, neņemot vērā ne potenciālo īpašnieku izcelsmi, ne mājām izsniegto hipotekāro kredītu parādus, ne pašreizējo īrnieku ieguldītos līdzekļus mājas uzturēšanā. Lietuvā viss augstākminētais tika ņemts vērā, un valsts izskatīja pieteikumus par denacionalizāciju no ārzemēs dzīvojošajiem īpašniekiem tikai tad, kad tie atgriezās Lietuvā, pieņemot tās pilsonību un atsakoties no iepriekšējās pilsonības [45].

Secinājumā var teikt, ka kaut arī denacionalizācijas reforma un tās īpatnības ir skārušas daudzas valstis, tās, atšķirībā no Latvijas Republikas, ir spējušas rast kompromisus un nepieļaut savu pilsoņu savstarpēju iznīcību nekustamā īpašuma dēļ, tādējādi, lai īstenotu pārdomātāka procesa norisi Latvijas mājokļa jomas sakārtošanā būtu jāizmanto kaimiņvalstu pieredze ar kredītu garantiju fonda veidošanu un valsts investīcijām pašvaldību māju būvniecībā.

## Secinājumi

1. Ar 1991. gada 20. martā pieņemto Latvijas Republikas Augstākās Padomes lēmumu „Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem” tika nodibināti jauni īpašuma konversijas veidi, kas tika formulēti kā valsts uzņēmumu nodošana pašvaldību īpašumā, valsts un pašvaldību īpašuma denacionalizācija un valsts un pašvaldību īpašuma privatizācija.
2. Valsts un pašvaldību īpašuma denacionalizācijas, privatizācijas un valsts uzņēmumu nodošanas pašvaldību īpašumā process ir norisinājies līdzīgi visās trijās Baltijas valstīs. Kā būtiskākās atšķirības var minēt Igaunijas pieņemto likumprojektu par municipālo īpašumu, kas Latvijā netika pieņemts, radot zināmas problēmas valsts un pašvaldību īpašumu identifikācijā, kā arī Lietuvas pieņemtā likumprojekta identificēšanu ar Lietuvas Republikas pilsoņa statusu, kas bija galvenais nosacījums īpašuma atdošanas reformas veikšanā.
3. Pēc Latvijas Republikas valstiskās neatkarības atgūšanas 1991. gadā pārejot no komandekonomikas uz tirgus ekonomikas pamatprincipiem, valstī tika uzsākta īpašuma tiesību atjaunošana (denacionalizācija) un valsts un pašvaldību īpašuma masveida privatizācija, kas radīja jaunu maksāšanas līdzekļu veidu – privatizācijas sertifikātus, kas reformas ietvaros kalpoja par realizācijas līdzekli privātās iniciatīvas veicināšanai.
4. Realizējot taisnīguma principu attiecībā uz denacionalizēto māju īpašniekiem, valstī tika pieļauta sociālā netaisnība pret šo māju dzīvokļu īrniekiem, kuriem netika dota iespēja veikt īrēto dzīvokļu privatizāciju.
5. Valdība, kas denacionalizēja namus un pasludināja privātīpašuma neaizskaramību un īpašnieka tiesības ar to brīvi rīkoties atbilstoši Satversmē atrunātajam no vienas puses, no otras puses visādi ir ierobežojusi īrnieku tiesības. Līdz 2007. gada 1. janvārim valsts it kā aizstāvēja savus pilsoņus – denacionalizēto māju īrniekus, neļaujot tos izlikt no dzīvokļiem un pārmērīgi paaugstināt īres cenas, bet tai pat laikā nekas netika darīts, lai nodrošinātu sociālo taisnīgumu un denacionalizēto māju īrnieku vienlīdzīgas tiesības ar pārējiem valsts iedzīvotājiem. Tās varētu būt tiesības privatizēt kādu mājokli, iegūt pievilcīgas īres tiesības vai saņemt no valsts mājokļa kredīta garantiju pēc tam, kad īrniekam beidzas līgums ar denacionalizētā nama īpašnieku.
6. Denacionalizācijas reformas veikšanas gads raksturojās ar bijušo īpašnieku tiesību konsekventu ievērošanu, mēģinot sabalansēt gan īpašnieku, gan īrnieku savstarpējās attiecības, kā arī tiesu un citu lemjošu institūciju maksimālu lojalitāti pret bijušo īpašnieku prasībām, tomēr pieņemtajos likumos neesošu kompromisu dēļ valsts nākotnē saskārās ar namīpašumu pašreizējo valdītāju un bijušo īpašnieku interešu sadursmju saasināšanos un kritisko attieksmi pret bijušo īpašnieku prasībām.

7. No vienas puses valdība denacionalizēja namus un pasludināja privātpašuma neaizskaramību un īpašnieka tiesības ar to brīvi rīkoties, bet no otras puses šīs tiesības tika visādi ierobežotas. Līdz 2007. gada 1. janvārim valstī pastāvēja ierobežojumi denacionalizēto māju īrnieku izlikšanai no dzīvokļiem un pārmērīgai īres cenu celšanai, bet tai pat laikā nekas netika darīts, lai nodrošinātu sociālo taisnīgumu un denacionalizēto māju īrnieku vienlīdzīgas tiesības ar pārējiem valsts iedzīvotājiem.
8. Liels denacionalizēto ēku skaits kopš denacionalizācijas sākuma ir radījis milzīgu dzīvojamā fonda deficītu, bet Latvijas valsts nespēja pēc reformu gaitas 90. gados izveidot kvalitatīvu mājokļu politiku un noteikt savu pozīciju jaunā tirgus segmenta regulēšanā šobrīd ir radījusi situāciju, kurā pieprasījums pēc dzīvokļiem mūsdienās pārsniedz to piedāvājumu, kā rezultātā cenas pēc dzīvokļiem nekustamā īpašuma tirgū nesamērīgi aug.
9. Namīpašumu atdošana, kas norisinājusies 60% no visiem likumīgo īpašnieku izskatītajiem pieteikumiem, ir veicinājusi lietu skaita pieaugumu par denacionalizēto namu īrnieku izlikšanu no dzīvokļiem bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kas norāda uz to, ka denacionalizēto namu īrnieki ļoti bieži ir neaizsargāti pret namīpašnieku patvaļu, bet no valsts un pašvaldību puses tiem netiek sniegta pietiekama palīdzība, šādi izraisot personu sociālo un politisko tiesību pārkāpumus.
10. Iespēja privatizēt dzīvokļus, kas skar īpašuma tiesības, kuras regulē Latvijas Republikas Satversme un starptautiskie cilvēktiesību dokumenti, ir traktējama kā sava veida privilēģija, ko valsts ir piedāvājusi iedzīvotājiem, atstājot novārtā īpašnieku mājās dzīvojošos īrniekus.
11. Valstu konstitucionālajos likumos un starptautiskajos cilvēktiesību dokumentos sociālo tiesību specifika tika formulēta kā vispārīgi valsts pienākumi, regulēšanas mehānismu atstājot katras valsts likumdevēja ziņā, bet sociālo tiesību realizācija ir atkarīga no valsts ekonomiskās situācijas un pieejamiem resursiem, līdz ar to Latvijas valstij, kurā nebija pietiekamu dzīvojamā fonda resursu un iespējas sniegt sociālo palīdzību visiem, bija jānosaka zināmi kritēriji.
12. Veidojot valsts sociāli ekonomisko politiku, kurā galvenā nozīme ir mājokļu nozarei, ir jāatrisina samilzušās denacionalizācijas problēmas un jānostabilizē līgumiskas īres attiecības, tādējādi ievērojot izīrētāja un īrnieka abpusējās tiesības un intereses.
13. Valdības iespējamiem risinājumiem jābūt vēršiem ne tikai uz īpašnieku un īrnieku interešu sabalansēšanu, bet arī uz denacionalizācijas un privatizācijas rezultātā radušās nevienlīdzīgās situācijas novēršanu sniedzot atbalstu īrniekiem, kuru tiesības tādējādi tika ierobežotas.
14. Kopš 1990. gada Latvijas dzīvojamā fonda, kas bija radikāli mainījies samazinoties dzīvojamo ēku būvniecības apjomiem un to finansēšanas avotiem, īpašumu struktūra

- namīpašumu denacionalizācijas, valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas rezultātā ir ievērojami izmainījusies, privātā sektora īpatsvaram 2005. gada beigās sasniedzot 86% no kopējā Latvijas dzīvojamā fonda.
15. Iedzīvotāju līdzekļu loma dzīvojamo māju būvniecībā kopš denacionalizācijas reformas sākuma ir būtiski palielinājusies, valsts līdzdalība – mazinājās, par izšķirošo faktoru mājokļu pieprasījumā izvirzot iedzīvotāju maksātspēju.
  16. Valstī šobrīd ir novērojams nepietiekams īres (t.sk. sociālo) dzīvokļu skaits, jo pašvaldības nav spējīgas pilnvērtīgi nodrošināt iedzīvotājiem nepieciešamo palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā budžeta līdzekļu nepietiekamības dēļ un lēto īres mājokļu trūkuma dēļ.
  17. Pilsēta, kurā uz 2006. gada 1. augustu pašvaldības palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā bija reģistrētas 13 797 personas (ģimenes), šobrīd nespēj pietiekoši apmierināt iedzīvotāju vajadzības pēc mājokļiem un iemesls tam ir nepietiekamais pašvaldības mājokļu celtniecības apjoms un attiecīgas Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programmas, kā arī iedarbīgu valsts atbalsta programmu trūkums.
  18. No 2007. gada 1. janvāra vairs nepastāvošie īres griesti jau ilgstoši samilzušo denacionalizēto namu īrnieku un namīpašnieku attiecību mudžekli ir ievirzījuši jaunā attīstības stadijā, kurā papildus līdzšinējai spriedzei, kas bija saistīta ar namīpašnieku centieniem atbrīvot savus īpašumus, klāt pievienojas arī asas diskusijas par īres maksas lielumu, tiesas procesu un jaunu konfliktu iespējamība.
  19. Latvijā pēdējos gados ir novērojams straujš hipotekārās kreditēšanas apjoma pieaugums, kas iespaido dzīvokļu pārdošanas cenas, kuras ir kāpušas straujāk kā dzīves kopējā dārdzība un iedzīvotāju ienākumi, un kavē ģimeņu, kurām ir vajadzīga palīdzība mājokļu jautājuma risināšanā, nodrošināšanā ar labiekārtotiem un mūsdienu prasībām atbilstošiem dzīvokļiem. Lai samazinātu dzīvesvietu deficītu valstī un apturētu ātru mājokļu pārdošanas un īres cenu kāpumu, 2007. – 2010. gados ir plānots realizēt valdības īstenotu dzīvojamā fonda programmu jaunu dzīvesvietu celtniecībai Rīgā, katru gadu nododot ekspluatācijā vismaz 2 500 dzīvokļus, kur jaunceļamo dzīvokļu struktūrā 20% būs atvēlēti sociālā dzīvojamā fonda veidošanai, bet 80% tiek plānota pašvaldību dzīvojamo māju celšana.
  20. Pašlaik valdības izstrādāta pārcelšanās pabalstu sistēma ļauj denacionalizēto namu īrniekiem par piešķirtajiem līdzekļiem veikt nekustamā īpašuma iegādi, izmantojot pabalstu kā pirmo iemaksu bankā hipotekārā kredīta ņemšanai dzīvojamās telpas (dzīvojamās mājas) vai zemes īpašuma iegādei, vai arī novirzīt to dzīvojamās telpas īres maksas priekšapmaksai, noslēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu. Lai gan dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsti būtu alternatīvs pašvaldības mājokļu problēmas risinājums, pašreizējie pabalsta lielumi augstās inflācijas apstākļos, kad nekustamā īpašuma cenu kāpuma tempi ievērojami pārsniedz

vidējās algas pieauguma tempus, izrādās nepietiekami jaunā mājokļa iegādei vai pirmās iemaksas veikšanai vairumam denacionalizēto namu īrnieku, no kuriem lielākā daļa jau ir sasnieguši vai drīz sasniegs pensijas līmeni.

21. Kaut arī denacionalizācijas reforma un tās īpatnības ir skārušas daudzas valstis, tās, atšķirībā no Latvijas Republikas, ir spējušas rast kompromisus un nepieļaut savu pilsoņu savstarpēju iznīcību nekustamā īpašuma dēļ, tādējādi, lai īstenotu pārdomātāka procesa norisi Latvijas mājokļa jomas sakārtošanā būtu jāizmanto kaimiņvalstu pieredze ar kredītu garantiju fonda veidošanu un valsts investīcijām pašvaldību māju būvniecībā.

## Priekšlikumi

1. Lai atjaunotu sociālo taisnīgumu un denacionalizēto māju īrnieku vienlīdzīgas tiesības ar pārējiem valsts iedzīvotājiem un ierobežotu īrnieku izlikšanas gadījumu skaitu, pašvaldības varētu nodrošināt īrniekam pievilcīgu īres tiesību iegūšanu, noslēdzot līgumu ar denacionalizētā nama īpašnieku, vai arī valsts mājokļa kredīta garantijas saņemšanu pēc īres līguma darbības termiņa iztecēšanas.
2. Valstij ir jāveido tāda atbalsta politika, kas veicinātu dzīvokļu izīrēšanu, līdz ar to valstij ir jāstimulē īres tirgus veidošanās un izīrējamo dzīvokļu skaita palielināšanos.
3. Valstij ir jāizstrādā pasākumu komplekss īres namu celtniecības veicināšanai, kas stimulētu uzņēmējus būvēt jaunus īres namus.
4. Atbilstoši mājokļu attīstības programmas mērķiem, ir jānodrošina pašvaldību dzīvokļu un sociālo māju celtniecība, piesaistot privātu uzņēmēju kapitālieguldījumus ar labvēlīgāku nodokļu politiku attiecībā uz investīcijām īres namos, pašvaldības zemes iznomāšanas prioritāti īres namu cēlājiem, ar līgumu slēgšanu ar pašvaldībām par daļu dzīvokļu izīrēšanu, kā arī likumdošanas izmaiņām, kuras ļautu veidot kopējus projektus īres namu celtniecībā.
5. Lai mazinātu spriedzes gadījumus namīpašnieka un īrnieku attiecībās, ir jāizveido atsevišķa institūcija, kas varētu uzņemties vidutāja lomu un namīpašnieka vietā risināt jautājumu par ēkas atbrīvošanu un jaunu dzīvojamo platību piemeklēšanu denacionalizēto namu īrniekiem.
6. Trūcīgo īrnieku sociālo spaidu apstākļos (ilgstošs dzīvojamās platības trūkums un pastāvošās bažas par nepamatoti augstas īres maksas noteikšanu), ir jāattīsta dzīvokļu īres tirgus – bezpeļņas īres sektora veidošana, mazinot pārmērīgas un nepamatotas īres maksu atšķirības līdzvērtīgiem dzīvokļiem un mudinot namsaimniekus uzlabot mājokļu standartus.
7. Ar tirgus situācijai atbilstošu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu palīdzību ir jāveicina jaunu mājokļu iegāde visiem denacionalizētās mājās dzīvojošiem īrniekiem, pašvaldību budžetu ietvaros katru gadu pārskatot un koriģējot pabalstu ekonomisko un sociālo pamatojumu.
8. Pašvaldību institūcijām ir jāizstrādā ēku labiekārtotības standarts, kas ļautu objektus iedalīt vairākās kategorijās, tādejādi iezīmējot procentuālas atšķirības īres maksās atkarībā no diviem faktoriem – labiekārtojuma un atrašanās vietas, ir jāizveido monitoringa mehānisms, lai īrnieki varētu sekot līdzi tam, vai līdzekļi, kurus īpašnieks iekasē kā apsaimniekošanas maksu, patiešām tiek investēti ēkas uzlabošanā, un jāpārskata atsevišķi rīcību mehānismi, lai tiem īrniekiem, kas ar namīpašniekiem vienojas par turpmāku dzīvojamo telpu īri, būtu iespējams kompensēt zināmu īres maksas starpību.

9. Pašvaldība var piedāvāt finansiālu atbalstu īres maksas segšanai, izsludinot konkursu un noslēdzot īres līgumus ar namīpašniekiem par dzīvokļiem, kurus par mazāku maksu varētu izīrēt maznodrošinātajiem (pašvaldības dzīvokļu īres fonda attīstība).
10. Ir jārod iespēja grozīt vai pilnveidot normatīvos aktus (tiesisko un finansiālo iespēju radīšanai), lai izvairītos no tā, ka valsts un pašvaldības atbalsts nesasniedz savu mērķi un dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsts tiek izmaksāts nelietderīgi.
11. Lai sagatavotu juridiski nozīmīgus dokumentus, ir jāiegūst plašākas pilnvaras Rīgas pilsētas Īres valdes darbībā, bet tiesām vajadzētu uzdot informēt pašvaldības, lai tās kā trešā puse varētu piedalīties namīpašnieku un īrnieku strīdu izskatīšanā.
12. Kā daļējs dzīvokļu problēmu risinājums ir iespējama zemesgabalu, kas ir iekļauti pašvaldības zemes kompensācijas fondā un apmaiņas zemes fondā, piešķiršana dzīvokļu rindā stāvošajiem privāto māju būvniecībai.
13. Pašvaldības un valsts varētu izskatīt iespēju pārdot to īpašumā esošos tukšos namus, lai par iegūtajiem līdzekļiem varētu būvēt jaunas mājas vai izdalīt iegūto naudu denacionalizēto namu īrniekiem, lai tie varētu izpirkt dzīvokļus no īpašniekiem.
14. Rīgas domes Komunālo un dzīvokļu jautājumu komitejai ir jālemj par pārcelšanās pabalstu palielināšanu un to izmantošanas iespēju paplašināšanu, kā arī jāierosina iespēja pilnveidot normatīvos aktus, lai pašvaldībai būtu tiesības atsevišķus dzīvokļus izīrēt personām, kas reģistrētas pašvaldības palīdzības saņemšanai, kā arī izīrēt iegūtos dzīvokļus par pašvaldības noteikto īres maksu.
15. Personām, kas lietojušas dzīvojamās telpas denacionalizētā mājā līdz īpašuma tiesību atjaunošanai bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem un tur dzīvo patlaban vai ir izliktas ar tiesas spriedumu valsts budžetā var tikt paredzētas kompensācijas dzīvokļa tirgus vērtības apjomā, ko varētu izmaksāt no valsts budžeta līdzekļiem Ministru kabineta noteiktajā kārtībā.
16. Lai savestu kārtībā Latvijas dzīvojamo fondu, ir jāpalielina valsts mērķdotācija jaunu dzīvojamo namu būvniecībai līdz 50% (patlaban pašvaldība no valsts var saņemt 30% mērķdotāciju) un jānosaka būvniecības izmaksām atbilstošs finanšu līdzekļu limits.
17. Ir jāparedz valsts un pašvaldību institūcijām tuvākā gada laikā izveidot darba grupu ES piešķirtā finansējuma novirzīšanai mājokļu problēmu risināšanai, nodrošinot palīdzību maznodrošinātiem īrniekiem no īpašnieku sabiedrību atbalsta fondiem vai ES strukturālo fondu līdzekļiem.
18. Ieviest finanšu atbalsta instrumentus mājokļu būvniecībai (subsīdijas un dotācijas sociālajam mājoklim, garantijas – atbilstoša mājokļa būvniecībai vai tā uzlabošanai, mērķkredīti un atbalsta programmas – mērķauditorijai).

19. Paredzēt tiesību iespēju pašvaldībām vienoties ne tikai ar māju īpašniekiem, bet arī ar dzīvokļu īpašniekiem, par tiem piederošo dzīvojamo telpu izīrēšanu pašvaldību vajadzībām, kā arī par tādu dzīvokļu, kas jau izīrēti denacionalizēto namu īrniekiem, nodošanu pašvaldību vajadzībām, lai denacionalizēto namu īrniekiem būtu iespēja arī turpmāk īrēt to pašu dzīvokli, nevis pārcelties uz pašvaldības dzīvojamo fondu, jo pašlaik iespējams vienoties tikai par neizīrētu dzīvojamo telpu nodošanu pašvaldību lietojumā.
20. Paredzēt tiesības pašvaldībai kā trešajai personai piedalīties tiesā, ja notiek tiesvedība pret maznodrošinātu personu par īres līguma grozījumiem attiecībā uz īres maksas noteikšanu, tādējādi pašvaldībām būtu pieejama informācija par notiekošajiem tiesvedības procesiem pret maznodrošinātajām personām un tās tiesā varētu paust savu viedokli.
21. Nostiprināt Īres valdes kompetenci, lai daļu strīdu par īres maksas paaugstināšanu varētu risināt tajās, nevis tiesu iestādēs, jo patreizējās likumdošanas ietvaros Īres valdes kompetencē ir tikai konsultāciju sniegšana.
22. Administratīvā procesa likumā paredzēt administratīvu atbildību par izvairīšanos no namīpašuma apsaimniekošanas vai pamatpakalpojumu sniegšanas dzīvojamo telpu īrniekiem, nosakot sodu līdz 250 latiem.
23. Uzlikt pienākumu bāriņtiesai uzraudzīt, lai īrnieka apgādībā esošie nepilngadīgie bērni un aizgādnībā esošās personas, kuras, pamatojoties uz tiesas spriedumu, tiek izliktas no dzīvojamās telpas, tiktu nodrošinātas ar dzīvošanai derīgu dzīvojamo telpu vēl pirms izlikšanas.
24. Ne mazāk kā 50% no īres maksas īrniekiem, kas dzīvo denacionalizētājās mājās, jāiekļauj ar iedzīvotāja ienākuma nodokli neapliekamajos izdevumos.
25. Īstenot sprieduma par izlikšanu no dzīvojamās telpas atlikšanu līdz brīdim, kad pašvaldība ierāda citu dzīvošanai derīgu dzīvojamo telpu, ja izlikts tiek maznodrošināts pensionārs, invalīds, politiski represētais vai denacionalizētās ēkas īrnieks.

## Izmantotās literatūras un avotu saraksts

1. Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika: Ministru kabineta noteikumi. – Nr. 45. – 2002. – 29. janv. // Latvijas Vēstnesis. – 2002. – Nr. 19 (2594). / Internets. – <http://www.likumi.lv>, – 2007. – 10. maijs.
2. Par Mājokļu attīstības kreditēšanas programmas (II posms) aktualizāciju: LR Ministru kabineta rīkojums. – Nr. 576. – 2005. – 25. aug. // Latvijas Vēstnesis. – 2005. – Nr. 136. / Internets. – <http://www.mk.gov.lv>, – 2007. – 12. maijs.
3. Par dzīvojamo telpu īri: LR likums // Latvijas Vēstnesis. – 1993. – Nr. 19. / Internets. – <http://www.likumi.lv>, – 2007. – 12. maijs.
4. Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā: LR likums // Latvijas Vēstnesis. – 2001. – 187 (2574) / Internets. – <http://www.likumi.lv>, – 2007. – 12. maijs.
5. Personu, kurām nepieciešama palīdzība sakarā ar dzīvojamās telpas atbrīvošanu, reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtība: Rīgas domes saistošie noteikumi. – Nr. 36. – 2005. – 20. dec. // Latvijas Vēstnesis. – 2006. – Nr. 15. / Internets. – <http://www.riga.lv>, – 2007. – 10. maijs.
6. Mājokļu politika Latvijā. – R.: Vides Aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas Būvniecības departaments, 2002. – 24 lpp.
7. Mājokļu politikas pamatnostādnes. / Internets. – <http://www.lps.lv/komitejas.lv>, – 2007. – 25. marts.
8. Rīgas pašvaldības dzīvojamā fonda attīstības programma 2007. – 2010. gadam. / Internets. – <http://www.rigaspilsetbuvnieks.lv>, – 2007. – 10. maijs.
9. LR Centrālās statistikas dati: Galvenie rādītāji. / Internets. – <http://www.data.csb.gov.lv>, – 2007. – 12. maijs.
10. Namīpašumu denacionalizācijas gaita Latvijā 1992. – 2002. gadā: Statistikas biļetens. – R.: LR Centrālā Statistikas pārvalde, 2003. – 12 lpp.
11. Privātie īres dzīvokļi: Īss statistisko datu krājums. – R.: LR Centrālā Statistikas pārvalde, 2006. – 10 lpp.
12. Privātie īres nami: Statistikas biļetens. – R.: LR Centrālā Statistikas pārvalde, 2004. – 15 lpp.
13. Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. – R.: Mans Īpašums, 1995. – 368 lpp.
14. Grūtups A. Kā atgūt nolaupīto: tiesisks skaidrojums par īpašuma atdošanu likumīgajiem īpašniekiem. – R.: Memento, 1991. – 368 lpp.
15. Tīme D. Kā atgūt nolaupīto mājokli? Par denacionalizēto namu īrnieku diskrimināciju Latvijā 1992. g. – 2003. g. – R.: ALTAN PS, 2004. – 92 lpp.

16. Atceļ ģres griestus denacionalizētajos vai likumīgajiem ģpašniekiem atdotajos namos. – LETA – 2007. – 1. janv. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 20. febr.
17. Atlāce Z. Ģrnieku dienas skaitģtas. – Rģgas Balss. – 2006. – 22. dec. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 3. marts.
18. Ārvalstu pieredze ģres griestu jautājumā. – Neatkarģgā rģta avģze. – 2006. – 5. jģn. / Internets. – <http://www.nra.lv>, – 2007. – 24. febr.
19. Denacionalizģto namu ģrnieki aicina valdģbu piešķirt kompensāciju par dzģvokļiem. – LETA – 2006. – 11. jģl. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 20. marts.
20. Denacionalizģto namu ģrnieki gatavi vģrsties ECT. – LETA – 2006. – 16. maijs. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 10. febr.
21. Dzedulis Z. Ar atslģgtu apkuri, aizbāztu skursteni... – Latvģjas Avģze. – 2006. – 6. marts / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 24. febr.
22. Dzedulis Z. Dubulto pabalstus denacionalizģto namu ģrniekiem. – Latvģjas Avģze. – 2006. – 20. okt. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 20. apr.
23. Dzedulis Z. Ja pacels ģri, nonāvēģšos! – Latvģjas Avģze. – 2005. – 28. jģl. / Internets. – <http://www.tvnet.lv>, – 2007. – 20. apr.
24. Dzedulis Z. Kas nākamgad notiks ar ģrniekiem? – Latvģjas Avģze. – 2006. – 19. okt. / Internets. – <http://www.la.lv>, – 2007. – 24. febr.
25. Dzedulis Z. Lielāki pabalsti nemazinās ģrnieku rindas. – Latvģjas Avģze. – 2006. – 11. nov. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 10. maijs.
26. Dzģvokļģ rinda virzās. – LETA – 2007. – 22. febr. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 5. marts.
27. Ēģu renovācija – ieguldģjums stabilā nekustamo ģpaģumu tirģsus situācijā nākotnģ. DnB NORD Bankas jaunumi. / Internets. – <http://www.jaunsmajoklis.lv>, – 2007. – 3. marts. // 2007. – 3. marts.
28. Galvojumi māģokļģ iegādei. – LETA – 2006. – 17. aug. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 10. marts.
29. Ģres griestu atcelģšanas cilvģktiesģbu aspektģ. – LETA – 2004. – 14. sept. / Internets. – <http://www.politika.lv>, – 2007. – 31. apr.
30. Ģres griestu atcelģšanas dģļ augs pašvaldģbu tģriņģ. – LETA – 2006. – 8. marts. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 13. apr.
31. Ģss ieskats vģsturģ. – LR Ekonomģkas ministriģja. – 2007. – 25. marts. / Internets. – <http://www.em.gov.lv>, – 2007. – 30. apr.
32. Jelģavā denacionalizģto namu ģrnieki saņģms vienreizģģo pārcelģšanās pabalstu. – LETA – 2006. – 28. sep.

33. Kad kritīs „īres griesti”? – LETA – 2005. – 1. marts. / Internets. – <http://www.politika.lv>, – 2007. – 10. apr.
34. Kļanska D. Šogad dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstiem EM atvēlēs vairāk nekā Ls 5 miljonus. – LETA – 2007. – 27. febr. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 25. marts.
35. Kozule E. Prognozē lietu skaita palielināšanos tiesās par īres maksas noteikšanu. – LETA – 2006. – 26. sep. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 18. apr.
36. Kozule E. Rīgas dome kavējas ar valsts līdzfinansējuma pieprasīšanu denacionalizēto namu īrnieku pabalstiem. – LETA – 2006. – 9. apr. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 10. apr.
37. Labklājības ministrijas Sociālo pakalpojumu pārvalde. / Internets. – <http://www.spf.lv>, – 2007. – 12. maijs.
38. Lemešonoks D. Valstij jāizstrebj pašas vārījums. – Neatkarīgā Rīta Avīze Latvijai. – 2004. – 27. jūl. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 15. apr.
39. Māja par deviņiem tūkstošiem. – Diena. – 2007. – 14. febr. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 15. marts.
40. Namīpašnieku aptauja: politiskās partijas atzīst denacionalizēto namu īrnieku problēmas aktualitāti; konkrētus risinājumus nepiedāvā. – LETA – 2006. – 15. aug. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 14. apr.
41. Nopērk. Izdzen. Pārdod. – Diena. – 2007. – 22. febr. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 14. marts.
42. Ozoliņš A. Īrnieks pret īpašnieku. – Latvijas Vēstnesis. – 2003. – 30. apr. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 25. apr.
43. Pagaidu risinājums. – Pielikums Lietišķā Diena. – 2007. – 8. janv. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 2. febr.
44. Palielinātie pārcelšanās pabalsti piešķirti par 3,4 miljoniem latu. – LETA – 2006. – 3. dec. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 9. apr.
45. Pēdējais laiks mainīt kursu. – Neatkarīgā Rīta Avīze Latvijai. – 2006. – 14. sep. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 4. apr.
46. Rīgas domes Labklājības departaments: Sociālie pakalpojumi un sociālā palīdzība. / Internets. – <http://www.ld.riga.lv>, – 2007. – 15. maijs.
47. Satversmes tiesa atzīst „īres griestus” par neatbilstošiem Satversmei un spēkā neesošiem no 2007. gada. – LETA – 2006. – 8. marts. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 15. marts.
48. Starostniece E. Īres cenas atdod tirgum. – LETA – 2006. – 23. marts. / Internets. – <http://www.republika.lv>, – 2007. – 5. febr.

49. Šteinfelde I. Sakoptība un izmisums – tādi bija denacionalizācijas 15 gadi Latvijā. – Neatkarīgā Rīta Avīze Latvijai. – 2006. – 31. okt. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 21. apr.
50. Tārs P., Šteinfelde I. Dzīvot Latvijā kļuvis vēl dārgāk. – Neatkarīgā Rīta Avīze Latvijai. – 2007. – 2. janv. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 9. apr.
51. Tie paši īres griesti, tikai cituviet Eiropā! – Latvijas Avīze. – 2006. – 25. jūl. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 5. febr.
52. Valsts cilvēktiesību birojs. / Internets. – <http://www.vcb.lv>, – 2007. – 10. apr.
53. Valsts Cilvēktiesību Birojs; Personas tiesības uz mājokli un īpašuma reforma Latvijā: situācijas raksturojums no cilvēktiesību viedokļa. – LETA – 2002. – 1. dec. / Internets. – <http://www.vcb.lv>, – 2007. – 30. apr.
54. Vanzovičs S. Īres maksa gada laikā trīskāršosies – Neatkarīgā Rīta Avīze Latvijai. – 2007. – 23. marts. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 12. maijs.
55. Vilemsons M. Gaters valsti aicina nopietnāk pievērsties denacionalizēto namu īrnieku problēmu risināšanai. – LETA – 2006. – 17. maijs. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 5. maijs.
56. Vilemsons M. Rīgas dome veidos darba grupu īres griestu jautājumu risināšanai. – LETA – 2006. – 14. marts. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 3. apr.
57. Vilemsons M. Rīgas dome vēlas no valsts saņemt Ls 25 miljonus palīdzībai denacionalizēto māju īrniekiem. – LETA – 2006. – 30. jūn. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 5. marts.
58. Vilemsons M. Vēršot uzmanību denacionalizēto namu īrnieku problēmām, gar Ministru kabinetu nes simbolisku zārku. – LETA – 2006. – 30. okt. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 3. apr.
59. Vilks A. Piezīmes par īres tirgu. – LETA – 2006. – 5. sep. / Internets. – <http://www.rnb.lv>, – 2007. – 15. apr.
60. Zēberliņa L. Dzīvokļu rindas šoks. – Rīgas Balss. – 2006. – 26. aug. / Internets. – <http://www.leta.lv>, – 2007. – 15. apr.
61. Zēberliņa L. Īres maksa jārēķina pēc noteikumiem. Preses apskats. – Rīgas Balss. – 2006. – 20. jūl. / Internets. – <http://www.social.lv>, – 2007. – 15. marts.
62. Zēberliņa L. Īres maksai jābūt pamatotai. – Rīgas Balss. – 2004. – 21. sep. / Internets. – <http://www.npzemgale.lv>, – 2007. – 24. marts.
63. Zēberliņa L. Īres tirgus augs tālā nākotnē. – Rīgas Balss. – 2007. – 5. janv. / Internets. – <http://www.social.lv>, – 2007. – 18. apr.
64. Сухарев А. Я. Большой юридический словарь. – М.: Инфра-М, 2006. – 858 с.