




Iveta Amoliņa  
Armands Puķītis  
Sanda Lapuķe



**Pašvaldības īpašumā  
esošo dzīvojamo  
telpu izīrēšana**

**2022**



**Rīgas Tehniskā universitāte**

**INŽENIEREKONOMIKAS UN VADĪBAS FAKULTĀTE**

Būvuzņēmējdarbības un nekustamā  
īpašuma ekonomikas institūts

Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma  
ekonomikas un vadīšanas katedra

**Iveta Amoliņa, Armands Puķītis, Sanda Lapuķe. Pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu izīrēšana.** Rīga, RTU Izdevniecība, 2022. 104 lpp.

Grāmata "Pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu izīrēšana", ko izstrādājuši Iveta Amoliņa, Armands Puķītis un Sanda Lapuķe, sagatavota atbilstoši studiju kursu "Nekustamā un kustamā īpašuma tiesiskie pamati" un "Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas organizēšanas pamati" programmas saturam. Tā paredzēta Rīgas Tehniskās universitātes Inženierekonomikas un vadības fakultātes Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūta studentiem, kuri apgūst institūta profesionālā maģistra studiju programmu "Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma vadīšana", profesionālā bakalaura studiju programmu un 1. līmeņa profesionālo studiju programmu "Nekustamā īpašuma pārvaldība". Tā ir ieteicama arī citu augstskolu un specialitāšu studentiem, kas vēlas iepazīties ar pašvaldības īpašumā esošo telpu izīrēšanas teorētiskajiem un praktiskajiem aspektiem, kā arī visiem, kam ir interese par pašvaldības īpašumā esošo telpu izīrēšanu un ar to saistīto lēmumu pieņemšanu.

Zinātniskā redaktore Ineta Geipele, *Dr. oec.*, RTU profesore

Recenzenti      Tālavs Jundzis, *Dr. habil. sc. pol., Dr. iur.*, akadēmiķis  
Latvijas Zinātņu akadēmija  
Inga Cerbule, valdes priekšsēdētāja  
SIA "Rīgas pilsētbūvnieks", SIA "Rīgas nami"

Mācību grāmata apstiprināta publicēšanai Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūta Zinātniskās padomes 2022. gada 28. janvāra sēdē, protokols Nr. 22500-2/1.

Literārā redaktore Inga Gulbe  
Datorsalikums Paula Lore  
Vāka dizains Paula Lore

© Rīgas Tehniskā universitāte, 2022  
© Iveta Amoliņa, Armands Puķītis, Sanda Lapuķe, 2022

ISBN 978-9934-22-781-3 (print)  
ISBN 978-9934-22-782-0 (pdf)



Iveta Amoliņa  
Armands Puķītis  
Sanda Lapuķe

# PAŠVALDĪBAS ĪPAŠUMĀ ESOŠO DZĪVOJAMO TELPU IZĪRĒŠANA

RTU Izdevniecība  
Rīga 2022

# Saturs

Saīsinājumi	5
Ievads	6
1. Tiesiskās attiecības pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu izīrēšanā	10
1.1. Dzīvojamo telpu izīrēšanas normatīvais regulējums	10
1.2. Dzīvojamo telpu pārvaldnieka kā pašvaldības pilnvarnieka lēmumu pieņemšana	21
2. Dzīvojamo telpu tehniskais stāvoklis	34
3. Dzīvojamo telpu īres līgums	45
4. Obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību īstenošana	54
5. Dzīvojamo telpu īres maksas aprēķināšanas metode	66
6. Dzīvojamo telpu īres normatīvo aktu pilnveide	85
Izmantotās literatūras un avotu saraksts	99

# Saīsinājumi

Saīsinājums	Skaidrojums
DDSN	Darba devēja sociālais nodoklis
Dzīvojamo telpu pārvaldnieki	Pašvaldību izveidotas struktūrvienības vai kapitālsabiedrības, ar kurām slēdz pilnvarojuma līgumus
IT	Informācijas tehnoloģijas
Sabiedrība	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
LBN	Latvijas būvnormatīvs
MK	Ministru kabinets

# levads

Latvijas Republikas Satversmes 105. pants nosaka ļoti būtiskas tiesības, kuras ir attiecināmas uz jebkuru personu: "Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu [..]" (Latvijas Republikas Satversme, 1992)

Kā viena no īpašumtiesībām ir tiesība izmantot savu īpašumu savām vajadzībām, tajā skaitā nodot to lietojumā citām personām par maksu, tas ir, izīrēt. Dzīvojamo telpu īres tiesiskajās attiecībās saskaras divas būtiskas cilvēktiesības: tiesības uz īpašumu un tiesības uz mājokli. Dzīvojamo telpu īpašniekam ir īpašuma tiesības, kuras ar likumu, no vienas puses, dod pilnīgu brīvību rīkoties ar īpašumu atbilstoši savām vajadzībām, bet, no otras puses, tiesības rīkoties ar savu īpašumu tiek ierobežotas, savukārt īrniekam tiek dotas lietojuma tiesības uz mājokli.

Ņemot vērā, ka gan tiesības uz īpašumu, gan tiesības uz mājokli un tā pieejamību tiek regulētas arī starptautiskajos tiesību aktos un dzīvojamo telpu īres tiesības tiek izdalītas kā speciālo tiesību apakšnozare, kas prasa īpašu vērību, valstij ir jānodrošina dzīvojamo telpu īres tiesisko attiecību sabalansēts regulējums savos nacionālajos tiesību aktos.

Mājokļu pieejamību zinātniskajās aprindās uzskata par nozīmīgāko valsts ilgtspējīgas attīstības sociāla rakstura elementu. Tēmas aktualitāti pastiprina mājokļa iekļaušana katra sabiedrības indivīda pamatvajadzību grupā. Regulētas tirgus ekonomikas ietvaros ir jārada tādi priekšnoteikumi, kas nodrošinātu mājokļu pieejamību pēc iespējas lielākam cilvēku skaitam un katram cilvēkam pieņemamā laikā. Pretējā gadījumā valstij jāuzņemas rūpes par to cilvēku dzīves apstākļu uzlabošanu, kuriem mājokļu pieejamība kļuvusi par nerasniedzamu mērķi vidējā un ilgākā laika posmā. (Vanags, 2015)

Latvijā no 1993. gada 1. aprīļa līdz pat 2021. gada 30. aprīlim bija spēkā likums "Par dzīvojamo telpu īri". Likums ietvēra izīrēšanas nosacījumus neatkarīgi no tā, kā īpašumā ir dzīvojamās telpas, regulēja tiesiskās attiecības, kuras veidojas starp izīrētāju un īrnieku, nosakot viņu tiesības un pienākumus, reglamentēja dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas, grozīšanas un izbeigšanas kārtību. (Par dzīvojamo telpu īri, 1993)

Likums "Par dzīvojamo telpu īri" tika pieņemts laika posmā, kad valstī mainījās politiskā iekārta, notika pāreja uz tirgus ekonomiku, tāpēc likuma izstrādes pamatā bija pieņēmums, ka īrnieki ir mazāk aizsargātā sabiedrības daļa, kura ar likuma palīdzību būtu aizsargājama.

Ar telpu īri saprot speciālu īres līguma veidu. Telpu īres līguma priekšmets ir telpas, tādēļ te nevar runāt par dzīvokļa tiesībām, kas netieši attiecas uz personisko sfēru, jo dzīvoklī rit cilvēka dzīve. (Sinaiskis, 1995)

Īre ir darījumi ar nekustamo īpašumu, kā rezultātā nemainās īpašumtiesību subjekts. Īpašnieka un īrnieka īres attiecības katrā valstī ir sarežģīta nekustamā īpašuma menedžmenta, ekonomikas, tiesību, kā arī valstu un pašvaldību sociālās politikas savstarpēji saistīta sistēma, kas jāanalizē. Īstenojot sociālo politiku, valstis un pašvaldības veic dažādus pasākumus, lai tieši vai netieši ietekmētu īres attiecības:

- 1) nosakot īres maksas “griestus” jeb ierobežojumus vai īres maksas pārskatīšanas kārtību;
- 2) maksājot pabalstus;
- 3) būvējot un piedāvājot sociālos dzīvokļus ar pazeminātu īres maksu;
- 4) veicinot hipotekāro kredītēšanu;
- 5) nosakot nodokļu politiku, kas ietekmē īres tirgu;
- 6) atveseļojot nelabvēlīgus pilsētu rajonus, attīstot lielākas teritoriālas vienības un uzlabojot infrastruktūru;
- 7) veidojot investīcijām labvēlīgu vidi dzīvojamo māju būvniecībā;
- 8) veidojot vidējās īres maksas apskatus (piemēram, Vācijā t. s. “īres spogulis”. (Viesturs, Geipele, 2017)

Lai uzlabotu dzīvojamo telpu īres tirgu, padarītu to pievilcīgāku investoriem, pēdējos gados Latvijā aktīvi strādāts pie tā, lai dzīvojamo telpu īres jomā tiktu pieņemts jauns regulējums. Pēc vairāk nekā divu gadu darba 2021. gada 17. martā Saeimā galīgajā lasījumā pieņemts Dzīvojamo telpu īres likums, kas stājās spēkā 2021. gada 1. maijā. Likums izstrādāts, lai veicinātu mājokļu pieejamību, nodrošinātu taisnīgu līdzsvaru starp dzīvojamās telpas izīrētāja un īrnieka interesēm, kā arī risinātu citus jautājumus īres tiesību jomā. Prognozējams, ka tas veicinās arī kvalitatīvāku dzīvojamā fonda uzturēšanu un attīstību, jo paveras plašākas iespējas izīrētājam darboties īres tirgū, nosakot tirgus situācijai atbilstošu īres maksu.

Vienlaikus izīrētājiem paveras iespēja atrisināt konfliktu, kas pastāv starp denacionalizēto namu īpašniekiem un īrniekiem, jo 2021. gada valsts budžetā bija paredzēti līdzekļi dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu izmaksai denacionalizēto māju īrniekiem.

Par dzīvojamo telpu īpašnieku var būt gan fiziskas, gan juridiskas personas, tai skaitā arī pašvaldības. Likuma “Par pašvaldībām” 15. pantā ir noteikta virkne pašvaldības autonomo funkciju, cita starpā arī tāda funkcija kā “sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā”. (Par pašvaldībām, 1994) Attiecīgi 2002. gada 1. janvārī stājās spēkā likums “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”. Likums nosaka, kuras personas ir tiesīgas saņemt palīdzību dzīvojamo telpu jautājumu risināšanā gadījumos, kad valsts vai pašvaldība ir tiesīga izīrēt dzīvojamo telpu kvalificētam speciālistam, kā arī kārtību, kādā tiek sniegta palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanā. Pašvaldības palīdzību var saņemt personas, kuras ar pašvaldības domes vai tās deleģētās institūcijas lēmumu atbilstoši likuma noteikumiem atzītas par tiesīgām saņemt palīdzību. (Par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā, 2002)



Pašvaldības šo savu funkciju var izpildīt, ja tām īpašumā ir nepieciešamais dzīvošanai derīgu dzīvojamo telpu skaits, turklāt tām ir jāatbilst noteiktiem tehniskiem kritērijiem, kas nosaka, ka telpas ir dzīvošanai derīgas. Saskaņā ar likuma "Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā" 16. panta trešo daļu dzīvošanai derīga dzīvojamā telpa ir apgaismojama, apkurināma telpa, kas piemērota cilvēka ilglaicīgam patvērumam un sadzīves priekšmetu izvietošanai, kā arī atrodas dzīvojamā mājā, kura atbilst Būvniecības likuma 9. panta 1., 2. un 4. punktā noteiktajām prasībām. (Par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā, 2002)

Pašvaldības šīs funkcijas izpildei izveido savas struktūrvienības vai uzdod šo funkciju izpildi savām kapitālsabiedrībām, slēdzot pilnvarojuma līgumus (turpmāk – Dzīvojamo telpu pārvaldnieki).

Jebkuras valsts mājokļu politika ir cieši saistīta ar valsts vispārējo nacionālo politiku, tās iedzīvotāju labklājību, kā arī samazinātu sociālo izolāciju, kas raksturo valsts attīstību. Liela nozīme ir politiskiem un ekonomiskiem faktoriem, kas ietekmē nekustamā īpašuma tirgus darbību, sistematizāciju un attīstības tendences. (Geipele, I., Geipele, S., Stāmure, I., 2013)

Dzīvojamo telpu pārvaldnieki darbojas saskaņā ar likumu "Par pašvaldībām" un citiem normatīvajiem aktiem un savas kompetences ietvaros nodrošina ar dzīvokļu izīrēšanu un pārvaldīšanu saistītus jautājumus. Kā galvenās šo pārvaldnieku funkcijas ir sniegt pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā un īstenot iedzīvotāju interesēm atbilstošu dzīvojamā fonda attīstības koncepciju.

Dzīvojamo telpu īres jautājumu aktualizācija ir iestrādāta arī Ministru kabineta 2020. gada 11. decembra rīkojumā Nr. 761 "Rīcības plāns pasākumiem dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa pilnveidošanai ekspluatācijas laikā", kur viens no pasākumiem ir, izmantojot pašvaldību labo praksi māju uzturēšanā, radīt metodisko materiālu īres maksas noteikšanai pašvaldību mājokļiem. Rīcības plānā ir paredzēts sagatavot metodisko materiālu pašvaldībām īres maksas noteikšanai, kurā iekļauti atbilstoši pārvaldīšanas izdevumi, lai būtu pietiekami līdzekļi mājokļu uzturēšanai. (Rīcības plāns pasākumiem dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa pilnveidošanai ekspluatācijas laikā, 2020)

Attīstot dzīvojamo māju īres sektoru, tiek ņemti vērā tādi indikatori kā investīcijas (būvniecības, ēkas un teritorijas uzturēšanas, sabiedrisko pakalpojumu izmaksas), dzīves vides drošība (dabas draudi, civilizācijas radīts apdraudējums, ēku ekspluatācija, ugunsdrošība, medicīnas pakalpojumu pieejamība, ēku atbilstība tehniskajiem standartiem), dzīves ērtības (apkārtējās vides sniegtais komforts, sociālā un transporta infrastruktūra). (Puķīte, Geipele, Puķītis, 2019)

Pašvaldības, kurām trūkst dzīvojamā fonda, ir tiesīgas domāt par mājokļu būvniecību. Lai īstenotu kvalitatīvu un profesionālu dzīvojamo māju un cita nekustamā īpašuma objektu būvniecību un lai veicinātu klientu apmierinātību ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, jāievēro

virrkne dažādu pamatprincipu, kas ietver gan ārējos regulējošos dokumentos noteikto prasību izpildi, gan ēku atjaunošanas pasākumus (tai skaitā energoefektivitātes pasākumu īstenošanu), veicot to turpmāku regulāru būvuzraudzību, lai laikus identificētu neatbilstības un nodrošinātu objektu būvniecību atbilstoši noteiktajām kvalitātes prasībām un izpildes termiņiem un arī lai nodrošinātu komunālo pakalpojumu sniegšanu māju iedzīvotājiem, nekavējoties veicot nepieciešamos darbus inženiertehnisko sistēmu avāriju novēršanai un seku likvidēšanai. (Puķīte, Geipele, Puķītis, 2019)

Normatīvais regulējums lietojams, pārbaudot, vai nav veikti grozījumi tiesību aktos.

Katra sociāli atbildīga valsts plāno pasākumus dzīvojamo māju apstākļu uzlabošanai savas valsts pilsoņiem. Pašvaldību īres un sociālie mājokļi ir šī nodrošinājuma pamatā. (Scanlon, Whitehead, Arrigoitia, 2014)

Šobrīd ir pašvaldības, kurām trūkst dzīvojamā fonda, ko izīrēt sava novada iedzīvotājiem. Kā iemeslu var minēt gan faktisko dzīvokļu trūkumu, gan lielu skaitu dzīvokļu, kuriem ir jāveic būtiski atjaunošanas darbi, lai tie būtu derīgi dzīvošanai.

# 1

## Tiesiskās attiecības pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu izīrēšanā

Eiropas Savienības un pasaules mēroga prakse apvieno tādu dažādu nekustamā īpašuma sociālo mājokļu pārvaldīšanu, kuru īpašnieki un/vai vadītāji ir organizācijas (valsts vai vietējās iestādes, nekomerciālas institūcijas (bezpeļņas organizācijas) vai to apvienojums, kurām nav komerciāls mērķis), kas parasti ir saistīts ar piekļuvi mājoklim visiem iedzīvotāju segmentiem. (Stāmure, Geipele, 2013)

### 1.1.

#### Dzīvojamo telpu izīrēšanas normatīvais regulējums

Saskaņā ar Civillikuma 2112. pantu noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. Līgums, ar kuru piešķir vai apsola augļu nesējas lietošanu augļu ievākšanai no tās, ir noma, bet ikviens cits lietošanas piešķiruma līgums – īre. (Civillikums, 1937)

Savukārt speciālā likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 2. pantā tika dots cits īres definējums: “Dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Dzīvojamās telpas lietošanas tiesības citai personai var nodot dzīvojamās telpas īpašnieks, valdītājs, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam “Par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā” uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā.” (Par dzīvojamo telpu īri, 1993)

Dzīvojamo telpu īres likuma 5. pantā ir dota jau plašāka definīcija: “Izīrētājs var būt jebkura fiziskā vai juridiskā persona, kas ir dzīvojamās telpas īpašnieks vai valdītājs, mantojums Civillikuma 382. panta izpratnē, persona,

kurai pieder dzīvokļa tiesība, ja ir saņemta dzīvojamās telpas īpašnieka piekrišana, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam "Par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā" uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

Lai darījumam būtu tiesīgs spēks, ir vajadzīgs, lai tā dalībniekiem būtu tiesībspēja un rīcībspēja šā darījuma taisīšanai: pretējā gadījumā darījums nav spēkā. Tiesību spējīgas tiesiskos darījumos ir nevien fiziskas, bet arī juridiskas personas. Par juridiskām personām atzīstamas valsts, pašvaldības, personu apvienības, iestādes, nodibinājumi un lietu kopības, kurām piešķirta juridiska personība. (Civillikums, 1937)

Kā redzams Dzīvojamo telpu īres likumā ietvertajā regulējumā, gan vecajā likuma ("Par dzīvojamo telpu īri") redakcijā, gan jaunajā likumā pašvaldība kā izīrētāja ir nodalīta atsevišķi. Jānorāda, ka gadījumos, kad pašvaldība savas īpašumtiesības uz dzīvojamām telpām ir nostiprinājusi zemesgrāmatā, pašvaldība būs arī šo dzīvojamo telpu (mājas vai dzīvokļa) īpašniece. Tas izriet arī no Civillikuma 994. panta un Dzīvokļa īpašuma likuma 8. panta. Ņemot vērā minēto, būtu noskaidrojams, kas tiek saprasts ar jēdzienu "pašvaldība".

Likums "Par pašvaldībām" nosaka, ka vietējā pašvaldība ir vietējā pārvalde, kas ar pilsoņu vēlētas pārstāvniecības – domes – un tās izveidoto institūciju un iestāžu starpniecību nodrošina likumos noteikto funkciju, kā arī Ministru kabineta uzdoto uzdevumu un pašvaldības brīvprātīgo iniciatīvu izpildi, ievērojot valsts un attiecīgās administratīvās teritorijas iedzīvotāju intereses. (Par pašvaldībām, 1994)

Zinātniskajā literatūrā ir atrodams Latvijas Universitātes profesora E. Vanaga dots definējums, kur noteikts, ka pašvaldība ir "sabiedrības pārvaldes līmenis, kas ar saviem lēmumiem un darbībām atstāj vistiešāko un jūtamāko ietekmi uz iedzīvotājiem attiecīgajā reģionā". Tā ir noteiktā teritorijā dzīvojošu pilsoņu izveidota vietējā vara, kas darbojas šajā teritorijā un aptver lēmējvaras un izpildvaras institūciju kopumu. (Vanags, Vilka, 2005)

Katra valsts cenšas uzlabot mājokļu apstākļus saviem pilsoņiem. Pašvaldību īres un sociālie mājokļi ir šī nodrošinājuma pamatā. (Scanlon, Whitehead, Arrigoitia, 2014)

Latvijā sociālo mājokļu attīstība un uzturēšana ir pašvaldību funkcija. Īres dzīvokļu pieejamība un šī pakalpojuma struktūra nav jutīgas pret mājokļu pakalpojumu pieprasījumu vai kvalitāti, un lēmumi par sadalījumu balstās uz birokrātiskiem procesiem. (Tsenkova, Turner, 2010)

Likumā "Par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā" ir noteikts, kuras personas ir tiesīgas saņemt palīdzību dzīvojamo telpu jautājumu risināšanā, un noteikti gadījumi, kad pašvaldība var izīrēt dzīvojamo telpu kvalificētam speciālistam, kā arī kārtība, kādā tiek sniegta palīdzība dzīvokļa jautājuma risināšanā.

Pašvaldības palīdzību var saņemt personas, kuras ar pašvaldības domes vai tās deleģētas institūcijas lēmumu ir atzītas par tiesīgām saņemt palīdzību. Palīdzības veidi saskaņā ar likumu ir šādi:

- 1) pašvaldībai piederošās vai tās nomātās dzīvojamās telpas izīrēšana;
- 2) sociālā dzīvokļa izīrēšana;
- 3) nodrošināšana ar pagaidu dzīvojamo telpu;
- 4) palīdzība īrētās pašvaldībai piederošās vai tās nomātās dzīvojamās telpas apmaiņā pret citu īrējamu pašvaldībai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu;
- 5) pabalsta piešķiršana dzīvojamās telpas īres vai pārvaldīšanas maksas un maksas par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, segšanai;
- 6) dzīvokļa pabalsta piešķiršana bērnam bārenim vai bērnam, kurš palicis bez vecāku gādības;
- 7) vienreizēja pabalsta piešķiršana dzīvojamās telpas vai dzīvojamās mājas remontam;
- 8) vienreizēja dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta piešķiršana;
- 9) dzīvojamās telpas remonts;
- 10) palīdzība dzīvojamās telpas iegādei vai būvniecībai;
- 11) palīdzība dzīvojamās mājas renovācijai un restaurācijai;
- 12) palīdzība speciālista nodrošināšanai ar dzīvojamo telpu. (Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, 2002)

Likuma "Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām" 3. pants nosaka kārtību, kādā notiek sociālo dzīvokļu un sociālo dzīvojamo māju uzturēšana un finansēšana no pašvaldību un valsts budžeta līdzekļiem, sociālo dzīvokļu īrnieku īres maksām un citiem līdzekļiem. Likuma 12. pantā ir noteikts, ka sociālā dzīvokļa īres maksu nosaka attiecīgā pašvaldība. Tai jābūt zemākai par īres maksu, kas noteikta attiecīgās kategorijas pašvaldības dzīvokļiem. Pašvaldība var segt daļu no maksas par komunālajiem pakalpojumiem. (Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām, 1997) Šāds regulējums norāda uz to, ka pašvaldībām savā budžetā ir jāplāno papildu finansējums, lai segtu šo dzīvokļu vai dzīvojamo māju uzturēšanu.

Dzīvojamo telpu saņemšanai pašvaldības, kurās ir liels skaits personu, kam nepieciešama palīdzība dzīvokļa jautājuma risināšanā, veido savus reģistrus. Kā piemēru šādiem reģistriem var minēt Rīgas pašvaldības palīdzības reģistrus (skat. 1.1. tabulu).

No 1.1. tabulā redzamās informācijas var secināt, ka starp pašvaldības dzīvokļu īrniekiem būs personas, kurām būs problēmas norēķināties par tādiem ar mājokli saistītiem pakalpojumiem kā īre, pārvaldīšana un apsaimniekošana, komunālie pakalpojumi, piemēram, personas, kuras no īrētās vai īpašumā esošās dzīvojamās telpas izliktas, pamatojoties uz tiesas spriedumu, maznodrošinātas daudzbērnu ģimenes un citas personas, kuras atbilst pašvaldības saistošajos noteikumos minētajiem nosacījumiem. Pašvaldības dzīvokļu īrnieku

## Pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu saņemšanas reģistrs

<b>1. reģistrs</b>	Sociālā dzīvokļa vai sociālās dzīvojamās telpas izīrēšanai reģistrētās personas.
<b>2. reģistrs</b>	Personas, kuras no īrētās vai īpašumā esošas dzīvojamās telpas izliktas, pamatojoties uz tiesas spriedumu.
<b>3. reģistrs</b>	Bērni bāreņi un bērni, kuri palikuši bez vecāku gādības.
<b>5. reģistrs</b>	Personas, kuras pēc soda izciešanas atbrīvotas no ieslodzījuma vietām un kuras nevar atgriezties iepriekš lietotajā dzīvojamā telpā.
<b>6. reģistrs</b>	Maznodrošinātas daudzbērnu ģimenes, kuras atbilst pašvaldības saistošajos noteikumos minētajiem nosacījumiem.
<b>7. reģistrs</b>	Repatrianti. Maznodrošinātas politiski represētas personas. Maznodrošinātas personas ar sevišķiem nopelniem. Denacionalizēto māju īrnieki, kuri atbilst pašvaldības saistošajos noteikumos minētajiem nosacījumiem.
<b>8. reģistrs</b>	Personas, kuras ir: <ul style="list-style-type: none"> <li>• denacionalizēto namu īrnieki, ar kuriem tiek izbeigts īres līgums sakarā ar dzīvojamās mājas nojaukšanu;</li> <li>• pašvaldībai piederošu dzīvojamo telpu, ar kuriem tiek izbeigts īres līgums sakarā ar dzīvojamās mājas nojaukšanu;</li> <li>• denacionalizēto namu īrnieki, ar kuriem tiek izbeigts īres līgums sakarā ar mājas (dzīvojamās telpas) atjaunošanu un/vai pārbūvi;</li> <li>• pašvaldībai piederošu dzīvojamo telpu īrnieki, ar kuriem tiek izbeigts īres līgums sakarā ar mājas (dzīvojamās telpas) atjaunošanu un/vai pārbūvi.</li> </ul>
<b>9. reģistrs</b>	Personas, kuras pašvaldības īrēto dzīvojamo telpu vēlas apmainīt pret citu dzīvojamo telpu, kas atbilst pašvaldības saistošajos noteikumos minētajiem kritērijiem.

maksātpēja nākotnē var radīt problēmas ar īrnieku maksājumiem, kas savukārt ir viens no iemesliem, kādēļ ne vienmēr ir pietiekams finansējums, lai dzīvojamās mājas varētu uzturēt kvalitatīvi, domājot par ilgtspējīgu saglabāšanu.

Dzīvojamās mājas definīcija ir atrodama Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1. pantā: “dzīvojamā māja – ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās izmērišanas lietu ir dzīvojamā māja (arī dzīvokļu īpašuma māja), tai piederīgās ēkas (būves), zeme, uz kuras tā atrodas, ja zeme kopā ar dzīvojamo māju veido vienotu nekustamo īpašumu vai ietilpst dzīvojamo māju veidojošo dzīvokļu īpašumu sastāvā, vai ēkas, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās izmērišanas lietu ir dzīvojamā māja, tai piederīgās ēkas (būves) un piesaistītais zemesgabals.” (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009) Autori norāda, ka šis likums attiecas uz visu dzīvojamo māju pārvaldīšanu neatkarīgi no tā, kas ir dzīvojamās mājas īpašnieks, arī uz pašvaldības īpašumā esošajām mājām.

Saskaņā ar Civillikumu izīrētājam nav jābūt īpašniekam, izīrēt var katrs, kam pieder lietošanas tiesība (2115. pants). Īrnieks, lietu nododot tālāk trešajai personai, nedrīkst rīkoties ar viltu un par ļaunu pirmajam izīrētājam, kā arī nedrīkst to nodot citādu lietošanai, nekā viņš pats to dabūjis, ne arī nodot uz ilgāku laiku, kā uz viņa paša nomas vai īres laiku (2116. pants). (Civillikums, 1937)

Kad izīrētājs ir pašvaldība, lielākajā daļā gadījumu pašvaldības slēdz līgumus ar savām kapitālsabiedrībām, pilnvarojot tās pašvaldības vārdā slēgt īres līgumus. Daudzām pašvaldībām ir arī savas struktūrvienības, kuras nodrošina pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā, tai skaitā slēdz īres līgumus.

Personai, kura vēlas slēgt īres līgumu, ir jāsažinās ar pašvaldības atbildīgajām personām un jāiesniedz nepieciešamie dokumenti. Speciālisti izskata iesniegto dokumentāciju, un tiek pieņemti lēmumi par īres attiecību veidošanu. Praksē lielākoties pienākums slēgt dzīvojamo telpu īres līgumus ar īrniekiem tiek deleģēts Dzīvojamo māju pārvaldniekiem.

Īres līgums ir viens no Civillikumā paredzētajiem līgumu veidiem, ar kura palīdzību persona var iegūt tiesisku iespēju lietot svešu lietu. Tomēr atšķirībā no civiltiesiskajām saistībām par jebkuras lietas īri, kam ir pietiekams Civillikuma regulējums, dzīvojamo telpu īre ir īpašs tiesisks attiecību veids, kurā regulējumam ir arī sociāla funkcija, jo īrētais dzīvoklis tiek lietots pastāvīgai dzīvošanai jeb mājokļa vajadzībām. (Ekonomikas ministrija, 2018)

Dzīvojamo telpu īres regulējuma sociālā un ekonomiskā funkcija ir nodrošināt mājokļa pieejamību, tas ir, regulējumam ir jābūt tādam, kas novērš pārmērīga finansiāla sloga rašanos īrniekiem saistībā ar īres maksas izmaiņām īres līguma darbības laikā, kuru rezultātā īrnieki varētu tikt pakļauti nabadzības riskam vai palikšanai bez pajumtes. Lai arī īres regulējumam kā jebkuram citam regulējumam ir jānodrošina taisnīga un adekvāta mantisko labumu apmaiņa, tomēr, ievērojot to, ka mājoklis ir cilvēka pamatvajadzība, sociālo un ekonomisko apsvērumu dēļ dzīvojamo telpu īres regulējums bieži vien ierobežo vienas puses (izīrētāju) intereses. (Christoph, 2013)

Arī Eiropas Cilvēktiesību tiesa ir secinājusi, ka "valstij ir tiesības pieņemt likumus, ko tā uzskata par nepieciešamiem, lai kontrolētu īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm. Šādi likumi ir īpaši vajadzīgi, tāpēc tie ir plaši izplatīti mājokļu jomā, kura mūsdienu sabiedrībā ir nozīmīga sociālās un ekonomiskās politikas sastāvdaļa". (Ekonomikas ministrija, 2018)

1993. gadā, kad tika pieņemts likums "Par dzīvojamo telpu īri", bija uzsākta valsts īpašuma konversija, tas ir, dzīvojamo māju denacionalizācija jeb atdošana likumīgajiem īpašniekiem. Lai izvairītos no iespējamās sociālās spriedzes, likums ietvēra ļoti izteiktu īrnieku tiesību aizsardzību, ierobežojot izīrētāja kā īpašnieka tiesības. Arī īres attiecību pārtraukšana un īrnieka

izlikšana no dzīvojamām telpām iespējama tikai likumā noteiktajos gadījumos. (Ekonomikas ministrija, 2018)

2021. gada 18. februārī trešajā lasījumā tika pieņemts Dzīvojamo telpu īres likums, kura mērķis ir mājokļa pieejamības veicināšana, nodrošinot taisnīgu līdzsvaru starp dzīvojamās telpas izīrētāja un īrnieka interesēm. Šis likums reglamentē tiesiskās attiecības starp dzīvojamās telpas izīrētāju un īrnieku, nosakot viņu vispārējās tiesības, pienākumus un atbildību, tiesisko attiecību izbeigšanas pamatus, kā arī dzīvojamo telpu īres līguma pamatnoteikumus. Dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets var būt arī atsevišķa dzīvojamā telpa, ja dzīvoklī nav palīgtelpu, vai arī dzīvojamā telpa dzīvoklī, ja tā nav caurstaigājama. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

Dzīvojamo telpu īres līguma slēgšana atbilstoši Civillikuma ceturtajai daļai "Saistību tiesības" ir atzīstama par tiesisku darījumu. Saskaņā ar likumu tiesisks darījums ir atļautā kārtā izdarīta darbība tiesisku attiecību nodibināšanai, pārgrozīšanai vai izbeigšanai. Katrā tiesiskā darījumā jāņem vērā dalībnieki, priekšmets, gribas izteikums, sastāvdaļas un forma. (Civillikums, 1937) Šis regulējums tiek ņemts vērā, arī izstrādājot un pieņemot normatīvos aktus par dzīvojamo telpu īri, jo likumdevējs ir skaidri noteicis dzīvojamo telpu īres tiesisko pamatu – rakstveidā noslēgts līgums.

Ja salīdzina abus tiesību aktus (likumu "Par dzīvojamo telpu īri" un Dzīvojamo telpu īres likumu), dzīvojamās telpas vienīgais lietošanas pamats īrniekam ir rakstveidā noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, bet apakšīrniekiem – rakstveidā noslēgts dzīvojamās telpas apakšīres līgums. Secināms, ka, lai arī Civillikums paredz līgumus slēgt arī mutiski un klusējot jeb konkludenti, tomēr speciālais regulējums nosaka obligātu dzīvojamo telpu īres līguma rakstveida formu.

Saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likumu ir noteikta kārtība, kādā izīrētājs var pārtraukt ar īrnieku īres tiesiskās attiecības, respektīvi, arī jaunais regulējums neparedz izīrētāja tiesības vienpusēji, izvirzot savus iemeslus, atkāpties no īres līguma. Dzīvojamo telpu īres likums nosaka konkrētus gadījumus, kad izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu.

### **1. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana, ja tiek bojāta dzīvojamā telpa vai māja vai citādi pārkāpti dzīvojamās telpas lietošanas noteikumi.**

- Īrnieks, viņa ģimenes locekļi vai citas iemitinātās personas bojā dzīvojamo telpu (arī tās iekārtu), citas būves telpas, kas īrniekam nodotas lietošanā saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu, vai arī dzīvojamās mājas koplietošanas telpas, komunikācijas iekārtas, pārkāpj līgumā paredzēto uzlabojumu, tai skaitā remontdarbu, veikšanas noteikumus, degradē vidi.
- Īrnieks, viņa ģimenes locekļi vai citas iemitinātās personas izmanto dzīvojamo telpu, dzīvojamo māju, citas būves un telpas, kas īrniekam



nodotas lietošanā, dzīvojamās telpas īres līgumā neparedzētiem mērķiem.

- Īrnieks, viņa ģimenes locekļi vai citas iemitinātās personas citādi pārkāpj dzīvojamās telpas īres līgumā ietvertos dzīvojamās telpas lietošanas noteikumus vai arī padara pārējām personām dzīvošanu ar tām dzīvojamā telpā vai dzīvojamā mājā neiespējamu vai būtiski apgrūtinātu. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

Kā piemēru šiem gadījumiem var minēt īrnieka rīcību, kad dzīvoklī tiek bojātas iekārtas, izsisti logi vai veiktas citas pretlikumīgas darbības. Tomēr, lai to konstatētu, izīrētājam ir jāieklūst telpās un jāveic telpu defektācija.

Saskaņā ar Augstākās tiesas Senāta norādīto likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.<sup>1</sup> panta pirmās daļas 1. punkts par īres līguma izbeigšanu, ja īrnieks posta vai bojā dzīvojamo telpu, piemērojams tad, ja konstatēta pārkāpuma izdarītāja vaina jebkurā formā. (Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2004) Likuma 28.<sup>1</sup> pantā norādītie pārkāpumi, kas ir pamats dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanai, pēc izdarīto darbību vērtējuma ir objektīvi prettiesiski. Prettiesiskuma pazīme ir obligāts priekšnosacījums likumā norādīto seku piemērošanai. Likuma 28.<sup>1</sup> pantā norādītajos trīs gadījumos atšķirīgas ir pašas objektīvās darbības, kas dažkārt var izpausties arī bezdarbībā, jo arī bezdarbībai var būt prettiesisks raksturs. Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.<sup>1</sup> panta pirmās daļas 1. punktā paredzētajā gadījumā likums aizsargā izīrēto telpu un māju (ēku), kurā šī telpa atrodas, kā arī citas būves un telpas, komunikācijas un ierīces, kas īrniekam izīrētas un atrodas īrnieka un viņa ģimenes locekļu, arī citu ar īrnieku kopā dzīvojošo personu lietošanā. Īrnieka un citu personu pienākums ir saudzīgi izturēties pret izīrētajām telpām un māju kopumā. Civiltiesiskā atbildība iestājas par šo objektu bojāšanu un postīšanu, ja nodarītāju par to var vainot. (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments, 2004)

Telpu, ēkas un citu būvju bojāšana vai postīšana mazina šo objektu vērtību, arī lietošanas vērtību, un ir jāparedz papildu izdevumi bojājumu novēršanai. Īres līguma izbeigšana un īrnieka izlikšana kopā ar citām personām, ar kurām viņš dzīvo kopā, ir sekas, kas reglamentētas speciāli īres attiecību tiesiskajā regulējumā, bet tas neizslēdz vainīgās personas materiālo atbildību par zaudējumu nodarīšanu pēc Civillikuma Saistību tiesību daļas noteikumiem. (Civillikuma 1635. pants) Telpas bojāšana var izpausties arī kā īrnieka saistību nepildīšana, nenodrošinot telpas kārtējos remontdarbus vai telpu apkuri, kā rezultātā ir bojāta dzīvojamā telpa vai māja. Šajā gadījumā var runāt par īrnieka bezdarbību. (Latvijas Republikas Augstākā tiesas Civillietu departaments, 2004)

Šī tiesu prakse būs aktuāla arī turpmāk, jo arī jaunajā likumā šis ir viens no iemesliem, kad izīrētājs var pārtraukt īres attiecības.

## **2. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana saistībā ar nelikumīgu dzīvošanu dzīvojamā telpā: izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja bez viņa piekrišanas dzīvojamo telpu lieto šajā līgumā neparedzētas personas.**

Arī šajā gadījumā pārtraukt īres līgumu ir apgrūtinoši, jo fakts, ka dzīvojamo telpu lieto īres līgumā neparedzētas personas, ir jāpierāda. Praksē to var panākt tikai tādos gadījumos, kad kāds no citiem mājas iedzīvotājiem ir ziņojis izīrētājam par dzīvoklī esošām nepiederīgām personām. Pēc šādas informācijas saņemšanas dzīvoklis ir jāapseko un jākonstatē, ka tur dzīvo personas, kurām šādu tiesību nav. Par to tiek sastādīts apsekošanas akts, kuru paraksta vairākas personas. Tomēr praksē to pierādīt ir grūti, jo personas jau iepriekš ir sagatavotas atbildei, norādot, ka tikai viesojas apsekotajā dzīvoklī. Tādējādi šīs likuma normas piemērošana praksē nav vienkārša.

## **3. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana dzīvojamās telpas īres maksas un citu ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto maksājumu nesamaksas dēļ.**

- Īrnieks nesamaksā īres maksu, lai gan viņam ir nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu, un kavēto maksājumu apmērs pārsniedz divu mēnešu īres maksu, ja vien dzīvojamās telpas īres līgumā nav noteikts lielāks pieļaujamais kavēto maksājumu apmērs.
- Īrnieks neveic ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus atbilstoši dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajai kārtībai un maksājumu kavējums pārsniedz divus mēnešus, ja vien dzīvojamās telpas īres līgumā nav noteikts garāks maksājumu kavējuma termiņš.

Kā norādīts Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 28. jūnija spriedumā, ja dzīvojamo telpu īre tiek nodrošināta, pašvaldībai īstenojot tās funkciju, sniedzot palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā, īrniekam ir saistoši pašvaldības pieņemtie lēmumi. Īres maksas parāds ir starpība starp maksājamo summu atbilstoši īres līgumam un domes lēmumiem un atbildētāju veikto maksājumu summa par laika periodu [...]. Pašvaldība, sniedzama palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā, izīrē dzīvojamo platību, kurai pašvaldība varēja noteikt īres maksu ar savu lēmumu. Savukārt atbildētājiem nav dibināta iemesla atteikties maksāt īres maksu, kuru aprēķina, balstoties uz Rīgas domes lēmumos noteikto. (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments, 2018)

Dzīvojamo telpu īres līguma noteikumu un nenokārtoto saistību gadījumā parādnieks ir persona, kura ir parādā par pašvaldības īres dzīvokļa lietošanu un ar to saistītajiem saņemtajiem pārvaldīšanas un sabiedriskajiem jeb

komunālajiem pakalpojumiem. Pret šādu īrnieku var izvirzīt maksājuma prasību, ja apmaksas termiņš ir pienācis, bet maksājums nav veikts.

Iepriekš minētie ir biežākie iemesli, kādēļ tiek izbeigti dzīvojamo telpu īres līgumi. Tomēr, lai panāktu īres attiecību izbeigšanos, ir jāuzsāk tiesvedība, kura var ilgt vairākus gadus.

#### 4. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana saistībā ar mājas nojaukšanu vai pārbūvi.

- Dzīvojamās mājas pārbūve vai atjaunošana nav tehniski iespējama vai finansiāli pamatota, un tādēļ dzīvojamās mājas īpašnieks ir pieņēmis lēmumu dzīvojamo māju nojaukt.
- Dzīvojamās mājas turpmākai ekspluatācijai ir nepieciešama tās pārbūve vai atjaunošana, un saskaņā ar darbu organizēšanas projektu to nevar veikt, kamēr īrnieks lieto mājā esošo dzīvojamo telpu. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

Kā norādīts Augstākās tiesas Senāta spriedumā, “izīrētājam, ceļot prasību par īres līguma izbeigšanu atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.<sup>4</sup> panta noteikumiem, ir jāpierāda minēto apstākļu esamība” (skat. Augstākās tiesas Senāta 2009. gada 3. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-184/2009 6. punktu). MAS „Reversed” administrators savu lēmumu par ēkas [adrese], kapitālo remontu pamatojis ar sertificēta eksperta būves tehniskās apsekošanas atzinumu, no kura redzams, ka eksperts veicis ēkas vizuālo apsekošanu un nonācis pie secinājuma par nepieciešamo dzīvojamās ēkas renovāciju, nomainot visus bojātos un deformētos konstruktīvos elementus. Ievērojot minēto, par pareizu ir atzīstams pirmās instances tiesas secinājums, ka šāds atzinums apstiprina vienīgi ēkas slikto tehnisko stāvokli, taču nepierāda prasītājas nodomu veikt kapitālo remontu. Par to liecina MAS „Reversed” finansiālais stāvoklis un fakts, ka 2013. gada 21. martā, tas ir, pirms prasības celšanas, nekustamais īpašums pārdots izsolē. Tātad tiesas uzdevums, izšķirot ikvienu strīdu, ir detalizēti izvērtēt, vai prasītāja norādītie apstākļi, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, guvuši apstiprinājumu un kādas juridiskās sekas piemērojamās materiālo tiesību normas sastāvs saista ar lietas iztiesāšanas gaitā noskaidrotiem faktiem. (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments, 2017)

Arī juridiskajā literatūrā uzsvērts, ka tiesnesim, kuram jāizšķir noteikts tiesisks strīds noteiktā tiesas procesā, ir jāmeklē konkrētam gadījumam atbilstoša norma, un ar iztulkošanas palīdzību jāpārbauda tās jēga, lai konstatētu, vai normā paredzētās tiesiskās sekas ir piemērojamas konkrētajam faktiskajam sastāvam. (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments, 2017)

Lai arī spriedums sagatavots saskaņā ar iepriekšējo regulējumu, tomēr pierādīšanas procedūra būs identiska jaunā likuma regulējumā.

## 5. Atkāpšanās no dzīvojamās telpas īres līguma saistībā ar ekspluatācijas aizliegumu.

- Izīrētājs var atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma, ja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir pieņemts lēmums, ar kuru aizliegta dzīvojamās mājas ekspluatācija.
- Atkāpjoties no dzīvojamās telpas īres līguma šā panta pirmajā daļā minētajā gadījumā, izīrētājam ir pienākums atlīdzināt īrniekam pārceļšanās izdevumus, atbilstoši līgumam dzīvojamā telpā veiktos ieguldījumus, kā arī atlīdzināt zaudējumus, ja tādi ir nodarīti. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

Piemēram, Rīgā saskaņā ar Rīgas domes saistošajiem noteikumiem Nr. 146 “Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi” būvi, kuras tehniskajā stāvoklī vai ārējā izskatā konstatē vismaz vienas saistošo noteikumu prasības neievērošanu, atbilstoši tās radītajai ietekmei uz cilvēku drošību atzīst par:

- A kategorijas graustu – pilnīgi vai daļēji sagruvušu vai arī cilvēku drošību apdraudošu būvi bīstamā tehniskajā stāvoklī;
- B kategorijas graustu – cilvēku drošību apdraudošu būvi potenciāli bīstamā tehniskajā stāvoklī;
- C kategorijas būvi – vidi degradējošu būvi. (Rīgas domes saistošie noteikumi Nr. 146, 2015)

Par dzīvojamās mājas tehniskā stāvokļa uzturēšanu ir atbildīgs īpašnieks, tomēr jānorāda, ka ne vienmēr īpašnieks iegulda dzīvojamā fonda uzturēšanā pietiekami daudz līdzekļu, kam par iemeslu var būt gan finansējuma trūkums, gan no mājas pārvaldnieka puses nepietiekama vai novēlota informācijas nodošana personām, kuras pieņem lēmumus par māju atjaunošanu, gan citi iemesli, kas rezultātā noved pie tā, ka tiek aizliegta dzīvojamās mājas ekspluatācija.

Izpētot zvērinātu tiesu izpildītāju statistiku par civilprasībām, kur prasības priekšmets bijis izlikšana par īres maksas nemaksāšanu, ir secināms, ka izskatīto lietu skaits, salīdzinot 2018. gadu un 2019. gadu, ir samērā līdzīgs (836–845 lietas) (skat. 1.2. tabulu). Tomēr gada laikā tiek pabeigts neliels skaits lietu (69–98), kas kopumā liecina, ka tikai 11 % no visām prasībām tiek pilnībā pabeigtas. Prasības, kas izriet no telpu īres attiecībām, ir gan drīz divas reizes vairāk, tomēr pabeigts arī tikai 94–113 lietu, kas ir 6,5 % no visām lietām 2018. gadā un 7,9 % – 2019. gadā. Arī prasību par izlikšanu bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas ir samērā daudz (1297), un gada laikā tiek pabeigti 36 % no šīm lietām. Prasības par izlikšanu, ierādot citu dzīvojamo platību, skaitliski ir pavisam nedaudz – 2018. gadā tikai 28, un no tām pavisam pabeigtas ir četras. Kopumā ar dzīvojamo telpu īri saistītas lietas 2018. gadā bija 3595, no kurām pabeigtas ir 633, kas ir 17,5 %, savukārt 2019. gadā – 3555, no kurām pabeigtas 615, kas ir 17,3 %. (Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padome, 2018; 2019)

1.2. tabula

**Zvērinātu tiesu izpildītāju statistika par civilprasībām īres tiesisko attiecību ietvaros (Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padome, 2019)**

Laika periods	2018		2019	
	Atskaītes perioda sākumā	Kopā pabeigtās izpildu lietas	Atskaītes perioda sākumā	Kopā pabeigtās izpildu lietas
Prasības par izlikšanu par īres maksas nemaksāšanu	845	69	836 (-1 % pret 2018. gadu)	98 (+29,6 % pret 2018. gadu)
Prasības, kas izriet no telpu īres vai nomas līguma attiecībām	1443	94	1438 (-0,35 % pret 2018. gadu)	113 (+ 16,8 % pret 2018. gadu)
Prasības par izlikšanu bez citas dzīvojamās platības piešķiršanas	1297	466	1255 (-3,35 % pret 2018. gadu)	400 (-16,5 % pret 2018. gadu)
Prasības par izlikšanu ar citas dzīvojamās platības piešķiršanu	28	4	26 (-7,7 % pret 2018. gadu)	4 (0 % pret 2018. gadu)
Kopā	3595	633	3555 (-1,16 % pret 2018. gadu)	615 (-2,93 % pret 2018. gadu)

Vairāk nekā 3500 lietu gada laikā ir nopietns signāls, kas liecina par problēmu šajā nozarē. Kā problēma tiek identificēts fakts, ka dzīvojamo telpu īres tiesiskajās attiecībās ir ierobežotas iespējas izbeigt līgumu, un, ja īrnieks labprātīgi atsakās atbrīvot dzīvojamās telpas, tad notiek ilgstoša tiesvedība. Līdz 2021. gada 30. aprīlim nozares attīstībai problemātisks bija arī mūsdienu īres tirgum neatbilstošais normatīvais regulējums.

Kopumā jānorāda, ka, lai precizētu un pilnveidotu īres tiesiskās attiecības, ir skaidri jānosaka pušu pienākumi, tiesību un arī atbildības apjoms gan tiesību aktos, kam apliecinājums ir 2021. gada 17. martā pieņemtais Dzīvojamo telpu īres likums, gan arī savstarpēji noslēgtajā īres līgumā.

## 1.2.

### Dzīvojamo telpu pārvaldnieka kā pašvaldības pilnvarnieka lēmumu pieņemšana

Lēmums ir jebkuras organizācijas vadības procesa svarīgākā un neatņemamā sastāvdaļa. Ar vadības lēmumu saprot pilnvarotās personas izvēli par labu racionālākajai no alternatīvajām darbībām, ko viņa veic amata pilnvaru ietvaros (kompetences ietvaros) un kas ir orientētas uz organizācijas mērķu sasniegšanu. Vadītāja pieņemtais lēmums liecina par viņa intelektu, gribasspēku, zināšanām, kompetenci vai tās trūkumu. Vadītāja prasme pieņemt racionālus lēmumus nosaka viņa spēju vadīt. (Ukolovs u. c., 2006)

Lēmumu pieņemšanas process zinātniskajā literatūrā tiek apskatīts dažādos aspektos. Sociālās zinātnes enciklopēdijā ir atrodamas dažādi lēmuma pieņemšanas definējumi.

1. Atbilstoši normatīvā lēmuma pieņemšanas teorijai lēmumu pieņemšanas process tiek attēlots kā racionāls izziņas process, izmantojot dažādas alternatīvas un izdarot izvēli par labu vienai no alternatīvām.
2. Atbilstoši biheiviorālā lēmuma teorijai lēmuma pieņemšana tiek definēta kā process, kura pamatā ir cilvēka uzvedība, kas atkarībā no personības vai situācijas var būt spontāna, impulsīva vai ierasta. Šajā gadījumā lēmuma pieņemšana netiek uzlūkota kā izziņas process. Izšķir vairākus lēmuma pieņemšanas procesa posmus: problēmas definēšana, informācijas un risinājuma meklēšana, informācijas apstrāde, alternatīvu izskatīšana un gala lēmuma formulēšana. (Kuper, 1985)

Katrai no šīm pieejām ir savas pozitīvās iezīmes, un jebkuru no tām var izmantot arī pašvaldības īpašumu pārvaldībā. Tomēr ir jāņem vērā, ka normatīvo aktu pārzināšana ir viens no iepriekš minētajiem lēmuma pieņemšanas posmiem.

Ja lēmuma pieņemšana ir efektīva, tad uzlabojas institūcijas rādītāji, notiek pielāgošanās apkārtējai videi. Līdz ar to ir svarīga vienprātība, kas veicina kopējo rezultatīvo rādītāju sasniegšanu. Vienprātība ir faktors, kas veicina pušu savstarpējo sadarbību un koordināciju, nodrošinot lēmumu veiksmīgu pieņemšanu un īstenošanu. Ja lēmumi tiek pieņemti neefektīvi, tad apstājas uzņēmuma attīstība, netiek sasniegti stratēģijā izvirzītie mērķi. (Nandini et al., 1993)

Lēmumu pieņemšanas mehānisms ir arī organizācijas vadības mehānisms, un tas ir viens no svarīgākajiem visa līmeņa vadītāju ikdienas uzdevumiem un galvenajām funkcijām. (Lafta, 2006)

Praksē bieži tiek konstatēts, ka lēmumi nav bijuši veiksmīgi. Kā norāda austriešu zinātnieks P. Drukers, lēmumu neveiksmes ir saistītas ar procesa gaitā pieņemto lēmumu, mērķu un procedūru maiņu, kā rezultātā sākotnēji

pieņemtais lēmums, kurš bija visatbilstošākais, ir kļuvis situācijai neatbilstošs un tādējādi ticis mainīts. (Drukers, 2007)

Likumā "Par pašvaldībām" ir noteikts, ka pašvaldības ir autonomas un tās savas tiesību aktos noteiktās funkcijas var veikt pašas vai to veikšanu deleģēt uzņēmumiem. (Par pašvaldībām, 1994)

Pašvaldību īpašumu nodošana pārvaldīšanai vai lietošanai uzņēmumiem notiek, slēdzot līgumus. Pašvaldībai piederoša kapitālsabiedrība var slēgt gan pārvaldīšanas līgumu, gan līgumu par dzīvojamo māju vai īpašumu nodošanu bezatlīdzības lietošanā. Ar privātajiem pārvaldniekiem pašvaldības var slēgt pārvaldīšanas līgumus par dzīvojamo māju vai īpašumu pārvaldīšanu un uzturēšanu.

Ja dzīvojamās mājās ir pašvaldībai piederoši īres dzīvokļi, starp uzņēmumu un pašvaldību noslēgtajā līgumā iekļauj punktu, kas nosaka, ka sabiedrībai ar ierobežotu atbildību (turpmāk – Sabiedrība), ar kuru tiek slēgts līgums, ir jāsniedz dzīvojamo telpu izīrēšanas pakalpojums. Noslēdzot šādus līgumus, tiek pildītas divas funkcijas. Atkarībā no tā, kāds līgums tiek slēgts (pārvaldīšanas vai īpašumu nodošana bezatlīdzības lietošanā), pārvaldnieks nodrošina dzīvojamās telpas izīrēšanu, bet pašvaldība sniedz palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājuma risināšanā.

Sabiedrības pienākums ir uzturēt pašvaldības īpašumu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma un citu tiesību aktu noteiktajā kārtībā. Lai veiktu nepieciešamos pienākumus, līgumā ir precīzi jāiekļauj pušu tiesības un pienākumi.

Vispārīgi lēmuma pieņemšanas būtība ir šāda: vadītājam jāizvēlas darbības mērķi un to sasniegšanas veidi. Tie ir orientēti uz situācijas pārveidošanu konkrētos vai paredzamos apstākļos. Organizācijas kā vienotas pašvadāmas sistēmas funkcionēšanas efektu liela mērā nosaka pieņemto lēmumu kvalitāte. (Ukolovs u. c., 2006)

Zinātnieku vidū pastāv uzskats, ka liela uzmanība jāvelta uzņēmuma iekšējās vides analīzei, nosakot vājās puses, meklējot stiprās puses un atrodot iespēju izmantot tās kā priekšrocības nākotnē. Veiksmīgas organizācijas stratēģijas veidošanā vislielākā nozīme bieži vien ir vairākiem ikdienas lēmumiem, kas saistīti ar iekšējo resursu analīzi, izpētot alternatīvas un mazāk uzmanības pievēršot globāliem vai politiskiem lēmumiem. (Barney, 1997) Izvērtējot iekšējo vidi, tiek izvērtēti organizācijas mērķi, vērtības, darbinieku spējas, kompetences, struktūra un sistēma kopumā. (Freivalde, 2008)

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ekspluatācija kā process iekļauj dažādu specifisku uzdevumu veikšanu, kas savstarpēji ir saistīti, vērsti uz viena mērķa sasniegšanu, ņemot vērā vispārzināmo, ka objekta ekspluatācija ir "kādas ķermeniskas lietas tiesiska izmantošana saskaņā ar tās lietošanas mērķi konkrēta labuma gūšanai". (Joksts, Girgensone, Mihailovs, 2016)

Organizējot dzīvojamo māju uzturēšanu, ēkas īpašniekam vai tās pilnvarotajam pārstāvim līgumos tiek atrunāti pienākumi un tiesības, kā, piemēram:

- 1) veikt īpašumu uzturēšanai nepieciešamos kārtējos remontdarbus un plānotos remontdarbus;
- 2) organizēt avāriju rādīto postījumu novēršanu, lai novērstu apdraudējumus, kas var izraisīt īpašumu tehniskā stāvokļa pasliktināšanos un vērtības samazināšanos;
- 3) ne retāk kā reizi gadā veikt vispārējo īpašuma konstrukciju un to elementu, kā arī inženierietaišu apsekošanu, novērtēt to tehnisko stāvokli saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 384 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-21 "Būvju tehniskā apsekošana"", par to sastādot apsekošanas atzinumus;
- 4) nekavējoties novērst tehniskajā apsekošanā konstatētos īpašuma konstrukciju un inženiertehnisko tīklu bojājumus, kuri pazemina to izturību un stiprību vai kuri var izraisīt avārijas vai nelaimes gadījumus;
- 5) veikt darbības atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kas saistītas ar dzīvojamām mājām, to daļām un dzīvojamām telpām attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokļa maksātājiem;
- 6) veikt īpašumu uzturēšanas darbu plānošanu un organizēšanu, kur ietilpst uzturēšanas plāna sastādīšana, pārvaldīšanas un tehniskās uzturēšanas tāmju sastādīšana kalendārajam gadam, pārskata sagatavošana par līdzekļu izlietojumu kalendārajā gadā, māju lietu uzturēšana, patēriņu un maksājumu sagatavošana un izsniegšana īrniekiem, maksājumu saņemšana, norēķini par īpašumā saņemtajiem pakalpojumiem, kā arī veikt maksājumu uzskaiti un norēķinu kontroli;
- 7) slēgt/pagarināt/izbeigt īres līgumus ar īrniekiem un administrēt tos;
- 8) pārstāvēt pašvaldību valsts, pašvaldību un tiesu iestādēs.

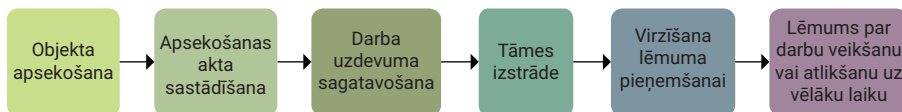
Noslēdzot attiecīgu līgumu ar pašvaldību, nosakot tajā tiesības, pienākumus un atbildību, pārvaldniekam ir visas juridiskās tiesības uzturēt pašvaldības īpašumu kā pašvaldības pilnvarotajam pārstāvim. Tas nodrošina ātrāku lēmumu pieņemšanu, jo katra darbība nav jāsaskaņo ar pašvaldību.

Vienkāršus lēmumus var pieņemt, ja tiek sniegtas atbildes uz tādiem jautājumiem kā:

- 1) kādi ir lēmuma pieņemšanas kritēriji;
- 2) kādas ir alternatīvas;
- 3) kura no tām vislabāk atbilst izvirzītajiem kritērijiem;
- 4) kādi ir izvēlētajās iespējas trūkumi? (Hellers, 2004)

Lai īstenotu mājokļu atjaunošanu, ir jāiziet noteikti posmi (skat. 1.1. attēlu). Sākotnēji ir jāveic objekta vizuālā apskate. Šie darbi veicami saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām". Saskaņā ar šo noteikumu 2. punktu dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu veic, lai nodrošinātu dzīvojamās mājas uzturēšanu (fizisku saglabāšanu) visā tās





1.1. attēls. Lēmuma pieņemšanas par dzīvojamā fonda atjaunošanas nepieciešamību shematisks attēlojums.

ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos. (Ministru kabineta noteikumi Nr. 907, 2010)

Veicot dzīvojamās mājas plānveida vizuālo apskati vai nepieciešamības gadījumā arī tehnisko apsekošanu atbilstoši Būvju tehniskās apsekošanas būvnormatīvam LBN 405-21, var laikus pamanīt problēmas, kas novēršamas gan īstermiņā, gan ilgtermiņā (saskaņā ar LBN 405-21 tehnisko apsekošanu (galveno inspekciju) veic periodiski būves ekspluatācijas laikā, bet ne retāk kā reizi 10 gados otrās un trešās grupas publiskai un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamajai ēkai).

Kad objekti ir apsekti, tiek sagatavots apsekošanas akts vai tehniskais atzinums, kur ir skaidri norādīts, kādi defekti ir konstatēti, kādi ir to cēloņi un kādas ir turpmākās nepieciešamās darbības. Uz šī apsekojuma pamata tiek sagatavots darba uzdevums un izstrādātas darbu izpildes tāmes. Kad ir zināmas darbu izmaksas, konkrētie darbi tiek virzīti lēmuma pieņemšanai. Vispirms ir jāpieņem lēmums, kurš būs darbu veicējs: pats uzņēmums vai ārpalpojuma sniedzējs. Ja tiek pieņemts lēmums slēgt līgumu par ārpalpojuma būvniecības darbiem, tad jāizvērtē, vai ir piemērojams Publisko iepirkumu likums. Šis process ietver risku, kas saistīts ar pretendenta izvēli – vai izvēlētais pretendents veiks darbu atbilstoši pasūtītāja dotajam uzdevumam un vai būs atbilstoša kvalitāte. Likuma ietvaros iepirkumā var kā vienīgo kritēriju noteikt zemāko cenu vai arī izstrādāt saimnieciski izdevīgākos kritērijus.

Saskaņā ar Publisko iepirkumu likumu katrs iepirkuma komisijas loceklis piedāvājumu vērtē individuāli pēc visiem iepirkuma procedūras dokumentos norādītajiem vērtēšanas kritērijiem, izņemot gadījumu, kad piedāvājumu salīdzināšanai un novērtēšanai tiek izmantota tikai cena. Par saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu atzīst piedāvājumu, kurš pēc individuālo vērtējumu apkopošanas ieguvis visaugstāko novērtējumu. (Publisko iepirkumu likums, 2017)

Izvēloties zemāko cenu, pastāv risks, ka pretendents būs piedāvājis neatbilstoši zemu cenu, kā rezultātā būvdarbu laikā būs problēmas norēķināties ar darbiniekiem, piegādātājiem un segt cita veida izdevumus. Tas var atsaukties gan uz darbu kvalitāti, gan būvdarbu iekļaušanos laika grafikā. Savukārt, nosakot kā kritēriju saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu, ir precīzi jāizstrādā vērtēšanas kritēriji, kurus reizēm zaudējušie pretendenti apstrīd.

Tas var būtiski pagarināt iepirkuma procedūru, liedzot ievērot plānoto laika grafiku. Tādēļ ir svarīgi, lai lemttiesīgajām personām būtu prasmes pieņemt efektīvus lēmumus.

Tā, piemēram, saskaņā ar Publisko iepirkumu likuma 46. pantu ir noteikts, ka pasūtītājs var noteikt prasības piegādātāja tehniskajām un profesionālajām spējām, kas nepieciešamas iepirkuma līguma izpildei. Šādas prasības var attiekties uz līguma izpildē iesaistīto personālu, piegādātāja pieredzi un tehniskajiem resursiem. Iepirkuma procedūrās par piegādēm, kurās paredzēta izvietošana vai uzstādīšana, pakalpojumi vai būvdarbi, piegādātāja profesionālās spējas sniegt pakalpojumu vai nodrošināt uzstādīšanu, vai veikt būvdarbus var novērtēt, ņemot vērā tā prasmes, efektivitāti un pieredzi. (Publisko iepirkumu likums, 2017)

Ja tiek pieņemts lēmums, ka darbus veiks pats pārvaldnieks, tad tiek dots uzdevums attiecīgajai struktūrvienībai, kura uzsāk darbu īstenošanu. Savukārt, ja lēmums par darbu veikšanu netiek pieņemts, bet tiek izlemts darbus atlikt, tad tiek organizēta turpmākā objekta apsekošana un tehniskā uzturēšana līdz brīdim, kad atkal tiks aktualizēti nepieciešamie atjaunošanas darbi, vai arī līdz brīdim, kad šiem darbiem tiek rasts finansējums, piemēram, paredzot to nākamā gada budžetā.

Ja ir pareizi izvēlēti sadarbības partneri un noslēgti abām pusēm saimnieciski izdevīgi līgumi, tad darba procesā nav lielu problēmu un rezultāts tiek sasniegts.

Problēmas ar lēmumu pieņemšanu var rasties tad, ja īpašums pašvaldībai pieder tikai daļēji, tas ir, daļa dzīvokļu pieder pašvaldībai, daļa – privātpersonām (fiziskām un juridiskām personām). Tas nozīmē, ka saskaras dažādu īpašnieku grupu atšķirīgās vēlmes un vajadzības, kā arī atšķirīgais finansiālais nodrošinājums.

Šajā procesā saskaras dažādas ieinteresētās personas, kurām ir dažādas lomas, perspektīvas, iespējas, prasības, ar atšķirīgām vai pat pretrunīgām interesēm un nevienmērīgu varu lēmumu pieņemšanā. (Chen, Power, Collins, 2016)

Ja lēmuma pieņemšanai trūkst informācijas, pastāv risks, ka lēmums netiks pieņemts neatkarīgi no tā, vai lēmumu pieņem pašvaldība kā vienīgā īpašniece vai dzīvokļu īpašnieku kopība, kuras sastāvā ir dažādi īpašnieki.

Ja dzīvojamās telpas atrodas daudzdzīvokļu mājā, kas ir sadalīta dzīvokļa īpašumos, tad pašvaldība, tāpat kā visi pārējie īpašnieki, iekļaujas dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā.

Dzīvokļu īpašnieku kopību vieno kopīgas interese. Tās ir:

- 1) apmierināt vajadzību pēc saskarsmes, pēc cilvēciskiem kontaktiem, pēc piederības;
- 2) kopā darboties, lai efektīvāk un rezultatīvāk īstenotu mērķus – sava īpašuma uzturēšanu;

- 3) meklēt atbalstu dažādās dzīves grūtībās (valsts vai pašvaldības atbalsta programmas, pabalsti maznodrošinātajiem u. c.). (Puķīte, Leščevica, 2017)

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir dinamiski noslēgts cilvēku kopums, kura locekļi ir saistīti kopā ilgāku laiku, tajā notiek dinamisks mijiedarbības process starp tās locekļiem un katrā grupā ar laiku rodas citādas intereses, paradumi, tradīcijas un uzvedības stereotipi, kas atšķir vienu interesentu grupu no otras. Tas ir noteiktu cilvēku kopums, kurus vieno kopīga darbība un vienots mērķis, katram īpašniekam ir sava sociālā loma un statuss. Pieņemot lēmumus par sava īpašuma uzturēšanu, darbojas rakstītās un nerakstītās normas. (Puķīte, Leščevica, 2017)

Šajā gadījumā lēmumu pieņemšanu var sadalīt divās daļās:

- 1) lēmumi tiek pieņemti par kopīpašumā esošo daļu;
- 2) lēmumi tiek pieņemti par atsevišķo īpašumu.

Dzīvokļa īpašuma jēdziens ir definēts Dzīvokļa īpašuma likumā. Dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums. Par dzīvojamo māju šā likuma izpratnē uzskatāma ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta kā dzīvojamā māja. Dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa tiesiski nav atdalāmi. (Dzīvokļa īpašuma likums, 2010)

No iepriekš minētā secināms, ka dzīvokļa īpašums sastāv no divām daļām:

- 1) kopīpašuma esošās daļas, kurā ietilpst dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis), iekšējās slodzi nesošās konstrukcijas (tai skaitā nesošās sienas un kolonnas, kā arī atsevišķos īpašumus norobežojošās sienas), starpstāvu pārsegumi (tai skaitā siltuma un skaņas izolācijas slāņi), koplietošanas telpas (tai skaitā bēniņi, kāpņu telpas, pagrabtelpas), kā arī atsevišķo dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar atsevišķās dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie atsevišķā īpašuma (tai skaitā atsevišķā īpašuma robežās esošie sildelementi, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām); dzīvojamās mājas palīgēkas un būves; zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, ja tas nepieder citai personai;
- 2) atsevišķā īpašuma, kas ir dzīvojamā mājā esošs būvnieciski norobežots un funkcionāli nošķirts dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca, kura kā dzīvojamā vai nedzīvojamā telpu grupa reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. Atsevišķā īpašuma elementi ir telpas vai telpu grupas robežās esošie

konstruktīvie slodzi nenesošie, nožogojšie un apdares elementi (tai skaitā iekšējās starpsienas, griestu, grīdu un sienu apdare, durvis); inženiertīkli un inženierkomunikācijas līdz kopīpašuma stāvvadiem; inženieraprīkojuma elementi (tai skaitā virtuves aprīkojums, ventilācijas ierīces, tualetes, dušas un vannas aprīkojums), bez kuriem kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas daļas elementi var funkcionēt patstāvīgi; atsevišķo īpašumu norobežojošie logi un durvis; funkcionāli saistītās būves. (Dzīvokļa īpašuma likums, 2010)

Pārvaldot dzīvojamo māju, ir svarīgi zināt, kas ir tās īpašnieks, – vai tā pieder valstij vai pašvaldībai, vai vienai fiziskai vai juridiskai personai, vai dzīvokļu īpašnieku kopībai.

Likuma “Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 48. panta pirmais teikums apliecina iepriekš minēto – par privatizētā objekta īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā. (Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju, 1995) Civillikums arī nosaka, ka par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās. (Civillikums, 1937)

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 8. pantu dzīvokļa īpašnieks ir persona, kam ir tiesības uz konkrētu nekustamo īpašumu, tas ir, dzīvokļa īpašumu, un šīs īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā. (Dzīvokļa īpašuma likums, 2010)

Lai noskaidrotu īpašnieka tiesības uz īpašumu, kā arī personu, kura ir īpašnieks, informācijas pieejamību nosaka Zemesgrāmatu likums. Zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta. (Zemesgrāmatu likums, 1937)

Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 4. pantu ar tiesībām atbilstoši tiek saprasti arī tiesību nodrošinājumi un aprobežojumi. Tātad no minētās likuma normas izriet noteikums – lai zemesgrāmatā ierakstītu tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus, primāri tajā jābūt ierakstītam nekustamam īpašumam. (Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2018)

No iepriekš minētā ir secināms, ka saskaņā ar normatīvajiem aktiem par dzīvokļa īpašnieku ir atzīstama tikai tāda persona, kuras tiesības uz dzīvokļa īpašumu ir koroborētas (ierakstītas) zemesgrāmatā.

Pieņemot lēmumus par kopīpašuma pārvaldīšanas un tehniskās uzturēšanas jautājumiem, pastāv trīs modeļi:

- 1) mājoklis pilnībā pieder pašvaldībai un pārvaldnieks kā pašvaldības pilnvarotā persona arī darbojas šā īpašuma uzturēšanā;
- 2) daļa dzīvokļu pieder fiziskām un juridiskām personām. Šajā gadījumā ir jāņem vērā visu kopīpašnieku viedoklis, tas ir, pašvaldības pilnvarotais pārvaldnieks nevar vienpersoniski pieņemt lēmumus par veicamajiem darbiem un to izmaksām;

- 3) mājoklis pilnībā ir privātīpašumā fiziskām un juridiskām personām. Šajā modelī pašvaldībai par īpašuma pārvaldīšanu un uzturēšanu nekāda veida lēmumi nav jāpieņem, jo uz to pienākums uzturēt mājokli nav attiecināms.

Saskaņā ar Augstākās tiesas atziņām dzīvokļu īpašnieku kopība ir dzīvokļu īpašnieku augstākā lēmējinstītūcija, kas pārstāv dzīvokļu īpašniekus neatkarīgi no tā, vai dzīvokļu īpašnieki ir apvienojušies sabiedrībā, biedrībā vai kooperatīvā un ir tās dalībnieki. Dzīvokļu īpašnieku kopība (kopsapulce) pārstāv arī dzīvokļu īpašuma sastāvā esošās neapdzīvojamās telpas vai mākslinieku darbnīcas īpašniekus (1995. gada likuma 2. panta pirmā daļa un 2010. gada likuma 3. panta trešā daļa, Senāta lietas SKC-440/2006, SKC-322/2007 un SKA-102/2007). (Krauze, 2012)

Dzīvojamās mājas pārvaldniekam un dzīvokļu īpašniekiem ir saistoši dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) lēmumā noteiktie pārvaldīšanas līguma nosacījumi, tai skaitā pārvaldīšanas forma un darbības, pārvaldīšanas izdevumu un atlīdzības apmērs pārvaldniekam, kā arī citi dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldniekam norādītie pienākumi dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) lēmumā (2010. gada likuma 16. pants, 1995. gada likuma 27.<sup>2</sup> pants, Senāta lieta SKC-43/2011). (Krauze, 2012)

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) pilnvarota persona slēdz ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku rakstveidā, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) lēmumu (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta otrā daļa, Senāta lietas SKC-69/2007 un SKC-57/2010). (Krauze, 2012)

Organizējot atsevišķo pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu remonta un pārbūves darbus, pašvaldības pārvaldnieki rīkojas atbilstoši noslēgtajam dzīvojamo telpu īres līgumam un saskaņā ar tiesisko regulējumu.

Pieņemot dažāda veida un dažāda līmeņa lēmumus, tiek veikta sava veida novērtēšana un lēmumu analīze, kas ir process, kura laikā tiek noskaidrotas problēmas, izvērtēti sasniedzamie mērķi un iespējamie risinājumi, izmantojot pieejamos faktus, datus un informāciju. (Tong, 2008)

Saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 8. pantu dzīvojamās telpas īres līgumā var ietvert arī noteikumus, par kuriem izīrētājs un īrnieks vienojušies, tostarp noteikumus par uzlabojumu, tai skaitā remontdarbu, veikšanu dzīvojamā telpā. No šī panta ir secināms, ka puses līgumā vienojas, kādos gadījumos remonta darbus veic īrnieks un kādos gadījumos – īpašnieks vai tā pilnvarotā persona.

Spēku zaudējušā likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 42. pants skaidri noteica īrnieka pienākumu dzīvojamās telpas un ēkas elementu uzturēšanā un remontēšanā: pienākums ir uzturēt īrnieka aizņemto dzīvojamo telpu pienācīgā kārtībā un veikt šīs telpas kārtējo remontu. Ja vienu dzīvokli ir vairāki īrnieki, par šā dzīvokļa uzturēšanu pienācīgā kārtībā un kārtējo remontu ir solidāri atbildīgi visi īrnieki. (Par dzīvojamo telpu īri, 1993)

Dzīvojamo telpu īres likuma 17. pantā ir noteikti īrnieka pienākumi “saudzīgi izturēties pret dzīvojamo telpu, nepasliktināt tās stāvokli, nebojāt to un neveikt tajā neatļautu pārbūvi vai neatļautus remontdarbus”. Savukārt likuma 22. pants regulē dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanas iespējas, ja tiek bojāta dzīvojamā telpa vai māja vai citādi pārkāpti dzīvojamās telpas lietošanas noteikumi. Izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja īrnieks, viņa ģimenes locekļi vai citas iemitinātās personas bojā dzīvojamo telpu (arī tās iekārtu), citas būves un telpas, kas īrniekam nodotas lietošanā saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu, vai arī dzīvojamās mājas koplietošanas telpas, komunikācijas un iekārtas, pārkāpj līgumā paredzēto uzlabojumu, tai skaitā remontdarbu, veikšanas noteikumus, degradē vidi. Šis regulējums dod iespēju pašvaldībai kā īpašnieci pieprasīt, lai īrnieks saudzīgi izturas pret īrētajām telpām, vajadzības gadījumā īrnieks par saviem līdzekļiem šīs telpas arī atjauno vai arī gadījumā, ja puses nav vienojušās par remonta darbu veikšanu, likumā ir noteiktas tiesības īpašniekam pārtraukt īres attiecības.

Līdz ar to, slēdzot dzīvojamo telpu īres līgumus, parasti tiek noteikts īrnieka pienākums kādā noteiktā laika periodā (3 vai 5 gadi u. c.) veikt dzīvojamo telpu kosmētisko remontu. Praksē šis pienākums lielākoties netiek pildīts, kā rezultātā dzīvojamās telpas nolietojas un kādā brīdī tās kļūst dzīvošanai nederīgas. Jāņem vērā, ka pašvaldības īrniekam, ja ir finansiālas problēmas, pastāv iespēja vērsties savas pašvaldības sociālajā dienestā ar lūgumu piešķirt dzīvokļa pabalstu. Šādā gadījumā pašvaldība izvērtēs šīs personas atbilstību normatīvajos aktos noteiktajam statusam un pieņems lēmumu piešķirt pabalstu vai atteikt personas lūgumam.

Pašvaldība kā īpašniece savu ieguldījumu atsevišķā dzīvokļa uzturēšanā veic pamatā tajos gadījumos, kad ir konstatēts dabiskais nolietojums un/vai tad, kad telpas atzītas par dzīvošanai nederīgām.

Lēmuma pieņemšanu kā procesu un gala rezultātu no vadītāja sagaida gan personāls, gan augstākā līmeņa vadītāji. Vadītājam ir ne tikai jāpieņem lēmumi, bet arī jāuzņemas atbildība par tiem. Īpaši liela nozīme lēmumu pieņemšanā ir ekonomiskajā situācijā, kad, pieaugot ārējās vides izmaiņām, kas praktiski nozīmē dažādu notikumu skaita palielināšanos, kuri iedarbojas uz organizāciju, laika sprīdis starp notikumu un nepieciešamo reakciju uz šo notikumu paliek arvien īsāks. Faktiski reakcija uz notikumu no organizācijas puses izpaužas kā lēmums. Tomēr ar lēmumu pieņemšanu ir saistīts arī daudz neskaidrību, pārpratumu, nekoncekvenču, kas var novest organizāciju līdz nopietnām neveiksmēm. (Bērziņš, 2013)

Ja tiek pieņemti lēmumi par dzīvojamās mājas kopīpašuma daļu tādās mājās, kur pašvaldībai pieder tikai daļa dzīvokļu, tad ir jāgatavo pilnvara tai Sabiedrības personai vai dzīvojamo telpu pārvaldniekam (skat. terminu skaidrojumu tabulā grāmatas sākumā), kurš piedalīsies lēmumu pieņemšanā – kopsapulcē, aptaujā vai citādi vienojoties.

Piemēram, pilnvarā būtu iekļaujams tāds teksts kā: “Pamatojoties uz 20\_\_\_\_ gada \_\_\_\_·\_\_\_\_ noslēgto X novada pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanas līgumu Nr.\_\_\_\_ starp X novada pašvaldību un SIA “X”, SIA “X” vienotais reģ. Nr. 40000000, juridiskā adrese \_\_\_\_\_, ar šo pilnvaro (vārds, uzvārds), p. k. 000000-00000, pārstāvēt SIA “X” intereses dzīvokļu īpašnieku kopībās (tajā skaitā balsot, pieņemt lēmumus, parakstīt pārvaldīšanas līgumu, balsošanas biļetena veidlapas, pieteikumus, iesniegumus un citus dokumentus), visās valsts, pašvaldību un citās institūcijās, administratīvajās un tiesu sēdēs, privātajos uzņēmumos, attiecībās ar zvērinātu tiesu izpildītājiem, tajā skaitā AS „Latvijas Gāze”, AS „Latvenergo”, SIA „X ūdens”, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā, Latvijas Republikas Valsts ieņēmumu dienestā, arhīvos un zemesgrāmatu nodaļās, kā arī finanšu un kredītiestādēs, pasūtīt, pieprasīt, iesniegt un saņemt visa veida dokumentus, tai skaitā zemesgrāmatu aktus (apliecības), veikt citas nepieciešamās darbības, kas saistītas ar iepriekš minēto, kā arī parakstīties visur, kur tas nepieciešams.”

Praksē, dzīvokļu īpašniekiem organizējot lēmumu pieņemšanu par mājas pārvaldīšanas jautājumiem, tiek konstatētas kļūdas, ko viņi pieļauj savas neziņāšanas dēļ. Tās ir:

- 1) pašvaldība vispār netiek informēta par lēmumu pieņemšanas procedūru (netiek sūtīti paziņojumi par kopsapulces sasaukšanu, darba kārtība par izlemjamajiem jautājumiem, anketas ar aptaujas balsošanas jautājumiem). Kā skaidrojums jāmin tas, ka ir daļa īpašnieku un pārvaldnieku, kuri uzskata, ka, ja dzīvoklis nav privatizēts, tad tam nav īpašnieka, kam sūtīt paziņojumu. Tā rezultātā pašvaldībai kā līdzvērtīgai īpašniecei ir tiesības apstrīdēt pieņemto lēmumu, jo tai tikusi liegta iespēja īstenot savas kā dzīvokļa īpašnieces tiesības;
- 2) lēmumu pieņemšanā piedalās dzīvojamo telpu īrnieki. Lēmumu pieņemšanas organizatori pieļauj kļūdu, nepārbaudot zemesgrāmatā, kas ir dzīvokļa īpašnieks, dodot iespēju balsot personai, kurai šādu tiesību nav. Jānorāda, ka pašvaldības, atšķirībā no privātpersonām, savu dzīvojamo telpu īrniekiem neizsniedz pilnvaras dalībai un balsošanai lēmumu pieņemšanas procedūrās (kopsapulcēs, aptaujās, citādi vienojoties).

Citādi būs tad, ja pašvaldības pilnvarotā Sabiedrība ir pilnvarota ne tikai pārvaldīt pašvaldības īpašumus, bet darbojas arī kā dzīvojamās mājas pārvaldiece ēkā, kurā dzīvokļi pieder gan pašvaldībai, gan fiziskām un juridiskām personām. Tādā gadījumā, gatavojoties lēmumu pieņemšanai:

- 1) pārvaldniekam ir jāveic visu dzīvokļu īpašnieku uzskaitē, jāizveido precīzs dzīvokļu īpašnieku saraksts, ievietojot šo informāciju arī mājas lietā;
- 2) pirms lēmumu pieņemšanas jāpārbauda aktuālie dati zemesgrāmatā;
- 3) jāpārskata iesniegtās ilgtermiņa pilnvaras un to derīguma termiņi.

Savukārt, ja viss īpašums pieder pašvaldībai, tad lēmumu pieņemšanas robežas tiek noteiktas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumā starp pašvaldību un Sabiedrību. Uzdodot Sabiedrībai veikt pārvaldīšanas darbības, pašvaldība līgumā nosaka:

- 1) kādu lēmumu pieņemšana ir Sabiedrības kā pārvaldnieces kompetencē;
- 2) kādu lēmumu pieņemšanai ir nepieciešama pašvaldības vai tās noteiktas struktūrvienības piekrišana;
- 3) kādu lēmumu pieņemšana ir tikai pašvaldības kompetencē.

Primāri līgumos par pašvaldības īpašuma pārvaldīšanu kā Sabiedrību pienākumi tiek iekļautas tādas darbības kā nodrošināt objektu tehniskā stāvokļa, tā būvelementu apsekošanu un profilaktisko apkopi, kā arī laikus novērst konstatēto bojāšanos un veikt objektu kārtējos un ārpuskārtas remontus, atjaunošanas, pārbūves, atbilstoši finansiālajām iespējām.

Veicot īpašuma tehniskās apkopes un remonta un atjaunošanas darbus, ikdienā nepārtraukti ir jāpieņem lēmumi. Tie ir saistīti ne tikai ar pieejamo finansējumu, bet arī ar citiem jautājumiem:

- 1) kāda veida darbus veikt;
- 2) kādas tehnoloģijas izmantot;
- 3) kādus materiālus izmantot;
- 4) kādus tehniskos risinājumus izvēlēties;
- 5) kas būs darbu izpildītājs – Sabiedrība vai ārējs pakalpojumu sniedzējs;
- 6) ja tiek organizēts iepirkums, kādas prasības iestrādāt tehniskajā specifikācijā, kādus kritērijus iestrādāt, lai izvēlētos darbu izpildītāju (zemākā cena vai saimnieciski izdevīgākais piedāvājums) u. c.

Plānojot pasākumus ilgtermiņā, lai pieņemtu efektīvus lēmumus, ir:

- 1) jāanalizē pieejamie dati (objekta tehniskais raksturojums, tā siltumenerģijas rādītāji, iespēja veikt modernizēšanas pasākumus u. c.);
- 2) jāizpēta līdzīgi projekti, analizējot jau iegūtos rezultātus, ieguvumus, izaicinājumus, šķēršļus, riskus u. c.;
- 3) jānoskaidro konstruktīvo elementu, apdares un inženierietaišu vidējais kalpošanas ilgums saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām";
- 4) jāapsver pārbūves vai ēkas lietošanas mērķa maiņas vai demontāžas iespējas;
- 5) jānodrošina pamats racionālai lēmumu pieņemšanai, jo īpaši efektīvu un mūsdienīgu attīstības iespēju izvērtēšanā.

Pieņemto lēmumu kvalitāte kalpo par vadītāja indikatoru. Vadības lēmumu pamatā ir noteikti objektīvie nosacījumi, ar kuriem jārēķinās katram vadītājam. Šo nosacījumu ievērošanas pakāpe un to ietekmes izmantošana lielā mērā ir atkarīga no vadītāja pieredzes. (Ukolovs, 2006)

Ja lēmumu pieņemšanā ir iesaistīta pašvaldība, noteikti jāņem vērā tāda īpatnība kā birokrātija. Pašvaldības lēmumi tiek pieņemti ilgākā laika posmā,



salīdzinot ar privātpersonām, ir nepieciešamas daudzu atbildīgo personu vīzas un daudzi saskaņojumi.

Birokrātija, protams, nav nekas jauns. Piemēram, vācu filozofs G. V. F. Hēgelis (*Georg Wilhelm Friedrich Hegel (1770–1831)*) par birokrātiju rakstīja, ka tas ir instruments, kā tiek organizēta valdības darbība, lai tā būtu funkcionāli efektīva, rezultatīva, darbojoties sabiedrībai kopējā labuma gūšanai. Viņš uzskatīja, ka augstākās valdības amatpersonas daudz labāk izprot mērķus un to noteikšanu nekā privātā īpašuma pārstāvji. Liela nozīme birokrātijā ir hierarhijai. Eksistējot birokrātijai, tiek pievērsta arī īpaša uzmanība darbinieku kvalifikācijai, kompetencēm un spējām. (Jackson, 1986)

Sabiedrībai kā pašvaldības pilnvarniecei, pildot savus pienākumus, primāri lēmumi jāpieņem tā, lai darba rezultāti maksimāli objektīvi parādītu izvirzīto mērķu sasniegšanu un normatīvajos aktos noteikto obligāto darbību izpildi. Tāpēc svarīgi ir arī tas, kā Sabiedrībā tiek deleģēts pieņemt lēmumus, jo, nodrošinot dzīvojamo māju pārvaldīšanu, lēmumi bieži vien ir jāpieņem uzreiz, piemēram, novēršot teritorijas vai telpu uzkopšanas nepilnības, darbinieku pārkāpumus vai darba pienākumu nepildīšanu, avārijas situācijas. Šādos brīžos pieņemtie lēmumi ne vienmēr ir pārdomātākie vai pareizākie, tomēr konkrētajā brīdī tiek vērtēti, lai tie būtu atbilstošākie un objektīvākie. Lēmumu pieņemšanā var būt iesaistīti gan tiešie vadītāji, gan nodaļu vai departamentu vadītāji, gan Sabiedrības vadība.

Tomēr, ja jāpieņem lēmums par lielām investīcijām vai aizdevumu ņemšanu, lielākoties ir jāiet garāks ceļš un visas darbības jāaskaņo ar pašvaldību vai tās noteikto atbildīgo institūciju. Šeit atkal parādās garie birokrātijas posmi, kuri ne vienmēr visiem šķiet saprotami.

Te var atsaukties arī uz vācu sociologu Maksu Vēberu, ko uzskata arī par birokrātijas teorētiķi, kurš rakstīja, ka birokrātija ir racionāla tiesiskās autoritātes institucionālā forma. Vēbers uzskatīja, ka:

- 1) birokrātija ir tehniski efektīvs administrācijas instruments, ar ko iespējams sasniegt izvirzīto mērķu un uzdevumu augstāko līmeni, uzsverot, ka administratīvās struktūras tiek hierarhiski organizētas;
- 2) katrai no struktūrām ir noteiktas savas funkcijas un kompetences, tomēr birokrātijai ir raksturīga tendence pārsniegt sev noteiktās funkcijas un kļūt par atsevišķu spēku sabiedrībā, tādējādi ietekmējot visas sabiedrības mērķus un uzdevumus un to darbības raksturu;
- 3) darbiniekiem jābūt ieceltiem, pieņemtiem darbā, nevis ievēlētiem, pamatojoties uz viņu kvalifikāciju un kompetencēm. Amatpersonas ir pakļautas kontrolei, un tiek prasīta noteikta disciplīna. Rīcības un attīstības virziens ir pamatots ar augstākstāvošo amatpersonu izlemto. Tādējādi birokrātijas koncepcija darbojas kā sabiedrības struktūras spogulis. (Beethem, 1985)

Lai nodrošinātu pašvaldību pakļautībā esošo Sabiedrību pārvaldības uzraudzību, pašvaldības var izstrādāt kārtību, ar kuru tiek noteikti vienoti

korporatīvās sociāli atbildīgas pārvaldības principi, kurus ievērojot tiktu nodrošināta mūsdienīga, efektīva un atbildīga Sabiedrību darbība. Sabiedrību darbība notiek, ievērojot Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumu, Komerclikumu un citus tiesību aktus, kuri regulē Sabiedrību darbību nekustamā īpašuma pārvaldības nozarē.

Kopumā jāņem vērā, ka, pieņemot lēmumus pašvaldības dzīvojamā fonda uzturēšanā, tiek izmantotas gan racionālas, gan praktiskās, gan arī politiskās lēmumu pieņemšanas pieejas.

### Jautājumi apspriešanai

1. Kādus pasākumus veic valsts un pašvaldības, īstenojot sociālo politiku, lai tieši vai netieši ietekmētu īres attiecības?
2. Kas saskaņā ar Civillikuma regulējumu ir īre?
3. Kas ir pašvaldība?
4. Kas ir dzīvojamā māja?
5. Kādas sekas var būt, ja tiek konstatēta telpu, ēkas un citu būvju bojāšana vai postīšana?
6. Kas raksturo efektīvu lēmuma pieņemšanas procesu?
7. Kādi ir nosacījumi, lai izbeigtu dzīvojamās telpas īres līgumu saistībā ar mājas nojaukšanu vai pārbūvi?
8. No kādām divām daļām sastāv dzīvokļa īpašums?

# 2

## Dzīvojamo telpu tehniskais stāvoklis

Labs dzīvojamo telpu tehniskais un vizuālais stāvoklis ir viens no svarīgākajiem faktoriem īres tirgū, un izņēmums nav arī pašvaldības īpašumā esošais dzīvojamais fonds. Lai arī tiek būvētas jaunas pašvaldībai piederošas dzīvojamās mājas ar pilnīgi jauniem, dzīvošanai aprīkotiem dzīvokļiem, tomēr lielākā daļa dzīvokļu ir tie, kuri pašvaldības īpašumā atrodas ilgstoši. To stāvokļi ir dažādi – tie var būt gan labā tehniskajā un vizuālajā stāvoklī, gan pilnīgi pretēji, kad dzīvokļi ir bez ērtībām, ar daļējām ērtībām vai ir atzīti par dzīvošanai (īrei) nederīgiem.

Lai arī nav precīzas statistikas, cik dzīvokļu pašvaldībās atzīti par dzīvošanai (īrei) nederīgiem, tomēr zināms fakts, ka pašvaldībām ir arī brīvie (neizīrētie) dzīvokļi, kuri ilgstoši netiek izīrēti un to uzturēšana tiek finansēta no pašvaldību budžeta.

Apzinot informāciju par pašvaldības dzīvokļu tehnisko stāvokli, var secināt, ka lielākajā daļā neizīrēto dzīvokļu pie vainas ir gan to vizuālais un tehniskais stāvoklis, gan mājas tehniskais stāvoklis kopumā. Visbiežāk ir bojātas:

- 1) sienu, griestu un grīdu apdare;
- 2) santehnikās ierīces (skalojamās kastes, izlietnes, ūdens maisītāji utt.);
- 3) elektroiekārtas un elektroinstalācijas;
- 4) nesošās konstrukcijas un elementi, kas var ietekmēt ēku drošu ekspluatāciju;
- 5) jumts, tā elementi;
- 6) mājas ieejas un rezerves eju jumtiņi;
- 7) gāzes iekārtas un gāzes vadi;
- 8) siltummezgli;
- 9) koplietošanas logi un durvis;
- 10) ventilācijas šahtas;
- 11) inženiertīklu (aukstais un karstais ūdens, apkures un elektroenerģijas) stāvvadi, guļvadi u. c.

Izvērtējot ēku vizuālo un tehnisko stāvokli, bojājumus var iedalīt trīs kategorijās:

- 1) avārijas bojājumi. Tos izraisa projektēšanas, būvniecības defekti, stihiskas dabas parādības, tehniskās ekspluatācijas noteikumu neievērošana, nesankcionēts darbs pie iekārtas, pārbaudes termiņu neievērošana, laikus nenovērsti defekti, īsslēguma strāva pārsniedz iekārtai pieļaujamo, prasībām neatbilstošs telpu mikroklimats, stāvvalu plīsumi u. c., piemēram, elektrolīniju stāvvalu bojājumi, līdz ar to lietotāju atslēgumi;
- 2) ēkas pamatelementu bojājumi (pamati, ārsienas, pārsegumi, jumts), kam nav avārijas rakstura un ko novērš atjaunošanas vai pārbūves procesā;
- 3) otršķirīgu ēkas elementu bojājumi, kurus novērš ar vienkārša remonta palīdzību (durvju slēdzenes remonts, ieplaisājuša loga iestiklošana, vārtu remonts, ventiļu nomaina u. c.).

Praksē, pašvaldībai slēdzot ar savām kapitālsabiedrībām pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumus par sava īpašuma uzturēšanu, tiek atrunāts, ka kapitālsabiedrība kā īpašuma pārvaldiece ir atbildīga par dzīvojamo māju uzturēšanu tehniskā un vizuālā kārtībā atbilstoši tiesību aktu prasībām, taču izīrēto dzīvokļu uzturēšana un kosmētisko remontu veikšana ir īrnieku atbildība. Līgumā arī tiek atrunāts, ka, ja dzīvoklis tiek atbrīvots un nodots kā brīvā dzīvojamā telpa, atzīmējot, ka tā nav derīga turpmākai izīrēšanai, tad lēmumu par tā remontu pieņem pašvaldība. No tā izriet, ka dzīvokļu remontu izdevumi jāsedz no pašvaldības līdzekļiem.

Pašvaldības atvēlē noteiktu finansējumu no sava budžeta, lai veiktu dzīvokļu remontus, taču prakse rāda, ka bieži vien ar šiem līdzekļiem nepietiek, lai visas neizīrētās dzīvojamās telpas izremontētu atbilstoši tādām stāvoklim, lai tās būtu derīgas dzīvošanai (īrei), tādējādi radot finansiālus zaudējumus pašvaldībai.

Piemēram, 2021. gadā tika publicētas ziņas, ka Valsts kontrole revīzijas laikā ir konstatējusi, ka Rīgas pašvaldība tērē lielus naudas līdzekļus neizmantotu ēku (graustu) un dzīvokļu uzturēšanai. Atbildīgo iestāžu vadītāji lika uzsvāru uz to, ka nepietiek finansējuma visu ēku un dzīvokļu remontam, taču katru gadu tiek izmantoti lieli līdzekļi, lai kaut daļu dzīvokļu izremontētu. (apollo.lv, 2021)

Pašvaldībām pieder dzīvojamās telpas, kuras atrodas gan privatizētās mājās, kur kā pārvaldnieki darbojas dzīvokļu īpašnieku biedrības vai privātie komercuzņēmumi, kā arī pašu pašvaldību dibinātās kapitālsabiedrības, gan arī dzīvojamās mājās, kuras simtprocentīgi atrodas pašvaldību īpašumā.

Ja kāds no šiem pašvaldību īpašumā esošajiem dzīvokļiem nav izīrēts, tas ir, dzīvokļi ir brīvi, pašvaldībai to uzturēšana nes zaudējumus, jo ir jāsedz brīvo dzīvokļu mājas pārvaldīšanas izdevumi.

Lai nodrošinātu dzīvojamo telpu uzturēšanu un atjaunošanu, pašvaldības budžetā jāparedz finanšu līdzekļi gan dzīvokļu, tai skaitā brīvo dzīvokļu, atjaunošanai, gan to uzturēšanai.

Kā problēmas dzīvojamo telpu izīrēšanā tiek klasificētas arī tādas pazīmes kā:

- 1) dzīvojamo telpu tehniskais stāvoklis (nepieciešamība pēc remonta);
- 2) daļējs vai zems labiekārtojuma līmenis;
- 3) dzīvojamo māju kopējais tehniskais stāvoklis, kas neatbilst Latvijas Republikas būvnormatīvu regulējumam, un ir atzīts, ka tās apdzīvot aizliegts, kamēr netiks veikti atjaunošanas un pārbūves darbi;
- 4) slikta atrašanās vieta;
- 5) dzīvojamā mājā esošais "kontingents".

Problēmu risināšanai ir nepieciešams pašvaldības finansējums, tāpēc, ņemot vērā pašvaldības iespējas un pieejamo budžetu, nav iespējams veikt visus nepieciešamos remonta, atjaunošanas un pārbūves darbus īsā laika periodā.

Parasti problēmas rodas kādas nepareizas darbības rezultātā, savukārt lēmums ir nepieciešams, kad jāizvēlas viens no vairākiem alternatīviem darbības virzieniem. Svarīgi nodalīt šos divus procesus, lai izvēlētos atbilstošāko rīcību. Ir jāņem vērā, ka ne vienmēr lēmums ir saistīts ar problēmas risinājumu. Ir lēmumi, kas saistīti ar to, kā labāk organizēt darbu, procesus. Pieņemot lēmumus, ir jāapzinās izvēles radītās sekas. (Hellers, 2004)

Katrai pašvaldībai būtu jāizstrādā savi kritēriji par pašvaldībai piederošo dzīvokļu un dzīvojamo māju izvērtēšanu. Iespējamie kritēriji skatāmi 2.1. tabulā.

2.1. tabula

**Pašvaldībai piederošo dzīvokļu un dzīvojamo māju izvērtēšanas kritēriji**

Nr.	Kritērijs	Vērtējums
1.	Ēka avārijas stāvoklī	
1.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sagatavots Būvvaldes atzinums, kurā noteikts, ka būve atbilst X domes saistošo noteikumu par kārtību, kādā ar nekustamā īpašuma nodokli apliek vidi degradējošas, sagruvušas vai cilvēku apdraudošas būves X novadā, nosacījumiem;</li> <li>• vai ir būveksperta tehniskais atzinums par ēkas stāvokli.</li> </ul>	Jā/nē
2.	Ēkas galvenais lietošanas veids	
2.1.	Ēka saskaņā ar Ministru kabineta 2018. gada 12. jūnija noteikumiem Nr. 326 "Būvju klasifikācijas noteikumi" ir noteikta kā ...	Jā/nē
3.	Iepriekš veikts izvērtējums	
3.1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dzīvojamā māja vai dzīvoklis iekļauts pašvaldības rīkojumā par pašvaldības īpašumā (valdījumā) esošo ēku un telpu izslēgšanu no pašvaldības dzīvojamā fonda.</li> <li>• Izvērtēta iespēja atjaunot īpašumu</li> <li>• Izvērtēta iespēja veikt īpašuma pārbūvi.</li> <li>• Izvērtēta iespēja īpašumu atsavināt.</li> </ul>	Jā/nē

2.1. tabulas turpinājums

Nr.	Kritērijs	Vērtējums
4.	Īres līgumi	
4.1.	Ar īrnieku noslēgts īres līgums, kurā: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nav noteikts īres termiņš;</li> <li>• ir noteikts īres termiņš.</li> </ul>	Jā/nē
4.2.	Īres līgums noslēgts, un dzīvojamā platība: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nav piešķirta kā sociālā palīdzība;</li> <li>• ir piešķirta kā sociālā palīdzība.</li> </ul>	Jā/nē
5.	Sociālo dzīvokļu māja	
5.1.	Ar X novada domes lēmumu ēkai noteikts sociālo dzīvokļu mājas statuss.	Jā/nē
6.	Dzīvokļa statuss	
6.1.	Ar X novada domes lēmumu dzīvoklim noteikts speciālistam izīrējamās dzīvojamās telpas statuss.	Jā/nē
6.2.	Ar X novada domes lēmumu dzīvoklim noteikts sociālā dzīvokļa statuss mājā, kas nav sociālā māja	
7.	Atrašanās vieta	
7.1.	Dzīvoklis atrodas ēkā .....(pilna adrese – pilsēta, ciems...).	
8.	Ēkas fiziskais nolietojums	
8.1.	Līdz 20 %	
8.2.	21–40 %	
8.3.	41–60 %	
8.4.	61–80 %	
8.5.	81–100 %	
9.	Dzīvokļa fiziskais nolietojums	
9.1.	Līdz 20 %	
9.2.	21–40 %	
9.3.	41–60 %	
9.4.	61–80 %	
9.5.	81–100 %	
10.	Dzīvokļa labiekārtojuma līmenis	
10.1.	Labiekārtots dzīvoklis – nodrošināts ar šādiem pamatpakalpojumiem: centralizēta siltumapgāde vai autonoma gāzes/elektrības apkure, vanna/duša, centralizēta ūdensapgāde un kanalizācijas notekūdeņu novadīšana dzīvoklī un sadzīves atkritumu izvešana. Dzīvoklis var būt nodrošināts ar papildu pakalpojumiem (centralizēta ūdens uzsildīšana, gāzes plīts u. c.).	

## 2.1. tabulas turpinājums

Nr.	Kritērijs	Vērtējums
10.2.	Daļēji labiekārtots dzīvoklis – nodrošināts ar šādiem pamatpakalpojumiem: krāsns apkure, centralizēta ūdensapgāde dzīvoklī, kanalizācijas notekūdeņu novadīšana dzīvoklī vai ārpus tā un sadzīves atkritumu izvešana.	
10.3.	Dzīvoklis bez labiekārtojuma – nodrošināts ar šādiem pamatpakalpojumiem: krāsns apkure, ūdensapgāde un kanalizācijas notekūdeņu novadīšana ārpus dzīvokļa un sadzīves atkritumu izvešana.	
11.	Ēkas tehniskais stāvoklis	
11.1.	Labs	
11.2.	Apmierinošs	
11.3.	Daļēji apmierinošs	
11.4.	Daļēji neapmierinošs	
11.5.	Neapmierinošs	
12.	Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	
12.1.	Labs	
12.2.	Apmierinošs	
12.3.	Daļēji apmierinošs	
12.4.	Daļēji neapmierinošs	
12.5.	Neapmierinošs	

Jāņem vērā, ka pašvaldības īpašuma izvērtēšanā var būt iesaistītas gan atbildīgās personas no pašvaldības puses, gan pārvaldnieka puses, gan, veicot objekta tehnisko apsekojumu, tiek ņemts vērā arī speciālista viedoklis par telpu tehnisko stāvokli.

Izvērtējot pašvaldībai piederošos dzīvokļus un dzīvojamās mājas, veicot to apskati, pārvaldnieks var izstrādāt savu vizuālās apsekošanas metodi. Piemēram, apsekošanas atzinumā minētās būves/telpas konstruktīvo elementu tehniskā stāvokļa vērtējums tiek izteikts procentos (%). Visus ēkas un telpu elementus iedala 2.2. tabulā redzamajās vērtējuma kategorijās.

Kā nosaka Civillikuma 1084. pants, katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. (Civillikums, 1937) Iekšējo dokumentu un metodikas izstrādāšana un vērtējuma kategoriju noteikšana ir būtisks nosacījums, lai varētu veikt sekmīgu un normatīvajiem aktiem atbilstošu īpašuma vizuālo apsekojumu.

Izstrādājot vizuālās apsekošanas veidlapu, ieteicams noteikt arī vizuālās apskates akta struktūru (skat. 2.3. tabulu).

2.2. tabula

## Dzīvokļu un dzīvojamo māju izvērtēšanu elementu vērtējuma kategorijas

Nr. p. k.	Nolietojuma pakāpe (%)	Vērtējums un skaidrojums
1.	0–20	<b>Labā</b> tehniskā stāvoklī (konstrukcijas labā stāvoklī, daži sīki defekti)
2.	21–50	<b>Apmierinošā</b> tehniskā stāvoklī (konstrukcijai konstatēti defekti, kas būtiski neietekmē konstrukcijas lietošanas īpašības)
3.	51–70	<b>Daļēji apmierinošā</b> tehniskā stāvoklī (defekti, kuri ietekmē konstrukcijas stāvokli un kurus ir vēlams novērst)
4.	71–100	<b>Neapmierinošā</b> tehniskā stāvoklī (konstatētas būtiskas nepilnības, kas nav pieļaujamas un ir jānovērš)

2.3. tabula

## Vizuālās apskates akta struktūra

Objekta apraksts			
1.	Adrese (nosaukums)		
2.	Īpašuma sastāvs, kadastra apzīmējumi		
3.	Īpašnieks		
4.	Pārvaldnieks		
5.	Labiekārtojums		
6.	Ēkas lietošanas veids (saskaņā ar Būvju klasifikācijas noteikumiem)		
7.	Dzīvokļa statuss		
Objekta elementi, to raksturojums un bojājumi		Nolietojums, %	Orientējošs nolietojuma vērtējums
1.	Stāvu skaits ēkā / telpas atrašanās vieta		
2.	Jumta segums / jumta konstrukcijas		



2.3. tabulas turpinājums

Objekta elementi, to raksturojums un bojājumi		Nolietojums, %	Orientējošs nolietojuma vērtējums
3.	Pārsegums		
4.	Griesti		
5.	Ārsienas/sienas		
6.	Grīda		
7.	Pagrabs		
8.	Logi		
9.	Durvis		
10.	Balkons/lodžija		
11.	Ēkas / telpas kopējā platība		
12.	Telpu grupu / istabu skaits		
<b>Iekšējie inženiertīkli un iekārtas</b>			
13.	Ūdensapgāde		
14.	Kanalizācija		
15.	Apkures sistēma		
16.	Elektroinstalācija		
17.	Ventilācija		
<b>Objekta novērtējums, ieteikumi</b>			
1.			
2.			
<b>Objekta fotofiksācija</b>			

Saskaņā ar Būvniecības likumu būves īpašnieks nodrošina būves un tās elementu uzturēšanu ekspluatācijas laikā, lai tie atbilstu šādām būtiskām prasībām:

- 1) mehāniskā stiprība un stabilitāte;
- 2) ugunsdrošība;
- 3) vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums;
- 4) lietošanas drošība un vides pieejamība;
- 5) akustika (aizsardzība pret trokšņiem);
- 6) energoefektivitāte;
- 7) ilgtspējīga dabas resursu izmantošana. (Būvniecības likums, 2013)

Lai dzīvojamo māju būtu iespējams uzturētu labā tehniskajā stāvoklī visu tās ekspluatācijas laiku un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos, pārvaldniekam ir jāzina, kāds ir mājas tehniskais stāvoklis. Ir jānoskaidro mājas būvniecības vai ekspluatācijā nodošanas gads, jāzina, kādā stāvoklī atrodas jumta konstrukcijas un segums, inženierkomunikācijas, pārsegums, nesošās sienas utt. Pieņemot lēmumus, ir svarīgi, lai tie būtu efektīvi un rezultatīvi.

Nodrošinot dzīvojamo māju tehnisko uzturēšanu, ir jāņem vērā arī Ministru kabineta noteikumi Nr. 907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām”. Noteikumi nosaka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanas, tehniskās apkopes un kārtējā remonta veikšanas kārtību un nosacījumus, kā arī nosaka minimālās prasības dzīvojamās mājas energoefektivitātes nodrošināšanai. (Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr. 907, 2010)

Ministra kabineta noteikumu Nr. 907 3. daļā ir teikts: „Dzīvojamās mājas, tās konstrukciju, kā arī tajā esošo iekārtu un inženiertīklu tehnisko stāvokli nosaka vizuālajā apskatē. Vizuāli neapskata dzīvojamās mājas konstrukcijas, kā arī iekārtu un inženiertīklu daļas, kurām būves tehniskā risinājuma dēļ nevar piekļūt. Vizuālās apskates faktu fiksē dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnālā, kas ir mājas lietas sastāvdaļa.” (Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr. 907, 2010)

Dzīvojamās mājas pārvaldniekam noteikts pienākums vizuāli apskatīt tikai tās dzīvojamās mājas konstrukcijas, kā arī tajā esošo iekārtu un inženiertīklu daļas, kuras var redzēt. Pārvaldniekam ir pienākums inženiertīklu vizuālo apskati veikt divas reizes gadā koplietošanas telpu grupās un citās kopīpašumā esošajās telpu grupās un daļās, kur inženiertīkli ir pieejami apskatei, un reizi gadā izlases kārtībā dzīvojamo un nedzīvojamo telpu grupās. Vienlaikus jāuzsver, ka inženiertīklu vizuālo apskati iespējams veikt vienā laikā ar nepieciešamajām pārbaudēm apkures sezonas uzsākšanai un noslēgšanai dzīvojamā mājā.

Ja vizuālajā pārbaudē tiek konstatēti dzīvojamās mājas vai tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumi, pārvaldniekam jālemj par ārpuskārtas remonta veikšanu vai tehniskās apsekošanas veikšanu, pārvaldīšanas darba plāna papildināšanu vai dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi.

Ārpuskārtas remontu pārvaldnieks drīkst veikt, ja vizuālajā apsekošanā konstatēta:

- 1) jumta seguma caurtece;
- 2) ūdens notekcauruļu, piltuvju, likumu un to piestiprināšanas ierīču bojājumi;
- 3) fasādes arhitektonisko elementu vai ķieģeļu sasaistes ar sienu zudums;
- 4) apmetuma vai karnīžu elementu noslāņošanās;
- 5) izsisti logu vai durvju stikli, norautas logu rāmju vērtnes;
- 6) durvju vērtņu un aizverošo ierīču nenoturība;
- 7) caurtecējumi grīdu pārsegumos sanitāro mezglu vietās grīdas hidroizolācijas bojājumu dēļ;
- 8) plaisas un bojājumi krāsnīs vai dūmvados, kas var izraisīt cilvēku saindēšanos ar dūmgāzēm un apdraudēt mājas ugunsdrošību;
- 9) plaisas un neblīvumi dūmkanālos un to sajūguma vietās ar krāsnīm;
- 10) bojājumi cauruļvados un to sajūgumos ar veidgabaliem, armatūru un ierīcēm;
- 11) dzīvojamās mājas elektroapgādes kabeļa bojājumi, kas var radīt elektroenerģijas piegādes pārtraukumus apgaismei vai radīt ierīču un inženiertīklu darbības traucējumus;
- 12) apkures sistēmas bojājumi apkures sezonā;
- 13) gāzapgādes sistēmas bojājumi;
- 14) pelējuma sēne un pelējumu veicinoši apstākļi;
- 15) citi bojājumi, ja to neatliekamam novēršanu paredz normatīvie akti vai ja tie rada būtisku apdraudējumu;
- 16) inženiertīklu ievadu hermetizācijas bojājumi;
- 17) ugunsdrošībai nozīmīgo inženiertehnisko sistēmu bojājumi;
- 18) bīstamo iekārtu (liftu) atsevišķu elementu bojājumi. (Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr. 907, 2010)

Citos gadījumos dzīvojamās mājas, tās iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumu novēršanai tiek izstrādāts plāns, kura izpildes termiņus nosaka dzīvojamās mājas pārvaldnieks. Ja bojājums nav būtisks un nerada apdraudējumu, tad pārvaldnieks var lemt par konstatēto bojājumu iekļaušanu nākamā gada pārvaldīšanas darba plānā.

Ministra kabineta noteikumu Nr. 907 16. daļa nosaka: „Būves tehnisko apsekošanu veic, ja kopš dzīvojamās mājas un tai piederīgo ēku (būvju) nodošanas ekspluatācijā vai saskaņā ar attiecīgās dzīvojamās mājas kapitalitātes grupu attiecīgajai būves daļai vai iebūvētajam būvizstrādājumam ir pagājis šo noteikumu minētais vidējais kalpošanas ilgums.” (Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi Nr. 907, 2010)

Tehniskās apsekošanas pamatā ir būves apskate, kuras laikā fiksē un novērtē redzamos būves bojājumus. Apskates laikā veiktos fotofiksācijas materiālus pievieno tehniskās apsekošanas atzinumam. Ja apstākļi ir jāprecizē, papildus veic būves ģeotehnisko un hidroģeoloģisko apsekošanu. Ja tehniskās apsekošanas laikā konstatē redzamus ēkas bojājumus, kas var mazināt

ēkas stiprību vai noturību, īpašniekam tie ir jānovērš. Tehniskā apsekošana ir jāveic saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu "Būvju tehniskā apsekošana". Ēku tehnisko apsekošanu var veikt arhitekta prakses būvspeciālists, ēku konstrukciju projektēšanas, ēku būvdarbu vadīšanas un ēku būvuzraudzības darbības sfērās sertificēts būvspeciālists.

Izstrādājot pašvaldības īpašumā esošā dzīvojamā fonda remonta/atjaunošanas/pārbūves darbu apkopojumu, tabulas (skat. 2.4. tabulu) veidā iespējams apkopot nepieciešamos darbus un to finanšu līdzekļu pieejamību.

2.4. tabula

**Pašvaldības īpašumā esošā dzīvojamā fonda nepieciešamo darbu  
uzskaitījums un to finanšu līdzekļu pieejamība**

Nr. p. k.	Dzīvojamajai mājai vai dzīvoklim nepieciešamo darbu nosaukums*	Orientējošās darbu izmaksas** (EUR)	Līdzekļu uzkrājumu termiņš (mēnešu skaits)***	Orientējošās darbu izmaksas uz vienu dzīvokļa platības m <sup>2</sup> (EUR/m <sup>2</sup> ), kas iekļaujamas īres un pārvaldīšanas maksā****	Darbi no plānotajiem uzkrātajiem līdzekļiem (EUR)*****	Darbu izmaksas, kas iekļaujamas īres un pārvaldīšanas maksā*****
-----------	--	-------------------------------------	---	--	--	--

\* Gatavojot sarakstu ar darbiem, kas būtu jāveic dzīvojamās mājās vai dzīvokļos, darbus vēlamā norādīt prioritārā secībā.

\*\* Darbu izmaksu summas tiek norādītas orientējoši saskaņā ar gada vidējām tirgus cenām vai saskaņā ar kontroltāmi, un tās var mainīties pēc visu saistīto izmaksu aprēķināšanas atkarībā no darbu veikšanas laika. Tās arī var mainīties, ja darbu izpildītāju izvēlas, organizējot publisko iepirkumu.

\*\*\* Darbus iespējams veikt, ja dzīvojamās telpas atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, kur pašvaldībai pieder tikai daļa no dzīvokļiem un lēmumus pieņem dzīvokļu īpašnieku kopība. Finanšu avoti var būt gan uzkrājumi, gan mērķa maksājumi, gan vienošanās par darbu izmaksu pievienošanu pie ikmēneša rēķina.

\*\*\*\* Saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 10. pantu "dzīvojamās telpas īres maksu nosaka, izīrētājam un īrniekam rakstveidā vienojoties. Izīrētājam un īrniekam rakstveidā vienojoties, īres maksā var iekļaut arī ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītus maksājumus. Dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā īres maksu var grozīt tad, ja šajā līgumā ir paredzēti īres maksas grozīšanas nosacījumi un kārtība". No šī regulējuma izriet, ka maksa par remonta un/vai citiem atjaunošanas vai pārbūves darbiem var jau būt iekļauta īres maksā. To praktizē, ja visa ēka ir pašvaldības īpašumā un īres līguma noteikumi paredz īres maksas izmaiņas katru gadu atkarībā no nepieciešamajiem ieguldījumiem īpašumā. Savukārt, ja mājā dzīvokļu īpašnieki ir arī fiziskas personas un juridiskas personas, tad šāda veida izmaksas tiek iekļautas pārvaldīšanas maksā.

Dzīvojamo ēku pārvaldīšana ir organizēta un efektīva sistēma, kas ietver tiesiskas un tehniskas darbības ar ēku uzturēšanu saistīto problēmu risināšanai. Tās mērķis ir novērst ēku defektus, bojājumus, efektīvi minimizēt vispārējās izmaksas ēku pārvaldīšanā, tai pat laikā tie ir arī centieni nodrošināt labklājību, lietojot nekustamo īpašumu. (Puķīte, 2016)

Katra cilvēka viena no primārajām vajadzībām pilnvērtīgas dzīves nodrošināšanai ir atbilstoša dzīvesvieta. Tādēļ pašvaldībai, nodrošinot savu īpašumu uzturēšanu un tos izīrējot fiziskām personām, īpaša vērība jāvelta to apsekojumiem un nepieciešamajiem remonta, atjaunošanas, pārbūves vai labiekārtošanas darbiem.

### Jautājumi apspriešanai

1. Kādās kategorijās var iedalīt bojājumus, apsekojot ēku vizuālo un tehnisko stāvokli?
2. Izstrādājot vizuālās apsekošanas veidlapu, kādu apsekojuma struktūru ieteicams veidot?
3. Kāda veida dzīvojamās telpas pašvaldībām pieder?
4. Kādas īpatnības lēmumu pieņemšanā, kad iesaistīta pašvaldība, būs jāņem vērā?
5. Saskaņā ar Būvniecības likumu, kādas tehniskās prasības tiek izvirzītas, lai ēku ekspluatētu atbilstoši tās lietošanas veidam?

# 3

## Dzīvojamo telpu īres līgums

Nekustamais īpašums jebkurā sabiedrībā ir īpašuma attiecību objekts un ir saistīts ar fiziskas vai juridiskas personas īpašumtiesībām. Šīs tiesības nodrošina iespēju savu īpašumu ne tikai izmantot pašam īpašniekam dzīvošanai, bet gan arī to izīrēt citām personām par maksu. Līdz ar to veidojas līgumiskās attiecības. (Geipele u. c., 2017)

Līgumattiecības starp pusēm pastāvēja jau daudzus gadsimtus iepriekš. Tā bija kā nepieciešamība, lai varētu veikt dažāda veida darījumus, kur katrai no pusēm bija savas tiesības, savi pienākumi un atbildība par līgumattiecību ievērošanu, un arī nodrošinātu pušu interešu aizstāvību.

Franči 1807. gada 15. septembrī Pirmajā tirdzniecības kodeksā “*Code de Commerce*” noteica, ka “līgums ir vienošanās, ar kuru viena vai vairākas personas apņemas citai vai vairākām personām kaut ko iedot, kaut ko izdarīt vai kaut ko nedarīt”. (Kārklīš, 2006)

Citu definējumu līguma terminam var atrast anglosakšu tiesībās: “solījums (*promise*) vai vairāki solījumi, par kuru nepildīšanu tiesībās paredzētas sankcijas vai kuru izpildi tiesībās uzlūko kā pienākumu”. (Kārklīš, 2006)

Civillikuma 1511. pantā noteikts, ka līgums plašākā nozīmē ir ikkatra vairāku personu savstarpēja vienošanās par kādu tiesisku attiecību nodibināšanu, pārgrozīšanu vai izbeigšanu. Līgums šaurākā, šeit pieņemtā nozīmē ir vairāku personu savstarpējs ar vienošanos pamatots gribas izteikums, kura mērķis ir nodibināt saistību tiesības. (Civillikums, 1937)

Arī Komerclikuma 472. pantā ir atrodami punkti, kas skar pušu savstarpējo vienošanos un tur atrunāto punktu ievērošanu, nosakot, ka pusēm ir saistošas jebkuras paražas, par kuru ievērošanu tās ir vienojušās, un prakse, kādu tās izveidojušas savstarpējās attiecībās. Ja puses nav citādi vienojušās, uzskatāms, ka tās ir atzinušas par pašsaprotamu, ievērojot līgumattiecības (ieskaitot līguma noslēgšanu), paražas, kuras tām bija zināmas vai kuras nevarēja nezināt un kuras attiecīgajā komercdarbības jomā ir plaši pazīstamas un parasti tiek ievērotas. (Komerclikums, 2000)

No tiesisko darījumu iedalījuma viedokļa dzīvojamās telpas īres līgums ir divpusējs darījums, jo tā noslēgšanai ir nepieciešama vismaz divu pušu darbība. Lietas piešķiršana (nodošana) vai tās apsoliņums vien līgumu nenodibina, bet ir vajadzīga arī lietas vai attiecīgā apsoliņuma pieņemšana no otras puses. (Geipele u. c., 2017)

Secināms, ka līgums ir vairāku pušu savstarpēja vienošanās par noteiktu līguma priekšmetu, un tas darbojas kā personu interešu apliecinājums un savu tiesību aizstāvība, ko aizsargā patiesums, kas tulkojams kā pamatots gribas izteikums.

Gribu var izteikt vai nu ar vārdiem, mutiski vai rakstiski, vai ar zīmēm, kam ir vārdu nozīme. Kā noteikts Civillikuma 1473. pantā, tiesiska darījuma forma atkarājas no lietas dalībnieku ieskata, izņemot likumā tieši norādītus gadījumus. (Civillikums, 1937)

Saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 6. pantu ir noteikts, ka dzīvojamās telpas vienīgais lietošanas pamats īrniekam ir rakstveidā noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, bet apakšīrniekam – rakstveidā noslēgts dzīvojamās telpas apakšīres līgums. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021) No šī regulējuma izriet, ka īres tiesisko attiecību gadījumā līgums obligāti ir slēdzams rakstveidā.

Līguma, kura saturs būtu tik kristāldzids un pilnīgs, ka nevienam līdzējam nerastos šaubas par savu tiesību un saistību apjomu un izpildi, sastādīšana droši vien ir katra jurista sapnis, tomēr jāatzīst, ka pastāv kāds visur esošs līgumtiesību fenomens: pat pilnīgi izstrādātam un acīmredzami precīzam līgumam pēc rūpīgas izpētes var būt vajadzīga iztulkošana. (Danovskis, 2007)

Spēkā esoša līguma konstatēšanai ir būtiska nozīme, jo ir svarīgi noskaidrot, no kura brīža puses atrodas līgumiskās attiecībās. (Kārklīņš, 2006)

Pirmā divu pušu attiecībās panāktā vienošanās ir – līguma teksts un tā saturs. Dažkārt tas ir ļoti grūts uzdevums, jo pušu intereses vienmēr ir pretējās, bet vēlme viena – līguma noslēgšana. Nav šaubu, ka ikkatra līguma noslēgšanas pamats ir personu saziņa jeb mijiedarbības akts, kas rada tiesiskas sekas. Saziņa var būt auglīga vienīgi tad, ja abas personas viena otru saprot un spēj vienoties par kopīgu darbību. (Danovskis, 2007)

Tiesisks darījums ir atļautā kārtā izdarīta darbība tiesisku attiecību nodibināšanai, pārgrozīšanai vai izbeigšanai. Katrā tiesiskā darījumā jāņem vērā dalībnieki, priekšmets, gribas izteikums, sastāvdaļas un forma. (Civillikums, 1937)

Līdz ar ko grāmatas autori uzskata, ka, sastādot līgumu, ir svarīgi definēt līguma terminus, lai tie būtu skaidri un saprotami, līguma priekšmetu, lai nerastos šaubas par pušu darījumu, kā arī, protams, apmaksas kārtību, jo tieši par šiem līguma komponentiem ir biežākie strīdi pušu starpā.

Par īres līguma priekšmetu būs telpa, “ja pēc līguma noslēgšanas to izmanto dzīvošanai, tā nenes lietotāja peļņu”. (Torgāns, 2014) Tas nozīmē, ka dzīvojamās telpas īrnieks, slēdzot līgumu par dzīvojamās telpas īri, nevar šo telpu izmantot komercdarbībai. Saskaņā ar Komerclikumu komercdarbība

ir atklāta saimnieciskā darbība, kuru savā vārdā peļņas gūšanas nolūkā veic komersants. Komercdarbība ir viens no uzņēmējdarbības veidiem. Saimnieciskā darbība ir jebkura sistemātiska, patstāvīga darbība par atlīdzību. (Komerclikums, 2000) Secināms, ka šāda tipa darbībai ir jāslēdz nomas līgums.

Dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Izīrētājs un īrnieks var brīvi vienoties par jebkuru īres maksas apmēru, bet saskaņā ar Civillikuma 1469. un 1470. pantu īres maksa ir dzīvojamās telpas īres līguma būtiska sastāvdaļa. (Civillikums, 1937)

Būtiskās sastāvdaļas ir tas viss, kas nepieciešams kāda konkrēta tiesiska darījuma jēdzienam un bez kā pats nodomātais darījums nav iespējams. (Civillikuma, 1937) Ar šīm sastāvdaļām saprot nodomātā tiesiskā darījuma jēdziena pazīmes, kas parasti ir tieši paredzētas likumā. Būtiskajās sastāvdaļās neko nevar pārgrozīt, pat arī darījuma dalībniekiem savstarpēji vienojoties, jo tādējādi nodomātais darījums vai nu vispār nav uzskatāms noslēgts, vai arī varbūt noslēgts kāds cits darījums. Būtiskās sastāvdaļas ir kritērijs, lai noteiktu, vai nodomātais darījums vispār ir noslēgts, kā arī juridiski kvalificētu, kādam tiesisku darījumu tipam pieskaitāms noslēgtais darījums, un tādējādi noteiktu, kādi speciālie likuma noteikumi piemērojami šim darījumam (tā tiesiskajām sekām). (Kalniņš, 2005)

Ja lieta nonāk līdz tiesai, tad, izskatot prasību, tiesa ņem vērā visus apstākļus, kas ir atrunāti līgumā un kādi apstākļi ir bijuši līguma darbības laikā, vispirms noskaidrojot pušu faktisko un kopīgo nodomu un patieso gribu. Tiesisks darījums rada izteiktajai gribai (gribas izteikumam) atbilstošas tiesiskās sekas.

Saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 8. pantu dzīvojamās telpas īres līgumā iekļaujami šādi noteikumi:

- 1) lietošanā nododamās dzīvojamās telpas adrese, platība un raksturojums;
  - 2) dzīvojamās telpas īres līguma termiņš;
  - 3) dzīvojamās telpas īres maksas apmērs, tās maksāšanas kārtība un termiņi;
  - 4) ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītie pakalpojumi, kurus saņem īrnieks, šo pakalpojumu maksas apmērs, apmaksas kārtība un termiņi;
  - 5) ziņas par kopā ar īrnieku dzīvojamā telpā iemītnātajām personām.
- (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

## **I Lietošanā nododamās dzīvojamās telpas adrese, platība un raksturojums.**

Šajā līguma punktā tiek norādīts līguma priekšmets.

Līguma priekšmetā tiek norādīta tāda informācija kā adrese, dzīvokļa kopējā platība, dzīvojamā platība, dzīvojamo istabu skaits, informācija par palīgtelpām, kā arī nepieciešamajām ierīcēm, iekārtām un aprīkojumu,



noteikts, ka tas ir “atsevišķs dzīvoklis” vai “sociālais dzīvoklis”, norādot arī, ka tas ir derīgs dzīvošanai.

Dzīvokļa telpu uzskaitījumu, telpu platību un apdari, kā arī ierīces, iekārtas un aprīkojumu var norādīt līguma pielikumā „Dzīvojamo telpu nodošanas un pieņemšanas akts”. Īrnieks, parakstot šo Līgumu, apliecina, ka ir iepazinies ar dzīvokļa tehnisko un vizuālo stāvokli, tajā esošo iekārtu, ierīču un aprīkojuma funkcionālo lietojumu un atzīst, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis atbilst dzīvojamo telpu nodošanas un pieņemšanas aktam un līguma noteikumiem un nodrošina normālu dzīvojamo telpu lietošanu.

Līgumā ir jānorāda apkures veids (centralizētā vai decentralizētā apkures sistēma), elektroapgāde, aukstā ūdens un karstā ūdens pieejamība, ugunsdzēsības ūdensvadu, lifta pieejamība, vājstrāvu tīkli (kas nodrošina iespēju saņemt telekomunikāciju, interneta un televīzijas pakalpojumus).

## II Dzīvojamās telpas īres līguma termiņš.

Līgumā var veidot atsevišķu sadaļu “Īres līguma termiņš un līguma izbeigšana”. Šajā līguma sadaļā nosaka, ar kuru datumu stājas spēkā līgums un termiņš, uz kādu tas tiek noslēgts, norādot, ka līgums ir spēkā līdz pilnīgi savstarpējo saistību izpildei.

Ja, līgumu noslēdzot uz noteiktu laiku, īrnieks pārkāpj un/vai neievēro jebkuru no līguma noteikumiem, izīrētājam ir tiesības nepagarināt līguma darbības termiņu. Ja uz noteiktu laiku noslēgta līguma termiņš ir beidzies un līgums netiek pagarināts, parakstot jaunu īres līgumu, īrniekam X dienu laikā (kā puses vienojušās), jāatbrīvo dzīvoklis, jāizbeidz ar pakalpojuma sniedzējiem (ar AS “Latvenergo”, telekomunikāciju, televīzijas un/vai interneta operatoriem noslēgtie līgumi u. c. līgumi) un jāiesniedz izīrētājam iedzīvotāju dzīvesvietas reģistrēšanas nodaļas izziņa par viņa un to personu, kurām līdz ar īrnieku ir tiesības lietot dzīvokli, izdeklarēšanu no dzīvokļa. Īrniekam ir pienākums līgumā noteikto dienu laikā pēc līguma termiņa beigām (saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likumu pagarināt līgumu nevar, bet var noslēgt jaunu līgumu) atbrīvot dzīvokli no personīgajām mantām un nodot Izīrētājam dzīvokļa atslēgas un lietošanai derīgā stāvoklī īrēto dzīvokli, labierīcības, iekārtas un citas ierīces, parakstot dzīvojamo telpu nodošanas un pieņemšanas aktu.

Ja īrnieks nepilda līgumā minēto, līdz brīdim, kad īrnieks nodod izīrētājam dzīvokli ar nodošanas un pieņemšanas aktu, izīrētājs veic aprēķinu un izraksta īrniekam rēķinus par dzīvokļa īres maksu un maksu par saņemtajiem pamatpakalpojumiem un papildpakalpojumiem, kurus īrniekam ir pienākums apmaksāt.

## III Dzīvojamās telpas īres maksas apmērs, tās maksāšanas kārtība un termiņi, īres maksas grozīšanas nosacījumi un kārtība.

Arī šai būtiskajai līguma sastāvdaļai ir jāparedz līgumā atsevišķa sadaļa. Līgumā tā noslēgšanas brīdī nosaka īres maksu mēnesī par vienu dzīvokļa

kvadrātmetru. Maksu nosaka, pamatojoties uz pašvaldības lēmumu, tās saistošajiem noteikumiem par pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu īres maksu.

Īres maksu un maksu par saņemtajiem pamatpakalpojumiem un papildpakalpojumiem īrnieks maksā izīrētājam saskaņā ar tā izrakstītu rēķinu, kurā īres maksa ir norādīta par pilnu kārtējo mēnesi, bet maksa par pakalpojumiem norādīta par iepriekšējo mēnesi. Īrniekam saņemtais rēķins jāapmaksā līdz mēneša, kurā izrakstīts rēķins, pēdējam datumam, rēķinā norādīto summu ieskaitot vienā no rēķinā vai Līgumā norādītajiem kontiem. Ikmēneša rēķins sagatavots elektroniski, īrniekam ir saistošs un derīgs bez paraksta.

Dzīvokļa rēķina apmaksas kavējuma gadījumos īrnieks maksā izīrētājam līgumsodu, nosakot procentu apmēru no faktiski kavētās summas par katru nokavēto kalendāro dienu, taču kopumā ne vairāk par 10 % no pamatparāda. Praksē tie mēdz būt 0,1–0,3 %. Līgumsoda samaksa neatbrīvo īrnieku no pārējo ar šo līgumu uzņemto saistību pilnīgas samaksas, kā arī nav uzskatāma par zaudējumu atlīdzināšanu.

Līgumos tiek atrunāti arī īres maksas grozīšanas nosacījumi un kārtība. Var noteikt, ka izīrētājam ir tiesības paaugstināt dzīvokļa īres maksu atbilstoši pašvaldības un/vai pašvaldības kapitālsabiedrības (kura pilnvarota pārvaldīt pašvaldības īpašumus) valdes pieņemtajiem lēmumiem. Par dzīvokļa īres maksas paaugstināšanu izīrētājs rakstveidā brīdina īrnieku, iekļaujot šādu informāciju ikmēneša rēķinos. Termiņu, cik mēnešus iepriekš izīrētājam ir jābrīdina par šādām izmaiņām, nosaka līgumā. Šādā gadījumā Līguma grozījumi netiek noformēti un jaunā īres maksa stājas spēkā informācijā norādītajā datumā.

#### **IV Ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītie pakalpojumi, kurus saņem īrnieks, šo pakalpojumu maksas apmērs, apmaksas kārtība un termiņi.**

Šī informācija ir tajā pašā līguma sadaļā, kur noteikta īres maksa. Līgumos nosaka ar kādiem pakalpojumiem (siltumenerģijas piegāde, aukstais ūdens un kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana, dabasgāzes piegāde, elektrība, karstais ūdens, durvju kodu sistēma, telekomunikācijas, televīzija, interneta kabeļa līnija, lifts u. c.) tiek nodrošinātas dzīvojamās telpas.

Par tādiem papildpakalpojumiem kā telekomunikācijas, televīzija, internets īrnieks patstāvīgi noslēdz līgumus ar pakalpojumu sniedzējiem (par elektroenerģiju – ar AS “Latvenergo” vai SIA “Enefit”, par internetu, televīziju – pēc izvēles). Izīrētājs neatbild par šo līgumu, kas noslēgti starp īrnieku un pakalpojumu sniedzēju, izpildi, šo pakalpojumu sniegšanu un kvalitāti.

Par tādiem pakalpojumiem kā elektrības pieslēgums dzīvoklī un dabasgāzes pieslēgums gāzes plītij līgumu var slēgt gan pašvaldība vai tās pilnvarotais pārvaldnieks, gan arī pats īrnieks.

Īres līgumos atrunā arī kārtību, kādā veidā tiek veikti norēķini par saņemtajiem pakalpojumiem.

Par pamatpakalpojumiem maksu var noteikt šādi:

- 1) siltumenerģija dzīvokļa apkurei – proporcionāli dzīvokļa kopējai vai apkurināmai platībai;
- 2) aukstais ūdens un kanalizācija:
  - a) aukstais ūdens – pamatojoties uz dzīvoklī uzstādīto aukstā ūdens uzskaites skaitītāju rādījumiem,
  - b) ūdens starpība starp mājas kopējā skaitītāja rādījumu un dzīvokļos uzstādīto aukstā ūdens uzskaites skaitītāju rādījumiem tiks sadalīta uz dzīvokļu skaitu,
  - c) kanalizācija – pamatojoties uz dzīvoklī uzstādīto ūdens uzskaites skaitītāju rādījumiem, pieņemot, ka novadīto notekūdeņu daudzums ir vienāds ar izlietotā ūdens daudzumu;
- 3) sadzīves atkritumu izvešana – tiks sadalīta uz personu skaitu, kurām ir dzīvokļa lietošanas tiesības, kuras ir ierakstītas īres līguma pielikumā.

Par papildpakalpojumiem maksa ir šāda:

- 1) elektroenerģija dzīvoklī – elektroenerģijas piegādātājam saskaņā ar savstarpēji starp īrnieku un pakalpojuma sniedzēju noslēgtā līguma nosacījumiem un pamatojoties uz elektroenerģijas uzskaites skaitītāja rādījumiem;
- 2) elektroenerģija mājas koplietošanas telpu apgaismošanai un inženierkomunikāciju ierīču darbināšanai – atbilstoši dzīvojamās mājas dzīvokļu skaitam;
- 3) ūdens uzsildīšana – pamatojoties uz dzīvoklim uzstādīto karstā ūdens uzskaites skaitītāju rādījumiem;
- 4) karstā ūdens cirkulācija – atbilstoši dzīvojamās mājas dzīvokļu skaitam;
- 5) telekomunikāciju, televīzijas, interneta kabeļa līnijas pakalpojumi – pakalpojuma sniedzējam saskaņā ar savstarpēji starp īrnieku un pakalpojumu sniedzēju noslēgtā līguma nosacījumiem;
- 6) durvju kodu sistēma – atbilstoši dzīvojamās mājas dzīvokļu skaitam.

Gadījumos, kad mājā ir uzstādīta aukstā, karstā ūdens un apkures automātiskā datu nolasīšanas sistēma, dzīvoklim uzstādīto skaitītāju rādījumi katru mēnesi tiek nolasīti automātiski.

Tajās mājās, kur nav automātiskās datu nolasīšanas sistēmas, maksu par ūdens starpību sadala uz dzīvokļu skaitu. Ja dzīvoklī esošie ūdens skaitītāju rādījumi nav iesniegti vairāk kā trīs mēnešus pēc kārtas, kā arī dzīvoklī ūdens skaitītāji nav verificēti vai netiek nodrošināta pārvaldnieka iekļūšana dzīvoklī skaitītāju pārbaudei, visu mājas aukstā un karstā ūdens starpību segs šo dzīvokļu īrnieki.

Kā noteikts Dzīvojamo telpu īres likuma 10. pantā, ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto maksājumu veikšanas kārtību nosaka dzīvojamās telpas

īres līgumā. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021) Uz tā pamata visos īres līgumos ir noteikts arī, ka īrnieks proporcionāli dzīvokļa platībai maksā obligāto maksājumu, tas ir, likumā noteikto nekustamo īpašuma nodokļa (NĪN) maksājumu, kā arī citus normatīvajos aktos paredzētus maksājumus.

## **V Ziņas par kopā ar īrnieku dzīvojamā telpā iemitinātajām personām.**

Arī šīs ziņas ir jāiekļauj īres līgumos. Līgumos norāda, ka vienlaikus ar īrnieku dzīvokļa lietošanas tiesības tiek piešķirtas arī citām personām, kuru identitāti norāda līguma pielikumā „Par dzīvojamo telpu lietošanas tiesībām”.

Visi šie punkti ir ļoti būtiski. Līgums ir kā garants savstarpējo pušu attiecībās, un īpaši tas ir svarīgi, ja kāda no pusēm nepilda līguma nosacījumus.

Civillikuma 1587. pants paredz, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus. (Civillikums, 1937) Te ir deklarēts vispārējs princips – “līgumi ir jāpilda”.

Šī princips darbību apstiprina arī Civillikuma 1588. pantā noteiktais, ka viena puse nevar atkāpties no līguma bez otras piekrišanas pat arī tad, ja pēdējā to neizpilda, un tādēļ, ka viņa to neizpilda. (Civillikums, 1937)

Atkāpjoties no līguma, jāievēro Civillikuma 1589. pantā noteiktie gadījumi, kad ir iespējama vienpusēja atkāpšanās no līguma:

- 1) ja tā pamatota ar paša līguma raksturu;
- 2) kad to zināmos apstākļos atļauj likums;
- 3) ja tāda tiesība bijusi noteikti pielīgta. (Latvijas Republikas Augstākās Civillietu departaments, 2017)

Dzīvojamās telpas īres līgumā var ietvert arī citus noteikumus, par kuriem izīrētājs un īrnieks vienojušies, tostarp noteikumus par:

- 1) dzīvojamās telpas (iekārtu, palīgēku, arī mājai, kurā atrodas dzīvojamā telpa, piesaistītā zemes gabala) lietošanu;
- 2) dzīvojamās telpas apakšīri;
- 3) personu iemitināšanu īrnieka īrētajā dzīvojamajā telpā;
- 4) uzlabojumu, tai skaitā remontdarbu, veikšanu dzīvojamā telpā. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

Izpētot pašvaldību kapitālsabiedrību īres līgumus, secināms, ka ir iekļauta arī turpmāk norādītā informācija.

### **1. Par dzīvojamās telpas (iekārtu, palīgēku, arī mājai, kurā atrodas dzīvojamā telpa, piesaistītās zemes) lietošanu.**

Līgumos tiek atrunāts, ka īrnieks apņemas izmantot dzīvokli tikai dzīvošanai saskaņā ar šo līgumu un Civillikuma normām. Kā obligāts nosacījums tiek noteikts, ka dzīvoklis jālieto kārtīgi un saimnieciski, saudzīgi izturoties pret māju, tās iekārtām un koplietošanas telpām. Īrniekiem tiek izvirzīta arī prasība ievērot sabiedriskās kārtības noteikumus, netraucējot pārējiem mājas

iedzīvotājiem, ievērot ugunsdrošības noteikumus, kā arī citus ar normatīvajiem aktiem uzliktos pienākumus, kas attiecas vai var tikt attiecināti uz daudzdzīvokļu māju īrniekiem un kopā ar tiem dzīvojošām personām.

## **2. Dzīvojamās telpas apakšīre.**

Reizēm īres līgumos apakšīre tiek pieļauta, tomēr jānorāda, ka šādu praksi pašvaldība kā dzīvojamo telpu izīrētāja nepiekopj. Līdz ar to arī īres līgumos ir noteikts aizliegums īrniekam iemitināt dzīvoklī citas personas, slēgt apakšīres līgumus un uzdot dzīvokli par juridiskas personas juridisko adresi.

Piemēram, Rīgā, slēdzot īres līgumus par pašvaldības īpašumā esošā dzīvokļa izīrēšanu, tiek noteikts, ka, ja īrnieks bez Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes rakstiskas piekrišanas dzīvoklī ir nodevis apakšīrē, izīrētājs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no šī līguma, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām, Latvijas Republikas spēkā esošajos tiesību aktos noteiktajā kārtībā, brīdinot vienu mēnesi iepriekš.

## **3. Personu iemitināšana īrnieka īrētajā dzīvojamajā telpā.**

Piemēram, Rīgā, ņemot vērā, ka līgumos tiek atrunātas konkrētas personas, kuras īrnieks ir tiesīgs savā dzīvoklī iemitināt, šis līguma punkts tiek iekļauts ar norādi, ka šīs tiesības īrniekam ir tikai tādā gadījumā, ja par to ir saņemta Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvaldes rakstiska piekrišana.

Līdz ar tiesībām dzīvoklī iemitināt citas personas, ir tiesības arī deklarēt savu un ģimenes locekļu, kuriem ir piešķirtas dzīvokļa lietošanas tiesības, dzīvesvietu līgumā minētajā adresē.

Saskaņā ar Dzīvesvietas deklarēšanas likumu dzīvesvieta ir jebkura personas brīvi izraudzīta ar nekustamo īpašumu saistīta vieta (ar adresi), kurā persona labprātīgi apmetusies ar tieši vai klusējot izteiktu nodomu tur dzīvot, kurā dzīvot tai ir tiesisks pamats un kuru šī persona atzīst par vietu, kur tā sasniedzama tiesiskajās attiecībās ar valsti un pašvaldību. Personai ir tiesisks pamats apmesties uz dzīvi noteiktā nekustamā īpašumā, ja tai pieder šis nekustamais īpašums, attiecībā uz to ir noslēgts īres vai nomas līgums vai šā īpašuma lietošanas tiesības tā ieguvusi uz laulības, radniecības, svainības vai cita likumiska vai līgumiska pamata. (Dzīvesvietas deklarēšanas likums, 2003)

Jānorāda, ka ar tiesībām deklarēt dzīvoklī citas personas īrniekam rodas arī pienākums noteiktā laikā paziņot izīrētājam par to, ja kāda no personām, kurai ir piešķirtas dzīvokļa lietošanas tiesības, ir mirusi vai anulējusi ziņas par deklarēto adresi. Ja noteiktajā laikā tas netiek paziņots izīrētājam, izīrētājs neveic pārrēķinu par komunālajiem pakalpojumiem par iepriekšējo laika periodu, līdz par šo faktu izīrētājam ir iesniegtas ziņas.

#### 4. Uzlabojumu, tai skaitā remontdarbu, veikšana dzīvojamā telpā.

Dzīvojamo telpu īres likumā nav detalizētāk atrunāts šis jautājums, tāpēc tas ir noteikti jāiekļauj īres līgumā. Rīgas pašvaldības īres līgumos tāds punkts ir iekļauts, nosakot, ka īrniekam ir pienākums:

- 1) uzturēt kārtībā dzīvokli, tajā skaitā, bet ne tikai par saviem līdzekļiem veikt tā kosmētisko remontu;
- 2) veikt par saviem līdzekļiem kosmētisko remontu ne retāk kā reizi piecos gados, bet, ņemot vērā telpu faktisko stāvokli, arī pēc Izīrētāja pamatota norādījuma;
- 3) veikt par saviem līdzekļiem ūdens maisītāju, dušas, izlietņu, sēdpoda, stikla pakešu logu (tai skaitā paketes, rāmja un tajā esošo ventilācijas sistēmu), durvju grīdu remontu un/vai nomaiņu, veikt kanalizācijas sistēmas sifonu un sietiņu tīrīšanu un ventilācijas restes tīrīšanu, kā arī gāzes plīts remontu un/vai nomaiņu;
- 4) nepieciešamības gadījumā par saviem līdzekļiem uzstādīt virtuves tvaika nosūcēju ar ogļu filtru.

Savukārt, ņemot vērā ugunsdrošības prasības, tiek noteikts aizliegums virtuvē pievienot tvaiku nosūcēju ēkas kopējai ventilācijas sistēmai. Lai varētu kontrolēt dzīvojamo telpu īri, izīrētājam ir tiesības arī apsekot dzīvokļus, par to sastādot apsekošanas aktus, īpaši gadījumos, ja tiek konstatētas atkāpes no līguma nosacījumiem. Tā, piemēram, līgumos iekļauj arī aizliegumu:

- 1) veikt dzīvokļa pārbūvi un/vai pārplānošanu bez izīrētāja rakstiskas piekrišanas un saskaņošanas ar attiecīgajām valsts un pašvaldības iestādēm;
- 2) uzstādīt jebkādas ierīces un/vai konstrukcijas (antenas, satelītantenu šķīvjus, veļas žāvējamās ierīces, putnu būrus u. tml.) pie mājas fasādes vai uz mājas jumta.

#### Jautājumi apspriešanai

1. Kas ir līgums? Kā tas ir skaidrots Civillikumā?
2. Kas apliecina īrnieka tiesības lietot dzīvojamo telpu?
3. Kas ir līguma būtiskās sastāvdaļas?
4. Kādi noteikumi iekļaujami dzīvojamās telpas īres līgumā?
5. Kur tiek noteikta ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto maksājumu veikšanas kārtība? Kādi ir iespējamie maksājumu veikšanas varianti?

# 4

## Obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību īstenošana

Dzīvojamo māju uzturēšana un pārvaldīšana ir laikietilpīgs, tehniski ekonomisko zināšanu un finanšu līdzekļus ietverošs process. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas organizēšanas jautājums aktuāls kļuva pēdējo 20 gadu laikā, kad Latvijā strauji norisinājās privatizācijas process, sākās jaunu ēku būvniecība, kā arī 2010. gada 1. janvārī spēkā stājās Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. Mājokļu nozare skar visus valsts sabiedrības līmeņus, un tai ir gan ekonomisks, gan arī sociāls raksturs. (Geipele u. c., 2019)

Veicot pašvaldības īpašumu pārvaldīšanu un tehnisko uzturēšanu, ir jāievēro Latvijas Republikas likumi, Ministru kabineta noteikumi, lēmumi un rīkojumi, vietējās pašvaldības domes noteikumi, iekšējie lēmumi un rīkojumi, citi Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti, kā arī jāsadarbojas ar valsts un pašvaldību iestādēm, fiziskām un juridiskām personām. Ņemot vērā, ka pašvaldības īpašumu pārvaldniekam ir jāievēro tiesību aktu prasības, tad ļoti svarīgi ir noteikt tā funkcijas un uzdevumus un izstrādāt labu darba organizāciju.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ir noteikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver obligāti veicamās pārvaldības darbības un citas pārvaldīšanas darbības. (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009) Obligāti veicamās darbības ir:

- 1) dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziskas saglabāšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām:
  - a) dzīvojamās mājas sanitārā apkope;
  - b) siltumenerģijas, arī dabasgāzes piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, slēdzot attiecīgu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju;
  - c) elektroenerģijas nodrošināšana dzīvojamās mājas kopīpašuma esošajai daļai (arī kopīpašumā esošo iekārtu darbības nodrošināšanai);
  - d) dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts;
  - e) dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana;

- f) dzīvojamās mājas energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu nodrošināšana;
- 2) pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tajā skaitā:
  - a) pārvaldīšanas darba plāna, tai skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna, sagatavošana;
  - b) attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošana;
  - c) finanšu uzskaites organizēšana;
- 3) dzīvojamās mājas lietas vešana;
- 4) zemesgabala uzturēšanas atbilstoši normatīvo aktu prasībām nodrošināšana, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes;
- 5) informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.

2021. gada 19. janvārī tika apstiprināti grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrajā daļā, nosakot, ka viena no obligātajām darbībām ir “dzīvojamās mājas energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu nodrošināšana”. Iepriekšējā likuma redakcijā bija noteikts šaurāks darbību loks – “dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana”. (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009)

Grozījumu mērķis bija veicināt daudzdzīvokļu māju energoefektivitāti, kā arī novērst spēkā esošā tiesiskā regulējuma nepilnības. Grozījumi paredz precizēt obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību sarakstu, paplašinot veicamos pienākumus ēkas energoefektivitātes uzlabošanā (tai skaitā veikt ēkas energosertifikāciju) un tādējādi rosinot ēku īpašniekiem rast un īstenot risinājumus dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanai. (Ekonomikas ministrija, 2021)

Ar likuma grozījumiem paredzēti arī tādi pasākumi kā ēkas energoefektivitātes novērtēšana, energosertifikācija, apkures sistēmu un gaisa kondicionēšanas sistēmu pārbaude, ēkas, tās konstrukciju un inženiersistēmu siltināšana u. c.

Likumā ir noteikts, ka citas pārvaldīšanas darbības ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai. Pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītas darbības. (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009)

Galvenā dzīvojamo māju pārvaldīšanas un tehniskās uzturēšanas pamatfunkcija ir organizēt un nodrošināt pašvaldību īpašumā esošo ēku, citu būvju un tām pieguļošo zemes gabalu fizisko saglabāšanu un uzturēšanu, nodrošināt komunālo pakalpojumu pieejamību.

Dzīvojamo māju pārvaldniekam ir gan jāpārvalda vispārējās disciplīnas attiecībā uz nozares darbību un jābūt spējīgam savas zināšanas piemērot praksē, gan jāspēj strādāt ar inovatīviem risinājumiem un jaunām informācijas tehnoloģiju sistēmām, gan arī jāpiemīt spējai vadīt šos procesus. (Geipele u. c., 2019)



Lai sekmīgi vadītu savā pakļautībā esošos darbiniekus, nepieciešamas noteiktas prasmes un zināšanas, kuras var iedalīt trīs grupās:

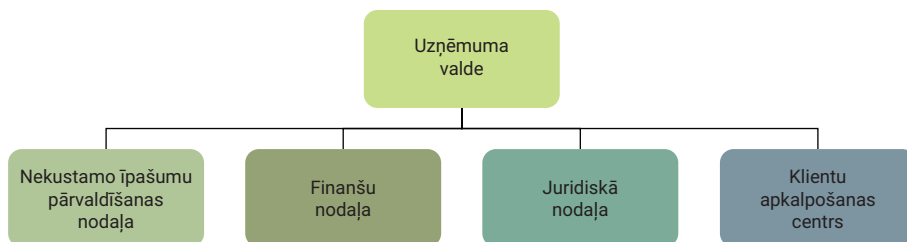
- 1) konceptuālas prasmes un zināšanas – vadītāja spēja organizēt, koordinēt un vadīt uzņēmumu vai tā apakšvienību kopumā, risināt stratēģiskās problēmas, analizēt situāciju. Tās visvairāk ir nepieciešamas augstākā līmeņa vadītājiem;
- 2) cilvēciskās prasmes un zināšanas – spēja strādāt ar cilvēkiem, veidot harmoniskas savstarpējās attiecības, psiholoģijas zināšanas un prasme tās lietot. Šīs prasmes ir vienādi nepieciešamas visu līmeņu vadītājiem;
- 3) speciālās prasmes un zināšanas – spēja lietot zināšanas attiecīgajā nozarē, piemēram, ražošanas tehnoloģijas pārzināšana. Šīs prasmes visvairāk ir nepieciešamas zemākā līmeņa vadītājiem. (Abizāre, 2003)

Lai nodrošinātu kvalitatīvu un tiesību aktu prasībām atbilstošu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, dibinot uzņēmumu visa pamatā ir uzņēmuma struktūras izveidošana, kur ir skaidri noteiktas katra darbinieka funkcijas, pienākumi, tiesības un atbildība. Ņemot vērā, ka pārvaldīšanas funkciju veikšana ir saistīta ar sanitārās apkopes, inženiertehniskām, būvniecības, lietvedības, juridiskiem, finanšu un citām funkcijām, tad uzņēmumā ir jāizveido struktūra, kas spētu īstenot visas šīs funkcijas. Visefektīvāk ir uzņēmumā izveidot struktūrvienības, kuras katra būtu atbildīga par konkrētu jomu, darbību veikšanu un jautājumu risināšanu.

4.1. attēlā norādītā struktūra nodrošinātu, ka katrai struktūrvienībai ir savas funkcijas un uzdevumi, katra struktūrvienība par savām darbībām atbild uzņēmuma valdei, līdz ar to darbojas uzņēmuma kopēja rezultāta sasniegšanā. Lai veiktu visas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā minētās obligātās pārvaldīšanas darbības, katrai struktūrvienībai ir jānosaka arī darba uzdevumi.

Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas struktūrvienības uzdevumi:

- 1) veikt koplietošanas telpu uzkopšanas un teritorijas sakopšanas darbus;
- 2) nodrošināt inženiertehnisko sistēmu un iekārtu uzturēšanu un neatliekamo ar fizisko saglabāšanu tieši saistīto remonta darbu veikšanu;



4.1. attēls. Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas uzņēmuma struktūra.

- 3) nodrošināt un organizēt neatliekamo ar fizisko saglabāšanu tieši saistīto defektu novēršanu, remonta darbu veikšanu;
- 4) organizēt energoefektivitātes pasākumu īstenošanu pārvaldāmajos objektos;
- 5) nodrošināt un organizēt saimnieciskajai darbībai nepieciešamo resursu iegādi;
- 6) veikt dzīvojamo māju tehnisko apsekošanu;
- 7) izstrādāt, uzturēt un aktualizēt dzīvojamo māju lietas;
- 8) nodrošināt īrnieku apkalpošanu – klientu pieņemšana;
- 9) plānot dzīvojamo māju pārvaldīšanas izmaksas;
- 10) kontrolēt un optimizēt dzīvojamo māju pārvaldīšanas izmaksas;
- 11) nodrošināt ugunsdrošību normu ievērošanu;
- 12) sagatavot pārvaldīšanas budžetu nākamajam gadam.

Lai izpildītu minētos uzdevumus, nepieciešami gan biroja, gan tehniskie darbinieki, gan to vadītājs. Struktūrvienības vadītājs būtu atbildīgs par visu uzdevumu izpildi un uzraudzību, kā arī par visas nodaļas darbu ziņotu uzņēmuma valdei. Izveidojot Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas struktūrvienību atkarībā no uzņēmuma iekšējās politikas, nepieciešami māju/īpašumu pārvaldnieki, kuri būtu tieši pakļauti struktūrvienības vadītājam un būtu atbildīgi par tehniskajiem darbiniekiem. Atkarībā no pārvaldāmo māju vai īpašumu skaita nepieciešams viens vai vairāki pārvaldnieki. Pārvaldnieks būtu tiešais vadītājs un darbu organizators tehniskajiem darbiniekiem – sētniekiem, labiekārtošanas un remontstrādniekiem. Papildus nepieciešams speciālists, kas uzturētu un atjaunotu mājas lietas, gatavotu rakstiskās atbildes klientiem, atbildīgajām institūcijām vai uzņēmumiem, kā arī koordinētu darbu ar brīvajiem pašvaldības dzīvokļiem, kuri ir jāatbrīvo no īrnieku atstātajām personiskajām mantām.

Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas struktūrvienības vadītājs organizē visas struktūrvienības darbu un nodrošina kvalitātes kontroli. Struktūrvienības pienākumos ietilpst arī pārvaldīšanas budžeta sastādīšana nākamajam gadam, budžeta ievērošanas kontrole pašreizējam gadam, budžeta palielinājuma pieprasījums, ja tāda vajadzība radusies, visu pirkumu pavadzīmju pārbaude, izvērtējot to atbilstību līgumiem, nepieciešamo iepirkumu pieprasījumi, komunālo pakalpojumu sniedzēju rēķinu kontrole, pārbaudot to atbilstību līgumiem, sadarbības partneru rēķinu kontrole, pārbaudot to atbilstību līgumiem, līgumu slēgšana ar pakalpojumu sniedzējiem māju uzturēšanai un drošībai, ūdens skaitītāju verifikācijas grafika izveide kārtējam gadam un klientu apmierinātības aptauju organizēšana.

**Pārvaldnieks** ir pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības. (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009)

Pārvaldnieka pienākumos ietilpst tādas funkcijas kā:

- 1) sētnieku darba organizēšana un izpildes kvalitātes kontrole, arī nepieciešamo saimniecības preču iegāde un sagādāšana;

- 2) klientu iesniegumu un problēmu izskatīšana un risināšana;
- 3) tehnisko darbinieku darbu uzdevumu sagatavošana un darba kvalitātes kontrole;
- 4) nepieciešamo remontmateriālu iegāde un sagāde remontstrādniekiem;
- 5) māju vai dzīvokļu apsekošana un defektu konstatācijas gadījumā to novēršanas organizēšana. Dalība māju ikgadējā tehniskajā apsekošanā;
- 6) māju ūdens, elektrības u. c. rādījumu ikmēneša nolasišanas organizēšana;
- 7) nepieciešamā inventāra un darba instrumentu iegādes nodrošināšana;
- 8) defektu, apsekošanas vai dzīvokļu atbrīvošanas aktu sastādīšana;
- 9) ūdens skaitītāju pārbaužu dzīvokļos veikšana;
- 10) iedzīvotāju nodoto ūdens skaitītāju rādījumu lapiņu apkopošana un nogādāšana grāmatvedim.

**Speciālists** sastāda darba laika uzskaites grafikus nekustamo īpašumu struktūrvienības darbiniekiem (darba laika grafiki/uzskaite), apkopo informāciju par īres dzīvokļiem, kuri jāatbrīvo, un informāciju sniedz pārvaldniekam, nodrošina māju lietu uzturēšanu saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, jaunbūves gadījumā – izveido mājas lietu jaunajam objektam. Speciālists arī nodrošina pārvaldnieku ar nepieciešamo informāciju vai paziņojumiem par ūdens skaitītāju maiņu.

Nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir vienlaicīgi ar īpašuma tiesībām uzlikta atbildība par nekustamā īpašuma ilgstošu pastāvēšanu, nodrošinot nekustamā īpašuma uzturēšanu, administrējot un dokumentējot procesus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma uzturēšanu. (Puķīte, 2016) Līdz ar to ir svarīgi nodrošināt darbu ar klientiem, tāpēc svarīga struktūrvienība ir Klientu apkalpošanas centrs. Uzņēmumā ir nepieciešami darbinieki, kuri pieņem klientu sniegto informāciju vai sūdzības un reģistrē tās klientu apkalpošanas sistēmā, gan informē pārvaldniekus par tām.

Uzņēmumu pastāvēšanas galvenais iemesls ir klientu prasību izpildīšana. Klienta prasības kvalitātes aspektā tiek saprastas kā “noteiktas, vispārēji ieviestas vai obligātās vajadzības vai gaidas”. Uzņēmumā kvalitāte būtu jānosaka kā prioritāte. Svarīgi ir atcerēties, ka kvalitāte ir mainīga, jo nepārtraukti mainās klientu prasības un vēlmes, tādēļ kvalitātes vadības sistēmās ir jāiekļauj prasības par klientu vēlmju apzināšanu un savlaicīgu reaģēšanu uz specifiskām pretenzijām. (Rudzāte, 2009)

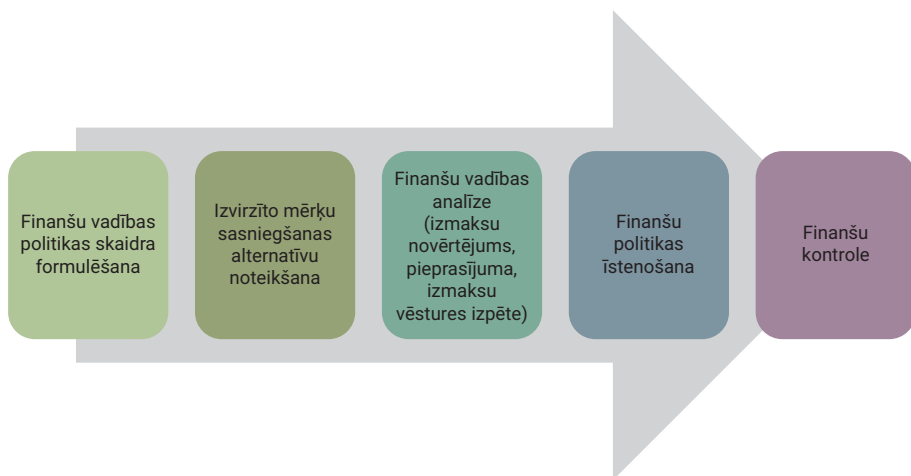
**Klientu apkalpošanas speciālists** pieņem klientu zvanus vai e-pastus un reģistrē tos klientu apkalpošanas sistēmā, izvērtē, vai klients spēj pats atrisināt problēmu vai ne. Ja nespēj, tad sniedz informāciju pārvaldniekam, kam jārisina klientu problēma. Avārijas situāciju gadījumā sazinās ar avārijas dienestu, lai pieteiktu avārijas novēršanu. Pārliecinās par veikto darbu izpildi, piezvanot klientam vai darbu izpildītājiem.

Lai panāktu sniegtā pakalpojuma kvalitatīvu un efektīvu rezultātu, vēlams izstrādāt klientu apkalpošanas standartu. Klientu apkalpošanas standartu var definēt konkrētā uzņēmuma līmenī. Parasti tas ir iekšējais normatīvais akts, piemēram, nolikums vai kārtība, vai rokasgrāmata, kurā noteikti uzņēmuma un klientu attiecību pamatnosacījumi un principi, kurus ievēro, organizējot un nodrošinot klientu apkalpošanu. Tas ir vispārējs prasību kopums (ar klientu apkalpošanu saistīti raksturlielumi), kas attiecināms uz klientu apkalpošanu neatkarīgi no tā, kāds pakalpojums tiek sniegts. (Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija, 2013)

**Remontstrādnieki** (santehniķi, elektriķi, namdari, būvnieki utt.) veic visus nepieciešamos darbus un remontdarbus, kurus tiem uzdod pārvaldnieks, informē pārvaldnieku par darbu paveikšanu, ziņo pārvaldniekam, ja tiek konstatēti kāda veida defekti ēkās, to konstrukcijās, inženiertīklos, teritorijā vai atsevišķos gadījumos arī dzīvokļos, un iesniedz pārvaldniekam darbiem nepieciešamo remontmateriālu sarakstu.

**Sētnieki un apkopēji** nodrošina nekustamo īpašumu koplietošanas telpu un piesaistītā zemesgabala uzkopšanu un sanitāro tīrību, zāles pļaušanu, valsts karoga pacelšanu un sniega aizvākšanu, sastāda nepieciešamo saimniecības preču sarakstu un iesniedz pārvaldniekam, nodrošina avārijas dienestu piekļuvi ēku pagrabiem, uzrauga, lai nebūtu aizkrautas evakuācijas izejas, uzrauga, lai netiktu bojāts nekustamais īpašums, mēneša beigās nodod pārvaldniekam iedzīvotāju iesniegtās ūdens skaitītāju rādījumu lapiņas.

Viens no svarīgiem aspektiem dzīvojamo māju pārvaldīšanā ir finanses un to vadība. Līdz ar to ir precīzi jādefinē finanšu plānošanas un darījumu izpildes posmi (skat. 4.2. attēlu).



4.2. attēls. Finanšu plānošanas un darījumu izpilde.

Finanšu struktūrvienības uzdevumi:

- 1) izstrādāt grāmatvedības politiku;
- 2) izstrādāt iekšējos normatīvos aktus, kas saistīti ar grāmatvedības uzskaiti;
- 3) pārbaudīt un iegrāmatot darījumu apliecinošu dokumentāciju;
- 4) norēķināties ar preču un pakalpojumu sniedzējiem;
- 5) sagatavot rēķinus par sniegtajiem pakalpojumiem;
- 6) aprēķināt un izskaitīt darbinieku algas uz banku kontiem (ja netiek izmantoti skaidras naudas norēķini);
- 7) veikt nodokļu, nodevu, iemaksu u. c. maksājumu aprēķinus un norēķinus ar valsti un pašvaldību;
- 8) sniegt atskaites Valsts ieņēmumu dienestam;
- 9) sagatavot un iesniegt gada pārskatus Valsts ieņēmumu dienestam;
- 10) sastādīt pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu tāmes;
- 11) sastādīt pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu gada pārskatus.

Uzskaitīto Finanšu struktūrvienības uzdevumu veikšanai nepieciešams struktūrvienības vadītājs, kurš vadītu, uzraudzītu un kontrolētu darbu kvalitāti. Vadītājs būtu pakļauts/atbildīgs tieši valdei. Vadītājs būtu arī atbildīgs par grāmatvedības politikas un grāmatvedības uzskaites metodiku izstrādi.

**Finanšu struktūrvienības vadītājs** ir atbildīgs par visu Finanšu struktūrvienības darbinieku darbu organizāciju un kvalitātes kontroli, izstrādā grāmatvedības uzskaites metodiku, reizi gadā izstrādā gada pārskatus un iesniedz Valsts ieņēmumu dienestam. Viņš ir arī atbildīgs par uzņēmuma gada budžeta sastādīšanu (apkopojot informāciju arī no pārējiem struktūrvienību vadītājiem). Viņa pienākumos ietilpst arī normatīvajos aktos noteikto atskaišu sniegšana atbildīgajām valsts institūcijām normatīvajos aktos noteiktajos termiņos.

**Grāmatveži** norēķinās ar preču piegādātājiem un pakalpojumu sniedzējiem, veic komunālo maksājumu aprēķinus un izraksta rēķinus klientiem, aprēķina darbinieku darba samaksu un veic tās izmaksu uz viņu banku kontiem. Tāpat viņu pienākumos ietilpst pamatlīdzekļu un mazvērtīgā inventāra uzskaitē un norakstīšana, normatīvajos aktos noteikto nodokļu un nodevu aprēķināšana un samaksa. Grāmatveži seko līdzi budžeta izpildei un gatavo atskaites struktūrvienības vadītājam.

**Ekonomisti** veic māju nolasīto ūdens, siltumenerģijas skaitītāju rādījumu pārbaudi un iesniedz rādījumus pakalpojumu sniedzējiem, kā arī uzņēmuma grāmatvežiem maksas par saņemtajiem pakalpojumiem, aprēķināšanai. Viņi arī sastāda dzīvojamo māju ieņēmumu un izdevumu tāmes un ieņēmumu un izdevumu pārskatus, sagatavo rakstiskas atbildes uz klientu vai valsts un pašvaldību iestāžu vēstulēm, aprēķina dzīvojamo māju īres/pārvaldīšanas maksu.

Grāmatvedības cikls ietver vairākus secīgus grāmatvedības darba posmus, kuru rezultātā iegūst finanšu pārskatus par attiecīgā saimnieciskā gada periodu

(mēnesi, ceturksni, gadu). Budžeta gada pilns grāmatvedības cikls attiecas uz pārskata gadu.

Grāmatvedības kārtošanas noteikumi ir noteikti Ministru kabineta noteikumos Nr. 877 "Grāmatvedības kārtošanas noteikumi". Noteikumi stājās spēkā 2022. gada 1. janvārī. Šie noteikumi ietver:

- 1) grāmatvedības reģistru kārtošanas prasības;
- 2) kārtību, kādā labo vai papildina ierakstus grāmatvedības reģistros un attaisnojuma dokumentos;
- 3) attaisnojuma dokumentu noformēšanas kārtību;
- 4) prasības attaisnojuma dokumentiem, kurus sagatavo attiecībā uz precēm, citām materiālajām vērtībām un pakalpojumiem un saistībā ar skaidras vai bezskaidras naudas avansa izlietojumu vai darbinieku izdevumu atlīdzināšanu;
- 5) preču piegādes dokumentos ietveramos rekvizītus un informāciju, šo dokumentu noformēšanas, parakstīšanas un reģistrēšanas kārtību;
- 6) grāmatvedības datorprogrammu un grāmatvedības informācijas dator-sistēmu programmatūras lietošanas prasības;
- 7) grāmatvedības organizācijas dokumentu izstrādāšanas noteikumus;
- 8) inventarizācijas metodes, inventarizācijas veikšanas kārtību, rezultātu dokumentēšanas un inventarizācijā atklāto starpību iegrāmatošanas kārtību;
- 9) grāmatvedības kontroles pasākumu veidus. (Ministru kabinets, 2022)

Lai sagatavotu gada pārskatu, katra pārskata gada beigās ir jāveic inventarizācija, sastādot uzņēmuma īpašumā un lietojumā esošo līdzekļu (zemes gabalu, pamatlīdzekļu, ilgtermiņa ieguldījumu, gatavās produkcijas, naudas līdzekļu, krājumu, kā arī prasību un parādu) sarakstu. Inventarizāciju veic, nosakot īpašuma lietojuma objektu apjomu dabā un salīdzinot prasību un parādu summas ar debitoriem un kreditoriem. Inventarizācijas rezultātus atspoguļo inventāra sarakstos.

Pārvaldnieka kompetence ir noteikta Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. pantā. Pārvaldniekam uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma apjomu, tā izpildes noteikumus un kārtību nosaka pārvaldīšanas līgums. Veicot pārvaldīšanas uzdevumu, pārvaldnieka pienākums ir ievērot dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo un citu normatīvo aktu prasības. Pārvaldnieka pienākums ir sniegt dzīvojamās mājas īpašniekam aktuālu, nepārprotamu un pilnīgu informāciju par dzīvojamās mājas īpašniekam saistošiem normatīvajiem aktiem un no tiem izrietošajām saistībām, par pārvaldnieka saistībām, kas izriet no pārvaldīšanas uzdevuma, kā arī – pēc dzīvojamās mājas īpašnieka pieprasījuma – par jautājumiem, kas attiecas uz pārvaldīšanas uzdevumu. Pārvaldnieka pienākums ir arī rakstveidā brīdināt īpašnieku par nepieciešamajiem steidzami veicamajiem pasākumiem dzīvojamās mājas pasargāšanai no bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma, kā arī aprēķināt šo pasākumu paredzamās izmaksas. (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009)

Lai varētu kvalitatīvi izpildīt likumā ietvertās normas, ir nepieciešams arī juridiskais atbalsts. Tas nozīmē, ka jābūt darbiniekiem, kuru zināšanas un profesionālās kompetences nodrošina uzņēmumu ar nepieciešamo informāciju, procesiem un juridisko dokumentāciju.

Juridiskās struktūrvienības uzdevumi ir:

- 1) īres līgumu un citu pakalpojumu līgumu sagatavošana un noslēgšana;
- 2) līgumu uzglabāšana;
- 3) uzņēmuma interešu juridisko pārstāvība tiesās un citās valsts un pašvaldību institūcijās;
- 4) publiskos iepirkumu organizēšana;
- 5) lietvedības kārtošana nodrošināšana;
- 6) arhīva uzturēšana;
- 7) personāla resursus un ar tiem saistīto dokumentu kārtošana atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Uzskaitīto Juridiskās struktūrvienības uzdevumu veikšanai nepieciešams struktūrvienības vadītājs, kurš vadītu, uzraudzītu un kontrolētu darbu kvalitāti. Vadītājs būtu pakļauts/atbildīgs tieši valdei. Darbu veikšanai nepieciešams jurists, kas pārstāvētu uzņēmumu valsts un pašvaldību institūcijās un tiesās, kā arī sastādītu prasību pieteikumus. Ņemot vērā, ka darbā ar pašvaldības dzīvojamo fondu ir jāslēdz īres un nomas līgumi, tad nepieciešams darbinieks, kas veiktu šos pienākumus. Ja uzņēmums ir pašvaldības SIA, tad līgumu slēgšana ar citiem pakalpojumu sniedzējiem notiek publisko iepirkumu ceļā, līdz ar to ir nepieciešams iepirkumu speciālists. Kā vēl viens svarīgs faktors ir darbinieku atlase un darba līgumu slēgšana, tāpēc uzņēmumā nepieciešams arī personāla speciālists. Pamatojoties uz iepriekš minēto, jānosaka Juridiskās struktūrvienības darbinieku pamatuzdevumi.

**Juridiskās struktūrvienības vadītājs** ir atbildīgs par visu struktūrvienības darbinieku darbu organizāciju un kvalitātes kontroli, organizē un nodrošina arhīva uzturēšanu, sastāda līgumus atbilstoši uzņēmuma interesēm, organizē līgumu oriģinālu nogādāšanu visām iesaistītajām pusēm, sagatavo uzņēmuma iekšējos normatīvos aktus, seko līdz aktuālajiem ārējiem normatīvajiem aktiem, sagatavo Juridiskās struktūrvienības budžetu un kontrolē tā ievērošanu, pārstāv uzņēmumu, tiekoties ar pašvaldības domes pārstāvjiem.

Viena no problēmām, ar kuru saskaras visi dzīvojamo māju pārvaldnieki, tajā skaitā dzīvojamo telpu izīrētāji, ir kavētie īres un pārvaldīšanas maksājumi.

**Jurists** sagatavo un slēdz īres līgumus ar īrniekiem vai nomniekiem, sagatavo un apkopo parādnieku sarakstus, sniedz vecākajam juristam apkopojumus par parādniekiem, par kuriem jāsniedz tiesā prasība. Pienākumu ietvaros jurists gatavo atgādinājuma un brīdinājuma vēstules, slēdz vienošanās ar parādniekam par parāda apmaksu, sagatavo un iesniedz tiesā prasības pieteikumus. Tiesvedību rezultātā bieži vien tiek panākta parāda piedziņa un izlikšana no dzīvojamām telpām vai arī panākti izlīgumi, vai nomaksāti parādi vienā maksājumā.

Organizējot saistību izpildi, ir jādomā par komunikāciju starp izīrētāju un īrnieku. Šis jautājums normatīvajos aktos netiek regulēts tieši, tomēr, ja komunikācija ir neveiksmīga vai ja tās vispār nav, var rasties problēmas ar veiksmīgu saistību izpildi no īrnieka puses. Pārvaldniekam, kurš darbojas izīrētāja (pašvaldības) vārdā, ir jāmeklē iespējas veikt pārrunas ar katru no īrniekiem, noskaidrot patiesos iemeslus, kādēļ īrnieks nepilda savas saistības, izskaidrot iespējas, kuras var īrnieks izmantot savas finansiālās situācijas uzlabošanai. Cilvēks vienkārši var nezināt par valsts vai pašvaldības noteiktajām tiesībām uz atbalstu un palīdzību brīdī, kad rodas grūtības norēķināties par ikmēneša maksājumiem, jo ģimenes locekļu ienākumi ir pārāk niecīgi. Cilvēks var nezināt, ka tieši viņš ir persona, par kuru runā likums "Par sociālo palīdzību". Likumā „Par pašvaldībām” norādīts, ka sociālā palīdzība ir pašvaldības autonomā funkcija. (Par pašvaldībām, 1994) Tikai pašvaldība var pieņemt lēmumu apmaksāt (kaut vai daļēji) dzīvokļa īpašnieka maksājumus par dzīvokli vai sniegt cita veida atbalstu. Arī sociālo palīdzību organizē un par tās izpildi atbild pašvaldības. Tām jāsniedz sociālais atbalsts situācijās, kad ģimenes rīcībā esošie ienākumi nav pietiekami pamatvajadzību nodrošināšanai minimālā apmērā. Pašvaldības sociālais dienests pēc personas un tās ģimenes locekļu ienākumu un citu materiālo resursu izvērtēšanas lemj par sociālās palīdzības pabalsta piešķiršanu personai, kas pabalstu pieprasījusi. Dzīvokļa pabalsta apmēru, izmaksas kārtību un personas, kuras ir tiesīgas saņemt šo pabalstu, reglamentē pašvaldības saistošie noteikumi un Ministru kabineta 2021. gada 1. janvāra noteikumi Nr. 809.

Šie Ministru kabineta noteikumi nosaka māsaimniecības materiālās situācijas izvērtēšanas un sociālās palīdzības saņemšanas kārtību; garantētā minimālā ienākuma pabalsta aprēķināšanas, piešķiršanas un izmaksas kārtību; mājokļa pabalsta aprēķināšanas, piešķiršanas un izmaksas kārtību un izdevumu pozīciju minimālās normas mājokļa pabalsta apmēra aprēķināšanai un trūcīgas un maznodrošinātas māsaimniecības statusa noteikšanas kārtību. (Ministru kabinets, 2021) Tie arī paredz, ka pamata sociālās palīdzības pabalsti tiek piešķirti un trūcīgas vai maznodrošinātas māsaimniecības statuss tiek noteikts ar to mēnesi, kurā pieņemts lēmums par pamata sociālās palīdzības pabalstu piešķiršanu un trūcīgas vai maznodrošinātas māsaimniecības statusa noteikšanu. (Ministru kabinets, 2021)

Sociālās palīdzības mērķis ir sniegt materiālu atbalstu trūcīgām, maznodrošinātām un krīzes situācijā nonākušām ģimenēm (personām), lai nodrošinātu to pamatvajadzības un veicinātu darbaspējīgo personu līdzdarbību savas situācijas uzlabošanā. Pārvaldniekam jānoskaidro, vai konkrētajam dzīvokļa īpašniekam, kuram ir dzīvokļa parāds, nepienākas maznodrošinātas ģimenes statuss, varbūt māte viena aprūpē bērnu invalīdu, par šiem un citiem līdzīgiem gadījumiem jāziņo sociālajiem dienestiem. Pārvaldnieka darbībai nāktu tikai par labu, ja tas informētu iedzīvotājus par pašvaldības piešķirtajiem nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumiem tiem nodokļa maksātājiem,



kuriem tā ir piešķīrusi trūcīgas vai maznodrošinātas personas vai ģimenes statusu.

Strādājot ar parādniekiem, tiek uzraudzīta maksājumu disciplīna, izsūtīti atgādinājumi par saistību izpildi, brīdinājumi par sekām, ja maksājumi netiks veikti, noslēgtas vienošanās par parāda apmaksu. Aktīva darba rezultātā daudzi parādnieki parādu samaksā un tiesvedības netiek ierosinātas. Ja savstarpējā sadarbība neizdodas, tad tiek uzsāktas tiesvedības. Spriedumam stājoties spēkā, lietas tiek nodotas piedziņai zvērinātiem tiesu izpildītājiem.

Darbā ar debitoriem būtu izvērtējama arī sadarbība ar Kredītinformācijas biroju, kas dos iespēju plānot, uzraudzīt un pārvaldīt kredītinformāciju, tajā skaitā kredītrisku (skat. 4.1. tabulu).

Juristi pārstāv uzņēmumu valsts un pašvaldību institūcijās un tiesās, piedalās telpu piespiedu atbrīvošanā, sniedz informāciju pašvaldībai, ja piespiedu kārtā (pēc tiesas lēmuma) tiek izlikts īrnieks un dzīvojamās telpas ir atbrīvotas, sagatavo un izsniedz pilnvaras uzņēmuma darbiniekiem, ja nepieciešama to pārstāvniecība valsts vai pašvaldību institūcijās.

**Iepirkumu speciālists** izsludina publiskos iepirkumus, nodrošina Publisko iepirkumu likuma ievērošanu, vada iepirkumu komisijas sēdes, par iepirkumu rezultātiem informē Iepirkumu uzraudzības biroju, slēdz līgumus ar publiskā iepirkuma uzvarētāju, veic līguma izpildes kontroli.

4.1. tabula

## Darbs ar debitoriem

Stratēģiskais mērķis	Uzdevums/ aktivitāte mērķa sasniegšanai	Sasniedzamie rezultāti (indikatori)	Papildu darbības, lai uzlabotu procesu
Nodrošināt kavēto debitoru parādu apjoma samazinājumu	Tiesas ceļā atgūt no debitoriem parādus, kāpinot iesniegto lietu skaitu, lai gūtu maksimālo parādu atmaksas efektivitāti	<ul style="list-style-type: none"> <li>Izsūtītie brīdinājumi.</li> <li>Noslēgtās vienošanās par parāda apmaksu.</li> <li>Uzsāktās tiesvedības.</li> <li>Iztiesāto lietu nodošana piedziņai zvērinātiem tiesu izpildītājiem.</li> <li>Izligumu noslēgšana.</li> <li>Parādu nomaksāšana vienā maksājumā.</li> </ul>	Pievienoties Kredītinformācijas biroja uzturētajai sistēmai, noslēdzot līgumu par sadarbību (sniegt birojam noteiktas ziņas par savu klientu saistībām, lai birojs, apstrādājot šīs ziņas, veidotu klientu kredītvēsturi un tādējādi nodrošinātu citiem klientu kreditoriem un darījumu partneriem (ja klients ir juridiskā persona), ieskaitot iespējamus kreditorus nākotnē, kas ir sistēmas dalībnieki, to tiesību un interešu aizsardzības nolūkā, iespēju līgumā un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā iepazīties ar klientu kredītvēsturi.

**Personāla speciālists** atlasa pretendētus uz amata vienībām atbilstoši noteiktajām prasībām, sagatavo amatu aprakstus, gatavo rīkojumus par darbinieku pieņemšanu darbā, atlaišanu, atvaļinājumiem utt., publicē darba sludinājumus un organizē intervijas ar pretendentiem, sagatavo un slēdz līgumus starp uzņēmumu un darbinieku, sniedz Valsts ieņēmumu dienestam ziņas par darba tiesisko attiecību nodibināšanu ar darbinieku, veic instruktažu darba aizsardzības jomā, sagatavo dienesta ziņojumu, ja tiek konstatēti darba pārkāpumi.

Gatavojot dažāda veida dokumentus, ir jāņem vērā dokumentu juridiskais noformējums un to atbilstība tiesību aktiem.

Saskaņā ar Dokumentu juridiskā spēka likumu dokuments ir jebkura rakstveida informācija, ko rada jebkurš publisko vai privāto tiesību subjekts, īstenojot iestādes vai amata pilnvaras (piemēram, valsts vai pašvaldības institūcija, privāto tiesību juridiskā persona, fizisko vai juridisko personu apvienība, notārs, tiesu izpildītājs, advokāts), vai fiziskā persona. Dokumenta juridiskais spēks nodrošina iespēju izmantot attiecīgo dokumentu tiesību īstenošanai vai likumisko interešu aizstāvībai. Dokuments, kuram nav juridiska spēka, citām organizācijām vai fiziskajām personām nav saistošs, bet ir saistošs šā dokumenta autoram. (Dokumentu juridiskā spēka likums, 2010)

Ja tiek ievērots normatīvais regulējums, dzīvojamo māju pārvaldīšana būs kā viens no ilgtspējīgas saglabāšanas veicināšanas risinājumiem, jo tā ietver gan vides prasību ievērošanu, gan atbildīgu rīcību, nodrošinot finanšu vadību, gan atbildību pret sabiedrību kopumā.

## Jautājumi apspriešanai

1. Kādi pakalpojumi tiek nodrošināti, veicot dzīvojamās mājas uzturēšanu (fizisko saglabāšanu)?
2. Kādas prasmes un zināšanas nepieciešamas, lai vadītu savā pakļautībā esošos darbiniekus?
3. Kas ietilpst pārvaldnieka pienākumos?
4. Kas ietilpst klientu apkalpošanas speciālista pienākumos?
5. Kādus procesus nodrošina finanšu vadība?
6. Kādus procesus nodrošina juristi?
7. Kādas ir būtiskākās darbības, strādājot ar parādnikiem?
8. Kas ietilpst pārvaldnieka kompetencē?
9. Vai normatīvajos aktos ir noteikta iespēja saņemt sociālo palīdzību mājokļa uzturēšanā?

# 5

## Dzīvojamo telpu īres maksas aprēķināšanas metode

Saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 10. pantu, kurš veltīts dzīvojamās telpas īres maksai, ir noteikts, ka maksu nosaka, izīrētājam un īrniekam rakstveidā vienojoties. Īres maksā var būt iekļauti arī ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīti maksājumi. Savukārt likuma 31. pants, kurš veltīts pašvaldību dzīvojamo telpu īrei, nosaka, ka pašvaldībai piederošas vai tās nomātās dzīvojamās telpas īres maksas apmēru nosaka pašvaldība, ņemot vērā tās saistošos noteikumus par īres maksas noteikšanu. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

Līdz 2021. gada 31. maijam bija spēkā Ministru kabineta noteikumi Nr. 215 “Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika”. (Ministru kabineta noteikumi Nr. 215, 2016) Šie noteikumi paredzēja, ka pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumus aprēķina par viena kvadrātmetra apsaimniekošanu, izmantojot 5.1. formulu (Ministru kabineta noteikumi Nr. 215, 2016):

$$I_{\text{aps}} = \frac{1}{12} \times \frac{I_u + I_n}{PL_m}, \quad (5.1.)$$

kur

$I_{\text{aps}}$  – dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi (EUR mēnesī par lietderīgas platības kvadrātmetru);

$I_u$  – dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumi saskaņā ar tāmi (EUR gadā);

$I_n$  – dzīvojamās mājas nolietojums (amortizācija) (EUR gadā);

$PL_m$  – dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītā mājas lietderīgā platība kvadrātmetros.

Pārvaldīšanas izdevumos ietilpstošos dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos izdevumus aprēķina, izmantojot izīrētāja sastādīto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu plānoto izdevumu tāmi kalendārajam gadam. (Ministru kabineta noteikumi Nr. 215, 2016)

Civillikuma 2120. pants nosaka, ka īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, savukārt Eiropas Kopienas 2005. gada 20. oktobra regulā (EK) 1722/2005 “Par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem”

noteikts, ka īres maksas peļņas daļas aprēķināšanai piemērojama nemainīga, reāla gada peļņas norma 2–2,5 % apmērā no tīrās vērtības īpašnieku apdzīvoto mājokļu fondam pašreizējās cenās (aizstāšanas izmaksas), kas ir to kadastrālā vērtība. (Eiropas Kopiena, 2005)

Kopš īres attiecības regulē jaunais likums, pašvaldības izstrādā savus saistošos noteikumus, kur par pamatu tiek ņemta jau līdz šim izmantotā formula.

Piemēram, Rīgā 2011. gada 29. martā tika pieņemts Rīgas domes lēmums Nr. 2850 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību". Lēmums tika pieņemts, pamatojoties uz likuma "Par pašvaldībām" 21. panta pirmās daļas 14. punkta b) apakšpunktu. Šajos Rīgas domes noteikumos ir noteikts, ka īres maksu veido:

- 1) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai un kuru kalendārajam gadam nosaka attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldnieks;
- 2) peļņa.

Peļņas daļa tiek noteikta par vienu dzīvojamās telpas kopējās platības kvadrātmetru mēnesī atkarībā no telpu labiekārtotības līmeņa (piemēram, zemāka maksa tiek noteikta, ja nav ūdensvada un/vai kanalizācijas; istabu plānojuma dzīvojamām telpām ar kopējā lietošanā esošām palīgtelpām, dažādu sociālo grupu kopdzīvojamām mājām, kā arī kopējiem dzīvokļiem) Papildus šai maksai noteikts, ka īrniekam jāmaksā arī tādi obligātie maksājumi kā ēkas siltummezgla rekonstrukcija/izbūve, ēkas remonts un citas ar ēkas uzturēšanu saistītās vajadzības, kuras ir saistītas ar kredīta dzēšanu, zemes nomas jeb lietošanas maksa, nekustamā īpašuma nodoklis, kā arī citi normatīvajos aktos noteiktie nodokļu maksājumi. (Rīgas dome, 2011)

Nedaudz atšķirīgi īres maksa tiek rēķināta Ādažu novada pašvaldībā. Saskaņā ar Ādažu novada domes 2019. gada 26. novembra lēmumu Nr. 231 "Par īres maksu pašvaldības dzīvojamām telpām" pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu īres maksu veido:

- 1) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās īrētās dzīvojamās telpas platībai, kurā iekļauti dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamie izdevumi (mājas sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana);
- 2) dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījums ēkas atjaunošanai;
- 3) peļņa. (Ādažu novada dome, 2019)

Ādažu novadā dzīvojamo telpu īres maksas apmēru mēnesī aprēķina ar 5.2. formulu:

$$\bar{I} = A_p + A_m + P, \quad (5.2.)$$

kur

$\bar{I}$  – īres maksas apmērs mēnesī;

$A_p$  – mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumu daļa mēnesī, kas ir proporcionāla attiecīgās īrētās dzīvojamās telpas platībai;

$A_m$  – mājas īres telpas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījums mēnesī;

$P$  – peļņas daļa par vienu mēnesi.

Dzīvojamās mājas īres telpas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījumu mēnesī aprēķina ar 5.3. formulu:

$$A_m = K_v / I_{lgg} / 12, \quad (5.3.)$$

kur

$A_m$  – mājas īres telpas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījums mēnesī;

$K_v$  – īres telpas kadastra vērtība kārtējā gada 1. janvārī;

$I_{lgg}$  – mājas vidējais kalpošanas ilgums gados saskaņā ar Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumiem Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām";

12 – gada mēnešu skaits.

Peļņu par mēnesi aprēķina ar 5.4. formulu:

$$P = (K_v \times 5 \%) / 12, \quad (5.4.)$$

kur

$P$  – peļņa;

$K_v$  – dzīvojamās telpas kadastrālā vērtība kārtējā gada 1. janvārī;

5 % – peļņas norma;

12 – gada mēnešu skaits.

Īpašu uzmanību var pievērst pozīcijai "Peļņa". Ādažu novada dome 2021. gada 27. oktobrī pieņēma lēmumu Nr. 151 "Par grozījumu Ādažu novada domes 2019. gada 26. novembra lēmumā Nr. 231 "Par īres maksu pašvaldības dzīvojamām telpām". Ar grozījumiem tika noteikts, ka peļņu neiekļauj īres maksā personām, kurām pašvaldība normatīvajos aktos noteiktā kārtībā sniedz palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā vai ja īrnieks vai viņa ģimenes loceklis ir persona ar invaliditāti, vai bērns invalīds, kā arī māsaimniecībai piešķirts trūcīgas vai maznodrošinātas māsaimniecības statuss. (Ādažu novada dome, 2021)

Daudzdzīvokļu mājās, kurās dzīvokļu īpašumi pieder dzīvokļu īpašniekiem, tai skaitā pašvaldībai, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apmēru nosaka atbilstoši kopīpašuma apsaimniekošanas tāmei vai dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumam ( $A_p$ ). Papildus īres maksai īrnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli, kā arī maksu par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu ārējos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Personām, kurām pašvaldība normatīvajos aktos noteiktā kārtībā sniedz palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā, peļņu ( $P$ ) neiekļauj īres maksā. Dzīvojamās mājas īres telpas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījumu ( $A_m$ ) un īres maksas peļņas daļu ( $P$ ) novirza pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu

uzturēšanai, kapitālieguldījumiem un attaisnotu izdevumu apmaksai par pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanu. (Ādažu novada dome, 2019)

Kopumā izvērtējot pašvaldību praksi, īres maksas aprēķinā ir jāiekļauj visi pārvaldīšanas pakalpojumi, kā arī ar dzīvojamo telpu izīrēšanu saistītie izdevumi un īpašuma amortizācijas izdevumi. Aprēķinā būtu jāiekļauj visi obligāti veicamo pārvaldīšanas darbu, nākamo periodu plānoto remontdarbu, kā arī sniedzot palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā izdevumi (juridiskie pakalpojumi, tajā skaitā īres līgumu slēgšana/izbeigšana u. c.); dzīvojamās telpas ierādīšana; dzīvojamās telpas uzturēšana, kamēr tā nav izīrēta; komunikāciju (elektrība, apkure) pieslēgšana, ja tā bijusi atslēgta; dzīvojamo telpu atbrīvošanas izdevumi (gadījumiem, kad dzīvoklī palikušas mantas/mēbeles no iepriekšējiem īrniekiem); dzīvojamo telpu remonts, ja iepriekšējie īrnieki ir bojājuši dzīvojamo telpu), kā rezultātā tiktu iegūta pilnīga pašvaldības dzīvojamās telpas uzturēšanas izdevumu summa, kas būtu nepieciešama, lai varētu nodrošināt dzīvojamo telpu fizisko saglabāšanu visā to ekspluatācijas laikā. Dzīvojamās telpas īres maksa ir jānosaka atbilstoši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu daļai, kas ir proporcionāla attiecīgās īrētās dzīvojamās telpas platībai.

Aprēķinot īres maksu, viena no pozīcijām ir obligātās pārvaldīšanas darbības. Tāmē tiek iekļautas pozīcijas, par kurām ir jāaprēķina izdevumi. Turpmāk uzskaitītas tās, kas iekļaujamās obligāti veicamās darbības.

1. Mājas piesaistītā zemesgabala un koplietošanas telpu sanitārā kopšana:
  - 1.1. mājai piesaistītais zemes gabals;
  - 1.2. koplietošanas telpas;
  - 1.3. citi obligāti veicamie piesaistīties zemes gabala un koplietošanas telpu sanitārās kopšanas izdevumi.
2. Dzīvojamās mājas tehniskā apkope un remonts:
  - 2.1. ūdensvada un kanalizācijas sistēma;
  - 2.2. siltumapgādes sistēma;
  - 2.3. elektroapgādes sistēma;
  - 2.4. mājas konstruktīvie elementi;
  - 2.5. plānotie nākamo periodu izdevumi kārtējiem remonta darbiem (darbu atšifrējums);
  - 2.6. avārijas dienesta pakalpojumi;
  - 2.7. ugunsdrošības prasību izpildes nodrošināšana.
3. Mājas pārvaldīšanas pakalpojumi:
  - 3.1. finanšu uzskaitē;
  - 3.2. juridiskie pakalpojumi;
  - 3.3. lietvedība.
4. Administratīvie izdevumi:
  - 4.1. pasta un sakaru pakalpojumi;
  - 4.2. informācijas tehnoloģiju pakalpojumi;
  - 4.3. citi izdevumi (apdrošināšana u. c.).

5. Neparedzētie izdevumi ārkārtas gadījumiem.

6. Citi izdevumi.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, tiek sagatavoti aprēķini par dzīvojamās mājās īres maksas / pārvaldīšanas maksas izdevumiem, izmantojot pakalpojumu izmaksu aprēķināšanas metodiku, kura atspoguļota no 5.1. tabulas līdz 5.18. tabulai.

Kā norādīts 5.1. tabulā, tad piesaistītā zemes gabala uzturēšanas izdevumus veido sētnieka atalgojums, mazvērtīgais inventārs, materiāli un

5.1. tabula

**Mājai piesaistītā zemesgabala pārvaldīšanas izdevumu aprēķināšanas metodika**

1. Mājas piesaistītā zemesgabala un koplietošanas telpu sanitārā kopšana		
1.1. Mājai piesaistītais zemes gabals		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Sētnieka darba samaksa kopā ar DDSN	$(A_{sētn} + D_{soc}) \times M \times K_{zg} / (K_{zg} + K_{kt}) / 12 / PL_{mājas}$	$A_{sētn}$ – sētnieka mēneša bruto alga
		$D_{soc}$ – darba devēja sociālās padrošināšanas iemaksa
		$M = 13,1$ (12 mēneši gadā + 1 mēn. aizvietošana atvaļinājuma laikā + 0,1 mēn. aizvietošana slimības laikā)
		$K_{zg}$ – sētnieka algas koeficients ārteritorijas kopšanai
		$K_{kt}$ – sētnieka algas koeficients koplietošanas telpu kopšanai
		$PL_{mājas}$ – dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītā mājas lietderīgā platība kvadrātmetros
Materiāli, mazvērtīgais inventārs	$M_{zg} / 12 / PL_{mājas}$	$M_{zg}$ – materiāli zemesgabala kopšanai, summa gadā
Pļaujmašīnu nolietojums	$N_{pl} / PL_{kopējā}$	$N_{pl}$ – pļaujmašīnu nolietojums mēnesī
		$PL_{kopējā}$ – visu pārvaldāmo dzīvojamo māju kopējā lietderīgā platība
Degviela zāles pļaušanai	$D_{pl} / 12 / PL_{mājas}$	$D_{pl}$ – degviela zāles pļaušanai, summa gadā
Pļaujmašīnu remonts	$R_{pl} / 12 / PL_{kopējā}$	$R_{pl}$ – pļaujmašīnu remonts gadā

ar pļaušanas tehniku saistītie izdevumi. Sētnieka atalgojumu var noteikt kā “cieto” algu ar konkrētu summu (piemēram, valsts noteiktā minimālā mēnešalga) vai uzņēmumā izveidot sētnieku darba slodzes koeficientus, lai uzņēmumā būtu izstrādāta tam piemērota (izdevīga) sētnieku atalgojuma noteikšanas metodika. 5.1. tabulā norādītie paskaidrojumi “ $PL_{mājas}$  – dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītā mājas lietderīgā platība kvadrātmetros” un “ $PL_{kopējā}$  – visu pārvaldāmo dzīvojamo māju kopējā lietderīgā platība” turpmākajās tabulās atkārtosies, tāpēc to atšifrējums vairs nav iekļauts.

5.2. tabulā norādīties izdevumi sastāv tikai no sētnieka darba samaksas par koplietošanas telpu sanitāro uzkopšanu un materiāliem. Materiālu aprēķināšanai var ņemt vērā uzņēmuma plānotos budžeta izdevumus šajā pozīcijā vai arī ņemt vērā iepriekšējo gadu faktiskās izmaksas.

5.3. tabulā norādītie izdevumi varbūt gan uzņēmuma paša veiktie darbi, gan ārpalpojumi. Izdevumi var būt plānoti budžetā vai iekļauti, balstoties uz iepriekšējo gadu faktiskajām izmaksām.

5.4. tabulā norādītā metodika sastāv no Nekustamo īpašuma pārvaldīšanas struktūrvienības darbinieku darba samaksas, drošības pasākumu un darbinieku apmācību izdevumiem. Autoru ieskatā, tāmes 2.1., 2.3. un 2.4. pozīcijā ir proporcionāli jāsadala visas Nekustamo īpašumu struktūrvienības darbinieku darba algu izmaksas, lai viss algu fonds nebūtu vienā pozīcijā. Kā

5.2. tabula

## Koplietošanas telpu pārvaldīšanas izdevumu aprēķināšanas metodika

1.2. Koplietošanas telpas		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Sētnieka darba samaksa kopā ar DDSN	$(A_{sētn} + D_{soc}) \times M \times K_{kt} / (K_{zg} + K_{kt}) / 12 / PL_{mājas}$	$A_{sētn}$ – sētnieka mēneša bruto alga
		$D_{soc}$ – darba devēja sociālās apdrošināšanas iemaksas
		$M = 13,1$ (12 mēneši gadā + 1 mēn. aizvietošana atvaļinājuma laikā + 0,1 mēn. aizvietošana slimības laikā)
		$K_{zg}$ – sētnieka algas koeficients ārteritorijas kopšanai
		$K_{kt}$ – sētnieka algas koeficients koplietošanas telpu kopšanai
Materiāli, mazvērtīgais inventārs	$M_{kt} / 12 / PL_{mājas}$	$M_{kt}$ – materiāli koplietošanas telpu kopšanai, summa gadā



5.3. tabula

## Citu sanitārās kopšanas izdevumu aprēķināšanas metodika

1.3. Citi sanitārās kopšanas izdevumi		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Deratizācija, dezinfekcija, dezinfekcija	$D/12/PL_{mājas}$	$D$ – deratizācija, dezinfekcija, dezinfekcija, summa gadā
Lielgabarīta atkritumu izvešana	$L_{atkr}/12/PL_{kopējā}$	$L_{atkr}$ – lielgabarīta atkritumu izvešana, summa gadā
Valsts karoga izkāršana	$K/60/PL_{mājas}$	$K$ – karoga un karoga kāta cena
Teritorijas labiekārtošana	$TL/12/PL_{mājas}$	$TL$ – materiāli teritorijas labiekārtošanai, summa gadā
Teritorijas tīrīšana ar mehānizēto tehniku	$T/12/PL_{mājas}$	$T$ – teritorijas tīrīšana ar mehānizēto tehniku, summa gadā
Jumta attīrīšana no sniega un ledus	$J/12/PL_{mājas}$	$J$ – jumta tīrīšanas izmaksas, summa gadā. Neiekļauj tāmē, ja mājai ir pietiekams līdzekļu atlikums.

5.4. tabula

## Ūdensvada un kanalizācijas sistēmas pārvaldīšanas izdevumu aprēķināšanas metodika

2. Dzīvojamās mājas tehniskā apkope un remonts		
2.1. Ūdensvada un kanalizācijas sistēma		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas struktūrvienības darba samaksa kopā ar DDSN (neiekļaujot sētnieku atalgojumu)	$(NP + D_{soc}) \times P_{apūd}/12/PL_{kopējā}$	$NP$ – Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas struktūrvienības darba algas fonds
		$D_{soc}$ – darba devēja sociālās apdrošināšanas iemaksas
		$P_{apūd}$ – darba samaksas proporcija ūdensapgādes sistēmai
Materiāli, mazvērtīgais inventārs	$M_{ūd}/12/PL_{mājas}$	$M_{ūd}$ – materiāli ūdens un kanalizācijas sistēmai, summa gadā
Darba drošības pasākumi, apmācība, kursi	$D_{dros}/12/PL_{kopējā}$	$D_{dros}$ – darba vides risku faktoru novērtēšana, darbinieku instruktāža, apmācības, kursu summa gadā

5.5. tabula

**Siltumapgādes sistēmas pārvaldīšanas izdevumu aprēķināšanas metodika**

Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
<b>2.2. Siltumapgādes sistēma</b>	<b>Ārpakalpojums</b>	<b>Ikmēneša izmaksas, sistēmas apkalpošana bez remontdarbiem</b>

piemērs 2.1. pozīcijā (Ūdensapgādes sistēma) tiktu iekļauts 30 %, 2.3. pozīcijā (Elektroapgādes sistēma) – 30 %, bet 2.4. pozīcijā (Konstruktīvie elementi) – 40 %, kopā veidojot 100 % algu fondu, kas sadalīts trīs pozīcijās, kā rezultātā viena pozīcija tāmē nebūtu nesamērīgi dārga. Proporcioniāli sadalījums var dažāds, bet, autoru ieskatā, lielākā daļa ir jāparedz pozīcijā, kur pārvaldnieka ieskatā būs vislielākie izdevumi (veiktie remontdarbi).

Siltumapgādes sistēmas uzturēšanai būtu jāņem ārpalpojums, un līdz ar to aprēķinu metodiku ir vienkārša – jāiekļauj izdevumi, kas ir ietverti pakalpojuma nodrošināšanas līgumā starp pārvaldnieku un pakalpojuma sniedzēju (skat. 5.5. tabulu).

5.6. tabulā norādītā metodika sastāv no darbinieku darba samaksas, drošības pasākumu un darbinieku apmācību izdevumiem, kā arī iekļauta 5.4. tabulas aprakstā ieteicamā Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas struktūrvienības algu fonda sadales proporcijas formula.

5.6. tabula

**Elektroapgādes sistēmas pārvaldīšanas izdevumu aprēķināšanas metodika**

<b>2.3. Elektroapgādes sistēma</b>		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas struktūrvienības darba samaksa kopā ar DDSN (neiekļaujot sētnieku atalgojumu)	$(NP + D_{soc}) \times P_{apel} / 12 / PL_{kopējā}$	$NP$ – Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas struktūrvienības darba algas fonds
		$D_{soc}$ – darba devēja sociālās apdrošināšanas iemaksas
		$P_{apel}$ – darba samaksas proporcija elektroapgādes sistēmai
Materiāli, mazvērtīgais inventārs	$M_{el} / 12 / PL_{mājas}$	$M_{el}$ – materiāli elektroapgādes sistēmai, summa gadā
Darba drošības pasākumi, apmācība, kursi	$D_{dros} / 12 / PL_{kopējā}$	$D_{dros}$ – darba vides riska faktoru novērtēšana, darbinieku instruktāža, semināri, kursi, summa gadā

5.7. tabulā norādītā metodika sastāv no darbinieku darba samaksas, drošības pasākumu un darbinieku apmācību izdevumiem, kā arī iekļauta 5.4. tabulā ietvertā ieteicamā Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas struktūrvienības algu fonda sadales proporcijas formula. Pievienoti arī izdevumi par transporta pakalpojumiem (dienesta autotransports, degviela utt.). Šos

5.7. tabula

## Mājas konstruktīvo elementu pārvaldīšanas izdevumu aprēķināšanas metodika

2.4. Mājas konstruktīvie elementi		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas struktūrvienības darba samaksa kopā ar DDSN (neiekļaujot sētnieku atalgojumu)	$(NP + D_{soc}) \times P_{apke} / 12 / PL_{kopējā}$	$NP$ – Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas struktūrvienības darba algas fonds
		$D_{soc}$ – darba devēja sociālās apdrošināšanas iemaksas
		$P_{apke}$ – darba samaksas proporcija mājas konstruktīviem elementiem
Pamatlīdzekļu nolietojums (pārējie)	$PL_{pār} / 12 / PL_{kopējā}$	$PL_{pār}$ – pamatlīdzekļu nolietojums (instrumenti), summa gadā
Materiāli, mazvērtīgais inventārs	$M_{kon} / 12 / PL_{kopējā}$	$M_{kon}$ – materiāli, konstruktīvie elementi, summa gadā
Transporta pakalpojumi	$T / 12 / PL_{kopējā}$	$T$ – transporta izmaksas kopā
Darba drošības pasākumi, apmācība, kursi	$D_{dros} / 12 / PL_{kopējā}$	$D_{dros}$ – darba vides risku faktoru novērtēšana, darbinieku instruktāža, semināri, kursi, summa gadā

5.8. tabula

## Plānoto nākamo periodu izdevumu aprēķināšanas metodika

2.5. Plānotie nākamo periodu izdevumi kārtējiem remontdarbiem (darbu atšifrējums)		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Materiāli, mazvērtīgais inventārs	$M_{kon} / 12 / PL_{mājas}$	$M_{kon}$ – materiāli, konstruktīvie elementi, summa gadā
Remontdarbi (ārpakalpojums)	$R / 12 / PL_{mājas}$	$R$ – remontdarbi, kurus veic cits uzņēmums kā ārpakalpojumu, summa gadā

izdevumus var arī dalīt kā Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas struktūrvienības algu fondu proporcionāli pa pozīcijām.

5.8. tabulā norādītie izdevumi par materiāliem un mazvērtīgo inventāru ir tiešie ar māju saistītie materiālu un remontdarbu izdevumi, kuri ir saistīti ar paša uzņēmuma veiktajiem darbiem. Savukārt remontdarbi (ārpakalpojums) ir plānotie nākamā gada remontdarbi, kuru veikšanai tiks piesaistīts cits uzņēmums.

5.9. tabulā norādīto avārijas dienesta izdevumu summu gadā aprēķina, balstoties uz iepriekšējo gadu vidējiem pakalpojuma izdevumiem. Grāmatas

5.9. tabula

**Avārijas dienesta pakalpojumu izdevumu aprēķināšanas metodika**

2.6. Avārijas dienesta pakalpojumi		
Avāriju novēršana	$AV/12/PL_{mājas}$	AV – avārijas dienesta pakalpojumi, summa gadā

5.10. tabula

**Finanšu uzskaites izdevumu aprēķināšanas metodika**

3. Mājas pārvaldīšanas pakalpojumi		
3.1. Finanšu uzkaite		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Finanšu struktūrvienības darba samaksa kopā ar DDSN	$(F_{ap} + D_{soc})/12/PL_{kopējā}$	$F_{ap}$ – Finanšu struktūrvienības darba algas fonds, summa gadā
		$D_{soc}$ – darba devēja sociālās apdrošināšanas iemaksas
Gada pārskata un revidentu izdevumi*	$I_{rev}/12/PL_{kopējā}$	$I_{rev}$ – gada pārskata un revidentu izdevumi, summa gadā
Bankas komisijas maksas	$I_{kom}/12/PL_{kopējā}$	$I_{kom}$ – bankas komisijas maksas, summa gadā
Biroja piederumi	$B/12/PL_{kopējā}$	$B$ – biroja piederumi, summa gadā
Darba drošības pasākumi, apmācība, kursi	$D_{dros}/12/PL_{kopējā}$	$D_{dros}$ – darba vides riska faktoru novērtēšana, darbinieku instruktāža, semināri, kursi, summa gadā
Valdes darba samaksa kopā ar DDSN	$(A_{val} + D_{soc}) \times P_{vfin}/12/PL_{kopējā}$	$A_{val}$ – valdes algu fonds gadā
		$D_{soc}$ – darba devēja sociālās apdrošināšanas iemaksas
		$P_{vfin}$ – valdes darba samaksas proporcija finanšu uzkaitei

autoru ieskatā, šis pakalpojums būtu jānodrošina kā ārpalpojums, lai dzīvojamajai mājai 24 stundas diennaktī būtu pieejams tehniskās palīdzības dienests un avārijas situācijas tiktu novērstas pēc iespējas ātrāk, neradot bojājumus ēku tehniskajam stāvoklim un radot mazāk neērtību klientiem.

5.10. tabulā norādītie izdevumi sastāv no Finanšu struktūrvienības darbinieku darba samaksas, drošības pasākumu un darbinieku apmācību izdevumiem, kā arī biroja piederumu izdevumiem. Gada pārskata un revidentu izdevumi attiecas tikai uz pašvaldību kapitālsabiedrībām. Klāt arī jāpierēķina valdes darba izmaksas, un, līdzīgi kā tāmes 2.1., 2.3. un 2.4. punktā, valdes izmaksas proporcionāli ir jāizdala uz visām 3. punkta "Mājas pārvaldīšanas pakalpojumi" pozīcijām, lai izdevumi proporcionālāk būtu sadalīti un lielas izmaksas netiktu iekļautas tikai vienā pozīcijā. Valdes izdevumus var arī sadalīt proporcionāli jebkurā tāmes pozīcijā, bet, autoru ieskatā, pietiktu sadalīt pa tāmes 3. punkta pozīcijām.

5.11. tabulā norādītie izdevumi sastāv no Juridiskās struktūrvienības darbinieku darba samaksas, drošības pasākumu un darbinieku apmācību izdevumiem, kā arī biroju piederumu izdevumiem. Jāpierēķina arī komandējumu un

5.11. tabula

## Juridisko pakalpojumu izdevumu aprēķināšanas metodika

3.2. Juridiskie pakalpojumi		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Juridiskās struktūrvienības darba samaksa kopā ar DDSN	$(A_{jp} + D_{soc})/12/PL_{kopējā}$	$A_{jp}$ – Juridiskās struktūrvienības darba algas fonds, summa gadā
		$D_{soc}$ – darba devēja sociālās apdrošināšanas iemaksas
Komandējuma izdevumi	$I_{kom}/12/PL_{kopējā}$	$I_{kom}$ – komandējuma izdevumi, summa gadā
Biroja piederumi	$B/12/PL_{kopējā}$	$B$ – biroja piederumi, summa gadā
Valdes darba samaksa kopā ar DDSN	$(A_{val} + D_{soc}) \times P_{vjur}/12/PL_{kopējā}$	$A_{val}$ – valdes algu fonds gadā
		$D_{soc}$ – darba devēja sociālās apdrošināšanas iemaksas
		$P_{vjur}$ – valdes darba samaksas proporcija juridiskiem pakalpojumiem
Darba drošības pasākumi, apmācība, kursi	$D_{dros}/12/PL_{kopējā}$	$D_{dros}$ – darba vides riska faktoru novērtēšana, darbinieku instruktāža, semināri, kursi, summa gadā
Tiesvedības izdevumi	$Ties/12/PL_{mājas}$	Ties – tiesvedības izdevumi kopā

tiesvedības izdevumi. Komandējumu izdevumus attiecina uz visām pārvaldāmajām mājām, bet tiesvedības izdevumus uz konkrēto māju, ar kuru saistīta tiesvedība. Papildus jāpierēķina arī valdes darba algas proporcija, kas tiek iekļauta juridiskajos pakalpojumos.

5.12. tabulā norādītie izdevumi iekļauj ar lietvedību saistīto darbu, materiālu un iekārtu uzturēšanas izmaksas. Papildus jāpierēķina arī valdes darba algas proporcija.

5.13. tabulā norādītie izdevumi ir kopējās pārvaldnieka pasta un sakaru pakalpojumu izmaksas, kuras daļa uz visām mājām proporcionāli to lietderīgajai platībai.

5.14. tabulā norādītie izdevumi ir kopējās pārvaldnieka informācijas un tehnoloģijas pakalpojumu izmaksas, kuras daļa uz visām mājām proporcionāli to lietderīgajai platībai.

5.12. tabula

**Lietvedības izdevumu aprēķināšanas metodika**

<b>3.3. Lietvedība</b>		
<b>Izmaksu veids</b>	<b>Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m<sup>2</sup> mēnesī)</b>	<b>Paskaidrojumi</b>
Dokumentu iznīcināšana	$I_{\text{dok}}/12/PL_{\text{kopējā}}$	$I_{\text{dok}}$ – dokumentu iznīcināšana, summa gadā
Kopēšanas pakalpojumi	$I_{\text{kop}}/12/PL_{\text{kopējā}}$	$I_{\text{kop}}$ – kopēšanas pakalpojumi, summa gadā
Kadastrālās uzmērīšanas lietu izgatavošana	$I_{\text{kad}}/12/PL_{\text{kopējā}}$	$I_{\text{kad}}$ – kopēšanas pakalpojumi, summa gadā
Pamatlīdzekļu nolietojums biroja teknikai	$PL_{\text{bteh}}/12/PL_{\text{kopējā}}$	$PL_{\text{bteh}}$ – pamatlīdzekļu nolietojums datortehnikai, summa gadā
Mazvērtīgais inventārs (biroja tehnika)	$I_{\text{btehn}}/12/PL_{\text{kopējā}}$	$I_{\text{btehn}}$ – mazvērtīgais inventārs (printeri, kopētāji, skeneri), summa gadā
Arhīva pakalpojumi	$I_{\text{arh}}/12/PL_{\text{kopējā}}$	$I_{\text{arh}}$ – arhīva pakalpojumi, summa gadā
Biroja piederumi, tai skaitā:	$B/12/PL_{\text{kopējā}}$	$B$ – biroja piederumi, summa gadā
Valdes un valdei tieši pakļauto darbinieku darba samaksa kopā ar DDSN	$(A_{\text{val}} + D_{\text{soc}}) \times P_{\text{vliet}}/12/PL_{\text{kopējā}}$	$A_{\text{val}}$ – valdes algu fonds gadā
		$D_{\text{soc}}$ – darba devēja sociālās apdrošināšanas iemaksas
		$P_{\text{vliet}}$ – valdes darba samaksas proporcija lietvedībai

## Administratīvo izdevumu aprēķināšanas metodika

4. Administratīvie izdevumi		
4.1. Pasta un sakaru pakalpojumi		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
IT pakalpojumi	$I_{itc}/12/PL_{kopējā}$	$I_{itc}$ – IT pakalpojumi, summa gadā
Mobilo sakaru pakalpojumi	$I_{mob}/12/PL_{kopējā}$	$I_{mob}$ – mobilo sakaru pakalpojumi, summa gadā
Fiksēto sakaru pakalpojumi	$I_{fiks}/12/PL_{kopējā}$	$I_{fiks}$ – fiksēto sakaru pakalpojumi, summa gadā
Periodisko izdevumu abonēšana	$I_{abon}/12/PL_{kopējā}$	$I_{abon}$ – abonēšanas izdevumi, summa gadā
Pasta izdevumi	$I_{pasta}/12/PL_{kopējā}$	$I_{pasta}$ – pasta izdevumi, summa gadā
Elektronisko datu sistēmu abonēšana	$I_{datu}/12/PL_{kopējā}$	$I_{datu}$ – datubāzu abonēšana, summa gadā
Pamatlīdzekļu nolietojums (sakaru līdzekļi)	$PL_{tel}/12/PL_{kopējā}$	$PL_{tel}$ – pamatlīdzekļu nolietojums (sakaru līdzekļi), summa gadā

## Informācijas tehnoloģiju pakalpojumu izdevumu aprēķināšanas metodika

4.2. Informācijas tehnoloģiju pakalpojumi		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Pamatlīdzekļu nolietojums – nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstīšana	$PL_{nemat}/12/PL_{kopējā}$	$PL_{nemat}$ – nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstīšana, summa gadā
Pamatlīdzekļu nolietojums datortehnikai	$PL_{dat}/12/PL_{kopējā}$	$PL_{dat}$ – pamatlīdzekļu nolietojums datortehnikai, summa gadā
Uzņēmuma mājaslapas uzturēšana	$I_{web}/12/PL_{kopējā}$	$I_{web}$ – mājaslapas uzturēšana, summa gadā
Datorprogrammu uzturēšanas izdevumi	$I_{progr}/12/PL_{kopējā}$	$I_{progr}$ – datorprogrammu uzturēšana, summa gadā
Datortīkla kabeļu optimizācija	$I_{kab}/12/PL_{kopējā}$	$I_{kab}$ – izdevumi datortīkla optimizācijai, summa gadā
Mazvērtīgs inventārs (monitori)	$I_{mon}/12/PL_{kopējā}$	$I_{mon}$ – mazvērtīgs inventārs (monitori), summa gadā

5.15. tabulā norādītie izdevumi ir kopējie pārvaldnieka izdevumi, kuri nav iekļauti tāmes 4.1. un 4.2. pozīcijā un kurus arī daļa uz visām mājām proporcionāli to lietderīgajai platībai.

5.15. tabula

## Citu izdevumu aprēķināšanas metodika

4.3. Citi izdevumi		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Informācijas izvietojšanas izdevumi	$I_{inf}/12/PL_{kopējā}$	$I_{inf}$ – informācijas izvietojšanas izdevumi, summa gadā
Juridiskie, notāru, ekspertu pakalpojumi	$I_{jurid}/12/PL_{kopējā}$	$I_{jurid}$ – juridiskie, notāru, ekspertu izdevumi, summa gadā
Citi vadības un administrācijas izdevumi	$I_{citi}/12/PL_{kopējā}$	$I_{citi}$ – citi vadības un administrācijas izdevumi, summa gadā
Pārējie saimnieciskās darbības izdevumi	$I_{pār}/12/PL_{kopējā}$	$I_{pār}$ – pārējie saimnieciskās darbības izdevumi, summa gadā

5.16. tabula

## Administratīvo ēku uzturēšanas izdevumu aprēķināšanas metodika

4.3. Administratīvo ēku uzturēšanas izdevumi		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Biroja telpu noma	$I_{bir}/12/PL_{kopējā}$	$I_{bir}$ – pārvaldnieka biroja telpu noma, summa gadā
Komunālie pakalpojumi biroja telpām	$I_{kom}/12/PL_{kopējā}$	$I_{kom}$ – komunālie pakalpojumi biroja telpām, summa gadā
Saimnieciskie materiāli biroja telpām	$I_{bsaimn}/12/PL_{kopējā}$	$I_{bsaimn}$ – saimnieciskie materiāli biroja telpām, summa gadā
Remontmateriāli biroja telpām	$I_{brem}/12/PL_{kopējā}$	$I_{brem}$ – saimnieciskie materiāli biroja telpām, summa gadā
Biroja telpu apsardze	$I_{apsb}/12/PL_{kopējā}$	$I_{apsb}$ – izdevumi biroja telpu apsardzei, summa gadā
Biroja telpu ugunsdrošības pasākumi	$I_{ugb}/12/PL_{kopējā}$	$I_{ugb}$ – izdevumi biroja telpu ugunsdrošības pasākumiem, summa gadā
Mazvērtīgais inventārs (birojam)	$I_{bmazv}/12/PL_{kopējā}$	$I_{bmazv}$ – mazvērtīgais inventārs (birojam), summa gadā



5.17. tabula

## Neparedzēto izdevumu ārkārtas gadījumiem aprēķināšanas metodika

5. Neparedzētie izdevumi ārkārtas gadījumiem		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Neparedzēti izdevumi	$NI/12/PL_{mājas}$	NI – neparedzētie izdevumi, summa gadā

Papildus 4.3. punktā būtu jāiekļauj arī administratīvo ēku uzturēšanas izdevumi, kuri saistīti ar pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu. 2.16. tabulā norādīta biroja telpu noma, taču, ja īpašums pieder pašam nekustamo īpašumu pārvaldīšanas uzņēmumam, tad biroja nomas izdevumu tam nav. Aprēķināšanas skaidrojums norādīts 5.16. tabulā.

5.17. tabulā norādītie izdevumi var būt kā neparedzētie izdevumi, ja pēkšņi tiek konstatēts kāds nopietns ēkas defekts, piemēram, dabas stihiju ietekmē, kas nav prognozējams. Ja 2.5. pozīcijā “Plānotie nākamo periodu izdevumi” un 2.6. pozīcijā “Avārijas dienesta pakalpojumi” tiek ieplānoti līdzekļi, tad šeit pārvaldnieks ir jau nodrošinājis finanšu līdzekļus neparedzētu notikumu novēršanai.

5.18. tabulā norādīti izdevumi par ēkas apdrošināšanu un ūdens un siltuma skaitītāju verifikāciju. Ja privatizēto dzīvokļu īpašnieki paši veic skaitītāju nomaiņu un seko līdz skaitītāju verifikācijas termiņiem, tad pašvaldības īres dzīvokļos šī funkcija būtu jāuzņemas pārvaldniekam, lai visos dzīvokļos būtu derīgi – verificēti – skaitītāji.

Dzīvojamās telpas īres maksā ir arī jāiekļauj dzīvojamās mājas nolietojums (amortizācija). Tās aprēķināšanas metodika parādīta 5.19. tabulā.

5.18. tabula

## Izdevumu par ēkas apdrošināšanu un ūdens un siltuma skaitītāju verifikāciju aprēķināšanas metodika

6. Citi izdevumi: izdevumi par ēkas apdrošināšanu un ūdens un siltuma skaitītāju verifikāciju		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Mājas apdrošināšana	$APDR/12/PL_{mājas}$	APDR – apdrošināšana par ēku, summa gadā
Dzīvokļu ūdens skaitītāju verifikācija	$VER_{ūid}/4/12/PL_{mājas}$	$VER_{ūid}$ – dzīvokļu ūdens skaitītāju verifikācijas izmaksas sadala uz četriem gadiem
Siltuma skaitītāju verifikācija	$VER_{silt}/2/12/PL_{mājas}$	$VER_{silt}$ – siltuma skaitītāju verifikācijas izmaksas sadala uz diviem gadiem

## Dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) aprēķināšanas metodika

Dzīvojamās mājas nolietojums (amortizācija)		
Izmaksu veids	Aprēķina algoritms (izmaksas EUR/m <sup>2</sup> mēnesī)	Paskaidrojumi
Mājas nolietojums	$MN / 12 / PL_{mājas}$	$MN$ – dzīvojamās mājas nolietojums, summa gadā

Dzīvojamo telpu īres maksā ietilpstošo izdevumu aprēķināšanas metodikai ir liela nozīme īpašuma uzturēšanā. Galvenais uzsvars liekams uz obligātajiem jeb nepieciešamajiem izdevumiem, tādējādi nodrošinot īpašuma pamatpārvaldīšanu un pakalpojumu nepārtrauktību. Tomēr svarīgi ir arī izvērtēt dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījumus atjaunošanas darbu veikšanai nākotnē.

Ir jārisina arī problēma ar brīvajiem pašvaldībai piederošajiem īres dzīvokļiem, kurus nevar izīrēt, jo tie nav pietiekami labā vizuālajā un tehniskajā stāvoklī un ik mēnesi rada pašvaldībai zaudējumus, jo tai jākompensē dzīvojamo māju pārvaldniekiem izdevumi par pārvaldīšanu un komunālajiem pakalpojumiem.

Neizīrēto dzīvokļu atjaunošanas remontdarbus sedz no pašvaldības līdzekļiem. Praksē konstatējams, ka pašvaldība maksā vairākkārt par vienu dzīvojamo telpu – sākumā par tās būvniecību, tad finansē dzīvokļa remontu, kur dzīvokli līdz sliktam tehniskajam vai vizuālajam stāvoklim bieži vien ir novedis pats īrnieks, kuram pašvaldība ir sniegusi palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā. Pamatā tā ir īrnieka atbildība uzturēt dzīvokli tehniskā un vizuālā kārtībā, taču pieejamie dati liecina, ka daudzos gadījumos tā nenotiek. Pareiza un likumiska rīcība būtu līdzekļu piedzišana no īrnieka par pašvaldības īpašumu neuzturēšanu vizuālā un tehniskā kārtībā, kas rada zaudējumus pašvaldībai, taču, ja īrnieks ir miris, no viņa nevar piedzīt zaudējumus. Problēmas rada arī īrnieki, kas izlikti no dzīvojamās telpas ar tiesas spriedumu, jo, tā kā viņi bieži ir maznodrošinātas personas, arī ar tiesu izpildītāju palīdzību līdzekļus atgūt nevar, kā rezultātā pašvaldība tos zaudē.

Problēmu varētu risināt, mainot īres maksas noteikšanas metodiku. Tajā būtu iekļaujams maksājums, piemēram, pašvaldībai piederošo dzīvokļu fonda atjaunošanai. Piedāvātā autora īres maksas metodika norādīta 5.5. formulā:

$$I_{pār} = \frac{1}{12} \times \frac{I_u + \%_{dz}}{PL_m}, \quad (5.5.)$$

kur

$I_{pār}$  – dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi (EUR mēnesī par lietderīgas platības kvadrātmetru);

$I_u$  – dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumi saskaņā ar tāmi (EUR gadā);  
 $\%_{dz}$  – procents no kopējiem mājas pārvaldīšanas izdevumiem, kas novirzāms pašvaldībai piederošo dzīvokļu atjaunošanas fondam;  
 $PL_m$  – dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītā mājas lietderīgā platība kvadrātmetros.

Pašvaldībai piederošo dzīvokļu atjaunošanas fonda iegūstamo summu aprēķinā tiek iekļauti gan īpašuma pārvaldīšanai plānotie izdevumi, gan vidējā īres maksa, nosakot arī procentuālo daļu no maksājumiem. Kā aprēķina paraugs ir 5.20. tabulā ietvertie dati. Izmantojot šos datus, var izstrādāt aprēķinu summām, kuras varētu iegūt dzīvokļu atjaunošanas fondam.

Kā redzams 5.20. tabulā, tad dzīvokļu atjaunošanas fondam novirzāmās summas aprēķinātas, pievienojot pārvaldīšanas izdevumiem procentus no 1 līdz 10. Aprēķinātas arī īres maksas izmaiņas uz 1 m<sup>2</sup>, ja tiktu izmantota piedāvātā īres maksas aprēķināšanas metode. Kā norādīts 5.20. tabulas 6. ailē, tad atkarībā no izvēlēta procenta lieluma īres maksas izmaiņas būtu no 0,008 EUR līdz 0,0876 EUR uz 1 m<sup>2</sup>.

Ja no pārvaldnieka vai pašvaldības domes puses tiktu izvēlēts, piemēram, 5 % scenārijs, tad pašvaldība vai pārvaldnieks gadā iegūtu 107 970,75 EUR,

5.20. tabula

## Pašvaldībai piederošo dzīvokļu atjaunošanas fondā iegūstamo summu aprēķins

Pārvaldīšanas izdevumi gadā (EUR)	Procents no pārvaldīšanas izdevumiem	Pārvaldīšanas izdevumu procents EUR	Vidējā īres maksa (EUR/m <sup>2</sup> )	Īres maksa, pievienojot % (EUR/m <sup>2</sup> )	Starpība (EUR/m <sup>2</sup> )
1	2	3	4	5	6
2 159 415	1 %	21 594,15	0,8853	0,8933	0,008
2 159 415	2 %	43 188,3	0,8853	0,9022	0,0169
2 159 415	3 %	64 782,45	0,8853	0,911	0,0257
2 159 415	4 %	86 376,6	0,8853	0,9198	0,0345
2 159 415	5 %	107 970,75	0,8853	0,9287	0,0434
2 159 415	6 %	129 564,9	0,8853	0,9375	0,0522
2 159 415	7 %	151 159,05	0,8853	0,9464	0,0611
2 159 415	8 %	172 753,2	0,8853	0,9552	0,0699
2 159 415	9 %	194 347,35	0,8853	0,9641	0,0788
2 159 415	10 %	215 941,5	0,8853	0,9729	0,0876

5.21. tabula

## Īres maksas pieauguma aprēķins, izmantojot 5 % scenāriju

Dzīvokļa platība (m <sup>2</sup> )	Īres maksas pieaugums (EUR/m <sup>2</sup> )	Summas pieaugums, EUR mēnesī
20	0,0434	0,87
30	0,0434	1,30
40	0,0434	1,74
50	0,0434	2,17
60	0,0434	2,60

kurus ieguldīt pašvaldībai piederošo dzīvokļu atjaunošanai, un tie vairs nebūtu pašvaldības zaudējumi, bet tieši pretēji ieguvumi – atgriezeniskā saite no īrnieku puses par palīdzības sniegšanu dzīvokļa jautājumu risināšanā. Savukārt īrniekiem šādā scenārijā īres maksa gadā būtu paaugstinājusies par 0,0434 EUR uz 1 m<sup>2</sup>.

Pamatojoties uz 5 % palielinājumu, var veikt aprēķinu, lai pārlicinātos, kā īrniekiem mēnesī palielinātos īres maksas summa (skat. 5.21. tabulu).

Kā parāda aprēķini 5.21. tabulā, tad atkarībā no dzīvokļa kopējās platības īres maksas pieauguma summa nav liela. Tas nozīmē, ka šāds scenārijs neradītu īrniekiem būtiski lielākus izdevumus par pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īri.

Kopējais ieguvums, izmantojot šo metodi, būtu īrnieku dalība pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu fonda atjaunošanā, kā rezultātā pašvaldība iegūtu papildu līdzekļus dzīvokļu atjaunošanai, kā arī samazinātu izdevumus par neizīrēto dzīvokļu kompensācijām dzīvojamo māju pārvaldniekiem. Metode neattiektos uz pašvaldībai piederošajām sociālajām mājām, jo šo māju īrniekiem lielāko daļu īres maksas dzīvojamās mājas pārvaldniekam kompensē pašvaldība.

Darbam ar iegūtajiem pašvaldībai piederošo dzīvokļu atjaunošanas fonda līdzekļiem arī iespējami dažādi scenāriji. Pirmā scenārija gadījumā pārvaldnieks reizi gadā iekasētos līdzekļus pārskaita pašvaldībai, kura tos izmanto, organizējot dzīvokļu remontdarbus. Otrajā scenārijā pārvaldnieks šos līdzekļus nepārskaita pašvaldībai, bet remontdarbus organizē pats un sniedz pašvaldībai atskaites par iztērētajiem līdzekļiem, un pašvaldība veic darbu uzraudzības funkciju.

Brīvā tirgus ekonomikas apstākļos labumu apmaiņa notiek atbilstoši pieprasījumam un piedāvājumam, līdzējiem brīvi vienojoties par līguma priekšmetu un cenu.

Saskaņā ar Civillikuma 2119. pantu īres maksu var dot ka naudā, tā arī citās atvietojamās lietās. (Civillikums, 1937) Tomēr autori uzskata, ka gadījumos, kad izīrētājs ir pašvaldība, ne vienmēr šis princips tiek ievērots, jo īres

maksas aprēķins tiek ekonomiski pamatots un no pašvaldības kā īpašnieces puses apstiprināts. Savukārt īrniekam ir jāpieņem pašvaldības apstiprinātais īres maksas lielums, bez iespējām prasīt tā samazinājumu, kā tas notiek privātajā īres tirgū, kur puses atkarībā no pieprasījuma un piedāvājuma var diskutēt par maksas lielumu un to palielināt vai samazināt. Izņēmums, protams, ir gadījumi, kad dzīvoklim tiek piešķirts sociālā dzīvokļa statuss, bet šajā gadījumā tiek piemērots likuma "Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām mājām" regulējums.

Likumdevējs ir arī noteicis, ka viens no īrnieka pienākumiem ir [...] 5) saudzīgi izturēties pret dzīvojamo telpu, nepasliktināt tās stāvokli, nebojāt to un neveikt tajā neatļautu pārbūvi vai neatļautus remontdarbus [...]. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021) Tomēr praksē nereti tiek konstatēti fakti, ka īrnieks pret īrēto telpu neizturas ar pienācīgu rūpību, kā rezultātā izīrētājam tiek radīti zaudējumi un ir jāplāno šo telpu atjaunošana. Tādēļ aktuāls ir arī jautājums – kurš segs šos zaudējumus un vai tie iekļaujami īres maksā. Dzīvojamo telpu īres līgumos vienmēr tiek iestrādāts punkts – kā rīkosies izīrētājs, kad ir konstatēta īpašuma bojāšana, kurā vainojams īrnieks. Ieplānot šos zaudējumus īres maksā nevar, jo, izīrējot telpas, tiek pieņemts, ka īrnieks savas darbības vai bezdarbības rezultātā bojājumus neradīs. Tomēr, ja šāda situācija ir izveidojusies, tad ir jāpastāda apsekošanas akts, jāfiksē bojājumi, jānovērtē bojājumu apmērs, tā novēršanas izmaksas un savstarpēji jāvienojas par zaudējumu novēršanu.

## Jautājumi apspriešanai

1. Kādus maksājumus var iekļaut īres maksā?
2. Kādā veidā nosaka pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apmēru daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kurās dzīvokļu īpašumi pieder gan dzīvokļu īpašniekiem kā fiziskām personām, gan pašvaldībai?
3. Kādas obligātās pārvaldīšanas darbības tiek iekļautas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumos?
4. Kā tiek aprēķināta maksa par mājai piesaistītā / īpašumā / lietojumā esošā zemesgabala un koplietošanas telpu sanitāro kopšanu? Kādas budžeta pozīcijas tur būtu iekļaujamas?
5. Vai dzīvojamās telpas īres maksā ir jāiekļauj arī dzīvojamās mājas nolietojums?
6. Kādā veidā saskaņā ar Civillikuma regulējumu var dot īres maksu?

# 6

## Dzīvojamo telpu īres normatīvo aktu pilnveide

Šajā nodaļā tiks salīdzināti divi normatīvie akti: likums "Par dzīvojamo telpu īri", kurš ir zaudējis spēku, un jaunais likums "Dzīvojamo telpu īres likums".

Kā norādīts jaunā likuma "Dzīvojamo telpu īres likums" anotācijā, likums nepieciešams, lai precizētu un pilnveidotu spēkā esošās normas, lai nodrošinātu līdzvērtīgu īrnieku un izīrētāju pienākumu un tiesību apjomu, kā arī citus ar īres tiesībām saistītos jautājumus, kuru piemērošanā ir konstatētas problēmas. (Ekonomikas ministrija, 2018)

Sākotnēji tiks apskatīti "Vispārīgie noteikumi", kuri ir atspoguļoti 6.1. tabulā. Jānorāda, ka likuma "Par dzīvojamo telpu īri" redakcijā šajā sadaļā bija gan likuma uzdevuma definējums, gan skaidrojums, kas ir īre šī likuma izpratnē, līguma priekšmets un subjekti. Jaunā likuma attiecīgajā nodaļā ir noteikts likuma mērķis un tā darbības joma.

6.1. tabula

### Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" un Dzīvojamo telpu īres likuma nodaļas "Vispārīgie noteikumi" salīdzinājums

Dzīvojamo telpu īres likums	Panta Nr.	Par dzīvojamo telpu īri	Panta Nr.
Šā likuma mērķis ir mājokļa pieejamības veicināšana, nodrošinot taisnīgu līdzsvaru starp dzīvojamās telpas izīrētāja un īrnieka interesēm.	1.	Šis likums reglamentē dzīvojamo telpu (turpmāk arī – dzīvoklis) izīrēšanas nosacījumus neatkarīgi no tā, kā īpašumā ir dzīvojamās telpas, kā arī tiesiskās attiecības, kas veidojas starp izīrētāju un īrnieku, nosaka viņu tiesības un pienākumus, kas reglamentā dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas, grozīšanas un izbeigšanas kārtību.	1.

## 6.1. tabulas turpinājums

Dzīvojamo telpu īres likums	Panta Nr.	Par dzīvojamo telpu īri	Panta Nr.
<p>(1) Šis likums reglamentē tiesiskās attiecības starp dzīvojamās telpas izīrētāju un īrnieku, nosakot viņu vispārējās tiesības, pienākumus un atbildību, tiesisko attiecību izbeigšanas pamatus, kā arī dzīvojamo telpu īres līguma pamatnoteikumus.</p> <p>(2) Dzīvojamo telpu īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti.</p> <p>(3) Šis likums neattiecas uz:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) publiskai personai vai tās kapitālsabiedrībai piederošu nedzīvojamās ēkas esošu dzīvojamo telpu lietošanu;</li> <li>2) dienesta viesnīcās esošu dzīvojamo telpu lietošanu, izņemot valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu lietošanu;</li> <li>3) valstij piederošām dienesta dzīvojamām telpām, kas tiek nodotas lietošanā profesionālā militārā dienesta karavīriem vai iekšlietu ministrijas sistēmas iestādes amatpersonām ar speciālo dienesta pakāpi;</li> <li>4) dzīvojamo telpu īslaicīgu (sezonālu) lietošanu atpūtas un tūrisma vajadzībām.</li> </ol>	2.	<p>Dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu.</p> <p>Dzīvojamās telpas lietošanas tiesības citai personai var nodot dzīvojamās telpas īpašnieks, valdītājs, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam "Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā" uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā.</p>	2.
		<p><b>Dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets</b></p> <p>Dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets var būt atsevišķs dzīvoklis, dzīvokļa daļa vai dzīvojamā māja. Par atsevišķu īres līguma priekšmetu nevar būt istabas daļa vai caurstaigājama istaba, kā arī palīgtelpas (virtuve, gaitenis, pieliekamā telpa u. c.). Par istabas daļas caurstaigājamās istabas lietošanu var noslēgt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja dzīvokli aizņem pats īpašnieks (fiziska persona).</p>	3.

6.1. tabulas turpinājums

Dzīvojamo telpu īres likums	Panta Nr.	Par dzīvojamo telpu īri	Panta Nr.
		<p><b>4. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma subjekti</b></p> <p>Izīrētājs var būt jebkura fiziskā vai juridiskā persona, kas ir dzīvokļa vai dzīvojamās mājas īpašnieks vai valdītājs, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam “Par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā” uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā.</p> <p>Par īrnieku vai apakšīrnieku var būt jebkura fiziskā persona, kas Latvijas Republikā dzīvo pastāvīgi vai ir saņēmusi uzturēšanās atļauju likumā noteiktajā kārtībā.</p> <p>Dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgumu rīcībnespējīgas personas vārdā slēdz tās aizgādānis, bet ierobežoti rīcībnespējīga persona to slēdz ar aizgādņa piekrišanu.</p>	4.

Vispārīgajos noteikumos atšķirība redzama jau pašā pirmajā pantā, kur jaunajā likumā likumdevējs ir skaidri norādījis likuma darbības mērķi – mājokļa pieejamības veicināšana un pušu savstarpējo interešu izlīdzināšana.

Kā norāda profesors Jānis Vanags, mājokļu pieejamība un kredīspēja zinātniskajās aprindās tiek uzskatīti par nozīmīgākajiem valsts ilgtspējīgas attīstības sociāla rakstura elementiem, kas ir viena no nozīmīgākajām dimensijām. Regulētas tirgus ekonomikas ietvaros ir jārada tādi priekšnoteikumi, lai mājokļu pieejamība būtu sasniedzama pēc iespējas lielākam cilvēku skaitam katrā konkrētā valstī un viņam pieņemamā laikā. Pretējā gadījumā valstij jāuzņemas rūpes par to cilvēku dzīves apstākļu uzlabošanu, kuriem mājokļu pieejamība ir kļuvusi par nesasniedzamu mērķi vidējā vai ilgākā laika periodā. (Vanags, 2015)

Nākamā atšķirība ir Dzīvojamo telpu īres likuma 2. pantā, kur ir atrunāts, uz kuriem īres gadījumiem šis likums netiks attiecināts, tas ir, kur īre notiks saskaņā ar Civillikuma regulējumu. Savukārt likuma “Par dzīvojamo telpu īri” redakcijā tika uzskaitīts, kas ir īres līguma priekšmets, kā arī īres līguma subjekti.

Kā nākamā lielā II nodaļa Dzīvojamo telpu īres likumā ir “Dzīvojamās telpas īres līgums”. Likuma 3. un 4. panta redakcija ir identiska, kā tas bija likumā “Par dzīvojamo telpu īri”.

Atšķirība atrodama regulējumā par līguma subjektiem – jaunajā likumā ir papildinājums, ka izīrētājs var būt arī mantojums Civillikuma 382. panta izpratnē, kā arī persona, kurai pieder dzīvokļa tiesība, ja ir saņemta dzīvojamās telpas īpašnieka piekrišana (skat. 6.2. tabulu).



**Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" un Dzīvojamo telpu īres likuma nodaļas  
"Dzīvojamās telpas īres līguma subjekti" salīdzinājums**

Dzīvojamo telpu īres likums	Panta Nr.	Par dzīvojamo telpu īri	Panta Nr.
<p>(1) Izīrētājs var būt jebkura fiziskā vai juridiskā persona, kas ir dzīvojamās telpas īpašnieks vai valdītājs, mantojums Civillikuma 382. panta izpratnē, persona, kurai pieder dzīvokļa tiesība, ja ir saņemta dzīvojamās telpas īpašnieka piekrišana, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam "Par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā" uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā.</p> <p>(2) Dzīvojamās telpas īrnieks (turpmāk īrnieks) ir fiziskā persona.</p> <p>(3) Dzīvojamās telpas īres līgumu vienlaikus var slēgt ar vairākiem īrniekiem, nododot dzīvojamo telpu tiem kopīgā lietošanā.</p>	5.	<p>Izīrētājs var būt jebkura fiziskā vai juridiskā persona, kas ir dzīvokļa vai dzīvojamās mājas īpašnieks vai valdītājs, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam "Par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā" uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā.</p> <p>Par īrnieku vai apakšīrnieku var būt jebkura fiziskā persona, kas Latvijas Republikā dzīvo pastāvīgi vai ir saņēmusi uzturēšanās atļauju likumā noteiktajā kārtībā.</p> <p>Dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgumu rīcībnespējīgas personas vārdā slēdz tā aizgādnis, bet ierobežoti rīcībspējīga persona to slēdz ar aizgādņa piekrišanu.</p>	4.

Civillikuma 382. pants nosaka: "Mantojums ir kopība, kurā ietilps visa kustamā un nekustamā manta, kā arī citiem atdodamās tiesības un saistības, kas mirušam vai par mirušu izsludinātam piederējušas viņa patiesās vai tiesiski pieņemamās nāves laikā. Šajā ziņā mirušo vai par mirušu izsludināto sauc par mantojuma atstājēju." (Civillikums, 1937)

Arī īrnieks kā subjekts ir paplašināts jēdziens, nosakot, kā tā ir fiziska persona, bez ierobežojumiem par to, ka īrniekam jābūt Latvijas Republikas iedzīvotājam vai vismaz personai, kura saņēmusi uzturēšanās atļauju.

Attiecībā uz dzīvojamās telpas līguma rakstveida formu izmaiņas likumos nav veiktas, arī turpmāk kā obligāta līguma slēgšanas forma ir rakstveida.

Atbilstoši vispārīgajam tiesisku darījumu formas brīvības principam, kas izteikts Civillikuma 1473. pantā, tiesiska darījuma forma atkarājas no lietas dalībnieku ieskata, izņemot likumā tieši norādītus gadījumus, likumā noteiktos izņēmuma gadījumos noteiktas formas (rakstiskas, notariālas u. c.) neievērošana var būt par šķērslī tiesiska darījuma spēkā esamībai vai arī šā

darījuma izpildāmībai. Līguma rakstiska forma, kad to prasa likums, ir līguma būtiska sastāvdaļa.

Dzīvojamo telpu īres likuma 8. pantā ir detalizēti uzskaitīti dzīvojamās telpas īres līguma noteikumi. Tas ir jauns papildinājums normatīvajā aktā, kas kalpo par lielisku palīglīdzekli personām, sastādot dzīvojamās telpas īres līgumu.

Atšķirības vērojamas arī īres līguma termiņu regulējumā. Ja likuma "Par dzīvojamo telpu īri" redakcijā bija noteikts, ka līgumi var būt gan terminēti, gan beztermiņa, tad jaunais likums 9. pantā nosaka, ka līgumu slēdz tikai uz noteiktu laiku (termiņu). Arī šis likuma izmaiņas vērtējamas pozitīvi, jo, lai arī likums "Par dzīvojamo telpu īri" paredzēja līgumu slēgšanu uz noteiktu termiņu, tomēr gadījumos, kad līgumos tika iekļauts punkts par iespēju līgumu pagarināt, izīrētājs bija savā darbībā ierobežots, jo likumā bija konkrēti gadījumi, kad izīrētājs bija tiesīgs atteikt īrniekam pagarināt līguma darbības laiku:

- 1) ja īrnieks nepilda pienākumus, kuri noteikti līgumā (pretēja gadījumā, ja īrnieks ir pildījis visus līguma punktus, šis pants nedarbojas);
- 2) dzīvojamā telpa nepieciešama īpašnieka vai viņa ģimenes locekļu personiskai lietošanai (bet šāda vajadzība bija vēl jāpierāda kā būtiska nepieciešamība);
- 3) dzīvojamā māja ir nojauicama vai tai jāveic renovācija (bet arī te ir jābūt tehniskai dokumentācijai, kura apliecina plānotos darbus, finanšu pieejamības apliecinājums).

Civilprocesa likuma 92. pantā ir noteikts, ka pierādījumi lietā ir ziņas, uz kuru pamata tiesa nosaka tādu faktu esamību vai neesamību, kuriem ir nozīme lietas izspriešanā. Savukārt Civilprocesa likuma 93. panta pirmā daļā noteikts, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. (Civilprocesa likums, 1999) Līgums ir nozīmīgs pierādījums civiltiesiska strīda risināšanā.

Kā atzīts tiesību doktrīnā, civiltiesiskajā strīdā pusēm ir pretējas intereses un viedokļi un katra puse cenšas pārliecināt tiesu par noteiktu tiesisko attiecību un juridiski nozīmīgu faktu esamību vai neesamību. To var panākt ar pierādījumiem un pierādīšanu. (Līcis, 2003)

Līdz ar to secināms, ka jaunais Dzīvojamo telpu īres likums paredz ar laiku izbeigt beztermiņa īres līgumus, tā vietā pārslēdzot visus līgumus uz noteiktu termiņu.

Ievērojamas izmaiņas likumā ir konstatējamas īres maksas noteikšanas jomā, kuru salīdzināšanai ir izveidota 6.3. tabula.

Dzīvojamo telpu īres likuma 10. pantā ir samērā īsi, bez detalizēta atšifrējuma norādīts, ka īres maksa nosakāma, savstarpēji vienojoties, atšķirībā no iepriekšējā likuma, kur bija uzskaitīts, kas ietilpst īres maksā, kā arī atsevišķi vēl pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumos (skat. 6.3. tabulu).

**Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" un Dzīvojamo telpu īres likuma  
nodaļas "Dzīvojamās telpas īres maksa" salīdzinājums**

Dzīvojamo telpu īres likums	Panta Nr.	Par dzīvojamo telpu īri	Panta Nr.
(1) Dzīvojamās telpas īres maksu nosaka, izīrētājam un īrniekam rakstveidā vienojoties. (2) Izīrētājam un īrniekam rakstveidā vienojoties, īres maksā var iekļaut arī ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītus maksājumus.	12.	Slēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu, īres maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties, izņemot šā likuma 11. <sup>1</sup> un 11. <sup>2</sup> pantā noteiktos gadījumus. Dzīvojamās telpas īres maksu veido:	11.
(3) Dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā īres maksu var grozīt tad, ja šajā līgumā ir paredzēti īres maksas grozīšanas nosacījumi un kārtība.	12.	1) dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un 2) peļņa. Apsaimniekošanas izdevumi sastāv no: 1) dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem (mājas sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana); 2) normatīvajos aktos noteiktā dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījums ēkas atjaunošanai. Ministru kabinets izdod noteikumus par metodiku, pēc kādas aprēķināmi šā panta trešajā daļā minētie izdevumi.	11.
Ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto maksājumu veikšanas kārtību nosaka dzīvojamās telpas īres līgumā.	11.	Papildus īres maksai proporcionāli izīrētās dzīvojamās telpas platībai maksājami šādi obligātie maksājumi: 1) likumā noteiktais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums; 2) dzīvokļa vai dzīvojamās mājas īpašnieka (valdītāja) un zemes īpašnieka noslēgtajā zemes nomas maksa, ja izīrētā dzīvojamā telpa ir mājā, kas atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes (turpmāk – zemes nomas maksa).	11.

Arī iepriekšējais likums paredzēja īres maksas noteikšanu, savstarpēji vienojoties, bet bija atsauce uz izņēmumiem, kad dzīvojamās telpas pieder pašvaldībai, valstij vai valsts uzņēmējsabiedrībai.

Tomēr jāņem vērā, ka, ja puses līgumā atrunās iespēju grozīt īres maksu (palielinājums, samazinājums, maksāšanas kārtības maiņa), tad noteikti būtu atrunājama metodika, principi, kuri tiks ņemti vērā, ja īres maksa tiks, piemēram, paaugstināta. Kā piemērs varētu būt īres maksas sasaiste ar gada vidējo inflācijas koeficientu, plānotajiem izdevumiem dzīvojamās mājas uzturēšanā, vai nosakot konkrētus periodus, kuros mainās īres maksa.

Atšķirība ir konstatējama arī likumu pantos par drošības naudu. Dzīvojamo telpu īres likuma 12. pantā ir noteikts, ka drošības maksas lielums, ko izīrētājs var prasīt no īrnieka, slēdzot dzīvojamās mājas telpas īres līgumu, nevar pārsniegt divu mēnešu maksu. Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 12<sup>1</sup>. pants savukārt noteica, ka, izīrējot valstij vai pašvaldībai piederošu dzīvojamo telpu, drošības nauda nedrīkst pārsniegt attiecīgās telpas 12 mēnešu īres maksas apmēru.

Dzīvojamo telpu īres likumā ir atšķirīgi arī noteikumi par īrnieka ģimenes locekļu tiesībām (skat. 6.4. tabulu).

Dzīvojamo telpu īres likumā nav norādīts trīs dienu termiņš personas ierakstīšanai īres līgumā, īrnieka ģimenes locekļi vairs neiegūst patstāvīgas tiesības uz dzīvojamās telpas lietošanu un ģimenes locekļi vairs nebūs solidāri atbildīgi par īres līgumā noteikto saistību izpildi. Par ģimenes locekļiem, par kuriem rakstveidā jāinformē izīrētājs, atzīstami tikai īrnieka laulātais un abu bērni, bet, lai iemitinātu personas, kuri nav ģimenes locekļi, ir nepieciešama izīrētāja rakstveida piekrišana. Īrnieka nāves gadījumā ģimenes loceklim, kas dzīvo šajā telpā, triju mēnešu laikā ir tiesības prasīt dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu ar viņu iepriekšējā īrnieka vietā, nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus, izņemot īres līguma termiņu, kuru nosaka ne ilgāku par 10 gadiem. Iestrādājot šādu likuma normu, likumdevējs arī ir noteicis īrnieka ģimenes loceklim vai citai iemitinātai personai, kura pārjaunos īres līgumu, būs pienākums segt iepriekšējā īrnieka nesamaksāto īres maksu un citus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus.

Kā jauninājums ir jāmin arī likuma 15. pants, kur atrunātas īrnieka tiesības deklarēt savu dzīves vietu, nosakot, ka izīrētājs nedrīkst liegt īrniekam viņa īrēto dzīvojamo telpu deklarēt kā savu dzīvesvietu. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

Atšķirībā no likuma "Par dzīvojamo telpu īri" jaunajā likumā ir ļoti plaši noteikti gan īrnieka, gan izīrētāja pienākumi. Liela daļa no šiem pienākumiem praksē jau tiek iekļauti dzīvojamo telpu īres līgumos. Kā būtisks papildinājums ir likuma 17. panta otrā daļa, kur noteikts, ka, ja dzīvojamās telpas īres līgums vienlaikus ir noslēgts ar vairākiem īrniekiem, nododot dzīvojamo telpu tiem kopīgā lietošanā, īrnieki ir solidāri atbildīgi par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

**Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" un Dzīvojamo telpu īres likuma nodaļas "Izīrētāja, īrnieka un dzīvojamā telpā iemitināto personu tiesības" salīdzinājums**

Dzīvojamo telpu īres likums	Panta Nr.	Par dzīvojamo telpu īri	Panta Nr.
<p>Īrniekam ir tiesības netraucēti lietot dzīvojamo telpu, ievērojot dzīvojamās telpas īres līguma noteikumus.</p>	13.	-	-
<p>Īrnieka tiesības iemitināt dzīvojamā telpā savas ģimenes locekļus un citas personas.</p> <p>(1) Īrniekam ir tiesības iemitināt viņa īrētājā dzīvojamā telpā savu laulāto un abu vai katra laulātā bērnus, ja iepriekš par to rakstveidā informēts izīrētājs.</p> <p>(2) Persona, kas saskaņā ar šā panta pirmo daļu iemitināta īrnieka īrētājā dzīvojamajā telpā, atzīstama par īrnieka ģimenes locekli.</p> <p>(3) Šā panta pirmajā daļā neminētās personas īrnieks var iemitināt viņa īrētājā dzīvojamajā telpā tikai pēc izīrētāja rakstveida piekrišanas.</p> <p>(4) Dzīvojamās telpas īres līgumā norādāmās ziņas par ikvienu personu, kas iemitināta īrnieka īrētājā dzīvojamajā telpā šā panta pirmajā un trešajā daļā noteiktajā kārtībā.</p>	14.	<p>Īrnieka tiesības iemitināt dzīvojamā telpā ģimenes locekļus un citas personas.</p> <p>Īrniekam ir tiesības iemitināt viņa īrētājā dzīvojamajā telpā savu laulāto, vecākus (adoptētājus), darbnespējīgos brāļus un māsas un pilngadīgos bērnus, kuriem nav savas ģimenes, ja tam piekrituši visi attiecīgajā dzīvojamā telpā dzīvojošie īrnieka pilngadīgie ģimenes locekļi un ja iepriekš par to rakstveidā informēts izīrētājs.</p> <p>Persona, kura saskaņā ar šā panta pirmo vai otro daļu iemitināta īrnieka īrētājā dzīvojamajā telpā, atzīstama par īrnieka ģimenes locekli.</p> <p>Īrnieka ģimenes locekļu aizbildņu vai aizgādņu iemitināšanai īrnieka īrētājā dzīvojamajā telpā pārējo tajā dzīvojošo īrnieka pilngadīgo ģimenes locekļu piekrišana nav nepieciešama, bet par to rakstveidā informējams izīrētājs.</p> <p>Šā panta pirmajā vai otrajā daļā neminētās personas iemitināšanai īrnieka īrētājā dzīvojamajā telpā nepieciešama izīrētāja, īrnieka un visu tajā dzīvojošo īrnieka pilngadīgo ģimenes locekļu piekrišana.</p> <p>Ne vēlāk kā triju dienu laikā pēc tam, kad īrnieka ģimenes loceklis vai cita persona iemitināta šajā pantā noteiktajā kārtībā īrnieka īrētājā dzīvojamā telpā, attiecīgās personas vārds, uzvārds un personas kods ierakstāms dzīvojamās telpas īres līgumā.</p>	9.

Civillikuma 1671. pants nosaka, ka pie katras solidāras saistības būtības pieder tas, ka tā dibinās uz vienu un to pašu pamatu un ka visiem dalībniekiem ir viens un tas pats izpildījuma priekšmets. Tomēr kā tiesība, tā arī saistība var būt vienam dalībniekam bez nosacījumiem, bet citiem aprobežota ar laiku un zināmiem nosacījumiem. Savukārt Civillikuma 1674. pantā noteikts, ka pēc likuma solidāra saistība nodibinās, kad izpildījuma priekšmets ir nedalāms, un, proti, kad tas ir vai nu kāda darbība, vai bezdarbība, tāpat arī kad kāda lieta vairākām personām kopīgi uzticēta glabājumā, patapināta, izīrēta vai iekļāta. (Civillikums, 1937)

Papildinājumi ir iestrādāti, Dzīvojamo telpu īres likuma 19. pantā arī norādīt, kādos gadījumos dzīvojamās telpas īres līgums izbeidzas:

- 1) līdz ar tā termiņa izbeigšanos;
- 2) kad izīrētā dzīvojamā telpas ir gājuši bojā;
- 3) ar īrnieka nāvi;
- 4) kad īrnieks viņa īrēto dzīvojamo telpu iegūst īpašumā. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

Būtiska ir atsauce uz to, ka, ja iestājusies īrnieka nāve, tad īres tiesības nav mantojamas.

Kā viena no jaunā likuma normām ir 26. pantā paredzētās izīrētāja tiesības atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma saistībā ar ekspluatācijas aizliegumu: izīrētājs var atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma, ja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir pieņemts lēmums, ar kuru aizliegta dzīvojamās mājas ekspluatācija. Atkāpjoties no dzīvojamās telpas īres līguma šā panta pirmajā daļā minētajā gadījumā, izīrētājam ir pienākums atlīdzināt īrniekam pārceļšanās izdevumus, atbilstoši līgumam dzīvojamā telpā veiktos ieguldījumus, kā arī atlīdzināt zaudējumus, ja tādi ir nodarīti. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

Kopumā salīdzinot abus likumus, jāsecina, ka arī turpmāk īrniekam paliek tiesības vienpusēji atkāpties no dzīvojamo telpu īres līguma, par to brīdinot izīrētāju tikai vienu mēnesi iepriekš. Arī izīrētāja iespējas izbeigt īres līgumu ir palikušas līdzīgas, kā tas bijis jau iepriekšējā likuma regulējumā – tikai likumā noteiktajos gadījumos un ievērojot likumā noteiktos termiņus.

Izpētot likumu nodaļu par pašvaldībai piederošas telpas vai tās nomātās dzīvojamās telpas izīrēšanu, vērojamas atšķirības jau to personu definējumā, kuras ir tiesīgas saņemt pašvaldības palīdzību dzīvojamo telpu izīrēšanā (skat. 6.5. tabulu).

No šā regulējuma secināms, ka jaunajā likumā nav dots detalizēts to personu uzskaitījums, kuras ir tiesīgas saņemt pašvaldības palīdzību. Tas ļauj pašvaldībām šo personu loku laika gaitā vai nu samazināt, vai paplašināt, neveicot likuma grozījumus.

Tikpat lakoniski ir norādīts arī par īres maksas noteikšanu – jaunais likums paredz, ka maksa tiek noteikta, ņemot vērā pašvaldības saistošos noteikumus, neaplūkojot atsevišķas atsevišķu personu kategorijas. Ir noteikts

**Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" un Dzīvojamo telpu īres likuma nodaļas "Pašvaldībai piederošas telpas vai tās nomātas dzīvojamās telpas izīrēšana" salīdzinājums**

Dzīvojamo telpu īres likums	Panta Nr.	Par dzīvojamo telpu īri	Panta Nr.
Pašvaldībai piederošu vai tās nomātu neizīrētu dzīvojamo telpu var izīrēt personai, kas atzīta par tiesīgu saņemt palīdzību atbilstoši normatīvajam aktam par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā.	30.	<p>Pašvaldība sniedz palīdzību maznodrošinātam ģimenīkam, kas šā likuma paredzētajos gadījumos tiek izlikts no dzīvojamās telpas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ja viņš sasniedz pensijas vecumu vai ir darbnespējīgs invaliditātes dēļ;</li> <li>2) ja ar viņu kopā dzīvo un viņa apgādībā ir vismaz viens nepilngadīgs bērns, aizgādībā esoša persona vai arī maznodrošināta pensijas vecumu sasniegusi persona, vai arī maznodrošināta persona, kura ir darbnespējīga invaliditātes dēļ.</li> </ol> <p>Par maznodrošinātu atzīstama persona, kuras ienākumi un materiālais stāvoklis nepārsniedz maznodrošinātas mājsaimniecības sliekšni, kuru nosaka attiecīgās pašvaldības domes saistošajos noteikumos, ievērojot Sociālā pakalpojumu un sociālās palīdzības likumu.</p> <p>Pašvaldības dome ir tiesīga noteikt arī citas tās teritorijā dzīvojošu personu kategorijas, kurām tiek sniegta palīdzība, ja tās šā likuma 28.<sup>2</sup> panta pirmajā daļā un 28.<sup>4</sup> panta otrajā daļā paredzētajos gadījumos tiek izliktas no dzīvojamās telpas.</p>	36. <sup>1</sup>
<p><b>Pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas īres maksa</b></p> <p>(1) Pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas īres maksas apmēru nosaka pašvaldība, ņemot vērā tās sasītošos noteikumus par īres maksas noteikšanu.</p> <p>(2) Par īres maksas noteikšanu izīrētājs rakstveidā paziņo ģimenīkam, un tā stājas spēkā vienu mēnesi pēc paziņošanas dienas.</p>	31.	<p><b>Pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksa</b></p> <p>Pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksu nosaka attiecīgās pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija pašvaldības domes noteiktajā kārtībā, ievērojot šā panta otrās daļas noteikumus.</p> <p>Ja dzīvojamā telpa tiek izīrēta personai, kurai pašvaldības pienākums ir sniegt likumā noteiktajā kārtībā palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā, attiecīgās pašvaldības dome var noteikt zemāku īres maksu, samazinot dzīvojamās telpas apsaimniekošanas izdevumus un neiekļaujot tajā peļņu.</p>	11. <sup>1</sup>

arī saprātīgs termiņš īres maksas paaugstināšanai – vienu mēnesi iepriekš brīdinot. Autori uzskata, ka tas ir loģisks risinājums, jo likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 13. pants noteica pienākumu par īres maksas pieaugumu brīdināt vismaz sešus mēnešus iepriekš, ja īres līgumā nav noteikts citādi. Šāds garš brīdinājuma termiņš pašvaldībām bieži ir papildu finanšu apgrūtinājums, jo, ja mājā ir arī daudz privāto dzīvokļu un dzīvokļu īpašnieki likumā noteiktā kārtībā pieņem lēmumu par pārvaldīšanas maksas paaugstinājumu, tad, ja vien īres līgumā nav noteikts citādi, pašvaldībai sešus mēnešus ir no sava budžeta jāsedz izdevumi, jo prakse liecina, ka šāda veida pārvaldīšanas maksas paaugstinājums stājas spēkā mēnesi pēc lēmuma pieņemšanas.

Attiecībā uz valstij piederošo dienesta dzīvojamo telpu izīrēšanu jaunajā likumā ir noteikti jau konkrētāki ierobežojumi (skat. 6.6. tabulu).

Salīdzinot abus likumus, secināms, ka jaunajā likumā nav dots maksimālais īres termiņš, bet ir konkrēti norādīts, ka telpas tiek izīrētas tikai tam, lai varētu nodrošināt valsts pārvaldes funkcijas, un kā termiņš nav noteikti gadi, bet ir skaidra norāde – uz dienesta laiku.

Kā jaunums Dzīvojamo telpu īres likumā ir īres tiesību nostiprināšana. Likumdevējs 35. pantā ir paredzējis, ka īres tiesības var nostiprināt zemesgrāmatā. Likuma 37. pants nosaka, ka nostiprinājuma lūdzēji ir atbrīvoti no kancelejas nodevas par īres tiesību nostiprināšanu un grozīšanu zemesgrāmatā. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021) Šāda regulējuma mērķis ir īres līgumu reģistrēšana publiskajā reģistrā – zemesgrāmatā. Tas dos iespēju izīrētājam būt pasargātam no tā, ka īrnieks atteiksies atstāt izīrētās telpas pēc īres līguma darbības beigām. Savukārt īrnieks būs nodrošināts, ka netiek prettiesiski izlikts no īrētajām telpām īres līguma darbības laikā.

Ar ierakstiem zemesgrāmatā tiks risināta arī cita problēma – fiktīvie īres līgumi. Līdz šim saskaņā ar likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 8. pantu, ja dzīvojamās telpas pāriet citas personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Bieži bija vērojami gadījumi, kad līgumi tiek noslēgti fiktīvi, jau pēc dzīvojamo telpu pārdošanas. Stājoties spēkā jaunajam likumam, šī problēma tiek izslēgta, jo jaunajam īpašniekam saistoši būs tikai tie īres līgumi, kuri būs nostiprināti zemesgrāmatā. Šāds noteikums ir noteikts likuma 28. pantā: ja dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā izīrēto dzīvojamo telpu atsavina, tās ieguvējam ar iepriekšējo izīrētāju noslēgtais dzīvojamās telpas līgums ir saistošs tikai tad, ja īres līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

Likumdevējs ir noteicis arī pārejas noteikumus: ja pēc šā likuma spēkā stāšanās dzīvojamai telpai, par kuras lietošanu līdz 2021. gada 30. aprīlim ir noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā, mainās īpašnieks, dzīvojamās telpas ieguvējam šis līgums ir saistošs līdz 2026. gada 31. decembrim, bet, ja noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma termiņš beidzas laikā līdz 2026. gada 31. decembrim, – līdz līgumā noteiktā



**Likuma “Par dzīvojamo telpu īri” un Dzīvojamo telpu īres likuma nodaļas  
“Valstij piederošo dienesta dzīvojamo telpu izīrēšana” salīdzinājums**

Dzīvojamo telpu īres likums	Panta Nr.	Par dzīvojamo telpu īri	Panta Nr.
(1) Valstij piederošas dienesta dzīvojamās telpas izīrē tikai saistībā ar darba (dienesta) attiecībām, lai nodrošinātu valsts pārvaldes funkciju veikšanu.	33.	Valsts vai pašvaldības dienesta dzīvokļa īres līgumu uz termiņu, ne ilgāku par trim gadiem, noslēdz dienesta dzīvokļa izīrētājs ar personu, kurai uz darba vai mācību laiku nodod lietošanā dienesta dzīvokli.	26.
(2) Valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu izīrē iestāde, kura saņēmusi attiecīgu pilnvarojumu vai kurai šādas tiesības ir piešķirtas ar normatīvo aktu. (3) Valstij piederošas dienesta dzīvojamās telpas īres līgumu slēdz uz darba (dienesta) laiku.	33.	Ja darba devējs un valsts vai pašvaldības dienesta dzīvokļa izīrētājs nav viena un tā pati persona, dienesta dzīvokļa īres līgumu noslēdz ar darba devēja piekrišanu.	26.
Valstij piederošas dienesta dzīvojamās telpas īres līgums izbeidzas vienlaikus ar darba (dienesta) attiecību izbeigšanos.	34.	Valsts vai pašvaldības dienesta dzīvokļa īres līgums izbeidzas vienlaikus ar darba attiecību izbeigšanos vai mācību pabeigšanu. Ja darba attiecības vai mācības turpinās, valsts vai pašvaldības dienesta dzīvokļa īrniekam pēc dienesta dzīvokļa īres līguma termiņa izbeigšanās ir pirmtiesības uz dienesta dzīvokļa īres līguma pagarināšanu. Ja pēc valsts vai pašvaldības dienesta dzīvokļa īres līguma izbeigšanās īrnieks atsakās atbrīvot dienesta dzīvokli, viņu izliek tiesas ceļā bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.	26.

termiņa beigām. Ja ir celta šo pārejas noteikumu 3. punktā minētā prasība, dzīvojamās telpas īres līgums ieguvējam ir saistošs līdz šā tiesas nolēmuma spēkā stāšanās dienai, līdz līgumā noteiktajam termiņam vai līdz tiesas nolēmumā noteiktajam līguma beigu termiņam, bet ne ilgāk kā līdz 2036. gada 31. decembrim. (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

Ja īrnieks lieto pašvaldībai piederošu dzīvojamo telpu uz tāda dzīvojamās telpas īres līguma pamata, kuram nav norādīts termiņš, pašvaldība var prasīt jauna dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu uz noteiktu termiņu, ievērojot

pašvaldības saistošos noteikumus, kas izdoti uz šā likuma 32. panta pamata. (Dzīvojamās telpas īres likums, 2021)

Kā pozitīvi vērtējams likuma regulējums ir lietu izskatīšana bezstrīdus kārtā. Līdz šim visus strīdus likumdevējs bija paredzējis risināt tikai tiesas ceļā. Jaunais likuma regulējums nosaka, ka gadījumos, kad īres līgums nostiprināts zemesgrāmatā, izīrētājam būs tiesības prasīt īrnieka saistību izpildi bezstrīdus piespiedu kārtā Civilprocesa likuma noteiktajā kārtībā. Šāds regulējums ievērojami paātrinās strīdu izšķiršanu starp izīrētāju un īrnieku, un attiecīgi arī samazināsies ar tiesvedību saistītās izmaksas.

Jauno likumu noslēdz nodaļa par administratīvajiem pārkāpumiem. Likuma 42. pants nosaka:

“(1) Par tādu traucējumu radīšanu, kas liedz īrniekam lietot īrēto dzīvojamo telpu, piemēro naudas sodu dzīvojamās telpas izīrētājam – fiziskai personai – līdz divsimt astoņdesmit naudas soda vienībām, bet juridiskai personai – līdz divtūkstoš astoņsimt naudas soda vienībām.

(2) Par tādu traucējumu radīšanu, kas liedz īrniekam izīrētajā dzīvojamā telpā izmantot apkuri, elektroenerģiju, auksto un karsto ūdeni, kanalizāciju, kā arī sadzīves atkritumu izvešanas pakalpojumu, piemēro naudas sodu dzīvojamās mājas izīrētājam – fiziskai personai – līdz divsimt astoņdesmit naudas soda vienībām, bet juridiskai personai – līdz divtūkstoš astoņsimt naudas soda vienībām.” (Dzīvojamo telpu īres likums, 2021)

Iepriekšējā likuma regulējums noteica administratīvo atbildību par pamatpakalpojumu nesniegšanu, savukārt jaunajā likuma ir dotas norādes arī uz aizliegumu traucēt īrniekam lietot dzīvojamās telpas un liegt izmantot pamatpakalpojumus.

Jaunajā likumā iestrādātā prasība reģistrēt īres līgumus zemesgrāmatā ir atbalstāma, jo šobrīd, iegādājoties dzīvojamās telpas, nav iespējams pārbaudīt, vai par šīm telpām ir vai nav noslēgts dzīvojamo telpu īres līgums. Šobrīd likumdevējs ir nodrošinājis apstākļus, ka, mainoties telpu īpašniekam, izpauks strīdi par telpu turpmāku izīrēšanu.

Kopumā jaunajā likumā ir iestrādātas daudzas būtiskas lietas, kas dos iespēju uzlabot dzīvojamo telpu izīrēšanas procesu.

## Jautājumi apspriešanai

1. Kādēļ bija jāpieņem jauns Dzīvojamo telpu īres likums?
2. Kāds ir Dzīvojamo telpu īres likuma mērķis un ar ko tas atšķiras no spēku zaudējošā likuma “Par dzīvojamo telpu īri”?
3. Kas var būt dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets?
4. Kādi punkti ir jāiekļauj dzīvojamās telpas īres līgumā?
5. Vai likumā ir noteikta robeža drošības naudas lielumam, ko izīrētājs var prasīt no īrnieka, slēdzot dzīvojamās mājas telpas īres līgumu?

6. Kādos gadījumos īrnieki ir solidāri atbildīgi?
7. Vai īres tiesības ir mantojamas, ja iestājusies īrnieka nāve?
8. Vai īres tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā ir obligāta? Kāds no tā būs ieguvums īrniekam un izīrētājam?

## Izmantotās literatūras un avotu saraksts

- Abizāre, V. (2003). *Uzņēmējdarbības pamati*. Jēkabpils Agrobiznesa koledža, Ozolnieki, 2003, 241 lpp.
- apollo.lv (2021). *Nesaimnieciskums un pārkāpumi desmit gadu garumā – galvaspilsētā sociālie dzīvokļi kļuvuši par graustiem* [tiešsaiste]. TVNET Grupa [skatīts 2021. gada 24. oktobrī]. Pieejams: <https://www.apollo.lv/7217133/nesaimnieciskums-un-parkapumi-desmit-gadu-garuma-galvaspilseta-socialie-dzivokli-kluvu-si-par-graustiem>
- Ādažu novada dome (2019). Lēmums Nr. 231 "Par īres maksu pašvaldības dzīvojamām telpām". [skatīts 11.10.2021.] Pieejams: <https://www.adazi.lv/2019-gada-domes-lemumi/>
- Ādažu novada dome (2021). Lēmums Nr. 151 "Par grozījumu Ādažu novada domes 2019. gada 26. novembra lēmumā Nr. 231 "Par īres maksu pašvaldības dzīvojamām telpām". [skatīts 21.11.2021.] Pieejams: <https://www.adazi.lv/2019-gada-domes-lemumi/>
- Barney, J. B. (1997). *Looking inside for competitive advantage*. International Thomson business Press, 327 p.
- Beethem, D. (1985). *Max Weber and the Theory of Modern Politics*. Cambridge: Polity Press, 1985. 289 p.
- Bērziņš, G. (2013). *Stratēģiskās vadīšanas sistēma radošo nozaru organizācijās*. Promocijas darbs. Rīga: Latvijas Universitāte.
- Būvniecības likums (2013). Latvijas Republikas likums, pieņemts 2013. gada 9. jūlijā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 20.12.2021.] Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/258572-buvniecibas-likums>
- Chen, F., Power, N., Collins J. J. (2016). A Stakeholder Contribution Pattern in Requirements Decision-Making: An Empirical Study in Enterprise Development. *Requirements Engineering Conference Workshops (REW), IEEE International*, DOI: 10.1109/REW.2016.054. Retrieved: <http://ieeexplore.ieee.org/resursi.rtu.lv/document/7815637/?denied>. [skatīts 05.09.2021.].
- Christoph U. S. (2013), *Part 1: General Foundations of Tenancy Law in Europe*.
- Civillikums (1937). Latvijas Republikas likums, pieņemts 1937. gada 28. janvārī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 28.11.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums>
- Danovskis, E. (2007). *Līguma iztulkošana*. Jurista Vārds. 21. augusts, 2007//NR34 (487).
- Dokumentu juridiskā spēka likums (2010). Latvijas Republikas likums, pieņemts 2010. gada 6. maijā, interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 28.11.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/210205-dokumentu-juridiska-speka-likums>
- Drukers, P. (2007). *Efektīvs lēmums. Lēmumu pieņemšana*. Rīga: Lietišķās informācijas dienests.

- Dzīvesvietas deklarēšanas likums (2003), Latvijas Republikas likums, pieņemts 2002. gada 20. jūnijā. Interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 25.05.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/64328-dzivesvietas-deklaresanas-likums>
- Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums (2009), Latvijas Republikas likums, pieņemts 2009. gada 4. jūnijā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 23.04.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums>
- Dzīvojamo telpu īres likums (2021), Latvijas Republikas likums, pieņemts 2021. gada 1. maijā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 26.04.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/322216-dzivojamo-telpu-ires-likums>
- Dzīvokļa īpašuma likums (2010) [tiešsaiste]. Latvijas Republikas likums, pieņemts 2010. gada 28. oktobrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 2020. gada 12. aprīlī]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums>
- Eiropas Kopienas 2005. gada 20. oktobra regula (EK) 1722/2005 “Par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem”. [skatīts 19.10.2021.]. Pieejams: <http://eur-lex.europa.eu> ›
- Ekonomikas ministrija (2018), *Likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums*. [skatīts 19.10.2021.]. Pieejams: <https://www.em.gov.lv/lv/media/1114/download>
- Ekonomikas ministrija (2020), *Likumprojekta “Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums* (anotācija) [skatīts 24.11.2021.]. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/47C1A36635552F9C225856600236F90?OpenDocument>
- Freivalde, L. (2008). *Mūsdienu lidosta un tās stratēģiskās vadīšanas*. Latvijas Universitātes raksti. 726. sēj. *Ekonomika un vadības zinātne*, 35.–43. lpp.
- Geipele, I., Geipele, S., Stāmure, I. (2013). The System of Social and Economic Factors in the Housing Market. *Экономика и управление: вчера, сегодня, завтра*, 39–46. ISSN 2304-4047.
- Geipele, I., Puķīte, I., Puķītis, A. (2017). *Rental and management policy of Municipal Residential Buildings: Housing Policy. Case Study of Riga (Part One)*. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, Vol. 5., pp. 287–301.
- Harrison, F. (1999). *The Managerial Decision-Making Process [5<sup>th</sup> edition]*. San Francisco State University, p 432.
- Hellers, R. (2004). *Vadībzinības rokasgrāmata: viss par uzņēmējdarbību un vadību*. Rīga: Zvaigzne ABC, 256 lpp.
- Hofs, K. G. (2002). *Biznesa ekonomika*. Rīga: Jāņa Rozes apgāds.
- Jackson, M. W. (1986). Bureaucracy un Hegel's Political Theory. *Administrative Science Quarterly*, 1986, N 2, Vol. 18, p. 140, 3 Ibid, 143), <https://doi.org/10.1177/009539978601800201>
- Joksts, O., Girgensone, B., Mihailovs, I. J. (2016). *Terminu skaidrojošā vārdnīca*. Civiltiesības (Lietu tiesības). Rīga, SIA Drukātava, 230 lpp.

- Kalniņš, E. (2005). *Privāttiesību teorija un prakse*. Raksti privāttiesībās. Rīga, Tiesu nama aģentūra. 147.–150. lpp.
- Kārklīņš, J. (2006). *Latvijas līgumtiesību modernizācijas galvenie virzieni* [tiešsaiste]. Promocijas darbs. Latvijas Universitāte [skatīts 15.05.2021.]. Pieejams: <https://dspace.lu.lv/dspace/handle/7/290>
- Komerclikums (2000), Latvijas Republikas likums, pieņemts 2000. gada 13. aprīlī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 24.05.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/5490-komerclikums>
- Krauze, R. (2012). Kopīpašums: tiesu prakses apkopojums. Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2011. Jurista Vārds, janvāris, 2012/Nr. 2 (701).
- Kuper, J. (1985). *The Social Science Encyclopedia*. London, Boston. Pp. 183.
- Lafta, D. K. (2006). *Teorija Organizacij*. Edtion ed. Moskva: Izdatelstvo Prospekt.
- Latvijas Republikas Augstākā Tiesa (2018). *Tiesu prakse par zemesgrāmatu likuma piemērošanu. 2006–2018*. Interneta vietne [skatīts 02.09.2021.]. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/>
- Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments (2018). *Iespēja nodot jaunajam īpašniekam prasījuma tiesības par īres līguma izbeigšanu*. Interneta vietne [skatīts 02.09.2021.]. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/>
- Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments (2018). *Pašvaldības kompetence, nosakot īres maksu dzīvojamām telpām, kas izīrētas pašvaldībai sniedzot palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā*. Interneta vietne [skatīts 02.09.2021.]. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/>
- Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments (2017). *Iespēja nodot jaunajam īpašniekam prasījuma tiesības par īres līguma izbeigšanu, spriedums lietā SKC-221/2017*. Interneta vietne [skatīts 19.10.2021.]. Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/tiesibu-aktu-raditajs>
- Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments (2004). *Tiesu prakse, piemērojot likumu "Par dzīvojamo telpu īri" (2004) 2*. Interneta vietne [skatīts 02.09.2021.]. Pieejams: [http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:SUI9pShyORMJ:at.gov.lv/files/uploads/files/docs/summaries/2004/Apkopojums\\_Par\\_dzivojamo\\_telpu\\_iri.doc+&cd=7&hl=lv&ct=clnk&gl=lv&client=firefox-b-d](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:SUI9pShyORMJ:at.gov.lv/files/uploads/files/docs/summaries/2004/Apkopojums_Par_dzivojamo_telpu_iri.doc+&cd=7&hl=lv&ct=clnk&gl=lv&client=firefox-b-d)
- Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi (2016) Nr. 215 "Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika" [skatīts 25.04.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/281530-dzivojamas-telpas-ires-maksa-ietilpstoso-apsaimniekoshanas-izdevumu-aprekinasanas-metodika>
- Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi (2020) Nr. 761 "Rīcības plāns pasākumiem dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa pilnveidošanai ekspluatācijas laikā", pieņemti 2020. gada 11. decembrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 20.04.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/319472-par-ricibas-planu-pasakumiem-dzivojama-fonda-tehniska-stavokla-pilnveidosanai-ekspluatācijas-laika>

- Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi (2020) Nr. 809 "Noteikumi par māj-saimniecības materiālās situācijas izvērtēšanu un sociālās palīdzības saņemšanu" [skatīts 02.09.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/319717-noteikumi-par-majsaimniecibas-materialas-situacijas-izvertesanu-un-socialas-palidzibas-sanemsanu>
- Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi (2021) Nr. 877 "Grāmatvedības kārtošanas noteikumi" [skatīts 02.01.2022.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/328707-gramatvedibas-kartosanas-noteikumi>
- Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi (2010) Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām" [skatīts 02.09.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/218831-noteikumi-par-dzivojamas-majas-apsekosanu-tehnisko-apkopi-kartejo-remontu-un-energoefektivitates-minimalajam-prasibam>
- Latvijas Republikas Satversme (1922). Latvijas Republikas likums, pieņemts 15.02.1922., interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 28.11.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/57980-latvijas-republikas-satversme>
- Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padome (2020). Interneta vietne [skatīts 02.06.2021.]. Pieejams: <http://www.lzti.lv/>
- Līcis, A. (2003). *Prasības tiesvedība un pierādījumi*. K. Torgāna zinātniskā redakcija. Rīga, Tiesu nama aģentūra, 62. lpp.
- Mihejeva, L. (2004). *Lēmumu pieņemšanas procesa nenoteiktības (riskantā) situācijā*. Jelgava: Latvijas Lauksaimniecības universitāte, Nr. 15, 310 lpp.
- Nandini, R., Abdul, M., Rasheed, A., Deepak, K. D. (1993). *Strategic decision processes: Critical review and future directions*. Journal of management, N2, vol. 19, 354 p.
- Qui, L. (2005). *The Model and Application of Multi-object grey Situation Group Decision-Making*. Journal Of North China Institute Of Water Conservancy And Hydroelectric Power.
- Par dzīvojamo telpu īri (1993). Latvijas Republikas likums, pieņemts 1993. gada 16. februārī. Zaudējis spēku 01.05.2021. Interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [20.03.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/56863-par-dzivojamo-telpu-iri>
- Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā (2002). Latvijas Republikas likums, pieņemts 2021. gada 6. decembrī. Interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [20.03.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/56812-par-palidzibu-dzivokla-jautajumu-risinasana>
- Par pašvaldībām (1994). Latvijas Republikas likums, pieņemts 1994. gada 19. maijā. Interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 28.11.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/57255-par-pasvaldibam>
- Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām (1997). Latvijas Republikas likums, pieņemts 1997. gada 12. jūnijā. Interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [20.03.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/44160-par-socialajiem-dzivokliem-un-socialajam-dzivojamam-majam>

- Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju (1995). Latvijas Republikas likums, pieņemts 1995. gada 21. jūnijā, Latvijas Republikas Saeimas un Ministru Kabineta Ziņotājs, interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 23.05.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/35770-par-valsts-un-pasvaldibu-dzivojamo-maju-privatizaciju>
- Publisko iepirkumu likums (2017). Latvijas Republikas likums, pieņemts 2016. gada 15. decembrī. Interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 28.11.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/287760-publisko-iepirkumu-likums>
- Puķīte, I. (2016). Dzīvojamo ēku pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošie faktori. No: *Juridiskās koledžas zinātniskie raksti 2016*. Rīga: Juridiskā koledža, 2016. 51. lpp.
- Puķīte, I., Geipele, I., Puķītis, A. (2019). Pašvaldības dzīvojamo māju īres un pārvaldīšanas politika. No: *Nekustamais īpašums un ekonomikas attīstība: zinātnes un prakses sinerģija*. S. Geipeles, R. Kočanovas red. Rīga: RTU Izdevniecība, 2019. 136.–167. lpp. ISBN 978-9934-22-230-6. e-ISBN 978-9934-22-231-3. Pieejams: <https://doi.org/10.7250/9789934222313.07>
- Puķīte, I., Leščevica, M. (2017). Modern Solutions to Decision Making Process for Residential Housing Management in High Migration Conditions. In: *Economic Science for Rural Development: Proceedings of the International Scientific Conference. No.46*, Latvia, Jelgava, 27–28 April, 2017. Jelgava: LLU, 2017, pp. 101–108. ISBN 978-9984-48-262-0. ISSN 1691-3078. e-ISSN 2255-9930.
- Puķīte, I., Stāmure, I., Geipele, I. (2019). Dzīvojamo māju pārvaldīšanas speciālistu kapacitāte Latvijā. No: *Nekustamais īpašums un ekonomikas attīstība: zinātnes un prakses sinerģija*. S. Geipeles, R. Kočanovas red. Rīga: RTU Izdevniecība, 2019. 224.–239. lpp. ISBN 978-9934-22-230-6. e-ISBN 978-9934-22-231-3. Pieejams: <https://doi.org/10.7250/9789934222313.12>
- Rīgas domes lēmums (2011) Nr. 2850 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību", [skatīts 25.10.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/228491-par-rigas-pilsetas-pasvaldibas-ipasuma-vai-valdijuma-esoso-dzivojamo-telpu-ires-maksas-noteikšanas-kartibu>
- Rīgas domes saistošie noteikumi (2015) Nr. 146 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi". Interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 20.06.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/273736-rigas-pilsetas-teritorijas-kopsanas-un-buvju-uzturesanas-saistosie-noteikumi>
- Rudzāte, E. (2009). Standarti biznesa kvalitātē. Mana Māja Profesionāļiem. Nr. 35.
- Scanlon, K., Whitehead, C., Arrigoitia, M. F. (2014), *Social housing in Europe*. Wiley, 495. ISBN 9781118412350.
- Sinaiskis, V. (1995). *Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības*. Rīga: AS Latvijas Juristu biedrība, 197. lpp.
- Stāmure, I., Geipele, S. (2013). Social Housing Amenities in Latvia. In: *53. RTU Studentu zinātniskās un tehniskās konferences materiāli*, Latvia, Rīga, 1–26 April, 2013. Rīga: RTU Izdevniecība, 2013, 131. ISBN 9789934103919.



- Torgāns, K. (2014). *Saistību tiesības*. Rīga, Tiesu nama aģentūra. 345. lpp.
- Tong, W., Xian, Z., Sui-Huai, Y. (2008). *The Research of Group Decision Methods for Product Design Evaluation*. 2008 9th international Conference un Computer-Aided Industrial Design and Conceptual Design.
- Tsenkova, S., Turner, B. (2010). The future of social housing in Eastern Europe: Reforms in Latvia and Ukraine. *International Journal of housing policy*, 2010, Volume 4, p. 133–149. <http://dx.doi.org/10.1080/1461671042000269001>
- Ukolovs, V., Mass, A., Bistrakovs, I. (2006). *Vadības teorija*. Rīga: Jumava.
- Vanags, J. (2015). Functional Relationship between Housing Availability and Creditworthiness of Households in Baltic and the Northern EU Countries. In: *56th International Riga Technical University Conference "Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship SCEE'2015": Proceedings*, Latvia, Riga, 14–17 October, 2015. Riga: RTU Press, 2015, pp. 216–217. ISBN 9789934827532. ISSN 2256-0866.
- Vanags, E., Vilka, I. (2005). *Pašvaldību darbība un attīstība*, Rīga, Latvijas Universitātes Akadēmiskais apgāds. 11. lpp.
- Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija (2013). Publisko pakalpojumu sistēmas pilnveidošanas modelis [skatīts 02.09.2021.]. Pieejams: <https://www.varam.gov.lv/lv>
- Viesturs, J., Geipele, I. (2017). *Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu*. Rīga, RTU Izdevniecība. 219 lpp.
- Zemesgrāmatu likums (1937). Latvijas Republikas likums, pieņemts 1937. gada 22. decembrī, Latvijas Republikas Saeimas un Ministru Kabineta Ziņotājs, interneta vietne [www.likumi.lv](http://www.likumi.lv) [skatīts 23.05.2021.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/60460-zemesgramatu-likums>



## Iveta Amoliņa

leguvusi zinātnisko doktora grādu (*Ph. D.*) ekonomikā un uzņēmējdarbībā Rīgas Tehniskajā Universitātē (2022), maģistra grādu vadībzinībās Latvijas Universitātē (2006) un augstāko profesionālo izglītību "Biznesa augstskolā Turība" specialitātē "Uzņēmējdarbības vadītājs" (2002). Strādājusi Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūrā, SIA "Juridiskā koledža", SIA "Ādažu namsaimnieks". Ir 15 gadu pieredze dzīvojamo māju pārvaldīšanā un projektu vadībā.

Kopš 2015. gada strādā Rīgas Tehniskajā universitātē, ieņemot pētnieka amatu. Docē kursos "Nekustamā un kustamā īpašuma tiesiskie pamati", "Nekustamā īpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošanas pamati" un "Projektu vadīšana būvuzņēmējdarbībā un nekustamā īpašuma apsaimniekošanā un pārvaldīšanā".

Zinātniskās intereses saistītas ar nekustamā īpašuma dzīves cikla pārvaldīšanas jomu, pārvaldīšanas problēmām, energoefektivitāti, īpašuma atjaunošanu, lēmumu pieņemšanu, ilgtspējīgu attīstību un mājokļu politiku. I. Amoliņa ir vairāk nekā 30 zinātnisko publikāciju autore un līdzautore.

## Armands Puķītis

Mg. oec, SIA "Rīgas pilsēt būvnieks" vecākais ekonomists. Armandam Puķītim ir 15 gadu pieredze dzīvojamo māju būvniecībā, pārvaldīšanā un finanšu uzskaitē. Ieguvis maģistra grādu būvuzņēmējdarbībā un nekustamo īpašumu vadīšanā Rīgas Tehniskajā universitātē, bakalaura grādu nekustamo īpašumu pārvaldībā Rīgas Tehniskajā universitātē, 1. līmeņa augstāko nekustamā īpašuma pārvaldnieka izglītību Juridiskajā koledžā.

Kopš 2020. gada pilda Biznesa, mākslas un tehnoloģiju augstskolas "RISEBA" "Nekustamā īpašuma tirdzniecība un apsaimniekošana" kvalifikācijas eksāmena komisijas locekļa pienākumus.

Zinātniskās intereses saistītas ar nekustamā īpašuma dzīves cikla pārvaldīšanas jomu, pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu izīrēšanas un uzturēšanas problēmām, energoefektivitāti, īpašuma atjaunošanu, būvniecību un lēmumu pieņemšanu. A. Puķītis ir trīs zinātnisko publikāciju līdzautors.



## Sanda Lapuķe

Dr.oec., Rīgas Tehniskās universitātes asoc. profesore un vadošā pētniece. Latvijas Zinātnes padomes eksperte ekonomikā un uzņēmējdarbībā, un politikas zinātnēs. Darba pieredze gūta gan privātajā sektorā, gan valsts pārvaldē. Zinātniskās intereses: nekustamā īpašuma tirgus ilgtspējas attīstības problēmas, mājsaimniecību resursu pārvaldība, būvniecība, tajā skaitā zemes izmantošanas pārvaldība un institucionālā ekonomika.

Sanda Lapuķe ir vairāk nekā 70 zinātnisko publikāciju autore un līdzautore, tajā skaitā zinātnisko monogrāfiju "Nekustamais īpašums un ekonomikas attīstība: zinātnes un prakses sinerģija" (2019) un "Nekustamā īpašuma tirgus attīstības vadīšanas sistēma Latvijā" (2015) autore un monogrāfiju „Mājokļu fonda renovācijas finansēšanas modeļi Latvijā” (2012) un "Pilsētas un reģionālās attīstības mijiedarbības sociāli ekonomiskie aspekti" (2012) līdzautore. Viņa ir piedalījusies 15 zinātnisko projektu īstenošanā. Sanda Lapuķe ir projektu vadītāja no RTU puses INTERREG CB Coast4us (CB627), INTERREG EUROPE OptiWaMag (PGI06085), INTERREG EUROPE PROGRESS (PGI05955), INTERREG BSR Care@Home (Seed Money #S050) u. c. projektos.