

RTU

**BŪVNICĪBAS
UN MAŠĪNZINĪBU
FAKULTĀTE**
Būvniecības
inženierzinātņu
institūts



Antra Kundziņa
Ineta Geipele
Sanda Lapuķe
Edgars Pudzis
Pēteris Druķis

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDĪŠANAS ASPEKTI LATVIJĀ

Mācību līdzeklis

Antra Kundziņa
Ineta Geipele
Sanda Lapuķe
Edgars Pudzis
Pēteris Druķis

RTU BŪVNICĪBAS
UN MAŠĪNZINĪBU
FAKULTĀTE
Būvniecības
inženierzinātņu
institūts

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDĪŠANAS ASPEKTI LATVIJĀ

Mācību līdzeklis

Kundziņa A., Geipele I., Lapuķe S., Pudzis E., Druķis P. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas aspekti Latvijā. Mācību līdzeklis. Rīga, RTU Izdevniecība, 2026. 61 lpp.

Mācību līdzekļa mērķis ir sniegt vispusīgu ieskatu nekustamā īpašuma un it īpaši daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā Latvijā, aptverot teorētiskos, tiesiskos un praktiskos aspektus, lai nodrošinātu kvalitatīvu un ilgtspējīgu īpašumu uzturēšanu. Grāmatā raksturota nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomas loma Latvijas tautsaimniecībā, sniegts pārskats par nekustamā īpašuma klasifikāciju, analizēti mājokļu politikas plānošanas dokumenti un iesaistīto institūciju darbība, kā arī skaidrota dzīvojamo māju pārvaldīšanas normatīvā bāze. Sniegta informācija par dzīvojamo māju pārvaldnieku kvalifikācijas prasībām un pienākumiem. Mācību līdzeklis būs noderīgs studentiem, kuri apgūst studiju programmas “Nekustamā īpašuma pārvaldība” un “Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma vadīšana”, kā arī visiem, kas interesējas par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu.

Literārā redaktore Inga Gulbe

Maketētājs, vāka dizaina autors Vilnis Laizāns

© Rīgas Tehniskā universitāte, 2026

© Antra Kundziņa, Ineta Geipele, Sanda Lapuķe, Edgars Pudzis, Pēteris Druķis, 2026

ISBN 978-9934-37-318-3 (pdf)

<https://doi.org/10.7250/9789934373183>

SATURS

Ievads	4
1. Latvijas nekustamā īpašuma raksturojums	6
1.1. Nekustamais īpašums Latvijas tautsaimniecībā	6
1.2. Nekustamā īpašuma definīcijas	8
1.3. Nekustamā īpašuma klasifikācija	10
1.3.1. Zemes klasifikācija	10
1.3.2. Būvju klasifikācija	10
2. Mājokļu politika un iesaistītās institūcijas	23
2.1. Plānošanas dokumenti	23
2.1.1. Latvija2030	23
2.1.2. Latvijas Nacionālais attīstības plāns 2021.–2027. gadam	24
2.1.3. Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023.–2027. gadam	25
2.2. Mājokļu politikas veidošanā un īstenošanā iesaistītās institūcijas	27
2.2.1. Valsts pārvaldes institūcijas	28
2.2.2. Finanšu institūcija Altum	30
2.2.3. Nozares institūcijas	31
3. Dzīvojamo māju pārvaldīšana	35
3.1. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas normatīvā bāze	35
3.2. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības	37
4. Dzīvojamo māju pārvaldnieku kvalifikācija	48
4.1. Latvijas profesionālās kvalifikācijas sistēma	48
4.2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieku kvalifikācijas līmeņi	51
4.3. Pārvaldnieka pienākumi	54
5. Jautājumi zināšanu kontrolei	56
Izmantotā literatūra	58

IEVADS

Nekustamais īpašums ir būtiska valsts tautsaimniecības sastāvdaļa, kas rada ap- tuveni 8 % no Latvijas kopējās pievienotās vērtības un dod nepieciešamo infrastruktūru visu pārējo nozaru darbībai. Dzīvojamās mājas ir sociāli nozīmīgākais īpašuma veids, jo tās nodrošina cilvēka pamatvajadzību pēc mājokļa, tieši ietekmējot iedzīvotāju veselību, drošību un vispārējo dzīves kvalitāti.

Lielākā daļa Latvijas daudzdzīvokļu māju fonda ir būvēta laika posmā no 1961. līdz 1990. gadam, tāpēc to tehniskā stāvokļa uzraudzība un atjaunošana ir kļuvusi par kritisku jautājumu ēku ekspluatācijas termiņa pagarināšanai. Mūsdienu klimata mērķu un Eiropas zaļā kursa ietvaros tieši dzīvojamais sektors ir galvenais fokusa punkts energo-efektivitātes uzlabošanai, lai mazinātu valsts energoatkarību un iedzīvotāju izmaksas par energoresursiem. Profesionāla un tiesiski pamatota daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana ir būtisks priekšnoteikums, lai salāgotu īpašnieku intereses ar valsts izvirzītajām drošības un energoefektivitātes prasībām.

Mācību līdzekļa mērķis ir sniegt vispusīgu ieskatu nekustamā īpašuma un it īpaši daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē Latvijā, aptverot teorētiskos, tiesis- kos un praktiskos aspektus, lai nodrošinātu kvalitatīvu un ilgtspējīgu īpašumu uzturēša- nu.

Mācību līdzekļa uzdevumi:

- raksturot nekustamā īpašuma lomu Latvijas tautsaimniecībā un sniegt pārskatu par tā klasifikāciju;
- analizēt mājokļu politikas plānošanas dokumentus un tās plānošanā un īstenošanā iesaistīto institūciju darbību;
- skaidrot dzīvojamo māju pārvaldīšanas normatīvo bāzi un obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības;
- sniegt informāciju par dzīvojamo māju pārvaldnieku kvalifikācijas prasībām un pienākumiem.

Pirmajā nodaļā raksturota nekustamā īpašuma nozares nozīme. Autori sniedz definīcijas, kas atrodamas normatīvajos aktos, skaidrojot atšķirības starp zemes, ēku un dzīvokļa īpašumiem. Apskatīta Latvijas būvju klasifikācijas sistēma, kas aptver ēkas un inženierbūves, kā arī sniegts īss dzīvojamo un nedzīvojamo ēku raksturojums. Nodaļā ir apskatīta arī ēku būvniecības dinamika un vēsturiskās izmaiņas.

Otrajā nodaļā analizēti valsts stratēģiskās plānošanas dokumenti, kuros mājokļu politika ir cieši sasaistīta ar energoefektivitāti un dzīves kvalitātes uzlabošanu. Apskatīti svarīgākie valsts plānošanas dokumenti – Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam (“Stratēģija 2030”) un Nacionālais attīstības plāns 2021.–2027. gadam –, kuros izvirzīti mērķi nodrošināt izmaksu ziņā pieejamus un kvalitatīvus mājokļus. Nodaļā raksturotas galvenās nozares institūcijas, tostarp Ekonomikas ministrija kā politikas vei- dotāja un AS “Attīstības finanšu institūcija Altum” (turpmāk – ALTUM) kā finanšu atbalsta sniedzēja energoefektīvai ēku atjaunošanai.

Trešajā nodaļā skaidrots Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, kas ir galvenais normatīvais akts pārvaldīšanas jomā Latvijā. Likuma primārais mērķis ir nodrošināt ēku fizisku saglabāšanu un drošu ekspluatāciju visā to dzīves cikla laikā. Tajā definētas obligā-

ti veicamās pārvaldīšanas darbības, pie kurām pieder sanitārā apkope, tehnisko sistēmu uzturēšana, mājas lietas kārtošana un citas. Uzsvērts, ka pārvaldīšanas nodrošināšana ir īpašnieka pienākums, ko viņš var deleģēt pārvaldniekam, rakstveidā noslēdzot līgumu. Nodaļā skaidrota arī lēmumu pieņemšanas kārtība daudzdzīvokļu mājās un pārvaldnieka kā pakalpojumu sniedzēja atbildība pret īpašniekiem.

Ceturtajā nodaļā uzmanība pievērsta profesionālajiem standartiem un prasībām, kas izvirzītas personām, kuras pārvalda dzīvojamās mājas. Nodaļā raksturota Latvijas profesionālās kvalifikācijas sistēma un kvalifikācijas līmeņi, kā arī prasības, kas piemērojamas pārvaldniekiem. Uzskaitīti arī pārvaldnieka pienākumi, tostarp finanšu līdzekļu administrēšana un laicīga norēķinu veikšana ar pakalpojumu sniedzējiem. Akcentēts aizliegums pārvaldniekam izmantot iedzīvotāju uzkrājumus savas darbības zaudējumu segšanai.

Noslēdzošā nodaļa ir veltīta apgūtā materiāla pārbaudei un zināšanu nostiprināšanai. Tā satur jautājumu kopumu, kas aptver visus apskatītos tematus – no nekustamā īpašuma definīcijām līdz pārvaldnieka juridiskajai atbildībai. Šī nodaļa ir veidota kā metodisks rīks, lai palīdzētu studentiem un jauniekiem speciālistiem sagatavoties praktiskajam darbam nozarē. Jautājumi mudina analizēt normatīvo aktu piemērošanu reālās dzīvojamu māju pārvaldīšanas situācijās. Tādējādi nodaļa kalpo kā noslēdzošais posms teorētisko zināšanu transformēšanai praktiskā izpratnē par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu.

1. LATVIJAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. Nekustamais īpašums Latvijas tautsaimniecībā

Nekustamā īpašuma nozare ir viena no Latvijas tautsaimniecības sastāvdaļām, kas nodrošina ne tikai nepieciešamo infrastruktūru citu nozaru darbībai, bet arī būtisku piesaistību iekšzemes kopproduktam (IKP).

NACE¹ 2. redakcijas sadaļa L “Operācijas ar nekustamo īpašumu” ietver plašu darbību spektru. Tā aptver izīrētāju, aģentu un/vai mākleru darbības vienā vai vairākās jomās – nekustamā īpašuma pārdošana vai pirkšana, nekustamā īpašuma iznomāšana, citu ar nekustamo īpašumu saistītu pakalpojumu sniegšana, piemēram, nekustamā īpašuma novērtēšana vai nekustamā īpašuma fiduciāru darbība. Šajā sadaļā klasificētās darbības var veikt ar savu vai nomātu īpašumu par atlīdzību vai uz līguma pamata. Šeit ietilpst arī objektu būvniecība apvienojumā ar šādu objektu īpašumtiesību saglabāšanu vai iznomāšanu. Šī sadaļa ietver nekustamā īpašuma pārvaldnieku darbību.

Operācijas ar nekustamo īpašumu veido aptuveni 8 % no Latvijas tautsaimniecības nozaru kopējās pievienotās vērtības (1.1. attēls).

Kods NACE	Sadaļa	(milj, EUR)		%	
		2022	2023	2022	2023
A–T	Kopējā pievienotā vērtība	31 532,3	34 283,3	100,0	100,0
A	Lauksaimniecība, mežsaimniecība un zivsaimniecība	1833,1	1502,6	5,8	4,4
B, C, D, E	Rūpniecība	5666,6	6283,9	18,0	18,3
F	Būvniecība	1814,3	2444,1	5,8	7,1
G, H, I	Vairumtirdzniecība un mazumtirdzniecība, automobiļu un motociklu remonts, transports un uzglabāšana, izmitināšana un ēdināšanas pakalpojumi	7135,3	6943,9	22,6	20,3
J	Informācijas un komunikācijas pakalpojumi	2156,0	2442,2	6,8	7,1
K	Finanšu un apdrošināšanas darbības	1140,4	1515,7	3,6	4,4
L	Operācijas ar nekustamo īpašumu	2556,4	2699,0	8,1	7,9
M, N	Profesionālie, zinātniskie un tehniskie pakalpojumi, administratīvo un apkalpojošo dienestu darbība	2556,5	2763,4	8,1	8,1
O, P, Q	Valsts pārvalde un aizsardzība, obligātā sociālā apdrošināšana, izglītība, veselība un sociālā aprūpe	5731,5	412,7	18,2	18,7
R, S, T	Māksla, izklaide un atpūta, citi pakalpojumi, mājsaimniecību ka darba devēju darbība	932,1	1275,8	3,0	3,7

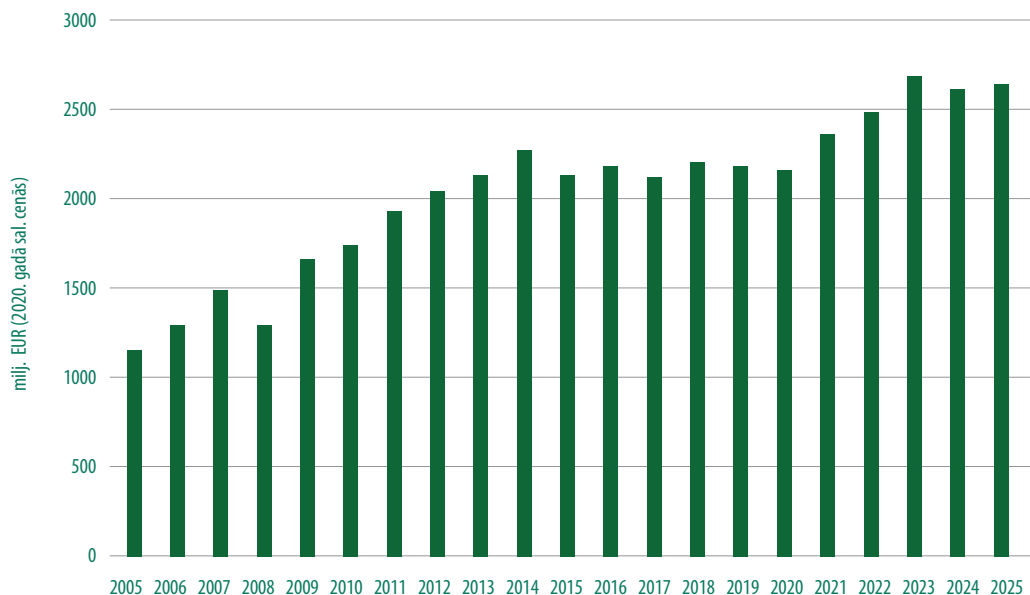
1.1. attēls.

Tautsaimniecības nozaru pievienotā vērtība.²

¹ Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.0 redakcija (2026). Lursoft, <https://nace.lursoft.lv/L/operacijas-ar-nekustamo-ipasumu>.

² Latvijas statistikas gadagrāmata 2024 (2025), https://stat.gov.lv/system/files/publication/2025-01/Nr_01_Latvijas_statistikas_gadagramata_2024_Statistical_Yearbook_of_Latvia_%2824_00%29_LV_EN.pdf.

Pievienotās vērtības dinamika operācijām ar nekustamo īpašumu laikā no 2005. līdz 2025. gadam ir parādīta 1.2. attēlā.



1.2. attēls.

Operāciju ar nekustamo īpašumu pievienotā vērtība.³

NACE sadaļa L ietver:

68 Operācijas ar nekustamo īpašumu

68.1 Sava nekustama īpašuma pirkšana un pārdošana.

Šajā klasē ietilpst sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana; dzīvojamās ēkas un mājokļi; nedzīvojamās ēkas, ieskaitot izstāžu zāles, privātās glabātavas un tirdzniecības centrus; zeme. Šajā klasē ietilpst arī nekustamā īpašuma iedalīšana zemes gabalos, neveicot zemes uzlabošanu.

68.2 Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana.

Šajā klasē ietilpst sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana; dzīvojamās ēkas un mājokļi; nedzīvojamās ēkas, ieskaitot izstāžu zāles, privātās glabātavas; zeme; māju un mēbelētu vai nemēbelētu dzīvokļu vai apartamentu nodrošināšana ilgtermiņā, parasti uz mēnešiem vai gadiem. Šajā klasē ietilpst arī būvniecības projektu attīstīšana paša izmantošanai; dzīvojamo pārvietojamo māju ekspluatācija.

68.3 Darbības ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību.

68.31 Starpniecība darbībā ar nekustamo īpašumu.

³ Bruto pievienotās vērtības sadalījums pa darbības veidiem (NACE 2. redakcija.) 1995–2025 (2025). Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/Oficiālās_statistikas_portāls_pxweb/lv/OSP_PUB/START__VEK__IK__IKP/IKP060/?loaded-QueryId=16567&timeType=top&timeValue=2.

Šajā klasē ietilpst šādas ar nekustamo īpašumu saistītas darbības, ko veic nekustamā īpašuma aģentūras: starpniecība nekustamā īpašuma pirkšanā, pārdošanā un izīrēšanā par atlīdzību vai uz līguma pamata; konsultācijas un novērtēšanas pakalpojumu sniegšana saistībā ar nekustamā īpašuma pirkšanu, pārdošanu un izīrēšanu, par atlīdzību vai uz līguma pamata; nekustamā īpašuma fiduciāru darbība.

68.32. Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata.

Šajā klasē ietilpst arī īres maksas iekasēšanas aģentūru darbība.

Nozares ekonomisko nozīmi raksturo tās ciešā saikne ar būvniecības sektoru (NACE F) un finanšu pakalpojumiem (NACE K).

1.2. Nekustamā īpašuma definīcijas

Latvijas tiesību sistēmā nekustamā īpašuma definīcija un statuss ir nostiprināti vairākos fundamentālos likumos. Galvenais atskaites punkts ir Civillikums, taču precīzējumi atrodami arī nodokļu un kadastra normatīvajos aktos.

Atbilstoši Civillikuma⁴ 841. un 842. pantam “lietas ir ķermeniskas vai bezķermeniskas. Bezķermeniskas lietas ir dažādas personiskas, lietu un saistību tiesības, ciktāl tās ir mantas sastāvdaļas. Ķermeniskas lietas ir vai nu kustamas, vai nekustamas, raugoties pēc tam, vai tās var vai nevar pārvietot, ārēji nebojājot, no vienas vietas uz otru”.

Civillikuma 968. pants “Uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu” nosaka svarīgu principu – viss, kas uzcelts uz zemes un cieši savienots ar to, atzīstams par tās daļu. Tas nozīmē, ka zeme un ēka uz tās juridiski veido vienu nedalāmu nekustamo īpašumu (izņemot specifiskus gadījumus, piemēram, dalīto īpašumu vai apbūves tiesības).

Nodokļu jomā definīcija ir specifiskāka un piemērota tam, lai noteiktu, par ko tieši ir jāmaksā nodoklis. Likuma “Par nekustamā īpašumu nodokli”⁵ izpratnē “ar nekustamā īpašuma nodokli apliek ķermeniskas lietas, kuras atrodas Latvijas Republikas teritorijā un kuras nevar pārvietot no vienas vietas uz otru, tās ārēji nebojājot, – zemi, ēkas, tai skaitā kadastra informācijas sistēmā reģistrētas, bet ekspluatācijā nēnotas ēkas, un inženierbūves” (nekustamais īpašums), izņemot šā likuma pirmā panta otrajā daļā minēto nekustamo īpašumu.

Viens no būtiskākajiem kadastra objektiem Kadastra informācijas sistēmā ir zemes vienība, jo zemes vienība un uz tās reģistrētie objekti (ēkas un inženierbūves) veido nekustamo īpašumu. Pastāv gadījumi, kad uz zemes vienības esošās ēkas un būves nepieder zemes īpašniekam un neveido vienotu nekustamo īpašumu. Šeit izriet atšķirības dažādu nekustamo īpašumu veidu sastāvos. Analizējot Kadastra informācijas sistēmas datus par nekustamā īpašuma sastāvu, svarīgi ņemt vērā nekustamā īpašuma veidu un šajos nekustamajos īpašumos iespējamos ietilpstošos kadastra objektus.⁶

⁴ Civillikums (1937), <https://likumi.lv/ta/id/90221-civillikums-tresa-dala-lietu-tiesibas>.

⁵ Likums “Par nekustamā īpašuma nodokli” (1997), <https://likumi.lv/ta/id/43913-par-nekustama-ipasuma-nodokli>.

⁶ Nekustamā īpašuma veidi, Valsts zemes dienests, (2022), https://www.vzd.gov.lv/lv/nekustama-ipasuma-veidi?utm_source=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F.

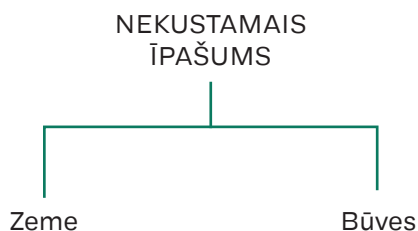
Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmu Latvijā pastāv šādi nekustamā īpašuma veidi:

- zemes īpašums (nekustamais īpašums, kura sastāvā ietilpst viena vai vairākas zemes vienības);
- ēku / [inženier]būvju īpašums (ēka/inženierbūve atrodas fiziski uz zemes vienības, zemes vienībai zem ēkas ir cits īpašnieks nekā pašai ēkai, līdz ar to zemes vienība neveido vienotu nekustamo īpašumu kopā ar ēku uz tās);
- zemes un būvju īpašums (īpašumu veido ne tikai zemes vienības, bet arī viena vai vairākas ēkas / [inženier]būves;
- dzīvokļa īpašums (īpašums, kas sastāv no telpas vai telpu grupas ēkā. Tā kā parasti vienā ēkā ir vairāki dzīvokļa īpašumi, tad būtisku dzīvokļa īpašuma sastāvdaļu veido kopīpašuma domājamā daļa no ēkas un/vai zemes vienības).

Dzīvokļa īpašumos var sadalīt gan zemes un būvju īpašumu, gan ēku / [inženier]būvju īpašumu.

- Ja dzīvokļa īpašumos ir sadalīts tāds nekustamais īpašums, kura sastāvā ir tikai dzīvojamā māja, tad kopīpašuma domājamo daļu var veidot tikai dzīvojamā māja.
- Ja dzīvokļa īpašumos ir sadalīts nekustamais īpašums, kura sastāvā ietilpst gan pati dzīvojamā māja, gan zemes vienības zem tās, tad katra dzīvokļa kopīpašuma domājamo daļu veido daļa gan no ēkas, gan no zemes vienības.

Nekustamais īpašums Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma⁷ 6. panta pirmās daļas izpratnē ir nekustamā īpašuma objekts (zemes vienība vai būve) vai šo objektu kopība (zemes vienība un būve), kas saskaņā ar likuma “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” normām atbilst pastāvīga nodalījuma prasībām (1.3. attēls).



1.3. attēls.

Nekustamā īpašuma iedalījums.⁸

Par nekustamo īpašumu uzskatāms arī dzīvokļa īpašums vai dzīvoklis, mākslinieka darbnīca, neapdzīvojamā telpa, kas nodota īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai.

⁷ Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums (2005), <https://likumi.lv/ta/id/124247-nekustama-ipasuma-valsts-kadastra-likums>.

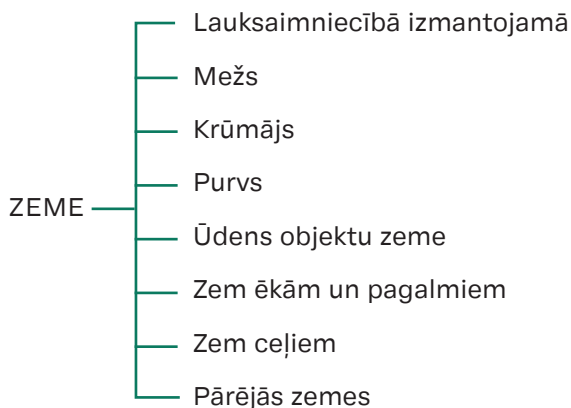
⁸ Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums (2005), <https://likumi.lv/ta/id/124247-nekustama-ipasuma-valsts-kadastra-likums>.

1.3. Nekustamā īpašuma klasifikācija

1.3.1. Zemes klasifikācija

Zemes lietošanas veidus klasificē un nosaka atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 562 "Noteikumi par zemes lietošanas veidu klasifikācijas kārtību un to noteikšanas kritērijiem" (1.4. attēls).⁹

1.4. attēls.
Zemes klasifikācija Latvijā.¹⁰



Zeme zem ēkām un pagalmiem ir zeme, kuru aizņem ēkas, [inženier]būves¹¹ un pagalmi, kā arī ēku un [inženier]būvju uzturēšanai nepieciešamā zeme.

1.3.2. Būvju klasifikācija

Saskaņā ar Būvniecības likumu¹² būves iedala ēkās un inženierbūvēs. Būvju detalizētāku iedalījumu nosaka:

- pa grupām – Ministru kabineta noteikumi Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi"¹³;
- pēc lietošanas veida – normatīvie akti par būvju klasifikāciju (Ministru kabineta noteikumi Nr. 326 "Būvju klasifikācijas noteikumi"¹⁴).

Saskaņā ar Būvniecības likumu "būve ir būvdarbu rezultātā radusies ar zemi vai gultni saistīta ķermeņa lieta (ēka vai inženierbūve), kurai ir nosakāms būves lietošanas veids".

⁹ Ministru kabineta noteikumi Nr. 562 "Noteikumi par zemes lietošanas veidu klasifikācijas kārtību un to noteikšanas kritērijiem" (2007),

<https://likumi.lv/ta/id/162207-noteikumi-par-zemes-lietosanas-veidu-klasifikācijas-kartibu-un-to-noteikšanas-kriterijiem>.

¹⁰ Ministru kabineta noteikumi Nr. 562 "Noteikumi par zemes lietošanas veidu klasifikācijas kārtību un to noteikšanas kritērijiem" (2007),

<https://likumi.lv/ta/id/162207-noteikumi-par-zemes-lietosanas-veidu-klasifikācijas-kartibu-un-to-noteikšanas-kriterijiem>.

¹¹ Autoru labojums saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 326 "Būvju klasifikācijas noteikumi".

Būvniecības likums (2013), <https://likumi.lv/ta/id/258572-buvniecibas-likums>.

¹³ Ministru kabineta noteikumi Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" (2014),

<https://likumi.lv/ta/id/269069-visparigie-buvnoteikumi>.

¹⁴ Ministru kabineta noteikumi Nr. 326 "Būvju klasifikācijas noteikumi" (2018),

<https://likumi.lv/ta/id/299645-buvju-klasifikācijas-noteikumi>.

Ministru kabineta noteikumi Nr. 326 “Būvju klasifikācijas noteikumi”¹⁵ nosaka būvju klasifikāciju pēc lietošanas veida. Būvju klasifikācijas struktūru veido sekcijas, nodaļas, grupas, klases, tipu grupas un tipi.

1.3.2.1. Inženierbūves

Saskaņā ar Būvniecības likuma 11. panta trešo daļu “inženierbūve ir būve, kura neatbilst kādai no 11. panta otrajā daļā noteiktajām ēkas pazīmēm un kurai inženierbūves lietošanas veids ir nosakāms atbilstoši normatīvajiem aktiem par būvju klasifikāciju”. Inženierbūves ir visas būves, kurām nav ēku pazīmju.

Inženierbūvju nodaļas:

- transporta būves (21),
- cauruļvadi, sakaru un elektropārvades līnijas (22),
- kompleksās būves rūpnieciskās ražošanas uzņēmumos (23),
- citas inženierbūves (24).

1.3.2.2. Ēkas

Būvniecības likuma 11. panta otrā daļa nosaka, ka ēka ir atsevišķi lietojama apjums vai segta būve, kura atbilst šādām pazīmēm:

- tajā var ieiet cilvēks, un tās iekštelpas lielākais augstums ir vismaz 1,6 metri;
- tā ir piemērota cilvēku vai dzīvnieku patvērumam vai priekšmetu turēšanai;
- tai ir nosakāms ēkas lietošanas veids atbilstoši normatīvajiem aktiem par būvju klasifikāciju.

Saskaņā ar Būvju klasifikācijas noteikumiem “ēkas ir atsevišķi lietojamas apjums būves, kurās var iekļūt cilvēki un kuras ir noderīgas vai paredzētas cilvēku un dzīvnieku patvērumam vai priekšmetu turēšanai”. Ēkas iedala **nodaļās**: dzīvojamās mājās un nedzīvojamās ēkās. Dzīvojamo māju galvenās **grupas** ir šādas:

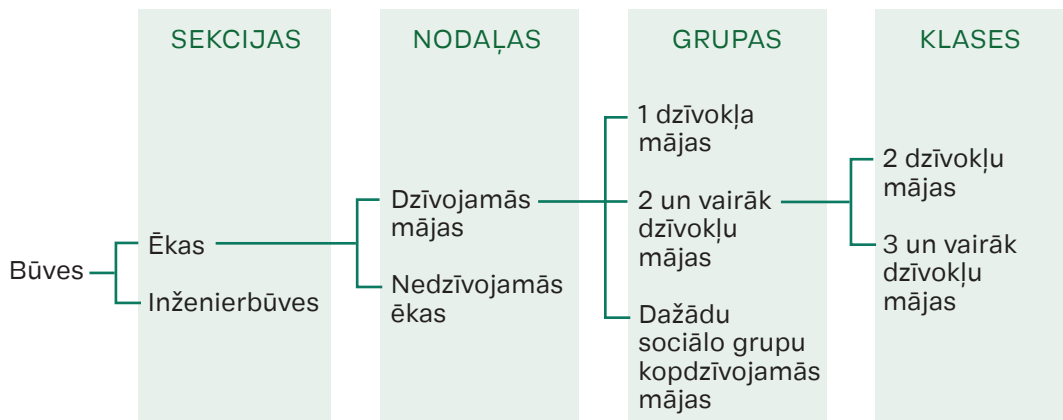
- viena dzīvokļa mājas (kods 111),
- divu un vairāku dzīvokļu mājas (kods 112),
- dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas (kods 113).¹⁶

Veicot dalījumu **klasēs**, divu un vairāku dzīvokļu mājas iedala divu dzīvokļu mājās (kods 1121) un triju un vairāku dzīvokļu mājās (kods 1122). Būvju klasifikācija Latvijā shematiski parādīta 1.5. attēlā.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem Latvijā līdz 2023. gada sākumam bija reģistrētas 1 410 937 būves, no tām 1 374 090 ēkas (97,4 %) un 36 847 inženierbūves (2,6 %).

¹⁵ Ministru kabineta noteikumi Nr. 326 “Būvju klasifikācijas noteikumi” (2018), <https://likumi.lv/ta/id/299645-buvju-klasifikācijas-noteikumi>.

¹⁶ Ministru kabineta noteikumi Nr. 326 “Būvju klasifikācijas noteikumi” (2018), <https://likumi.lv/ta/id/299645-buvju-klasifikācijas-noteikumi>.



1.5. attēls.

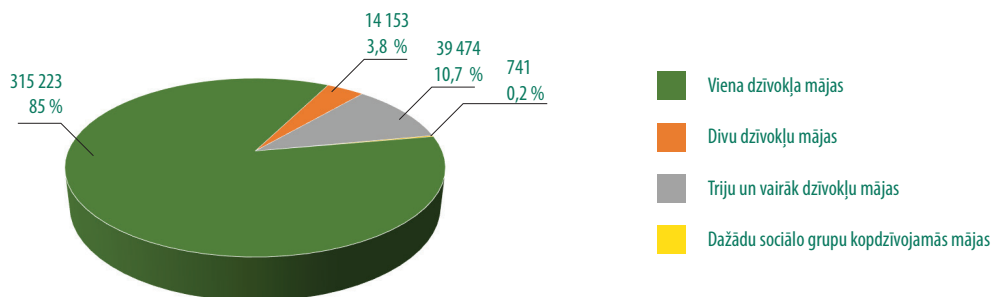
Būvju klasifikācija Latvijā.¹⁷

Būvei nosaka vienu galveno lietošanas veidu, ja būvē esošajām telpu grupām ir dažādi lietošanas veidi. Nosakot ēkas galveno lietošanas veidu, ņem vērā telpu grupu lietošanas veidus un telpu grupu platību savstarpējo īpatsvaru. Ja no ēkas galvenā lietošanas veida aprēķinā izmantojamo telpu grupu platības dzīvojamo telpu grupas aizņem vismaz 50 %, tad ēka klasificējama kā dzīvojamā ēka, bet, ja mazāk par 50 %, tad ēka klasificējama kā nedzīvojamā ēka.

Dzīvojamās mājas

Skaitis un platība

Ēku sekcijā ietilpst 369 591 dzīvojamā māja jeb 26,9 % no visām ēkām. No tām vislielākais īpatsvars (85,3 %) ir viena dzīvokļa mājām, divu dzīvokļu mājām tas ir 3,8 %, bet triju un vairāk dzīvokļu mājām – 10,7 %. Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas veido 3,8 % no kopējā dzīvojamo māju skaita (1.6. attēls).¹⁸



1.6. attēls.

Dzīvojamo māju iedalījums pēc skaita, skaits un %.¹⁹

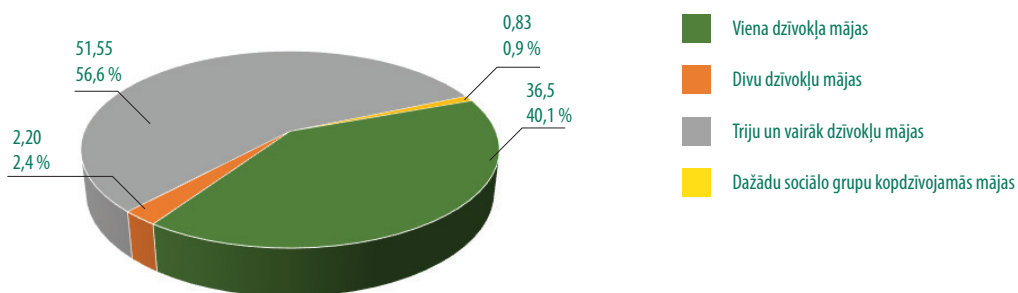
¹⁷ Ministru kabineta noteikumi Nr. 326 "Būvju klasifikācijas noteikumi" (2018), <https://likumi.lv/ta/id/299645-buvju-klasifikācijas-noteikumi>.

¹⁸ Reģistrēto būvju skaits sadalījumā pa galvenajiem lietošanas veidiem (2023). Valsts zemes dienests, <https://www.vzd.gov.lv/lv/registreto-buvju-skaits-sadalijuma-pa-galvenajiem-lietošanas-veidiem>.

¹⁹ Reģistrēto būvju skaits sadalījumā pa galvenajiem lietošanas veidiem (2023). Valsts zemes dienests, <https://www.vzd.gov.lv/lv/registreto-buvju-skaits-sadalijuma-pa-galvenajiem-lietošanas-veidiem>.

Visas ēkas aizņem 206,6 milj. m² lielu platību; dzīvojamās mājas – 91,1 milj. m² (44,1 %), bet nedzīvojamās – 115,5 milj. m² (55,9 %). Dzīvojamās ēkas veido ievērojamu daļu no kopējā ēku fonda – 26,9 % pēc ēku skaita un 44,1 % pēc ēku platības.

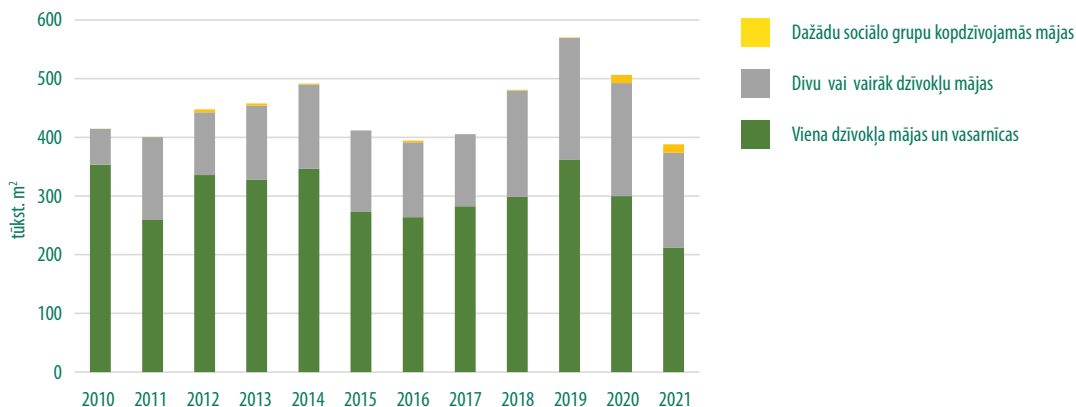
Analizējot dzīvojamo māju sadalījumu pēc platības, lielāko daļu aizņem triju un vairāku dzīvokļu mājas (51,6 milj. m² jeb 56,6 %), viena dzīvokļa mājas – 36,5 milj. m² jeb 40,1 %, divu dzīvokļu mājas – 2,2 milj. m² jeb 2,4 %. Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamo māju aizņemtā platība ir 0,8 milj. m² jeb 0,8 %. Kā redzams, daudzdzīvokļu mājas veido tikai 10,7 % no dzīvojamo māju skaita, taču to aizņemtā platība ir 56,6 %. Dzīvojamo māju iedalījums pēc aizņemtās platības ir parādīts 1.7. attēlā.



1.7. attēls.

Dzīvojamo māju iedalījums pēc platības, milj. m² un %.²⁰

Analizējot statistiku par jaunbūvētajām ēkām laika posmā no 2016. līdz 2021. gadam, var secināt, ka ekspluatācijā vidēji gadā tiek pieņemti 447 tūkstoši m² jaunbūvju platības (1.8. attēls).



1.8. attēls.

Ekspluatācijā pieņemtās dzīvojamās ēkas Latvijā (jaunbūves), tūkst. m².²¹

²⁰ Informatīvais ziņojums "Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija" (2020), Ekonomikas ministrija, <http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40487380>.

²¹ Ekspluatācijā pieņemtās ēkas reģionos un republikas pilsētās, tūkst. m² (2021). Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__NOZ__BU__BUE/BUE030.

1.8. attēlā redzams, ka ekspluatācijā pieņemto ēku platības gadu no gada svārstās, un laika posmā no 2016. līdz 2019. gadam vērojams pieaugums. Savukārt pēdējo divu gadu laikā jaunu ēku būvniecības tempi ir samazinājušies, ko var izskaidrot ar *Covid-19* pandēmijas ietekmi uz būvniecības sektoru un tautsaimniecību kopumā.

1.1. tabula

Jaunas un pārbūvētas dzīvojamās ēkas (2010–2021), tūkst. m²²²

	Visas dzīvojamās mājas (2020)	Jaunbūves		Pārbūvētas dzīvojamās mājas	
Viena dzīvokļa mājas	36 500	3320,7	9,1 %	1776,2	4,9 %
Divu un vairāku dzīvokļu mājas	53 750	1648,1	3,1 %	983,8	1,8 %
Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas	830	43,6	5,3 %	169,4	20,4 %
Kopā	91 080	5012,4	5,5 %	2929,4	3,2 %

Salīdzinot statistikas datus par jaunām un pārbūvētām dzīvojamām ēkām laika posmā no 2010. līdz 2021. gadam (1.1. tabula) ar kopējām ēku platībām, var secināt, ka šajā laika posmā no jauna ir uzbūvēti tikai 5,5 %, bet pārbūvēti – 3,2 % no dzīvojamo ēku kopējās platības. Jaunu ēku būvniecība intensīvāk ir noritējusi viena dzīvokļa māju sektorā, kur uzbūvēti 3,3 milj. m² jeb 9,1 %. Pārbūvēto ēku sektorā dominē dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas – 20,4 % no visas šī sektora platības, ko var izskaidrot ar Eiropas Savienības fondu līdzfinansējuma piesaisti. Daudzdzīvokļu ēku sektorā šīs darbības ir norisinājušās vislētāk – no jauna uzbūvēti 1,65 milj. m², bet pārbūvēts tikai nepilns 1 milj. m².

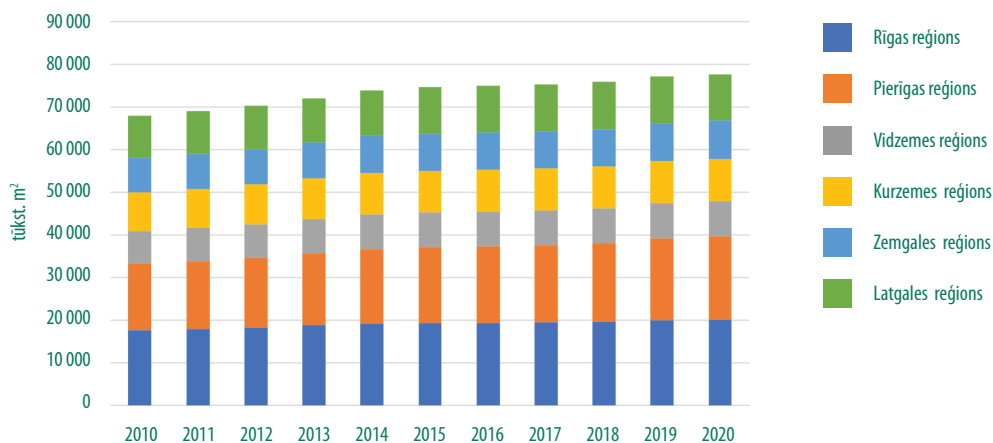
Dzīvojamais fonds

Latvijas kopējais dzīvojamais fonds 2020. gadā bija 77,75 milj. m². Šis statistikas rādītājs atšķiras no iepriekš minētās dzīvojamo māju kopējās platības (91,1 milj. m²), jo saskaņā ar Latvijas Oficiālās statistikas portālā atrodamo definīciju dzīvojamajā fondā ietilpst viendzīvokļa dzīvojamās mājas, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvojamās telpas un dzīvojamās telpas nedzīvojamajās ēkās, bet dzīvojamo māju kopējo platību veido visu veidu dzīvojamo māju kopējā platība. Dzīvojamā fonda datus izmanto, lai noskaidrotu pastāvīgi dzīvojošo nodrošinātību ar dzīvojamo platību, kopējo platību statistiskajos reģionos, kopējo platību uz vienu pastāvīgo iedzīvotāju.²³

Laika posmā no 2010. līdz 2020. gadam Latvijas dzīvojamais fonds ir pieaudzis par 9,82 milj. m² jeb 14,5 %, bet dzīvojamā fonda platība uz vienu iedzīvotāju – par 8 m² jeb 24 % (1.9. attēls).

²² Informatīvais ziņojums "Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija" (2020), Ekonomikas ministrija, <http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40487380>.

²³ Dzīvojamais fonds un tā apsaimniekošana (2021), Oficiālās statistikas portāls, <https://stat.gov.lv/lv/metadati/8074-dzivojamais-fonds-un-ta-apsaimniekosana>.



1.9. attēls.

Dzīvojamā fonda dinamika reģionālā griezumā, tūkst. m².²⁴

Analizējot dzīvojamā fonda statistikas datus reģionālā griezumā (1.9. attēls), var secināt, ka aptuveni pusi (51 %) no dzīvojamā fonda veido Rīgas un Pierīgas reģioni. Pierīgas reģionā ir bijusi arī visstraujākā izaugsme pēdējo 10 gadu laikā – 25,3 %. Pēc 2020. gada datiem pārējos reģionos dzīvojamais fonds ir sadalīts salīdzinoši vienmērīgi: Latgale – 14,0 %, Kurzeme – 12,7 %, Zemgale – 11,6 % un Vidzeme – 10,7 %. Arī izmaiņas šajos reģionos pēdējo 10 gadu laikā ir bijušas mazāk straujas – aptuveni 9–10 % robežās.

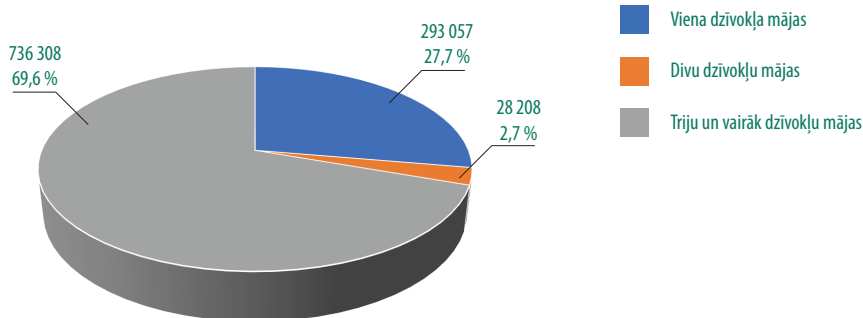
Mājokļi

2021. gadā dzīvojamajās mājās bija 1 057 573 mājokļi, no kuriem 810 992 bija apdzīvoti. Ar mājokli saprot nodalītu un neatkarīgu uzturēšanās vietu, kas paredzēta dzīvošanai vienai mājsaimniecībai, vai arī uzturēšanās vieta, kas nav paredzēta dzīvošanai, bet ir reģistrēta kā dzīvesvieta. Tradicionālais mājoklis ir istaba vai vairākas istabas un to palīgtelpas (piemēram, vestibili un gaiteni) pastāvīgā ēkā vai tās strukturāli nodalītā daļā, kas ir paredzēta vienas mājsaimniecības dzīvošanai visa gada garumā (piemēram, māja vai dzīvoklis).²⁵

Ja analizē mājokļus pēc to izvietojuma ēku grupās, tad lielākā daļa jeb 69,6 % atrodas trīs un vairāk dzīvokļu mājās, 27,7 % – viena dzīvokļa mājās, bet 2,7 % – divu dzīvokļu mājās (1.10. attēls).

²⁴ Dzīvojamais fonds reģionos gada beigās (2021), Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__NOZ__BU__BUF/BUF010/.

²⁵ Tradicionālie mājokļi un tajos dzīvojošās personas pēc ēkas tipa un uzcelšanas laika (2021), Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__POP__MA__MAS/MAS070/.



1.10. attēls.

Mājokļu izvietojums pa dzīvojamo māju grupām, skaits un %.²⁶

Sagrūpjot mājokļus pēc to būvniecības gada, redzams, ka to lielākā daļa atrodas ēkās, kas būvētas laikā no 1961. līdz 1980. gadam un no 1981. līdz 2000. gadam (attiecīgi 35,9 % un 23,4 %). Līdz 1945. gadam ir uzbūvēti 22,9 % mājokļu, pēckara periodā – 8,9 %, bet pēc 2001. gada tikai 8,3 % no visiem mājokļiem (1.2. tabula).

1.2. tabula

Mājokļu iedalījums pēc uzcelšanas laika²⁷

	Viena un divu dzīvokļu mājas		Trīs un vairāk dzīvokļu mājas		Dzīvojamās mājas kopā	
	skaits	%	skaits	%	skaits	%
Mājokļi ēkās, kas uzceltas pirms 1919. gada	28 245	8,8 %	85 344	11,6 %	113 589	10,7 %
Mājokļi 1919.–1945. gadā uzceltās ēkās	90 158	28,1 %	44 347	6,0 %	134 505	12,7 %
Mājokļi 1946.–1960. gadā uzceltās ēkās	44 274	13,8 %	50 113	6,8 %	94 387	8,9 %
Mājokļi 1961.–1980. gadā uzceltās ēkās	55 542	17,3 %	324 048	44,0 %	379 590	35,9 %
Mājokļi 1981.–2000. gadā uzceltās ēkās	60 029	18,7 %	187 855	25,5 %	247 884	23,4 %
Mājokļi 2001.–2010. gadā uzceltās ēkās	22 363	7,0 %	31 034	4,2 %	53 397	5,0 %
Mājokļi 2011.–2015. gadā uzceltās ēkās	6649	2,1 %	6364	0,9 %	13 013	1,2 %
Mājokļi ēkās, kas uzceltas pēc 2015. gada	7058	2,2 %	6535	0,9 %	13 593	1,3 %
Nav norādīts	6947	2,2 %	668	0,1 %	7615	0,7 %
Pavisam	293 057	100,0 %	736 308	100,0 %	1 057 573	100,0 %

Analizējot mājokļus atsevišķi pa ēku grupām, var secināt, ka daudzdzīvokļu ēku grupā gandrīz 70 % mājokļu ir uzbūvēti laika posmā no 1961. līdz 2000. gadam, bet pēc 2000. gada – tikai 6,0 %. Viena un divu dzīvokļu ēku būvniecības laika sadalījums ir vienmērīgāks – aptuveni 1/3 daļa ēku uzbūvētas līdz 1945. gadam, 50 % – no 1946. līdz 2000. gadam, bet pēc 2000. gada – 13,4 % (1.2. tabula).

²⁶ Tradicionālie mājokļi un tajos dzīvojošās personas pēc ēkas tipa un uzcelšanas laika (2021), Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__POP__MA__MAS/MAS070/.

²⁷ Tradicionālie mājokļi un tajos dzīvojošās personas pēc ēkas tipa un uzcelšanas laika (2021), Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__POP__MA__MAS/MAS070/.

Dzīvojamo māju klasifikācija pēc ārsienu materiāla

Ēku būvniecībā izmantotie ārsienu materiāli laika gaitā ir mainījušies. Līdz 1940. gadam būvētajās mazstāvu un viengimenes mājās dominēja koks, bet pilsētu daudzstāvu apbūvē – ķieģeļi. Arī laika periodā no 1941. līdz 1960. gadam tipveida projektu mājas pārsvarā tika būvētas no ķieģeļiem. Mūsdienās tās dēvē par “Staļina laika” mājām, un to kvalitāte bija laba.

1957. gadā sākās lielāku dzīvojamo masīvu izbūve. Mājas cēla pēc sērijveida projektiem. Pirmās bija 316. sērijas un 318. sērijas mājas, kuras dēvē arī par “Hruščova laika mājām”. Šo sēriju ēkām ir līdzīgi tehniskie un arhitektoniskie risinājumi – ār sienas mūrētas no māla ķieģeļiem ar silikātķieģeļu apdari, bet pārsegumi ir no dzelzsbetona. Vēlāk ķieģeļu vietā sāka izmantot saliekamos dzelzsbetona paneļus.



“Staļina laika” māja



“Hruščova laika” māja; 316. sērija



103. sērijas māja



464. sērijas māja



602. sērijas māja



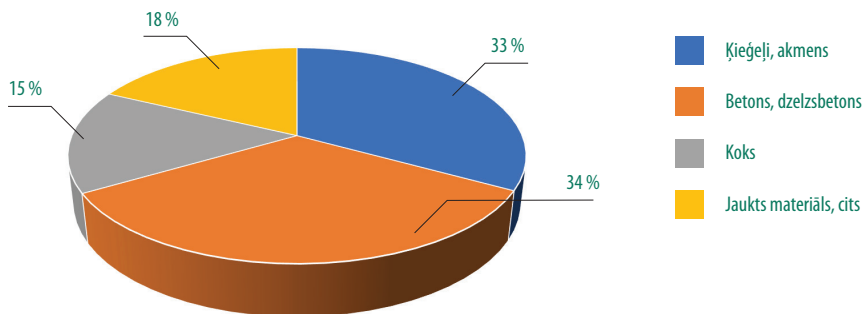
467. sērijas māja

1.11. attēls.

Sērijveida projektu dzīvojamās mājas.²⁸

²⁸ Attēli no www.shutterstock.com.

Attīstījās 103., 104., 464. un 467. sērijas māju celtniecība. 103. sērijas ēkām ne-sošās šķērssienas ir būvētas no ķieģeļiem, bet ār sienas – no keramzītbetona vai gāzbe-tona paneļiem. 104. sērijas lielpaneļu ēku ār sienas veido gāzbetona paneļi ar hermetizētām šuvēm, kas piekārti pie saliekama dzelzsbetona pārseguma konstrukcijām. 464. sērijas ēkas veidotas telpiskā konstruktīvajā shēmā, sienām izmantoti trīskārtu keramzītbe-tona paneļi ar fakturētu ārējo apdari. Kā pēdējo šajā periodā var minēt 602. sēriju, kuras deviņstāvu lielpaneļu ēkas no zemas kvalitātes keramzītbetona atrodas lielākajās Latvi-jas pilsētās (1.11. attēls).²⁹



1.12. attēls.

Daudzdzīvokļu māju sadalījums pēc to ār sienu materiāla, %.³⁰

Dzīvojamo māju klasifikācija pēc īpašnieku statusa un piederības

Attiecībā uz mājokļiem izšķir šādas īpašumtiesības:

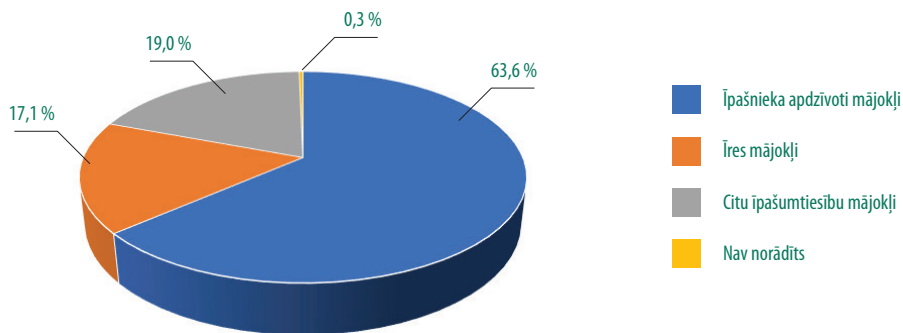
- īpašnieka apdzīvoti mājokļi – mājokļi, kuros vismaz vienam mājokļa iemīt-niekam pieder mājokļa daļa vai viss mājoklis;
- īres mājokļi – mājokļi, kuros vismaz viens iemītnieks maksā īri par mājokļa izmantošanu un kuros nevienam iemītniekam nepieder mājokļa daļa vai viss mājoklis;
- citu īpašumtiesību veidu mājokļi – mājokļi, kuros nedzīvo mājokļa īpašnieks un vismaz viens iemītnieks ir vienojies ar īpašnieku par citu īpašumtiesību veidu vai ir īpašnieka radinieks, vai laulātais.³¹

Kā redzams 1.13. attēlā, lielākā daļa mājokļu Latvijā ir to īpašnieku apdzīvoti mā-jokļi (63,6 %), aptuveni 1/5 mājokļu iemītnieki ir īpašnieka radinieki vai laulātie, un tikai 17,1 % ir īres mājokļi.

²⁹ Ēku energoefektivitāte: vakar, šodien un rīt (2017). Andras Blumbergas redakcijā, RTU Izdevniecība, Rīga, 16. lpp.

³⁰ Mājokļu sadalījums pēc ēkas ār sienu materiāla veida (2016), Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_OD/OSP_OD__apsekojumi__energ_pat/EPM110.px/.

³¹ Apdzīvoti tradicionālie mājokļi pēc īpašumtiesību veida (2021), Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__POP__MA__MAS/MAS040.



1.13. attēls.

Mājokļu iedalījums pēc īpašumtiesību veida.³²

Analizējot informāciju par dzīvojamo māju īpašnieka juridisko piederību, var secināt, ka lielākā daļa jeb 87,1 % no dzīvojamajām mājām pieder fiziskām personām. Šajā kategorijā pārsvarā ietilpst viena dzīvokļa mājas. Pašvaldībām pieder 5,1 %, juridiskām personām – 3,7 %, bet valstij piederošo dzīvojamo māju skaits ir tikai 0,1 %. 0,6 % no visām dzīvojamajām mājām ir jauktas piederības. Dzīvojamo māju sadalījums pēc juridiskās piederības parādīts 1.3. tabulā.

1.3. tabula

Dzīvojamo māju iedalījums pēc juridiskās piederības³³

Īpašnieks	Fiziska persona	Juridiska persona	Pašvaldība	Valsts	Jaukta piederība	Nenoskaidrots	Kopā
Viena dzīvokļa mājas	287 608	8082	1304	100	826	347	309 929
Divu dzīvokļu mājas	9915	609	961	11	229	2092	13 938
Trīju un vairāku dzīvokļu mājas	9738	4112	15 573	79	994	8628	39 477
Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas	77	148	311	79	21	1	647
Kopā	307 338	12 951	18 149	269	2070	11 068	363 991

Aptuveni 3 % dzīvojamo māju nav reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā vai Valsts zemes dienestā nav iesniegti to piederību apliecināšie dokumenti. Vislielākais skaits nenoskaidrotas piederības māju ir daudzdzīvokļu mājas (21,9 % no visām daudzdzīvokļu mājām).³⁴

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas var pastāvēt kā vienots nekustamais īpašums vai kā mājas, kuras ir sadalītas dzīvokļa īpašumos un kuras vairs nav vienots nekustamais īpašums. Ja dzīvojamā māja ir kā vienots nekustamais īpašums, tas var piederēt vienai

³² Apdzīvoti tradicionālie mājokļi pēc īpašumtiesību veida (2021), Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__POP__MA__MAS/MAS040.

³³ Informatīvais ziņojums "Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija" (2020), Ekonomikas ministrija, <http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40487380>.

³⁴ Informatīvais ziņojums "Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija" (2020), Ekonomikas ministrija, <http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40487380>.

personai, kurai ir pilnīgas varas tiesības uz šo īpašumu. Savukārt mājas, kas nav vienots nekustamais īpašums, var iedalīt divās kategorijās: mājās, kas ir sadalītas dzīvokļa īpašumos, un mājās, kuru īpašnieks vai īpašnieki nav sadalījuši tās dzīvokļa īpašumos. Mājās, kas ir sadalītas dzīvokļa īpašumos, to īpašniekiem pieder tiesiski nodalīti, patstāvīgi īpašumi jeb dzīvokļa īpašumi, un katram dzīvokļa īpašumam ir atvērts atsevišķs zemesgrāmatas nodalījums. Ja mājai ir vairāki īpašnieki, tad veidojas kopīpašums, un katram kopīpašniekam pieder domājamās daļas no ēkas. Ja kopīpašnieku starpā ir noslēgts kopīpašuma dalītās lietošanas līgums, tas dod tiesības katram kopīpašniekam lietot kādu konkrētu dzīvokli mājā.³⁵

Nedzīvojamās ēkas

Nedzīvojamo ēku sektors Latvijā ir salīdzinoši mazāk pētīts nekā dzīvojamo māju sektors, tomēr nedzīvojamās ēkas veido ievērojamu ēku fonda daļu. Apkurināmu nedzīvojamo ēku enerģijas galapatēriņš veido aptuveni 32 % no dzīvojamo ēku galapatēriņa, tāpēc to energoefektivitātes paaugstināšana var dot pietiekami lielu ieguldījumu valsts mērķu sasniegšanā.³⁶

Skaitis un platība

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 326 "Būvju klasifikācijas noteikumi" nedzīvojamo ēku galvenās grupas ir:

- viesnīcas un tām līdzīga lietojuma ēkas (kods 121),
- biroju ēkas (kods 122),
- vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas (kods 123),
- satiksmes un sakaru ēkas (124),
- rūpnieciskās ražošanas ēkas un noliktavas (kods 125),
- ēkas plašizklaides pasākumiem, izglītības, slimnīcu vai veselības aprūpes iestāžu vajadzībām (126),
- citas nedzīvojamās ēkas (127).³⁷

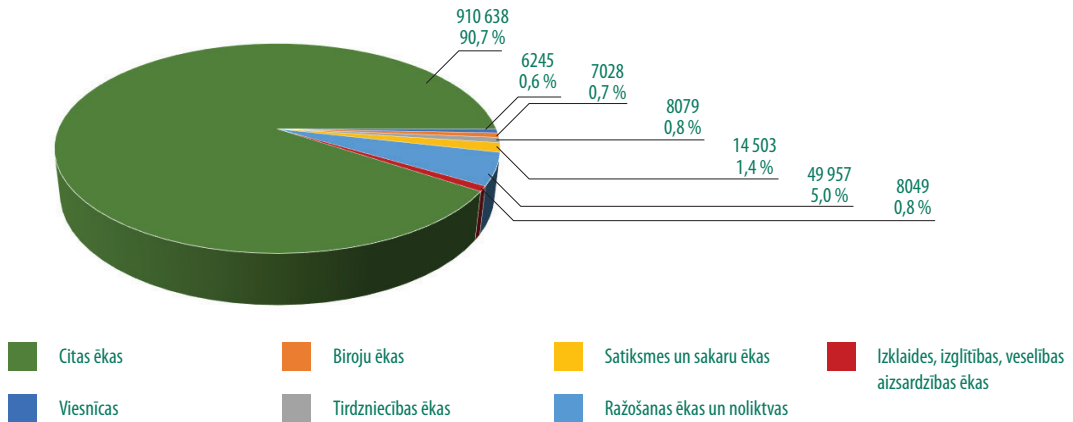
Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem līdz 2023. gada 1. janvārim Latvijā bija reģistrēti 1 374 090 ēku, no kurām 1 004 499 (73,1 % no visām ēkām) ir nedzīvojamās ēkas. Nedzīvojamās ēkas aizņem 115,5 milj. m² (55,9 % no visas ēku platības). Nedzīvojamo ēku sadalījums pa grupām pēc skaita parādīts 1.14. attēlā.

Skaita ziņā lielāko daļu nedzīvojamo ēku – 910 600 jeb 90,7 % – veido citas nedzīvojamās ēkas, kas ir soda izciešanas iestādes, cietumi, aizsardzības spēku, robežsardzes, policijas un ugunsdzēsības dienestu ēkas, tualetes ēkas, mājtsaimniecību saimniecības ēkas, individuālās garāžas, individuālās pirtis, pagrabi, vasaras virtuves, siltumnīcas, apsardzes ēkas, caurlaides ēkas, individuālās lapenes, citur neklasificētas nojumes u. tml.

³² Dzīvojamās mājas sadalīšana dzīvokļu īpašumos – ceļš uz tiesiski sakārtotu īpašumu (2022), City24.lv, <https://www.city24.lv/real-estate-news-story/18259/dzivojamas-majas-sadalisana-dzivoklu-ipasumos-cels-uz-tiesiski-sakartotu-ipasumu>.

³⁶ Kundziņa, A., Geipele, I., Lapuke, S., Auders, M. Energy Performance Aspects of Non-Residential Buildings in Latvia. Latvian Journal of Physics and Technical Sciences, 2022, Vol. 59, No. 6, 30.–42. lpp. ISSN 0868-8257. Pieejams: doi:10.2478/lpts-2022-0045.

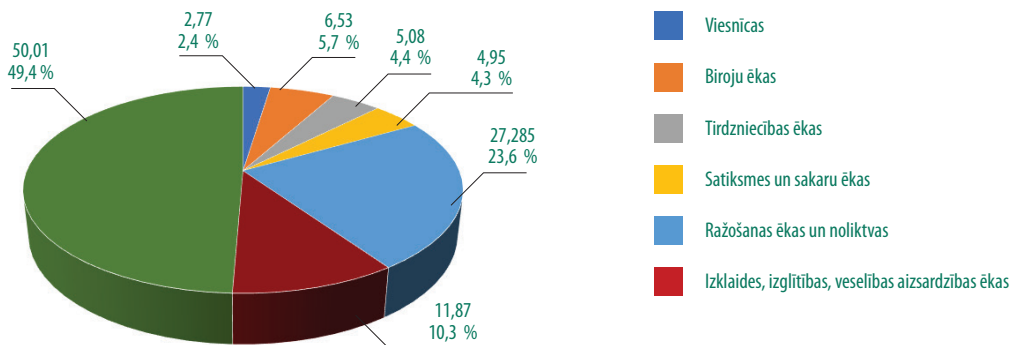
³⁷ Ministru kabineta noteikumi Nr. 326 "Būvju klasifikācijas noteikumi" (2018), <https://likumi.lv/ta/id/299645-buvju-klasifikācijas-noteikumi>.



1.14. attēls.

Nedzīvojamo ēku sadalījums pēc skaita, skaits, %.³⁸

Nākamā lielākā grupa ir ražošanas ēkas un noliktavas (49 900 jeb 5,0 %), kā arī satiksmes un sakaru ēkas (14 500 tūkstoši jeb 1,4 %). Pārējās grupās (viesnīcas, biroji, izglītības, veselības aizsardzības, tirdzniecības un sporta ēkas) ēku skaits svārstās no 5000 līdz 8000.



1.15. attēls.

Nedzīvojamo ēku sadalījums pēc platības, milj. m², %.³⁹

Analizējot sadalījumu pēc platības (1.15. attēls), citas nedzīvojamās ēkas veido aptuveni pusi (57,01 milj. m² jeb 49,4 %), ražošanas ēkas un noliktavas – 27,28 milj. m² jeb 23,6 %, izklaides, izglītības un veselības aizsardzības iestāžu ēkas kopā – aptuveni 11,87 milj. m² jeb 10,3 %. Pārējo ēku grupas aizņem platību 2–6 milj. m².

³⁸ Reģistrēto būvju skaits sadalījumā pa galvenajiem lietošanas veidiem (2023). Valsts zemes dienests, <https://www.vzd.gov.lv/lv/registreto-buvju-skaits-sadalijuma-pa-galvenajiem-lietosanas-veidiem>.

³⁹ Informatīvais ziņojums "Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija" (2020), Ekonomikas ministrija, <http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40487380>.

1.4. tabula

Jaunas un pārbūvētas nedzīvojamās ēkas (2010–2021), tūkst. m²⁴⁰

	Visas nedzīvojamās ēkas (2020)	Jaunas un pārbūvētas nedzīvojamās ēkas					
		Pavisam jaunbūves un pārbūvētas ēkas		Jaunbūves		Pārbūvētas ēkas	
Viesnīcas	2770	500	18,1 %	255,0	9,2 %	245,0	8,8 %
Biroju ēkas	6530	862	13,2 %	260,5	4,0 %	601,6	9,2 %
Tirdzniecības ēkas	5080	1336	26,3 %	526,8	10,4 %	809,0	15,9 %
Satiksmes un sakaru ēkas	4950	289	5,8 %	200,6	4,1 %	88,1	1,8 %
Ražošanas ēkas un noliktavas	27 280	4382	16,1 %	2380,4	8,7 %	2001,8	7,3 %
Izklaides, izglītības, veselības aizsardzības ēkas	11 870	3216	27,1 %	488,3	4,1 %	2727,7	23,0 %
Citas ēkas	57 010	2881	5,1 %	1908,7	3,3 %	972,6	1,7 %
Kopā	115 490,0	13 466	11,7 %	2380,4	2,1 %	11 085,7	9,6 %

Aplūkojot statistikas datus par jaunām un pārbūvētām nedzīvojamām ēkām no 2010. līdz 2021. gadam (1.4. tabula), var secināt, ka šajā laika posmā no jauna ir uzbūvēts tikai 2,1 %, bet pārbūvēti – 9,6 % no nedzīvojamo ēku kopējās platības. Jaunbūvēs dominē tirdzniecības ēkas, bet starp pārbūvētajām ēkām – izklaides, izglītības un veselības aizsardzības ēkas. Lielo pārbūvēto ēku īpatsvaru šajā kategorijā var izskaidrot ar Eiropas Savienības fondu līdzfinansējuma piesaisti izglītības un veselības aizsardzības ēkām.

⁴⁰ Eksploatācijā pieņemtās ēkas reģionos un republikas pilsētās, tūkst. m² (2021). Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__NOZ__BU__BUE/BUE030.

2. MĀJOKĻU POLITIKA UN IESAISTĪTĀS INSTITŪCIJAS

2.1. Plānošanas dokumenti

2.1.1. Latvija2030

Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija ir hierarhiski augstākais ilgtermiņa attīstības plānošanas dokuments Latvijā. Stratēģijas izstrādi nodrošina Ministru kabinets, un to apstiprina Saeima. Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija nosaka valsts ilgtermiņa attīstības prioritātes un telpiskās attīstības perspektīvu.

Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam (Latvija2030)⁴¹ mājokļu politika un iedzīvotāju dzīves vide ir cieši sasaistīta ar:

- energoefektivitāti,
- telpisko plānošanu,
- dzīves kvalitātes uzlabošanu.

Galvenais mērķis ir panākt, ka 2030. gadā Latvija ir valsts ar sakoptiem, energoefektīviem mājokļiem un augstu dzīves komforta līmeni gan pilsētās, gan lauku reģionos.

Dokumentā uzsvērts, ka māsaimniecības ir galvenie enerģijas patērētāji, tādēļ valsts prioritāte ir veicināt energoefektivitātes pasākumus un pāreju uz atjaunīgajiem energoresursiem tieši mājokļu sektorā. Stratēģija paredz atbalstu mikrolīmeņa enerģijas ražošanai, piemēram, saules kolektoru uzstādīšanai ūdens sildīšanai un elektroenerģijas ražošanai privātpersonu īpašumos.

Mājokļu pieejamība un kvalitāte tiek skatīta kontekstā ar pilsētu un lauku partnerību, kur mērķis ir radīt pievilcīgu dzīves vidi, kas spēj piesaistīt jaunus iedzīvotājus un speciālistus. Pilsētās akcents tiek likts uz kompaktu un kvalitatīvu apbūvi, savukārt lauku reģionos tiek izmantota “inteliģentās saraušanās” pieeja, koncentrējot pakalpojumus un mājokļu attīstību centros. Sabiedriskā transporta tīkla un gājēju infrastruktūras uzlabošana pie mājokļiem ir būtiska, lai mazinātu iedzīvotāju atkarību no privātā autotransporta.

Stratēģija norāda, ka iedzīvotāju dzīves kvalitāti tieši ietekmē mājokļa enerģētiskā neatkarība un apkārtējās vides ekoloģiskais stāvoklis. Ilgtspējīga mājokļu politika ietver arī dabas kapitāla saglabāšanu un enerģiju taupošu risinājumu ieviešanu ikdienā.

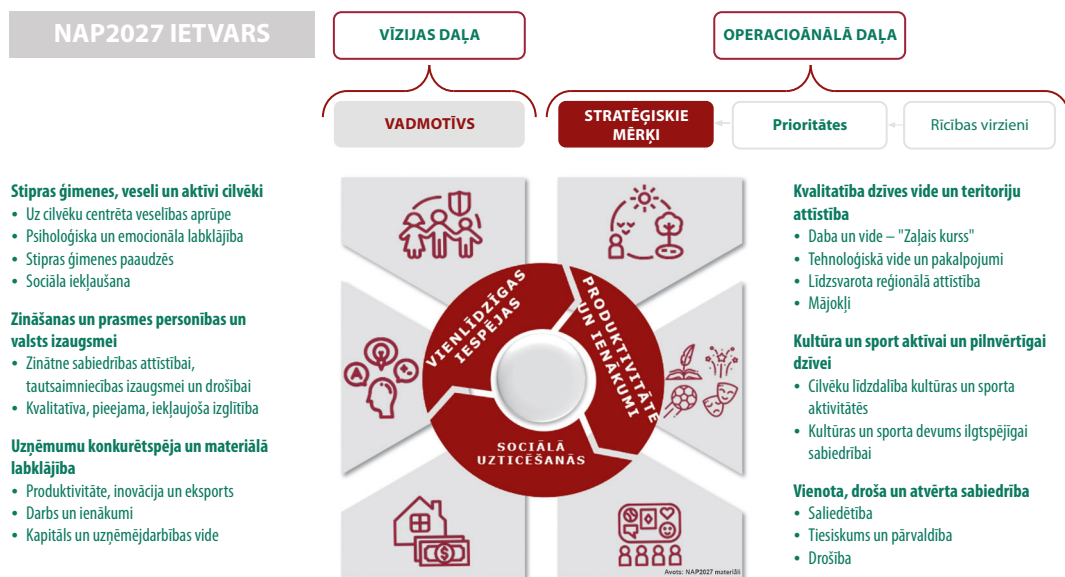
Dokumentā aicināts veidot tādu telpisko struktūru, kurā mājokļi ir sasniedzami un integrēti ar sociālo infrastruktūru. Īpaša uzmanība pievērsta tam, lai mājokļu vide būtu piemērota visām paaudzēm, veicinot sociālo iekļaušanu un drošību.

Stratēģija “Latvija2030” kalpo kā ceļvedis, lai ikviena māsaimniecība kļūtu par aktīvu dalībnieku zaļās ekonomikas veidošanā. Dzīves vides kvalitāte tiek definēta kā viena no Latvijas galvenajām konkurētspējas priekšrocībām starptautiskā mērogā. Mājokļu politika pozicionēta kā pamats stabilai un ilgtspējīgai sabiedrības attīstībai nākotnē.

⁴¹ Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam (2010), <https://www.mk.gov.lv/lv/media/15129/download?attachment>.

2.1.2. Latvijas Nacionālais attīstības plāns 2021.–2027. gadam

Nacionālais attīstības plāns 2021.–2027. gadam (NAP2027)⁴² ir galvenais valsts vidēja termiņa attīstības plānošanas dokuments Latvijā. Tas izstrādāts, īstenojot Latvijas Ilgtspējīgas attīstības stratēģiju līdz 2030. gadam un ANO Ilgtspējīgas attīstības mērķus, lai nākamajos septiņos gados ikviens Latvijas iedzīvotājs un Latvijas sabiedrība kopumā panāktu dzīves kvalitātes uzlabošanu.



2.1. attēls.

Nacionālā attīstības plāna 2021.–2027. gadam ietvars.⁴³

Latvijas Nacionālais attīstības plāns 2021.–2027. gadam mājokļu politiku definē kā būtisku priekšnoteikumu iedzīvotāju labklājībai un reģionu attīstībai. Plāna galvenais mērķis šajā jomā ir nodrošināt kvalitatīvu, energoefektīvu un izmaksu ziņā pieejamu mājokļu pieejamību visām māsaimniecībām.

Lai to panāktu, dokumentā uzsvērtā nepieciešamība palielināt īres mājokļu fondu, īpaši ekonomiski aktīvajos reģionos un pašvaldībās. Valsts paredz atbalsta pasākumus mājokļu iegādei vai būvniecībai, primāri fokusējoties uz ģimenēm ar bērniem un jauniem speciālistiem.

Viens no galvenajiem uzdevumiem ir esošā dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa uzlabošana, veicinot daudzdzīvokļu māju renovāciju un energoefektivitātes paaugstināšanu.

Plānā iekļauti pasākumi enerģētiskās nabadzības mazināšanai, atbalstot maznodrošināto māsaimniecību spēju segt mājokļa uzturēšanas izdevumus. Būtisks uzsvars tiks uz privāto investīciju piesaisti jaunu, zemas īres maksas mājokļu būvniecībai, iz-

⁴² Nacionālais attīstības plāns 2021.–2027. gadam (NAP2027) (2020), <https://likumi.lv/wwraksi/LIKUMI/NAP/NAP2027.PDF>.

⁴³ Nacionālais attīstības plāns 2021.–2027. gadam (2020). Pārresoru koordinācijas centrs, <https://www.mk.gov.lv/lv/media/15174/download?attachment>.

mantojot finanšu instrumentus un valsts garantijas. Pašvaldībām ir uzticēts uzdevums attīstīt sociālo mājokļu fondu personām, kurām nepieciešama īpaša sociālā palīdzība. Dokumentā paredzēta mājokļu īres tirgus sakārtošana, izstrādājot tiesisko regulējumu, kas aizsargā gan īrnieku, gan izīrētāju intereses.

Plānots atbalsts arī mājokļu pielāgošanai personām ar funkcionāliem traucējumiem, lai nodrošinātu vienlīdzīgas dzīves iespējas. NAP2027 paredz uzlabot mājokļiem piegulošo publisko ārtelpu, veidojot labiekārtotu un drošu apkārtējo vidi. Plāns ietver uzdevumu mazināt mājokļu pārapdzīvotību, īpaši māsaimniecībās ar zemiem ienākumiem.

Energoefektivitātes pasākumi skatīti ne tikai izmaksu samazināšanas kontekstā, bet arī kā valsts klimata mērķu sasniegšanas līdzeklis. Dokumentā uzsvēta nepieciešamība pēc efektīvas ēku pārvaldīšanas un iedzīvotāju iesaistes lēmumu pieņemšanā. Paredzēts pilnveidot būvniecības procesu kvalitātes kontroli, lai nodrošinātu jauno mājokļu ilgtspēju un drošību.

Mājokļu attīstība cieši saistīta ar transporta infrastruktūru, sekmējot iedzīvotāju mobilitāti un pakalpojumu sasniedzamību. Plānā noteikts, ka valsts mērķtiecīgi atbalstīs mājokļu pieejamību arī attālākos reģionos, lai mazinātu depopulācijas riskus.

Būtisks pasākums ir mājokļu garantiju programmu paplašināšana un pieejamības uzlabošana plašākam iedzīvotāju lokam. NAP2027 noslēgumā uzsver, ka investīcijas mājokļos ir investīcijas Latvijas cilvēkkapitāla saglabāšanā un valsts drošībā. Galvenais rādītājs mērķu sasniegšanai ir tādu māsaimniecību īpatsvara pieaugums, kas dzīvo savām vajadzībām atbilstošā un kvalitatīvā vidē.

NAP2027 rīcības virziena “Mājoklis” mērķis paredz, ka Latvijā visām māsaimniecībām ir pieejami mājokļi, esošais dzīvojamais fonds līdz 2050. gadam atbilst augstiem energoefektivitātes, būvniecības, drošības un labiekārtotības standartiem, bet tiesiskais regulējums veicina privātos un publiskos ieguldījumus dzīvojamā fonda izveidei. Lai to sasniegtu, viens no uzdevumiem ir mājokļu kvalitātes paaugstināšana, modernizējot un uzlabojot mājokļu energoefektivitāti un pieejamību, un nekustamā īpašuma pārvaldības kvalitātes uzlabošana.

2.1.3. Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023.–2027. gadam

Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023.–2027. gadam ietver rīcības virzienus, politikas rādītājus un uzdevumu kopumu, lai veicinātu mājokļu pieejamību, piedāvājot risinājumus mājokļu pieejamības nodrošināšanai dažādu ienākumu līmeņu māsaimniecībām, tostarp māsaimniecībām ar viszemākajiem ienākumiem, un lai tiktu nodrošināta gan esošā dzīvojamā fonda uzlabošana, gan jauna dzīvojamā fonda attīstība.

Pamatnostādnēs definēti četri problēmu bloki, kuru ietvaros paredzēta turpmākā darbība mājokļu pieejamības veicināšanai⁴⁴:

- mazaizsargātas personas nesaņem atbalstu vai mūsdienām atbilstošu atbalstu mājokļa pieejamības jautājumu risināšanai, pašvaldībām trūkst kvalitatīvi mājokļi palīdzības sniegšanai šai mērķa grupai;
- trūkst kvalitatīvu un izmaksu ziņā pieejamu īres mājokļu;

⁴⁴ Apstiprinātas Mājokļu pieejamības pamatnostādnes līdz 2027. gadam (2025). Zaļo un zemnieku savienība, <https://zzs.lv/apstiprinatas-majoklu-pieejamibas-pamatnostadnes-lidz-2027-gadam/>.

- nepietiekamā apmērā tiek būvēti jauni mājokļi, kurus iedzīvotāji varētu iegādāties vai īrēt;
- tiek nepietiekami ieguldīts mājokļu uzturēšanā un uzlabošanā.

Līdz ar to pamatnostādnēs iezīmēti četri rīcības virzieni ar konkrētiem uzdevumiem, lai atbalstītu mazaizsargātās iedzīvotāju grupas, mājsaimniecības ar vidējiem ienākumiem, mājsaimniecības ar vidēji augstiem ienākumiem un uzlabotu esošo dzīvojamā fondu.

Esošā dzīvojamā fonda uzlabošanai plānots izstrādāt efektīvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas regulējumu, nodrošināt pieejamu atbalstu ieguldījumiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanai un sakārtošanai, sniegt atbalstu energoefektivitātes pasākumu īstenošanai daudzdzīvokļu ēkās un privātmājās, vienkāršojot atbalsta programmu administratīvās prasības. Tāpat paredzēts izstrādāt tipveida risinājums daudzdzīvokļu sērijveida māju energoefektivitātes uzlabošanai un nodrošināt ieguldījumus mājokļu piekļūstamības nodrošināšanā. Ekonomikas ministrija izstrādā pamatnostādnēs paredzēto atbalsta programmu, kuras ietvaros plānots sniegt finansiālu atbalstu vides piekļūstamības uzlabošanai daudzdzīvokļu ēkās, izbūvējot liftus.

Pamatnostādnēs uzsvērts, ka par dzīvojamās mājas kvalitātes saglabāšanu, novēršot tās priekšlaicīgu nolietošanu, ir atbildīgi mājokļu īpašnieki.

Lai nodrošinātu efektīvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, ir skaidri jānodala pārvaldnieka un dzīvokļu īpašnieku atbildība un pienākumi. Ekonomikas ministrija strādā pie Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma, kas paredz radīt tiesiskos priekšnoteikumus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju efektīvākai pārvaldīšanai, nodrošinot dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā to ekspluatācijas laikā) un attīstību atbilstoši normatīvo aktu prasībām, nepārprotami nosakot dzīvokļu īpašnieku, dzīvokļu īpašnieku kopības, kopīpašnieku, dzīvojamo māju pārvaldnieku u. c. dzīvojamās mājas pārvaldīšanā iesaistīto personu tiesības un pienākumus.

Lai atbalstītu iedzīvotājus un veicinātu finanšu pieejamību daudzdzīvokļu māju atjaunošanai un labiekārtojuma pilnveidošanai, kopš 2021.gada ir pieejama ALTUM atbalsta programma aizdevumiem mājokļu tehniskā stāvokļa un labiekārtojuma uzlabošanai. Aizdevums ir paredzēts:

- norobežojošo konstrukciju un koplietošanas telpu būvdarbiem, piemēram, ārsienām, logu nomaiņai, tostarp liftu modernizācijai vai nomaiņai;
- inženiersistēmu atjaunošanai, pārbūvei vai izveidei;
- brauktuves, ietves vai stāvlaukuma izbūvei, pārbūvei vai atjaunošanai;
- apgaismojuma izbūvei, pārbūvei vai atjaunošanai;
- citiem labiekārtošanas darbiem – bērnu rotaļu laukumu ierīkošanai, soliņu, velo novietņu, atkritumu urnu, atkritumu konteineru novietošanas un sporta laukumu, veļas žāvētavu ierīkošanai, pārbūvei vai atjaunošanai u. c.;
- projekta tehniskās dokumentācijas izmaksām, kā arī projekta vadībai, autoruzraudzībai un būvuzraudzībai.

Ņemot vērā, ka dzīvojamo ēku pārvaldīšanas process nereti rada strīdus starp dzīvojamās mājas īpašniekiem un tās pārvaldnieku, kā arī starp atsevišķiem dzīvokļa īpašniekiem un dzīvokļu īpašnieku kopību, ir izstrādāti grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kas

paredz aizsargāt atsevišķus dzīvokļa īpašniekus pret vairākuma bezdarbību. Grozījumi likumā paredz tiesības aktīvajai dzīvokļu īpašnieku daļai, kas ir mazākumā (pārstāv mazāk par pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļa īpašumiem), lemt par jautājumiem, ko līdz šim varēja izlemt tikai gadījumos, kad kopsapulcē vai aptaujā piedalījušies dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk par pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļa īpašumiem, kā arī paredz, ja kopsapulce nav lemttiesīga (reģistrācijas sarakstā reģistrētie dzīvokļu īpašnieki nepārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļa īpašumiem), tad to var sasaukt atkārtoti. Ja kopsapulce ar to pašu darba kārtību tiek atkārtoti sasaukta mēneša laikā, tā ir lemttiesīga, ja dalībnieku reģistrācijas sarakstā reģistrētie dzīvokļu īpašnieki pārstāv vairāk nekā vienu trešdaļu no visiem dzīvokļa īpašumiem.

Lai veicinātu iedzīvotāju izpratni par sev piederošā dzīvojamā fonda uzlabošanu, ir jāturpina veidot plašas informatīvas kampaņas, kuru mērķis ir veicināt iedzīvotāju izpratni par nepieciešamību veikt ieguldījumus mājokļos to kvalitātes uzlabošanai. Iedzīvotāju izpratnes celšana par šīm nepieciešamajām darbībām ir vienīgais veids, lai veicinātu ieguldījumus mājokļu tehniskajā un energoefektivitātes uzlabošanā.

2.2. Mājokļu politikas veidošanā un īstenošanā iesaistītās institūcijas

Daudzdzīvokļu māju pārvaldīšana un apsaimniekošana ir cieši saistīta ar dzīvojamā fonda apjoma saglabāšanu, kas savukārt ir viena no mājokļu politikas būtiskām šķautnēm. Institūcija, kam pēc Latvijas neatkarības atgūšanas tika deleģēti līdzīgi pienākumi bija "Mājokļu aģentūra". Saskaņā ar Publisko aģentūru likuma 8. panta pirmo daļu tika nolemts no 2002. gada 1. oktobra izveidot valsts aģentūru "Mājokļu aģentūra". Aģentūra bija Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas pārraudzībā esoša valsts iestāde, kas izveidota, lai īstenotu vienotu valsts politiku mājokļu jomā. Aģentūrai bija šādas galvenās funkcijas⁴⁵:

- vadīt valsts atbalsta programmas mājokļiem;
- metodiski vadīt mājokļu apsaimniekošanas procesu;
- nodrošināt mājokļu monitoringu;
- veikt citas normatīvajos aktos noteiktās funkcijas.

"Mājokļu aģentūra" likvidēta 2009. gada 31. decembrī. Lielāko daļu valsts aģentūras "Mājokļu aģentūras" funkciju pārņēma Ekonomikas ministrija un tai pakļautās institūcijas. Par privatizācijas procesa norisi no 2009. gada 1. jūlija atbildēja valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra", atbildību par energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās kopš 2010. gada 1. jūlija pārņēma valsts aģentūra "Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra", no 2016. gada – ALTUM, kas nodrošina finansējumu valsts noteiktās atbalstāmās jomās, kurās kredītiestāžu finansējuma apjoms nav pieejams pietiekamā apmērā, izmantojot tādus finanšu instrumentus kā aizdevumi, garantijas, ieguldījumi, riska kapitāla fonds u. c.

⁴⁵ Par valsts aģentūru "Mājokļu aģentūra" (2002). Ministru kabineta rīkojums Nr. 531, <https://likumi.lv/doc.php?id=66849>.

2.2.1. Valsts pārvaldes institūcijas

Ekonomikas ministrija

Ekonomikas ministrija ir vadošā valsts pārvaldes iestāde industrijas un pakalpojumu politikas, uzņēmējdarbības politikas un tūrisma politikas jomā. Ekonomikas ministrija izstrādā, organizē un koordinē ārējo ekonomisko, būvniecības, enerģētikas, iekšējā tirgus, inovāciju attīstības, komercdarbības attīstības, konkurētspējas attīstības, mājokļu, patērētāju tiesību aizsardzības, privatizācijas, rūpniecības, standartizācijas un tūrisma politiku, kā arī tautsaimniecības struktūrpolitiku un citu politiku normatīvajos aktos noteiktajās jomās.

Mājokļu politikas mērķis⁴⁶ ir veicināt mājokļa kvalitāti un pieejamību, nodrošinot normatīvo bāzi efektīvai dzīvojamo māju pārvaldīšanai, sekmējot īres dzīvojamā fonda izveidi pašvaldību teritorijās un atbalstot enerģiju taupošus pasākumus dzīvojamās mājās. Dzīvojamo māju pārvaldīšana balstīta šādos principos:

- pārvaldīšanas procesa nepārtrauktība;
- optimālu pārvaldīšanas metožu izvēle;
- dzīvojamās mājas apkārtējās vides saglabāšana un uzlabošana;
- indivīda drošības vai veselības aizskāruma nepieļaujamība;
- dzīvojamās mājas kvalitātes saglabāšana.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa pilnveidošanai ministrijas Mājokļu politikas departaments ir izstrādājis Ministru kabineta noteikumus par dzīvojamās mājas sanitārās kopšanas prasībām, par mājas lietas vešanas un aktualizēšanas kārtību, par darbībām, kas veicamas dzīvojamās mājas tehniskās apkopes, kārtējā remonta, renovācijas un rekonstrukcijas ietvaros, par dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanu un aktualizēšanu.

Būvniecības valsts kontroles birojs

Būvniecības valsts kontroles birojs (BVKB) ir Ekonomikas ministrijas pārraudzībā esoša valsts tiešās pārvaldes iestāde, kas uzsāka darbu 2014. gada 1. oktobrī. Biroja darbības mērķis ir atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kompetencei nodrošināt kvalitāti un drošību būvniecības jomā. Birojs nodrošina būvniecības valsts kontroli normatīvajos aktos noteiktajā apjomā, kā arī īsteno citas normatīvajos aktos noteiktās funkcijas un uzdevumus, tostarp informācijas sistēmu izstrādi un uzturēšanu būvniecības un enerģētikas jomās.

Birojs veic būvdarbu valsts kontroli, būvju pieņemšanu ekspluatācijā un publisku ēku ekspluatācijas uzraudzību. Būvniecības valsts kontroles birojs ir neatkarīga būvspeciālistu kompetences pārbaudes iestāde, kas īsteno būvekspertīzes specialitātē sertificēto būvspeciālistu patstāvīgās prakses uzraudzību.

No 2025. gada 1. februāra reorganizācijas ietvaros BVKB⁴⁷ enerģētikas politikas funkcijas tika nodotas Enerģētikas un vides aģentūrai (EVA), kas darbojas Klimata

⁴⁶ Mājokļu politika (2020). Ekonomikas ministrija, <https://www.em.gov.lv/lv/majoklu-politika>.

⁴⁷ Būvniecības valsts kontroles birojs (BVKB) (2025), <https://www.bvkb.gov.lv/lv>.

un enerģētikas ministrijas pārraudzībā. EVA turpināja BVKB uzsākto darbu, sekojot līdzi energoefektivitātes un ilgtspējas prasību ievērošanai, piedāvājot atbalstu atjaunīgās enerģijas projektu ieviešanā un veicinot labvēlīgu vidi ilgtspējīgu investīciju attīstībai.

Būvniecības informācijas sistēma (BIS) ir elektroniskā vide, kurā tiek nodrošināta informācijas aprīte starp būvniecības procesa dalībniekiem, uzturēti būvniecības procesam nepieciešamie reģistri un ar būvniecības procesu un reģistriem saistītie e-pakalpojumi. Turklāt BIS nodrošina arī vienotu vidi māju pārvaldniekiem un īpašniekiem Eksploatācijas un Māju lietu sadaļas ietvaros, radot iespēju uzkrāt īpašuma pārvaldīšanas dokumentāciju vienuviet, organizēt iedzīvotāju kopsapulces un aptaujas elektroniski, pieteikt un apstrādāt apsekošanas pieteikumus u. c.

Kopš 2023. gada 1. marta mājas lietas visām daudzdzīvokļu mājām tiek veidotas BIS⁴⁸. Informāciju, kas izveidota līdz 2023. gada 28. februārim, pārvaldnieks var elektroniski pievienot BIS pēc saviem ieskatiem.

BIS ir valsts izveidota un uzturēta platforma, kurā vienuviet tiek apkopoti būtiski dokumenti par mājas pārvaldīšanu, uzturēšanu un dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka BIS mājas lietā obligāti ievietojamos dokumentus.

BIS darbības nodrošināšanai tiek uzturēti 12 reģistri un ir izveidota datu apmaiņa ar vairāk nekā 20 citām valsts informācijas sistēmām.

BIS reģistri:

- 1) Būvkomersanu reģistrs,
- 2) Būvspeciālistu reģistrs,
- 3) Neatkarīgo ekspertu reģistrs ēku energoefektivitātes jomā,
- 4) Ēku energosertifikātu reģistrs,
- 5) Būvinspektoru reģistrs,
- 6) Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs,
- 7) Harmonizētie būvizstrādājumu standarti,
- 8) Būvizstrādājumu neatbilstības,
- 9) Uzņēmumu energoauditoru reģistrs,
- 10) Uzņēmumu energopārskatu reģistrs,
- 11) Vienotā elektroniskās darba laika uzskaties datubāze (VEDLUDB),
- 12) Dzīvokļu īpašnieku kopību reģistrs.

Par BIS uzturēšanu un attīstību atbildīgs ir BVKB.

⁴⁸ Būvniecības informācijas sistēma (BIS) (2025), <https://bis.gov.lv/lv>.

2.2.2. Finanšu institūcija Altum

Akciju sabiedrība “Attīstības finanšu institūcija Altum”⁴⁹ (ALTUM) ir Latvijas valstij piederoša kapitālsabiedrība, kas ar atbalsta finanšu instrumentiem – aizdevumiem, garantijām un ieguldījumiem iespējkapitāla fondos – nodrošina finanšu resursu pieejamību uzņēmumiem un mājsaimniecībām, jomās, kuras valsts izvirzījusi kā atbalstāmas un svarīgas, tādējādi veicinot tautsaimniecības attīstību un sekmējot privātā kapitāla un finanšu resursu mobilizēšanu. Programmu īstenošanai tiek izmantots Latvijas, Eiropas Savienības fondu publiskais finansējums un ALTUM piesaistītais finansējums no starptautiskajām finanšu institūcijām un kapitāla tirgiem.

Īstenojot valsts atbalsta programmas, ALTUM izmanto Latvijas un ES fondu finansējumu. Uzņēmums ALTUM ir dibināts 2013. gada 27. decembrī ar nosaukumu akciju sabiedrība “Attīstības finanšu institūcija” (AFI), pamatojoties uz Latvijas Republikas Ministru kabineta lēmumu. Akciju sabiedrība “Attīstības finanšu institūcija Altum” pārņēma visas valsts akciju sabiedrības “Latvijas Attīstības finanšu institūcija ALTUM ” (līdz 2014. gada 1. janvārim valsts akciju sabiedrība „Latvijas Hipotēku un zemes banka”), SIA “Latvijas Garantiju aģentūra” un valsts akciju sabiedrības “Lauku attīstības fonds” tiesības un saistības, tostarp līgumsaistības, kas izriet no spēkā esošiem līgumiem ar klientiem un sadarbības partneriem. Visas tā balsstiesīgās akcijas pieder Latvijas valstij – akciju turētāji ir Finanšu ministrija (40 %), Ekonomikas ministrija (30 %) un Zemkopības ministrija (30 %).⁵⁰

ALTUM turpina daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes programmas⁵¹ īstenošanu atbilstoši Ministru kabineta 2016. gada 15. marta noteikumu Nr. 160 “Darbības programmas “Izaugsme un nodarbinātība” 4.2.1. specifiskā atbalsta mērķa “Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās” 4.2.1.1. specifiskā atbalsta mērķa pasākuma “Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās” un 13.1.1. specifiskā atbalsta mērķa “Atveseļošanas pasākumi ekonomikas nozarē” 13.1.1.2. specifiskā atbalsta mērķa pasākuma “Atbalsts daudzdzīvokļu māju siltināšanai” īstenošanas noteikumi” noteikumiem. Programmas ietvaros iesniegto projektu īstenošanas termiņš ir 2027. gada 30. jūnijs.

2022. gada 8. decembrī ALTUM uzsāka atbalsta programmas īstenošanu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes uzlabošanai⁵² un pārejai uz atjaunīgo energoresursu tehnoloģiju izmantošanu. Programma tiek īstenota Eiropas Savienības Atveseļošanas fonda (turpmāk – ANM) ietvarā (*#NextGenerationEU*). Pieejamais programmas finansējums ir 57,2 miljoni EUR. Termiņš projekta īstenošanai un projekta noslēguma dokumentācijas iesniegšanai ALTUM ir 2026. gada 30. jūnijs.

2025. gada 3. aprīlī tika uzsākta pieteikumu pieņemšana daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas atbalsta programmā⁵³. Programma tiek īstenota atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 880 “Atbalsta programmas nosacījumi energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās

⁴⁹ Kas mēs esam? (2026). Altum, <https://www.altum.lv/par-altum/kas-mes-esam/>.

⁵⁰ Altum vēsture (2026). Altum, <https://www.altum.lv/lv/par-altum/vesture/>.

⁵¹ Daudzdzīvokļu māju energoefektivitāte 2016–2023 (2026). Altum, <https://www.altum.lv/pakalpojumi/iedzivotajiem/daudzdzivoklu-maju-energoefektivitate-2016-2023/>.

⁵² Daudzdzīvokļu māju energoefektivitāte 2022–2026 (2026). Altum, <https://www.altum.lv/pakalpojumi/iedzivotajiem/daudzdzivoklu-maju-energoefektivitate-2022-2026/>.

⁵³ Daudzdzīvokļu māju energoefektivitāte 2021–2027 (2026). Altum, <https://www.altum.lv/pakalpojumi/iedzivotajiem/daudzdzivoklu-maju-energoefektivitate-2021-2027/>.

2021.–2027. gadam” un Eiropas Savienības Kohēzijas politikas programmai 2021.–2027. gadam. Pieejamais programmas finansējums ir 173 miljoni EUR.

Programmas ietvaros īstenotā projekta mērķis ir sasniegt:

- vismaz 30 % primārās enerģijas ietaupījumu vai
- 10–29 % primārās enerģijas ietaupījumu, ja māja atrodas Latgales plānošanas reģionā.

ALTUM izsniedz arī aizdevumus daudzdzīvokļu māju remontiem⁵⁴ un apkārtējās teritorijas labiekārtošanas darbiem:

- no 10 000 EUR vienai mājai,
- termiņš līdz 20 gadiem,
- procentu likme ir 3,9 % gadā,
- termiņš lēmuma pieņemšanai par aizdevuma piešķiršanu – 2031. gada 30. jūnijs.

2025. gada 31. martā ALTUM parakstīja finansējuma līgumu (daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes (DME) energogranta programma⁵⁵ ar Eiropas Investīciju banku. Finansējumu 4,25 milj. EUR apmērā nodrošinās Eiropas Komisijas projekts *INVEST EU* konsultāciju centrs (*InvestEU Advisory Hub*) kā atbalstu daudzdzīvokļu mājas tehniskās dokumentācijas sagatavošanai. DME energogranta programmas ietvaros daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieki ar pilnvarotās personas starpniecību varēs pieteikties DME energogranta saņemšanai, kas daļēji segs tehniskās dokumentācijas sagatavošanas izmaksas daudzdzīvokļu mājā.

2.2.3. Nozares institūcijas

Dzīvojamo māju pārvaldnieki

2021. gadā māju pārvaldīšanas sektorā bija reģistrēti nepilni 2000 uzņēmumu, ceturtdaļa no tiem ir kooperatīvās sabiedrības. Pēc *Lursoft* pieejamās informācijas, 55 uzņēmumiem ritēja likvidācijas process. Vairāk nekā puse no visiem nekustamo īpašumu pārvaldniekiem reģistrēti Rīgā, kam seko Jūrmala un Liepāja. Kā liecina Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā publiski pieejamā informācija, no visiem māju pārvaldīšanas nozarē strādājošajiem uzņēmumiem aktīvi uzņēmumi, kas nodrošināja dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumus, bija 809. Visvairāk uzņēmumu, kas nodarbojas ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu par atlīdzību vai uz līguma pamata, ir šādās pilsētās:

- Rīgā – 1110 uzņēmumu;
- Jūrmalā – 83 uzņēmumi;
- Liepājā – 59 uzņēmumi;
- Mārupes novadā – 54 uzņēmumi;
- Jelgavā – 42 uzņēmumi.

⁵⁴ Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevums (2026). Altum, <https://www.altum.lv/pakalpojumi/iedzivotajiem/daudzdzivoklu-maju-remonta-aizdevums/>.

⁵⁵ Grants tehniskās dokumentācijas sagatavošanai (2026). Altum, <https://www.altum.lv/pakalpojumi/iedzivotajiem/grants-tehniskas-dokumentacijas-sagatavosana-izmaksas-daudzdzivoklu-maju-energoefektivitates-projektam/>.

Lursoft dati rāda, ka 2020. gadā nekustamo īpašumu pārvaldnieki apgrozījuši vairāk nekā 268 milj. EUR. Vairāk nekā pusei no visiem nozares uzņēmumiem, t. i., 65,54 %, kuri iesnieguši pārskatus par 2020. gadu un guvuši ieņēmumus no saimnieciskās darbības, pērn apgrozījums bijis mazāks par 50 000 EUR, un tikai 45 uzņēmumi pagājušajā gadā apgrozījuši katrs vairāk nekā 1 milj. EUR. Nepārspēta līdere apgrozījuma ziņā bija Rīgas pašvaldības SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”. 2020. gadā uzņēmuma apgrozījums sasniedza 55,61 milj. EUR. 2020. gada beigās uzņēmuma pārvaldīšanā bija 4024 dzīvojamās mājas / būves, kuru kopējā platība bija 7,9 milj. m². Jāatzīmē, ka SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” pārvalda ne tikai Rīgas pilsētā esošās dzīvojamās mājas, bet, kā liecina Dzīvojamā māju pārvaldnieku reģistrā pieejamie dati, tā pakalpojumu sniegšanas teritorija aptver arī, piemēram, Mārupes, Ķekavas, Salaspils, Olaines novadus, kā arī Jūrmalu. SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” nav vienīgais pašvaldību kapitāla uzņēmums, kas darbojas namu pārvaldīšanas nozarē. Pēc *Lursoft* apkopotās informācijas, šobrīd tādi ir 29 uzņēmumi.⁵⁶

2.1. tabulā uzskaitīti 10 lielākie nekustamo īpašumu pārvaldnieki pēc to apgrozījuma 2020. gadā.

2.1. tabula

Lielākie nekustamo īpašumu pārvaldnieki⁵⁷

Nr.	Pārvaldīšanas uzņēmums	Apgrozījums, milj. EUR
1.	SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”	55,61
2.	SIA “Tiesu namu aģentūra”	8,11
3.	SIA “CS Apkope”	6,49
4.	AS “Civinity Mājas”	6,09
5.	SIA “Villa Milia”	5,50
6.	SIA “Civinity Solutions”	5,30
7.	SIA “Civinity Mājas Jūrmala”	4,08
8.	SIA “Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde”	4,01
9.	SIA “Talsu namsaimnieks”	3,31
10.	SIA “Apsa būve”	2,77

Kamēr liela daļa nekustamo īpašumu īpašnieku pārvaldīšanu uzticējuši namu pārvaldīšanas nozarē strādājošiem uzņēmumiem, ir dzīvokļu īpašnieki, kuri lēmuši par labu savu kooperatīvo sabiedrību izveidei. Pēc *Lursoft* apkopotās informācijas, šobrīd nekustamo īpašumu pārvaldīšanas sektorā reģistrētas 502 kooperatīvās sabiedrības. Īpaši straujš to reģistrēšanas bums novērots 2000. gadā, kā arī dažus gadus pirms un pēc tam. Piemēram, 2021. gadā aktīvas bija 57 kooperatīvās sabiedrības, kas reģistrētas 2000. gadā, vēl 55 kooperatīvās sabiedrības, kas dibinātas 2001.gadā. Pēdējos gados jaunas nekustamo īpašumu pārvaldīšanas kooperatīvās sabiedrības reģistrētas mazāk, savukārt 2019. gadā atkal vērojams straujāks to pieaugums, kad izveidotas 13 jaunas kooperatīvās sabiedrības.

⁵⁶ Ceturtā daļa no visiem nekustamo īpašumu apsaimniekotājiem ir kooperatīvi (2020). *Lursoft*, <https://blog.lursoft.lv/2021/11/02/ceturta-dala-no-visiem-nekustamo-ipasumu-apsaimniekotajiem-ir-kooperativi/>.

⁵⁷ Turpat.

Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija

Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija (LNPA) ir sabiedriska organizācija, kas apvieno fiziskas un juridiskas personas visā Latvijas Republikā, kuras ieinteresētas kopīgu mērķu sasniegšanā nekustamā īpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā. Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija ir lielākā un ar pieredzi bagātākā sabiedriskā organizācija Latvijā, kas darbojas nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā. LNPA uzdevums ir veicināt nozarē strādājošo speciālistu profesionālo sagatavošanu, pieredzes apmaiņu, un izaugsmi. Namu pārvaldīšanas nozare pašlaik ir īpaši komplicēta un dinamiska, tādēļ speciālistiem ir rūpīgi jāseko līdzi savas nozares attīstībai. LNPA uztur ciešu sadarbību ar valsts institūcijām un radniecīgo nozaru ekspertiem⁵⁶.

Asociācijas mērķi ir:

- apvienot nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nozarē un saistībā ar to darbojošās uzņēmēj sabiedrības (uzņēmumus), institūcijas un speciālistus, lai veiktu Latvijas sabiedrības interesēs mērķtiecīgu darbību valsts, pašvaldību un privātpersonu īpašumā esošā nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kvalitātes uzlabošanu, lai tā atbilstu Eiropas Savienības valstu noteiktajiem standartiem;
- apvienot asociācijas dalībniekus kopīgiem mērķiem, uzdevumiem un pasākumiem;
- pārstāvēt un aizstāvēt asociācijas dalībnieku intereses visā Latvijas Republikas teritorijā, visās valsts, pašvaldību, tiesu, kā arī jebkurās administratīvās un cita veida iestādēs, ja nepieciešams;
- asociācijas dalībnieku mērķis ir izveidot šo organizāciju par visautoritatīvāko organizāciju, kas apzina un izvērtē uzskatus par Latvijas nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumiem un nepieciešamības gadījumā veic aktīvu darbību problēmu risināšanā, iesaistoties Latvijas Republikas likumdošanas procesā, sagatavojot un iesniedzot priekšlikumus par aktuālu problēmu risināšanu valsts pārvaldes un varas institūcijas.

Asociācijas darbības uzdevumi savu mērķu sasniegšanai ir:

- organizēt asociācijas dalībnieku kopsapulces un pasākumu visdažādāko nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumu un problēmu apspriešanai, risināšanai, priekšlikumu sagatavošanai, izskaidrošanai;
- veicināt asociācijas dalībnieku pieredzes apmaiņu un sniegt konsultācijas;
- izveidot tehnisko bibliotēku pieredzes apmaiņas nolūkos;
- piedalīties normatīvo aktu sagatavošanā un veicināt aktuālo problēmu risināšanu likumdošanas ceļā;
- sniegt metodisku palīdzību asociācijas dalībniekiem un Latvijas un ārvalstu sabiedrībai par Latvijas nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu;
- veicināt speciālistu regulāru un mērķtiecīgu kvalifikācijas paaugstināšanu un sistemātisku pieredzes apmaiņu, izsniegt kvalifikācijas atbilstības sertifikātus asociācijā vai valstī noteiktā kārtībā;

⁵⁶ LNPA (2025),
<http://www.lnpaa.lv/>.

- saglabāt un celt nekustamā īpašuma apsaimniekošanas nozares prestižu;
- piesaistīt asociācijai jaunus, šajā nozarē darbojošos uzņēmumus (uzņēmēj-sabiedrības) un fiziskas personas;
- pārstāvēt asociācijas dalībnieku kolektīvo viedokli, iepazīstināt ar to un ar aso-ciācijas darbību citas sabiedriskās organizācijas, valsts un pašvaldību institū-cijas;
- nostiprināt asociācijas dalībnieku savstarpējo sapratni un uzticību, pārstāvēt un aizstāvēt asociācijas dalībnieku profesionālās, sociālās un juridiskās inte-reses, palīdzēt tās risināt saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem ak-tiem un sadarbojoties ar juridiskām un fiziskām personām;
- uzturēt kontaktus ar citām Latvijas sabiedriskajām organizācijām, tostarp Latvijas Pašvaldību savienību u. c.;
- nodibināt un uzturēt sakarus ar radniecīgām starptautiskajām, nacionālajām un profesionālajām organizācijām un citiem partneriem ārvalstīs.

Latvijas Nekustamā īpašuma pārvaldnieku asociācija (LNĪPA)

Latvijā no 1996. gada nekustamā īpašuma tirgū veiksmīgi darbojas sabiedriskā organizācija Latvijas Nekustamā īpašuma pārvaldnieku asociācija. Asociācijas pamatuzde-vums ir palīdzēt saviem organizācijas biedriem nekustamā īpašuma apsaimniekošanas tirgū pārvaldīt un apsaimniekot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un risināt dažāda rakstura problēmas, kuras saistītas ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Asociācijas papild-uzdevums ir palīdzēt fiziskām un juridiskām personām pārvaldīt un apsaimniekot savas un citas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas.⁵⁹

Asociācija apvieno 182 fiziskās personas, kuras ir apguvušas namīpašumu pārval-dīšanas un apsaimniekošanas procesa teorētisko mācību kursu un darbojas nekustamā īpašuma apsaimniekošanas tirgū. Asociācijas biedru skaits ir mainīgs.

LNĪPA aktīvi iesaistās valsts nekustamā īpašuma konversijas programmas īs-tenošanā, risinot nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas problēmas. Lai iegūtu praktisko pieredzi un reāli saskartos ar pārvaldīšanas un apsaimniekošanas problēmām, asociācija nodarbojas ar ierobežota skaita dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

LNĪPA ir izstrādājusi mācību programmu “Nekustamā īpašuma pārvaldnieks” un izglīto pārvaldniekus. Asociācijas pilnvaru robežās tā veic individuālo pārvaldnieku ser-tifikāciju. Asociācija sniedz dažāda rakstura konsultācijas uzņēmējdarbības jautājumos, izstrādā metodiskos materiālus un aprēķinus dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa uz-labošanai. Notiek sadarbība ar dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām. Tiek apkopota informāci-ja par negodprātīgiem un neprofesionāliem pārvaldniekiem.

⁵⁹ LNĪPA (2025),
<https://www.lnipa.lv/lv/>.

3. DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANA

Nekustamā īpašuma pārvaldīšana ietver īpašuma apsaimniekošanu, iznomāšanu, uzturēšanu un daudzus citus aspektus, kuru mērķis ir nodrošināt, lai īpašuma potenciāls tiktu izmantots pēc iespējas labāk. Pārvaldāmie īpašumi var būt dažāda veida. Tie var būt dzīvojamie, komerciālie, valsts un cita veida nekustamie īpašumi.

Pārvaldīšanas kontekstā uzmanības centrā ir tieši daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. To pārvaldīšana ir juridiski sarežģītāka nekā jebkura cita īpašuma veida pārvaldīšana, jo bieži ir saistīta sociāli jutīgu jautājumu risināšanu, tāpat arī mājas ir tehniski vairāk nolietotas. Latvijā nozīmīgu daļu dzīvojamā fonda veido padomju laikā būvētās sērijveida daudzdzīvokļu ēkas, un to lielākajai daļai šobrīd beidzas vai jau ir beidzies to sākotnēji projektētais ekspluatācijas termiņš, tāpēc šīm ēkām pievēršama pastiprināta uzraudzība. Dzīvojamo māju pārvaldīšana ietver ne tikai tehniskas, bet arī sociālas un organizatoriskas funkcijas – jāpanāk vienošanās starp lielu skaitu īpašnieku, kas bieži vien nevar vienoties pat par nelieliem remontdarbiem.

Eiropas Savienības klimata mērķi primāri fokusējas uz ēku energoefektivitāti, jo tieši dzīvojamais sektors patērē visvairāk enerģijas apsildei. Šī iemesla dēļ ēku renovācija tiek virzīta kā viena no politikajām prioritātēm, lai mazinātu energoatkarību.

Visbeidzot, daudzdzīvokļu māju pārvaldīšana ir aktuāla tādēļ, ka mājoklis ir viena no cilvēka pamatvajadzībām. Pārvaldīšanas kvalitāte tieši ietekmē iedzīvotāju dzīves kvalitāti, veselību un maksātspēju. Jebkuras izmaiņas normatīvajos aktos un maksājumos šajā jomā tieši skar aptuveni 70 % Latvijas iedzīvotāju, kuri dzīvo dzīvokļos.

3.1. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas normatīvā bāze

Ja komercīpašumu kontekstā pušu savstarpējās attiecību pamatā ir Civillikuma regulējums un pušu brīva vienošanās, dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā Latvijā ir pieņemti speciāli normatīvie akti. Lai nodrošinātu kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, 2009. gada tika pieņemts un 2010. gada 1. janvārī stājās spēkā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums⁶⁰, kurš nosaka dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī valsts un pašvaldību kompetenci šajā jomā.

Likuma mērķis ir:

- nodrošināt dzīvojamo māju ekspluatāciju un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā to ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
- veicināt dzīvojamo māju uzlabošanu visā to ekspluatācijas laikā;
- nodrošināt ikvienas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību;

⁶⁰ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums (2009), <https://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums>

- saglabāt un attīstīt dzīvojamo māju kā vides objektu estētiskās vērtības un līdz ar to arī attiecīgās vides estētiskās vērtības;
- dzīvojamo māju ekspluatācijas laikā novērst ar sabiedrības un vides drošību saistītus riskus;
- pilnveidot dzīvojamo māju pārvaldīšanā iesaistīto personu kvalifikāciju, lai uzlabotu pārvaldīšanas darba organizāciju un efektivitāti.

Likums attiecas uz visu dzīvojamo māju pārvaldīšanu neatkarīgi no tā, kas ir dzīvojamās mājas īpašnieks, izņemot šajā likumā noteiktos gadījumus.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principi ir šādi:

- pārvaldīšanas procesa nepārtrauktība nodrošina dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā;
- pēc iespējas optimālu pārvaldīšanas darba metožu izvēle, tostarp optimālu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu veidošana, samērojot tos ar dzīvojamās mājas īpašnieka maksātspēju;
- sniegto pakalpojumu saturs un kvalitāte nodrošina pārvaldāmās dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā;
- indivīda drošības vai veselības aizskāruma nepieļaujamība pārvaldīšanas procesā;
- apkārtējās vides kvalitātes saglabāšanas un uzlabošanas nodrošināšana pārvaldīšanas procesā.

Uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pamata ir izdota virkne Ministru kabineta noteikumu (3.1. attēls).

Ministru kabineta 15.09.2015. noteikumi Nr. 524 "Kārtība, kādā nosaka, aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem"

Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu"

Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr. 906 "Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi"

Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr. 905 "Kārtība, kādā tiek plānotas un organizētas ar dzīvojamās mājas renovāciju un rekonstrukciju saistītās darbības"

Ministru kabineta 03.05.2011. noteikumi Nr. 343 "Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanas un aktualizēšanas noteikumi"

3.1. attēls.

Uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pamata izdotie Ministru kabineta noteikumi.⁶¹

⁶¹ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums (2009), <https://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums>.

Uzdodot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums ir nodrošināt šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu.

Pārvaldnieks ir atbildīgs dzīvojamās mājas īpašniekam par viņam dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma, Civillikuma un noslēgtā pārvaldīšanas līguma noteikumiem. Par likuma prasību neievērošanu, veicot pārvaldīšanas uzdevumu, pārvaldnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā.

3.2. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. pantu dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības un citas pārvaldīšanas darbības.

Obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības ir (3.2. attēls):

- dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana) atbilstoši valstī noteiktajām normatīvo aktu prasībām;
- pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība;
- dzīvojamās mājas lietas kārtošana;
- nodrošināt zemes gabala uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes;
- informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.



3.2. attēls.

Pārvaldīšanas darbības.⁶²

⁶² Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums (2009), <https://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums>

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 saistītās darbības.

Par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tostarp par obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, dzīvojamās mājas īpašnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā.

Sanitārās apkopes prasības daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā nosaka Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumi Nr. 906 "Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi". Dzīvojamās mājas pārvaldītājam jānodrošina sanitārās apkopes prasību izpilde objektā, lai nepieļautu apdraudējuma iestāšanos. Noteikumos ietvertie galvenie uzdevumi redzami 3.3. attēlā.

Dzīvojamās mājas teritorijas
(ēku un būvju piederīgās zemes vai
piesaistītā zemesgabala)
apkope

Dzīvojamās mājas
koplietošanas telpu
apkope

Dzīvojamās mājas teritorijas
(ēku un būvju piederīgās zemes vai
piesaistītā zemesgabala)
apkope

3.3. attēls.

Sanitārās apkopes uzdevumi.⁶³

"Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi" nosaka, ka teritorijas sakopšanas darbi veicami katras valsts attiecīgās pašvaldības saistošajos noteikumos noteiktajā kārtībā. Regulāri veicamie teritorijas sakopšanas darbi:

- ietvju, celiņu un piebraucamo ceļu tīrīšana;
- teritorijā augošā zālāja pļaušana;
- nokritušo lapu, nokaltušo augu un zaru savākšana;
- apstādījumu kopšana.

Tāpat reglamentēti ziemas periodā papildus regulāri veicamie teritorijas sakopšanas darbi:

- ietvju, celiņu un piebraucamo ceļu, ja nepieciešams, arī citu teritorijas daļu attīrīšana no sniega un ledus, pretslīdes materiālu kaisīšana uz ietvēm, celiņiem un piebraucamajiem ceļiem;
- sniega un ledus (arī lāsteku) notīrīšana no ēkas fasādes un jumta, lai nepieļautu ledus un sniega krišanu no ēkas jumta, dzegām, ūdens notekcaurulēm, lodžijām un balkoniem;
- bīstamu vietu norobežošana gājēju un transportlīdzekļu drošībai. Pasākumi apdraudējuma novēršanai veicami laikus, lietojot visus iespējamus drošības līdzekļus.

⁶³ Ministru kabineta noteikumi Nr. 906 "Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi" (2010), <https://likumi.lv/ta/id/218830-dzivojamas-majas-sanitaras-apkopes-noteikumi>.

“Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumos” arī noteikts, ka:

- dzīvojamās mājas teritorijā, tostarp arī objekta koplietošanas telpās, laikus novācamai dažādi veselībai bīstami vides piesārņotāji, atkritumi un būvgruži, kas rada saindēšanās, ievainojumu un infekcijas slimību izplatīšanās risku vai saistīti ar smaku izplatīšanos. Laikus nodrošināmi citi nepieciešamie pasākumi, lai nepieļautu grauzēju un kukaiņu savairošanos un izplatīšanos;
- atkritumu apsaimniekošana veicama saskaņā ar atkritumu apsaimniekošanas jomu regulējošiem katras valsts normatīvajiem aktiem. Atkritumu konteinerus nedrīkst novietot zem ventilācijas sistēmas āra gaisa ņemšanas vietām. Atkritumu konteinerus ieteicams novietot ne tuvāk kā 10 m no ēku logiem;
- ja ēkā ir izbūvēta sausā tualete, izvedama notekūdeņu krājtvertne vai individuāla notekūdeņu attīrīšanas iekārta, dzīvojamās mājas pārvaldītājam ir pienākums sekot līdzi to stāvoklim, nodrošinot būvju uzturēšanu atbilstošā tehniskā kārtībā un nepieciešamo tilpņu savlaicīgu izvešanu uz notekūdeņu attīrīšanas iekārtām;
- regulāri veicama ir lietus ūdens teknes, notekcaurules un noteku aku tīrīšana;
- dzīvojamās mājas uzkopšanas darba inventārs, kā arī dezinfekcijas līdzekļi glabājami īpaši paredzētā noslēgtā vietā. Ēku un būvju pārvaldītājam jānodrošina persona, kas veic sanitāro apkopi dzīvojamā mājā, ar ūdens ņemšanas vietu.

Attiecībā uz dzīvojamās mājas koplietošanas telpu apkopi “Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumos” teikts, ka:

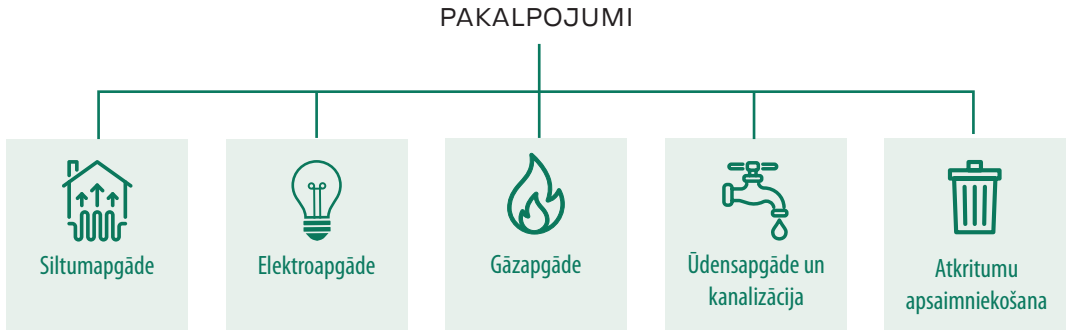
- kāpņu telpā vismaz vienu reizi nedēļā veicama mitrā uzkopšana. Sliktos laika apstākļos (piemēram, palielināts nokrišņu daudzums) mitrā uzkopšana veicama biežāk ēkas pārvaldītāja noteiktajos termiņos;
- logi jāmazgā vismaz vienu reizi gadā;
- ja ēkas pārvaldītājs konstatē, ka jāveic ēkas koplietošanas telpu dezinfekcija, dezinfekcija vai deratizācija, viņam vismaz piecas darbdienu iepriekš rakstiski jāinformē dzīvojamās mājas īpašnieki un citas ēkā esošās personas par attiecīgajām darbībām, kas tiks veiktas atklātā apdraudējuma novēršanai.

Savukārt dzīvojamās mājas ūdensapgādes sistēmas sanitārās apkopes jomā ēkas pārvaldītājam ir pienākums:

- pastāvīgi nodrošināt karstā ūdens temperatūru izejā no siltummaiņa ne zemāku par +55 °C;
- ne retāk kā reizi ceturksnī izplatīt ēkas īpašniekiem un citām ēkā esošajām personām valstu atbildīgo institūciju par slimību profilaksi un kontroli tīmekļvietnē pieejamo informatīvo materiālu par individuāli veicamajiem profilaktiskajiem pasākumiem individuālajos īpašumos.

Kārtību, kādā tiek veikta samaksa par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem siltumenerģijas, ūdensapgādes, kanalizācijas, asenizācijas, sadzīves atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumiem (3.4. attēls), ja pakalpojums tiek sniegts ar valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības starpniecību, nosaka Ministru kabineta 2008. gada 9. decembra noteikumi Nr. 1013 “Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa

īpašuma lietošanu”⁶⁴. Noteikumi piemērojami līdz dienai, kamēr dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona ar nodošanas un pieņemšanas aktu pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības un dzīvokļu īpašnieki nav savstarpēji vienojušies par to, kā tiek noteikta katra īpašnieka apmaksājamā daļa par saņemto pakalpojumu un tā sniegšanas kārtība.



3.4. attēls.

Daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem sniegtie pakalpojumi (autoru veidots).

Lielākajā daļā Latvijas daudzdzīvokļu māju ir pieejams centralizētās siltumapgādes pakalpojums. Dzīvojamo māju centralizēto siltumapgādi (apkuri un apgādi ar karsto ūdeni) nodrošina un samaksu par šiem pakalpojumiem veic uz līguma pamata, kuru mājas īpašnieks vai viņa pilnvarota fiziska vai juridiska persona noslēdz ar siltumenerģijas piegādātāju.⁶⁵

Kārtību, kādā energoapgādes komersanti (piegādātāji) piegādā un enerģijas lietotāji lieto siltumenerģiju, un gadījumus, kādos energoapgādes komersants var pārtraukt energoapgādes pakalpojumu sniegšanu atsevišķiem enerģijas lietotājiem nosaka “Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi”⁶⁶. Siltumenerģiju lietotājam piegādā saskaņā ar noteikumiem un piegādātāja un lietotāja noslēgto līgumu par siltumenerģijas piegādi. Ja līgums nav noslēgts, siltumenerģiju lietot aizliegts. Enerģijas lietotājs saskaņā ar Enerģētikas likumu⁶⁷ ir fiziska vai juridiska persona, kas no energoapgādes komersantiem pērk un savām vajadzībām patērē konkrētā veida enerģiju vai kurināmo vai lieto to energoapgādē vai cita veida komercdarbībā.

Parasti siltumenerģijas komersants piegādā siltumenerģiju līdz daudzdzīvokļu mājas siltumenerģijas skaitītājam – piederības robežai (siltumtīklu un siltumapgādes sistēmu piederības un atbildības dalījuma vieta starp piegādātāju un lietotāju). Par tālāko siltumenerģijas sadali starp karsto ūdeni un apkuri, kā arī pārdali pa dzīvokļiem, atbild mājas pārvaldnieks, kurš pēc izvēlētās aprēķinu metodikas, veic patērētās siltumenerģijas

⁶⁴ Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 “Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu” (2010), <https://likumi.lv/ta/id/185342-kartiba-kada-dzivokla-ipasnieks-daudzdzivoklu-dzivojama-maja-norekinas-par-pakalpojumiem-kas-saistiti-ar-dzivokla-ipasuma-lieto>.

⁶⁵ Ministru kabineta noteikumi Nr. 204 “Par siltumenerģijas piegādes nosacījumiem” (1994), <https://likumi.lv/ta/id/57663-par-siltumenerģijas-piegades-nosacījumiem>.

⁶⁶ Ministru kabineta noteikumi Nr. 876 “Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi” (1994), <https://likumi.lv/ta/id/183035-siltumenerģijas-piegades-un-lietosanas-noteikumi>.

⁶⁷ Enerģētikas likums (1998), <https://likumi.lv/ta/id/49833-enerģētikas-likums>.

sadali, pietāda rēķinus, veic iekasēšanas darbu un norēķinās ar piegādātāju. 2014. gada 15. janvārī stājās spēkā grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, kuri paredz, ka mājas īpašnieks, kas šī likuma izpratnē ir arī dzīvokļa īpašnieks, pieņemot lēmumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem ar attiecīgā pakalpojuma sniedzēju var norēķināties patstāvīgi. Lai izvēlētos tiešos norēķinus, par to jālemj dzīvokļu īpašnieku vairākumam. Pieņemot šādu lēmumu, sava griba divu nedēļu laikā no lēmuma pieņemšanas dienas rakstveidā jāpauž namu pārvaldniekam un pakalpojuma sniedzējam. Tiešo rēķinu sagatavošana un izrakstīšana ir maksas pakalpojums.

Dabaszgāzes piegāde tiek veikta saskaņā ar "Dabaszgāzes tirdzniecības un lietošanas noteikumiem"⁶⁸, kuri nosaka:

- kārtību, kādā lietotājiem piegādā dabaszgāzi un pārtrauc tās piegādi, dabaszgāzes sistēmas drošas lietošanas prasības, tirgotāja, publiskā tirgotāja, sistēmas operatora, lietotāja un gazificētā objekta īpašnieka tiesības un pienākumus dabaszgāzes piegādē un lietošanā;
- kārtību, kādā veicami norēķini par saņemtajiem pakalpojumiem, nokavējuma procentu apmēru, tirgotāju maiņas kārtību un lietotāju apgādi dabaszgāzes piegādes traucējumu gadījumā;
- kārtību, kādā dabaszgāzes piegādi saistītajiem lietotājiem nodrošina publiskais tirgotājs;
- kārtību, kādā izvēlas publisko tirgotāju;
- kārtību, kādā nosaka un publicē pēdējās garantētās piegādes cenu galalietotājiem, kuri nav saistītie lietotāji un kuru gazificētie objekti ir pieslēgti dabaszgāzes sadales sistēmai.

Saskaņā ar Ugunsdrošības noteikumu⁶⁹ prasībām ir aizliegts daudzdzīvokļu mājā dabīgās ventilācijas kanālam pievienot mehāniskās ventilācijas iekārtu, ja telpā izvietots gāzes aparāts un nav ventilācijas, kas nodrošina pastāvīgu gaisa apmaiņu telpā un no-plūdušās gāzes novadīšanu ārpus būves.

Ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana tiek veikta saskaņā ar Ūdenssaimniecības pakalpojumu likumu⁷⁰ un uz tā pamata izdotajiem normatīvajiem aktiem, kuru mērķis ir veicināt kvalitatīvu un vides prasībām atbilstošu ūdenssaimniecības pakalpojumu pieejamību, lai nodrošinātu pakalpojumu lietotājus ar nepārtrauktiem un drošiem pakalpojumiem, līdzsvarojot vides aizsardzības, dabas resursu ilgtspējīgas izmantošanas un sabiedrības ekonomiskās intereses. Likums nosaka⁷¹:

- publisko institūciju kompetenci ūdenssaimniecības pakalpojumu pieejamības nodrošināšanā;
- vispārīgās prasības un kārtību ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanai un lietošanai;
- pakalpojumu sniedzēja un pakalpojumu lietotāja tiesības un pienākumus.

⁶⁸ Ministru kabineta noteikumi Nr. 78 "Dabaszgāzes tirdzniecības un lietošanas noteikumi" (2017), <https://likumi.lv/ta/id/289031-dabaszgazes-tirdzniecibas-un-lietosanas-noteikumi>

⁶⁹ Ministru kabineta noteikumi Nr. 238 "Ugunsdrošības noteikumi" (2016), <https://likumi.lv/ta/id/281646-ugunsdroshibas-noteikumi>.

⁷⁰ Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums (2015), <https://likumi.lv/ta/id/275062-udenssaimniecibas-pakalpojumu-likums>.

⁷¹ Ministru kabineta noteikumi Nr. 174 "Noteikumi par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un lietošanu" (2016), <https://likumi.lv/ta/id/281230-noteikumi-par-sabiedrisko-udenssaimniecibas-pakalpojumu-sniegsanu-un-lietosanu>

Ministru kabineta 2016. gada 22. marta noteikumi Nr. 174 "Noteikumi par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un lietošanu" nosaka:

- kārtību, kādā sniedz, izmanto un pārtrauc sniegt sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumus;
- kārtību, kādā nekustamo īpašumu pieslēdz centralizētajai ūdensapgādes vai centralizētajai kanalizācijas sistēmai (tostarp prasības attiecībā uz komercuzskaites mēraparāta mezgla atrašanās vietu un gadījumus, kad pieļaujama komercuzskaites mēraparāta mezgla izbūve ārpus piederības robežas);
- pakalpojumu sniedzēja sniegto sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu uzskaites kārtību un kārtību, kādā veicami norēķini par saņemtajiem pakalpojumiem;
- kārtību, kādā aprēķina kompensāciju par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu lietošanas noteikumu pārkāpšanu.

Uz Ūdenssaimniecības pakalpojumu likuma pamata tiek izdoti pašvaldību saistošie noteikumi par ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu sniegšanu, lietošanas kārtību, uzskaites kārtību līdzfinansējuma piešķiršanu pieslēgumam u. c. jautājumiem konkrētas pašvaldības teritorijā.

Sadzīves atkritumu izvešanas pakalpojums tiek nodrošināts saskaņā ar Atkritumu apsaimniekošanas likumu⁷² un uz tā pamata izdotajiem normatīvajiem aktiem, kuru mērķis ir noteikt atkritumu apsaimniekošanas kārtību, lai aizsargātu vidi, cilvēku dzīvību un veselību, novēršot vai mazinot atkritumu rašanos, nodrošinot Latvijas teritorijā radīto atkritumu dalītu savākšanu, reģenerāciju un apglabājamo atkritumu apjoma samazināšanu, kā arī veicinot dabas resursu efektīvu izmantošanu, lai palielinātu Latvijas konkurētspēju un veicinātu pāreju uz aprites ekonomiku. Pašvaldība savā administratīvajā teritorijā atbilstoši pašvaldības saistošajiem noteikumiem par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu, ievērojot atkritumu apsaimniekošanas valsts plānu un reģionālos plānus.

Pēdējos gados ir aktualizējies jautājums par atkritumu šķirošanu. 2021. gada 29. oktobrī stājās spēkā Ministru kabineta noteikumi Nr. 712 "Atkritumu dalītas savākšanas, sagatavošanas atkārtotai izmantošanai, pārstrādes un materiālu reģenerācijas noteikumi"⁷³, kuri nosaka:

- atkritumu dalītas savākšanas prasības;
- atkritumu kategorijas un termiņu sadzīves atkritumu atsevišķai savākšanai pašvaldības administratīvajā teritorijā;
- atkritumu sagatavošanas atkārtotai izmantošanai, pārstrādes un materiālu reģenerācijas mērķus;
- atkārtoti izmantojamu, pārstrādājamu vai reģenerējamu būvniecības un būvju nojaukšanas atkritumu veidus, atkārtotas izmantošanas, pārstrādes vai materiālu reģenerācijas daudzumu svāra vienībās un termiņu;

⁷² Atkritumu apsaimniekošanas likums (2010), <https://likumi.lv/ta/id/221378-atkritumu-apsaimniekosanas-likums>.

⁷³ Atkritumu dalītas savākšanas, sagatavošanas atkārtotai izmantošanai, pārstrādes un materiālu reģenerācijas noteikumi (2021), <https://likumi.lv/ta/id/327220-atkritumu-dalitas-savaksanas-sagatavosanas-atkartotai-izmantosana-parstrades-un-materialu-regeneracijas-noteikumi>.

- prasības atkārtotai izmantošanai paredzēto atkritumu un pārtikas atkritumu daudzuma noteikšanai svāra vienībās.

Šķīrotu atkritumu apsaimniekošana tiek nodrošināta bez maksas vai par samazinātu maksu. Aprēķini liecina, ka šobrīd, atbildīgi šķīrojot, rēķinus par atkritumu apsaimniekošanu iespējams samazināt pat par 35 %.

Elektroenerģija dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajai daļai tiek nodrošināta saskaņā ar Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumiem⁷⁴, kuri nosaka, ka par daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas koplietošanas telpās izvietotu elektroietaišu (ievada un stāvu sadales, stāvvalu, kāpņu, pagalma, pagraba, bēniņu, liftu, sūkņu, apgaismošanas ierīču un elektrodzinēju elektroinstalācijas) tehnisko stāvokli, vienlīnijas shēmas esību un apkalpošanu, kā arī par tajās uzstādīto elektroenerģijas komercuzskaites mēraparātu un plombu saglabāšanu ir atbildīgs ēkas valdītājs vai īpašnieks.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanas, tehniskās apkopes un kārtējā remonta veikšanas kārtību un nosacījumus reglamentē "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu"⁷⁵:

- dzīvojamo māju, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu veic, lai nodrošinātu apskatāmo objektu uzturēšanu (fizisku saglabāšanu) visā tās ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos;
- dzīvojamās mājas konstrukciju, kā arī tajā esošo iekārtu un inženiertīklu tehnisko stāvokli nosaka vizuālajā apskatē. Vizuālās apskates faktu fiksē ēkas apsekošanas reģistrācijas žurnālā;
- dzīvojamās mājas konstrukcijas, koplietošanas iekārtas un inženiertīklu daļas, vizuāli apskata reizi gadā izlases kārtībā, ja ēkas īpašnieks nodrošinājis šādu iespēju.

Remontus veic, lai nodrošinātu ēku, tajā esošo iekārtu un inženiertīklu turpmāku ekspluatāciju. Remonts var būt:

- ārpuskārtas remonts – minēto bojājumu savlaicīga novēršana;
- plānotais remonts – bojājumu novēršana ēkas pārvaldītāja noteiktajā termiņā.

Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženiertīklu piederības robežu nosaka normatīvie akti vai ēkas pārvaldītāja un attiecīgā pakalpojuma sniedzēja noslēgtie līgumi. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženiertīklu tehnisko apkopi, vizuālo apskati, tehnisko apsekošanu un bojājumu novēršanu nodrošina ēkas pārvaldītājs.

Vides aizsardzības likums⁷⁶ nosaka, ka ēkai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšanas mērķis ir nodrošināt vides kvalitātes saglabāšanu un atjaunošanu, kā arī dabas resursu ilgtspējīgu izmantošanu. Attiecībā uz dzīvojamajām mājām tiek izdoti pašvaldību saistošie noteikumi, kuru uzdevums ir saglabāt un attīstīt dzīvojamo māju kā vides objektu estētiskās vērtības un līdz ar to arī attiecīgās vides estētiskās vē-

⁷⁴ Ministru kabineta noteikumi Nr. 635 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi" (2014), <https://likumi.lv/ta/id/347235-elektroenerģijas-tirdzniecības-un-lietošanas-noteikumi>.

⁷⁵ Ministru kabineta noteikumi Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu" (2010), <https://likumi.lv/ta/id/218831-noteikumi-par-dzivojamas-majas-apsekosanu-tehnisko-apkopi-un-kartejo-remontu>.

⁷⁶ Vides aizsardzības likums (2006), <https://likumi.lv/ta/id/147917-vides-aizsardzibas-likums>.

tības. Dzīvojamajai mājai jānodrošina atbilstību teritorijas plānojumam, tās iekļaušanos pilsētvidē, ilgtspējīgas attīstības kritērijiem un vides aizsardzības normatīvu prasībām.

Vides kvalitātes saglabāšanas un atjaunošanas nosacījumi ēkai un būvei kā vides objektiem tiek noteikti saskaņā ar starptautiskajām tiesībām attiecībā uz bīstamu un citu kaitīgu vielu noplūdi:

- valsts iekšējos ūdeņos;
- valsts teritoriālajos ūdeņos;
- valsts ekskluzīvajā ekonomiskajā zonā vai līdzvērtīgā zonā, kas izveidota saskaņā ar starptautiskajām tiesībām.

Vides politiku valstī veido un lēmumus, kas var ietekmēt vidi vai cilvēku veselību, pieņem, ievērojot šādus vides aizsardzības principus:

- princips “piesārņotājs maksā” – persona sedz izdevumus, kas saistīti ar tās darbības dēļ radīta piesārņojuma novērtēšanu, novēršanu, ierobežošanu un seku likvidēšanu;
- piesardzības princips – ir pieļaujams ierobežot vai aizliegt darbību vai pasākumu, kurš var ietekmēt vidi vai cilvēku veselību, bet kura ietekme nav pietiekami izvērtēta vai zinātniski pierādīta, ja aizliegums ir samērīgs līdzeklis, lai nodrošinātu vides vai cilvēku veselības aizsardzību. Principu neattiecina uz neatliekamajiem pasākumiem, ko veic, lai novērstu kaitējuma draudus vai neatgriezenisku kaitējumu;
- novēršanas princips – persona, cik iespējams, novērš piesārņojuma un citu videi vai cilvēku veselībai kaitīgu ietekmju rašanos, bet, ja tas nav iespējams, novērš to izplatīšanos un negatīvās sekas;
- izvērtēšanas princips – jebkuras tādas darbības vai pasākuma sekas, kas var būtiski ietekmēt vidi vai cilvēku veselību, jāizvērtē pirms attiecīgās darbības vai pasākuma atļaušanas vai uzsākšanas. Darbība vai pasākums, kas var negatīvi ietekmēt vidi vai cilvēku veselību arī tad, ja ievērotas visas vides aizsardzības prasības, ir pieļaujams tikai tad, ja paredzamais pozitīvais rezultāts sabiedrībai kopumā pārsniedz attiecīgās darbības vai pasākuma nodarīto kaitējumu videi un sabiedrībai.

Ministru kabineta noteikumi Nr. 730 nosaka ekspluatējamu ēku energoefektivitātes minimālās prasības⁷⁷. Ēka uzskatāma par atbilstošu enerģijas patēriņa līmeņa un primārās enerģijas patēriņa līmeņa minimālajām prasībām, ja tās energoefektivitātes klases rādītājs saskaņā ar normatīvajiem aktiem ēku energosertifikācijas jomā atbilst E klasei vai augstākai klasei.

Ēkas atbilstību enerģijas patēriņa līmenim nosaka vienā no šādiem veidiem:

- veic ēkas energosertifikāciju normatīvajos aktos par ēku energosertifikāciju paredzētajā kārtībā;
- nosaka vidējo siltumenerģijas patēriņu pēdējos trijos kalendāra gados, ņemot vērā ēkas references platību.

⁷⁷ Ministru kabineta noteikumi Nr. 730 “Ekspluatējamu ēku energoefektivitātes minimālās prasības” (2020), <https://likumi.lv/ta/id/319443-ekspluatejumu-eku-energoefektivitates-minimalas-prasibas>

Ēkas atbilstību primārās enerģijas patēriņa līmenim nosaka vienā no šādiem veidiem:

- veic ēkas energosertifikāciju normatīvajos aktos par ēku energosertifikāciju paredzētajā kārtībā;
- nosaka vidējo ēkas energoresursu patēriņu pēdējos trijos kalendāra gados un šo patēriņu reizina ar primārās enerģijas faktoriem katram energonesējam. Primārās enerģijas faktoros nosaka atbilstoši normatīvajiem aktiem par ēkas energoefektivitātes aprēķina metodēm, un vidējo ēkas energoresursu patēriņu attiecina, ņemot vērā ēkas references platību.

Ēkas tiek aprīkotas ar pašregulējošām ierīcēm gaisa temperatūras atsevišķai regulēšanai katrā telpā vai, ja tas ir pamatoti, telpu grupā, ja tiek mainīta ēkas apkures sistēmas daļa, kas ražo siltumenerģiju (siltumģenerators).

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 8. pantu mājas lieta iekārtojama par ikvienu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju. Mājas lietu kārtu dzīvojamās mājas īpašnieks, ja tas nav noteicis citu personu mājas lietas kārtošana. Mājas lietas kārtotājs mājas lietā ietver šādus dokumentus vai informāciju:

- 1) dzīvojamās mājas īpašnieku lēmumus;
- 2) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu vai dzīvokļu īpašnieku savstarpēji noslēgtu līgumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
- 3) dzīvojamās mājas īpašnieku izsniegtos pilnvarojumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
- 4) uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām attiecināmos līgumus;
- 5) ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darba plānošanu un organizēšanu saistītos dokumentus:
 - pārvaldīšanas darba plānus,
 - tāmes,
 - faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatus,
 - informāciju par uzkrāto līdzekļu apjomu,
 - apliecinājumus par tehniskās uzturēšanas darbu izpildi;
- 6) informāciju par dzīvojamās mājas un tai piesaistītā zemesgabala, kā arī dzīvojamā mājā esošo iekārtu un inženiertīklu apsekošanu;
- 7) dzīvojamai mājai sniegto pakalpojumu kopējo skaitītāju un individuālo skaitītāju verifikācijas datus, kā arī patēriņa rādījumus, kuri netiek nolasīti attālināti vai par kuriem dzīvojamās mājas īpašnieki neveic tiešos maksājumus pakalpojumu sniedzējiem;
- 8) dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala robežu plānus;
- 9) citus dokumentus vai informāciju, ko ievieto mājas lietā pēc dzīvojamās mājas īpašnieka lēmuma vai pēc mājas lietas kārtotāja ieskatiem.

Būvniecības informācijas sistēmā sagatavo šādus mājas lietas dokumentus:

- 1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē un aptaujā pieņemtos lēmumus;
- 2) dzīvojamās mājas īpašnieku izsniegtos pilnvarojumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
- 3) ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darba plānošanu un organizēšanu saistītos dokumentus:
 - pārvaldīšanas darba plānus,
 - informāciju par uzkrāto līdzekļu apjomu,;
- 4) informāciju par dzīvojamās mājas un tai piesaistītā zemesgabala, kā arī dzīvojamā mājā esošo iekārtu un inženiertīklu apsekošanu.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamo informāciju, kas izriet no tehniskās dokumentācijas, piemēram, būvprojektus, ēkas energosertifikātus vai ēkas pagaidu energosertifikātus un to pielikumus, tehniskās apsekošanas atzinumus, mājas lietas kārtotājs iegūst, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti.

Attiecībā uz pārvaldīšanas darba plānošanu, organizēšanu un pārraudzīšanu galvenie uzdevumi ir redzami 2.5. attēlā.

Organizēt lēmumu pieņemšanas procesu pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma un citu līgumu noslēgšanai (tostarp līgumu ar pakalpojumu sniedzējiem, līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšanu u. c.)

Nodrošināt pārvaldīšanas darba plāna izstrādi, tostarp ēkas un teritorijas uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plānu

Nodrošināt pārvaldīšanas izdevumu tāmes izstrādi atbilstoši pārvaldīšanas darba plānam

Nodrošināt likumam atbilstošu pārvaldīšanas pakalpojuma finanšu uzskaiti

Izstrādāt ikgadējos pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu pārskatus

Kontrolēt uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūto maksājumu saistību izpildi

3.5. attēls.

Ar pārvaldīšanas darba plānošanu, organizēšanu un pārraudzīšanu saistītie galvenie uzdevumi.

No 2022. gada 1. janvāra ir stājušies spēkā grozījumi likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”. Tie paredz esošo nomas regulējumu dalītā īpašuma gadījumos aizstāt ar likumiskām zemes lietošanas tiesībām par maksu, tādējādi padarot skaidrākas pušu starpā esošās tiesiskās attiecības, kā arī novēršot virkni problēmu, kuras ir radījusi nomas institūta izmantošana dalītā īpašuma stāvokļa risināša-

nai. Līdz ar to ir izdarīti grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā⁷⁸, lai nepieļautu pretrunīgu tiesību normu pastāvēšanu saistītos likumos. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā obligāti veicamā darbība “līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku” aizstāta ar “zemes gabala uzturēšanas nodrošināšanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes”, kā arī ir izslēgts pants par līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšanu ar zemesgabala īpašnieku. Ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes un maksājumi par likumiskās zemes lietošanas tiesībām tiek veikti ar pārvaldnieka starpniecību, pārvaldnieka pienākums ir no dzīvojamās mājas īpašnieka saņemto maksājumu nekavējoties pārskaitīt zemes īpašniekam tieši dzīvojamās mājas īpašnieka samaksātajā apmērā, kā arī glabāt iekasēto maksu par zemes lietošanas tiesībām, ja zemes īpašnieks nav sasniedzams.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka, ka:

- valsts un pašvaldības iestādēm sniedzama to funkciju izpildei nepieciešamā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītā informācija, izņemot informāciju, kas pieejama integrētajā valsts informācijas sistēmā. Informāciju sniedz dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks savas kompetences ietvaros;
- dzīvojamās mājas īpašniekam un pārvaldniekam savas kompetences ietvaros ir tiesības iegūt no valsts un pašvaldību iestādēm dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamo informāciju.

⁷⁸ Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā (2022),
<https://likumi.lv/ta/id/331729-grozijumi-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likuma>.

4. DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDNIĒKU KVALIFIKĀCIJA

4.1. Latvijas profesionālās kvalifikācijas sistēma

Profesionālā kvalifikācija ir noteiktai profesijai atbilstošas izglītības un profesionālās meistarības dokumentāri apstiprināts novērtējums. Profesionālā kvalifikācija apliecina, ka cilvēkam ar kādu konkrētu profesionālu kvalifikāciju:

- ir attiecīgajai profesijai atbilstoša līmeņa izglītība;
- ir šai profesijai atbilstošas profesionālās un vispārējās iemaņas un prasmes;
- profesionālās kvalifikācijas ieguve ir apstiprināta izglītības dokumentā.

Profesionālajai kvalifikācijai atbilstošās iemaņas un prasmes nosaka profesijas standarts un/vai profesionālās kvalifikācijas prasības. Profesijas standarts nosaka profesijai atbilstošos profesionālās darbības pamatzuddevumus un pienākumus, profesionālās kvalifikācijas prasības, to izpildei nepieciešamās vispārējās un profesionālās zināšanas, prasmes, attieksmes un kompetences. Profesionālās kvalifikācijas prasības nosaka zināšanas, prasmes, attieksmes, profesionālās kompetences, kas nepieciešamas darba uzdevumu veikšanai attiecīgās nozares saistītajās profesijās un specializācijās⁷⁹.

Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūra (LKI) ir astoņu līmeņu sistēma, kas aptver formālās izglītības pakāpes (pamatizglītība, vidējā izglītība, augstākā izglītība) un visus izglītības veidus (vispārējā izglītība, profesionālā izglītība, akadēmiskā izglītība), kā arī ārpus formālās izglītības sistēmas iegūto profesionālo kvalifikāciju. LKI ir piesaistīta Eiropas kvalifikāciju ietvarstruktūrai (EKI). Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūru (LKI) reglamentē Izglītības likums⁸⁰. Likumā noteiktie LKI līmeņi ir šādi:

- **pirmais LKI līmenis** – spēja uzrādīt elementāras zināšanas un izmantot tās elementāru praktisku uzdevumu veikšanai speciālista uzraudzībā;
- **otrais LKI līmenis** – spēja uzrādīt pamatzināšanas un izmantot tās vienkāršu praktisku uzdevumu veikšanai konkrētā jomā daļēji patstāvīgi speciālista uzraudzībā;
- **trešais LKI līmenis** – spēja uzrādīt vispārējas zināšanas un izmantot tās dažādu uzdevumu veikšanai nemainīgā un stabilā vidē, uzņemoties atbildību par darba rezultātu;
- **ceturtais LKI līmenis** – spēja uzrādīt vispusīgas zināšanas un patstāvīgi plānot un organizēt darbu attiecīgajā jomā, uzņemoties atbildību, strādājot individuāli, komandā vai vadot citu cilvēku darbu;
- **piektais LKI līmenis** – spēja uzrādīt vispusīgas un specializētas attiecīgajai jomai atbilstošas zināšanas; spēja izmantot analītisku pieeju praktisku problēmu risināšanai attiecīgajā profesijā mainīgā vidē; spēja izprast savas darbības

⁷⁹ Ko nozīmē profesionālās kvalifikācijas līmeņi? (2025), https://www.niid.lv/prof_kval.

⁸⁰ Izglītības likums (1998), <https://likumi.lv/ta/id/50759-izglitibas-likums>.

jomu plašākā sociālajā kontekstā, piedalīties attiecīgās nozares attīstīšanā, izvērtēt savu un citu cilvēku darbību;

- **sestais LKI līmenis** – spēja uzrādīt pamata un specializētas zināšanas nozarē un izmantot tās profesionālas, mākslinieciskas, inovatīvas vai pētnieciskas darbības veikšanai; spēja izmantot zinātnisku pieeju problēmu risināšanai, uzņemties atbildību un iniciatīvu; spēja pieņemt lēmumus un rast radošus risinājumus mainīgos apstākļos;
- **septītais LKI līmenis** – spēja uzrādīt padziļinātas un plašas zināšanas attiecīgajā zinātnes nozarē vai profesionālajā jomā; spēja patstāvīgi izmantot teoriju, metodes un problēmu risināšanas prasmes pētnieciskas, mākslinieciskas vai augsti kvalificētas profesionālas darbības veikšanai mainīgos apstākļos; spēja patstāvīgi formulēt un kritiski analizēt sarežģītas zinātniskas un profesionālas problēmas, integrēt dažādu jomu zināšanas, dot ieguldījumu jaunu zināšanu radīšanā;
- **astotais LKI līmenis** – spēja uzrādīt plašas pētnieciskas zināšanas un prasmes; spēja parādīt, ka pārzina un izprot aktuālākās zinātniskās teorijas un atziņas, pārvalda pētniecības metodoloģiju un mūsdienu pētniecības metodes attiecīgajā zinātnes nozarē vai profesionālajā jomā un dažādu jomu saskarē; spēja patstāvīgi paaugstināt savu zinātnisko kvalifikāciju un īstenot apjomīgus zinātniskus projektus; spēja, veicot patstāvīgu, kritisku analīzi, sintēzi un izvērtēšanu, risināt nozīmīgus pētnieciskus vai inovāciju uzdevumus.

Profesionālās kvalifikācijas līmenis (PKL) ir Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūrai atbilstoša teorētiskā un praktiskā sagatavotība, kuru raksturo attiecīgajā līmenī sasniegtie mācīšanās rezultāti, kas dod iespēju veikt noteiktai sarežģītības un atbildības pakāpei atbilstošu darbu. PKL aptver tikai profesionālo izglītību, kuras rezultātā tiek piešķirta profesionālā kvalifikācija. Profesionālās kvalifikācijas līmeņi (PKL) ir noteikti Profesionālās izglītības likumā⁸¹, un tie ir šādi⁸²:

- **pirmais PKL** – teorētiskā un praktiskā sagatavotība, kas dod iespēju veikt elementārus praktiskus uzdevumus speciālista uzraudzībā;
- **otrais PKL** – teorētiskā un praktiskā sagatavotība, kas dod iespēju daļēji patstāvīgi veikt vienkāršus uzdevumus noteiktā praktiskās darbības jomā;
- **trešais PKL** – teorētiskā un praktiskā sagatavotība, kas dod iespēju patstāvīgi veikt kvalificētu izpildītāja darbu;
- **ceturtais PKL** – paaugstināta teorētiskā sagatavotība un profesionālā meistarība, kas dod iespēju veikt noteiktus izpildītāja pienākumus, kuros ietilpst arī izpildāmā darba plānošana un organizēšana;
- **piektais PKL** – teorētiskā un praktiskā sagatavotība, kas dod iespēju veikt sarežģītu izpildītāja darbu, kā arī organizēt un vadīt citu speciālistu darbu;
- **sestais PKL** – teorētiskā un praktiskā sagatavotība patstāvīgu lēmumu pieņemšanai un problēmu risināšanai nozarē vai profesijā mainīgos apstākļos, izmantojot specializētas zināšanas profesionālās darbības jomā;

⁸¹ Profesionālās izglītības likums (1999), <https://likumi.lv/ta/id/20244-profesionalas-izglitibas-likums>.

⁸² Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūra (2025), <https://www.niid.lv/LKI-PKL>.

- **septītais PKL** – teorētiskā un praktiskā sagatavotība augsti kvalificētas profesionālas darbības veikšanai neprognozējamos apstākļos, sarežģītu profesionālu problēmu formulēšanai un kritiskai analīzei, izmantojot padziļinātas un plašas zināšanas profesionālās darbības jomā, kā arī patstāvīgu lēmumu pieņemšanai, integrējot dažādu jomu zināšanas un dodot ieguldījumu profesionālās darbības metožu attīstībā;
- **astotais PKL** – teorētiskā un praktiskā sagatavotība patstāvīgai ideju izvirzīšanai, kritiskai analīzei, sintēzei un izvērtēšanai, radot jaunas zināšanas vai izpratni par esošām zināšanām un to lietošanu praksē, risinot nozīmīgus inovāciju vai jaunrades uzdevumus profesionālās darbības jomā.

LKI attiecas gan uz vispārējo, gan profesionālo izglītību, savukārt PKL – tikai uz profesionālo izglītību.

4.1. tabula

Izglītības dokumenti⁸³

Izglītības dokumenta nosaukums	Profesionālās kvalifikācijas līmenis	Programmas, kurās šāds izglītības dokuments ir iegūstams
Apliecība par profesionālo pamatizglītību	1. vai 2.	Profesionālā pamatizglītība
Atestāts par arodizglītību	3.	Arodizglītība
Diploms par profesionālo vidējo izglītību	4.	Profesionālā vidējā izglītība pēc pamatizglītības Profesionālā vidējā izglītība pēc vispārējās vidējās izglītības
Profesionālās kvalifikācijas apliecība	1., 2., 3., 4., 5., 6., 7.	Arodizglītība pēc vispārējās vidējās izglītības Arodizglītība pēc pamatizglītības, no 17 vai 18 gadu vecuma Profesionālā tālākizglītība
Diploms par īsā cikla profesionālo augstāko izglītību	5.	Īsā cikla (1. līmeņa) profesionālā augstākā izglītība
Profesionālā bakalaura diploms un augstākās profesionālās kvalifikācijas (6. PKL) diploms Profesionālās kvalifikācijas (6. PKL) diploms	6.	Pirmā cikla augstākā profesionālā izglītība
Profesionālā maģistra un profesionālās kvalifikācijas (7. PKL) diploms Profesionālās kvalifikācijas (7. PKL) diploms	7.	Otrā cikla augstākā profesionālā izglītība

Profesionālā kvalifikācija tiek apliecināta ar profesionālās kvalifikācijas dokumentu. Šāds dokuments apliecina personas profesionālo kvalifikāciju un dod tiesības pretendēt uz konkrētai profesijai un kvalifikācijas pakāpei atbilstoša amata ieņemšanu vai attiecīgā sertifikāta saņemšanu darbam privātpraksē. Atkarībā no iegūstamā izglītības līmeņa un izglītības ieguves vietas profesionālā kvalifikācija var tikt apliecināta ar dažādiem izglītības dokumentiem (4.1. tabula)

2022. gada 1. augustā stājās spēkā grozījumi Profesionālās izglītības likuma 5. pantā “Profesionālās kvalifikācijas līmeņi Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūrā”, kā rezultātā notika pāreja no pieciem profesionālās kvalifikācijas līmeņiem uz astoņiem un tika noteikta to atbilstība tāda paša līmeņa Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūru līmenim.

⁸³ Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūra (2025),
<https://www.niid.lv/LKI-PKL>.

4.2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieku kvalifikācijas līmeņi

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu persona ir tiesīga veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu mājā, ja tā ieguvusi dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz piekto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu. Ja pārvaldnieks ir juridiska persona, dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamajai profesionālajai izglītībai un vismaz piekto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošam dokumentam ir jābūt tam juridiskās personas darbiniekam, kurš veic pārvaldīšanas līgumā uzdoto pārvaldīšanas uzdevumu attiecīgajā mājā.

Ja daudzdzīvokļu mājas kopējā platība pārsniedz 1500 m², dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamai profesionālajai izglītībai un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošam dokumentam ir jābūt:

- pašniekam, kurš pats pārvalda sev piederošu dzīvojamo māju;
- īpašniekam, kuru pilnvarojuši veikt pārvaldīšanas darbības citi dzīvojamās mājas īpašnieki uz Civillikumā noteiktajā kārtībā savstarpēji noslēgta līguma pamata;
- īpašnieku veidotas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas sabiedrības vai biedrības darbiniekam, kā arī pārvaldīšanas sabiedrības vai biedrības biedram, kurš veic attiecīgo pārvaldīšanas darbību un pats ir dzīvojamās mājas īpašnieks.

Profesionālo kvalifikāciju apliecinošs dokuments nav nepieciešams viendzīvokļa mājas pārvaldītājam, kā arī gadījumos, kad daudzdzīvokļu mājas kopējā platība ir mazāka par 1500 m² un to pārvalda:

- pats dzīvojamās mājas īpašnieks;
- dzīvojamās mājas īpašnieks, kuru pilnvarojuši veikt pārvaldīšanas darbības citi dzīvojamās mājas īpašnieki uz Civillikumā noteiktajā kārtībā savstarpēji noslēgta līguma pamata;
- dzīvojamās mājas īpašnieku veidota dzīvojamās mājas pārvaldīšanas sabiedrība vai biedrība.

PKL un atbilstošā profesionālā kvalifikācija dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā redzama 4.2. tabulā.

4.2. tabula

Profesionālā kvalifikācija dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā

PKL	Kvalifikācija
4. profesionālās kvalifikācijas līmenis	Namu pārzinis, profesionālā tālākizglītība, kvalifikācija "Namu pārzinis"
5. profesionālās kvalifikācijas līmenis	Īsā cikla profesionālās augstākās izglītības (iepriekš 1. līmeņa augstākā profesionālā izglītība jeb koledžas izglītības līmenis) programma "Nekustamā īpašuma pārvaldība", kvalifikācija "Namu pārvaldnieks"
6. profesionālās kvalifikācijas līmenis	Pirmā cikla profesionālās augstākās izglītības (iepriekš bakalaura profesionālā izglītība) programma "Nekustamā īpašuma pārvaldība", kvalifikācija "Nekustamā īpašuma pārvaldnieks" Pirmā cikla profesionālās augstākās izglītības (iepriekš bakalaura profesionālā izglītība) programma "Nekustamā īpašuma pārvaldība", kvalifikācija "Nekustamā īpašuma vērtētājs"
7. profesionālās kvalifikācijas līmenis	Otrā cikla profesionālās augstākās izglītības (iepriekš maģistra profesionālā izglītība) programma "Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma vadīšana", kvalifikācija "Nekustamā īpašuma ekonomists"

Turpmāk raksturota profesionālā kvalifikācija dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā.

Namu pārzinis (4. PKL). Namu pārzinis ir fiziska persona, kas nodrošina ēku un citu būvju pārvaldīšanu, fizisku saglabāšanu un tām pieguļošo teritoriju, funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu un vides objektu fizisku saglabāšanu un uzturēšanu tehniskā kārtībā, atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam. Namu pārzinis strādā namu pārvaldnieka vadībā.

Namu pārziņa pienākumi:

- ēku un citu būvju tehniskā uzturēšana;
- ēku un citu būvju sanitārā uzturēšana;
- ēku un citu būvju remontu, atjaunošanas darbu uzraudzīšana un īstenošana;
- pārvaldīšanas darbu organizēšana;
- papildu pakalpojumu organizēšana;
- sabiedrības un cilvēku drošības noteikumu ievērošana.

Namu pārvaldnieks (5. PKL). Namu pārvaldnieks ir fiziska persona, kas plāno un organizē daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku un nedzīvojamo ēku, tajās esošo inženiersistēmu un pieguļošās teritorijas ekspluatācijas un uzturēšanas darbus, pārrauga pārvaldāmā nekustamā īpašuma atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas būvdarbu izpildi un bojājumu novēršanu, ievērojot tehniskās specifikācijas prasības, nodrošina nekustamā īpašuma lietvedību. Namu pārvaldnieks savā darbībā ievēro Latvijas Republikā spēkā esošos normatīvos aktus.

Namu pārvaldnieks, pārvaldot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, reģistrējas dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.

Namu pārvaldnieka pienākumi:

- ēkas būvkonstrukciju, būvelementu, inženiersistēmu un pieguļošās teritorijas uzturēšana;
- ēkas un pieguļošās teritorijas sanitārā uzturēšana;
- ēkas energoefektivitātes un ēkai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana;
- pārvaldīšanas darbu organizēšana;
- papildpakalpojumu organizēšana;
- sabiedrības un cilvēku drošības noteikumu un profesionālās darbības pamatprincipu ievērošana.

Nekustamā īpašuma pārvaldnieks (6. PKL). Nekustamā īpašuma pārvaldnieks plāno, vada un kontrolē nekustamā īpašuma tehnisko apsekošanu, nekustamā īpašuma un pieguļošās teritorijas tehnisko apkopi un nekustamā īpašuma bojājumu novēršanu, organizē, vada un kontrolē finanšu uzskaites un apsaimniekošanas budžeta, un atjaunošanas (remonta) tāmju un to saistīto dokumentu izstrādi, organizē darbu ar sadarbības partneriem un klientiem.

Nekustamā īpašuma pārvaldnieka pienākumi:

- nekustamā īpašuma pārvaldīšana, ekspluatācijas un uzturēšanas nodrošināšana;

- būves un tai pieguļošās teritorijas kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana;
- energoefektivitātes paaugstināšanas projektu sagatavošana un īstenošana;
- pārvaldīšanas darbu un papildpakalpojumu plānošana un vadīšana;
- būvju remontdarbu plānošana, dokumentu sagatavošana, dokumentu izstrāde;
- drošas darba vides pasākumu un profesionālās darbības pamatprincipu ievērošana.

Nekustamā īpašuma ekonomists (7. PKL). Nekustamā īpašuma ekonomists atbilstoši viedās specializācijas stratēģiskajai pieejai, uzņemoties atbildību par profesionālās darbības iespējamo ietekmi uz vidi un sabiedrību, kā arī ieviešot ilgtspējīgas un inovatīvas metodes, izvērtē nekustamā īpašuma tirgus tehniski ekonomiskos procesus, izvēlas efektīvākos projektus investīciju ieguldījumiem nekustamā īpašuma jomā, plāno, organizē un vada darbus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma attīstīšanu, inženiertehnisko uzturēšanu un nekustamā īpašuma darījumiem.

Nekustamā īpašuma ekonomista pienākumi:

- reģionālās vides inženierekonomikas izvērtēšana;
- teritorijā funkcionējošo sociāli ekonomisko sistēmu klasifikācija un darbības rezultātu analītiska izvērtēšana;
- nekustamā īpašuma attīstības un būvprojekta ekonomiskās daļas izstrāde un analītiska izvērtēšana;
- nekustamā īpašuma attīstīšana;
- nekustamā īpašuma attīstīšanas inženierekonomiskā vadība;
- vispārējo prasmju, zināšanu un kompetenču piemērošana profesionālajā darbībā.

Dzīvojamo māju pārvaldnieka pakalpojumu sniegšanai jāreģistrējas dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā. Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs ir informatīvs reģistrs, kura galvenais uzdevums ir nodrošināt aktuālu informāciju par personām, kas nodarbojas vai vēlas nodarboties ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un atbilst Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā izvirzītajiem kritērijiem pārvaldīšanas darbību veikšanai.

Pārvaldnieks, kurš noslēdzis pārvaldīšanas līgumu ar Dzīvojamās mājas īpašnieku, mēneša laikā no pārvaldīšanas līguma noslēgšanas reģistrējas pārvaldnieku reģistrā, iesniedzot reģistra amatpersonai likumā noteiktos dokumentus.

Fiziskā vai juridiskā persona ir tiesīga reģistrēties pārvaldnieku reģistrā arī tad, ja vēlas piedāvāt pārvaldnieka pakalpojumus, atbilst šajā likumā pārvaldniekam izvirzītajām prasībām, taču nav saņēmusi pārvaldīšanas uzdevumu un nav noslēgusi pārvaldīšanas līgumu.

Ieraksts pārvaldnieku reģistrā tiek izdarīts, pamatojoties uz personas iesniegumu vai tiesas nolēmumu.

Reģistrā ierakstāmas šādas ziņas:

- pārvaldnieka vārds, uzvārds vai nosaukums;

- pārvaldnieka deklarētā dzīvesvieta vai juridiskā adrese;
- pakalpojumu sniegšanas teritorija;
- pārvaldnieka, pārvaldnieka darbinieku kvalifikācija;
- ziņas par pārvaldnieka darbinieku, kurš tieši veic pārvaldīšanas darbības attiecīgajā dzīvojamā mājā;
- tās dzīvojamās mājas adrese, kurā pārvaldnieks veic pārvaldīšanas uzdevumu, un termiņš, uz kādu noslēgts attiecīgais pārvaldīšanas līgums, kā arī kontaktpersona;
- pamatotas ziņas par pārvaldnieka profesionālās darbības pārkāpumiem;
- atzīme par to, ka konstatēta reģistrācijai iesniegto ziņu neatbilstība īstenībai;
- atzīme par to, ka saskaņā ar spēkā stājušos tiesas spriedumu pārvaldniekam noteikts aizliegums veikt pārvaldnieka profesionālo darbību;
- ziņas par pārvaldnieka saimnieciskās darbības apturēšanu vai izbeigšanu;
- citas ziņas, ja to tieši paredz likums.

4.3. Pārvaldnieka pienākumi

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, kā arī dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principus.

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 rakstveidā brīdināt dzīvojamās mājas īpašnieku par nepieciešamajiem steidzami veicamajiem pasākumiem dzīvojamās mājas pasargāšanai no bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma, kā arī aprēķināt šo pasākumu paredzamās izmaksas.

Pārvaldnieka pienākums ir laikus informēt dzīvojamās mājas īpašniekus par atsevišķa dzīvojamās mājas īpašnieka darbību vai bezdarbību (tostarp uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūto saistību neizpildi), kas skar vai var skart citu dzīvojamās mājas īpašnieku intereses, kā arī sniegt nepārprotamu un pilnīgu informāciju par šiem jautājumiem pēc atsevišķa dzīvojamās mājas īpašnieka pieprasījuma.

Pārvaldnieka pienākums ir kontrolēt dzīvojamās mājas īpašnieka maksājumus par pārvaldniekam uzdotajām pārvaldīšanas darbībām, tostarp –dzīvokļu, ja dzīvojamās mājas īpašnieks ir pieņēmis lēmumu veikt šos maksājumus ar pārvaldnieka starpniecību, – par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem. Maksājumu

kontrolē ietver pienākumu:

- sagatavot izziņu par dzīvojamās mājas īpašnieka maksājumiem;
- sagatavot paziņojumu par parāda esamību;
- celt tiesā citu dzīvojamās mājas īpašnieku interesēs prasību pret dzīvojamās mājas īpašnieku par maksājumu saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi.

Ja norēķini par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem tiek veikti ar pārvaldnieka starpniecību, pārvaldnieka pienākums ir no dzīvojamās mājas īpašnieka saņemt maksājumu nekavējoties pārskaitīt pakalpojuma sniedzējam tieši dzīvojamās mājas īpašnieka samaksātajā apmērā.

Pārvaldnieka pienākums ir organizēt likumā noteiktajā kārtībā rakstveida aptauju dzīvojamā mājā, ja saņemts dzīvojamās mājas kopīpašnieka vai dzīvokļa īpašumu mājā – dzīvokļa īpašnieka rakstveida pieprasījums un izlemjamais jautājums attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām.

Pārvaldnieks ir tiesīgs saņemt viņam dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nepieciešamo finansiālo nodrošinājumu.

Dzīvojamās mājas īpašnieka veidotos uzkrājumus pārvaldnieks nav tiesīgs izmantot:

- savas darbības rezultātā radušos zaudējumu segšanai;
- dzīvojamās mājas īpašnieka neizpildītu saistību izpildei (parādu segšanai u. tml.).

Ja dzīvojamā mājā atrodas uz citai personai piederošas zemes un maksājumi par likumiskās zemes lietošanas tiesībām tiek veikti ar pārvaldnieka starpniecību, pārvaldnieka pienākums ir no dzīvojamās mājas īpašnieka saņemt maksājumu nekavējoties pārskaitīt zemes īpašniekam tieši dzīvojamās mājas īpašnieka samaksātajā apmērā, kā arī glabāt iekasēto maksu par zemes lietošanas tiesībām, ja zemes īpašnieks nav sasniedzams.

5. JAUTĀJUMI ZINĀŠANU KONTROLEI

1. nodaļa: Latvijas nekustamā īpašuma raksturojums

1. Cik lielu procentuālo daļu no Latvijas tautsaimniecības nozaru kopējās pievienotās vērtības veido operācijas ar nekustamo īpašumu?
2. Kā Civillikuma 968. pants definē attiecības starp zemi un uz tās uzcelto ēku?
3. Uzskaitiet Latvijā pastāvošos nekustamā īpašuma veidus saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmu!
4. No kādām daļām sastāv dzīvokļa īpašums daudzdzīvokļu mājā?
5. Kā Būvniecības likumā ir definēta būve, ēka un inženierbūve?
6. Kurai dzīvojamo māju grupai ir vislielākais īpatsvars pēc ēku skaita un kurai pēc aizņemtās platības?
7. Kāda var būt dzīvojamo māju juridiskā piederība?
8. Kuras sērijas mājas Latvijā dēvē par “Hruščova laika mājām” un kādi ir to raksturīgie būvniecības materiāli?
9. Kurai nedzīvojamo māju grupai ir vislielākais īpatsvars pēc ēku skaita un pēc aizņemtās platības? Kādas ēkas veido šo grupu?
10. Kā iedala mājokļus pēc to īpašumtiesību veida?

2. nodaļa: Mājokļu politika un iesaistītās institūcijas

1. Kurš ir hierarhiski augstākais ilgtermiņa attīstības plānošanas dokuments Latvijā?
2. Kāds ir galvenais mērķis, ko Latvija vēlas sasniegt mājokļu sektorā līdz 2030. gadam?
3. Kāpēc “Latvija2030” majsaimniecības ir definētas kā prioritāte energoefektivitātes pasākumu veikšanai?
4. Kāds ir galvenais mājokļu jomas mērķis, kas definēts Nacionālajā attīstības plānā 2021.–2027. gadam?
5. Kādus rīcības virzienus ietver Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2023.–2027. gadam?
6. Kādi galvenie problēmu bloki ir definēti Mājokļu pieejamības pamatnostādnēs 2023.–2027. gadam?
7. Kura ministrija Latvijā ir vadošā iestāde mājokļu politikas izstrādē?
8. Kādas iespējas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldniekiem un īpašniekiem nodrošina Būvniecības informācijas sistēma (BIS)?
9. Kāda ir institūcijas ALTUM loma daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes uzlabošanā?

10. Kādi ir galvenie Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) darbības mērķi?

3. nodaļa: Dzīvojamo māju pārvaldīšana

1. Kurš likums regulē dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu?
2. Kādi ir Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma mērķi?
3. Kādi galvenie principi ir jāievēro dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesā?
4. Kā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā definēts termins "pārvaldnieks"?
5. Kas saskaņā ar likumu ir atbildīgs par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšanu?
6. Raksturojiet kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieku kopība slēdz pārvaldīšanas līgumu ar pārvaldnieku!
7. Uzskaitiet obligāti veicamās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības!
8. Kāds normatīvais akts nosaka sanitārās apkopes prasības daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā un kādi ir šo prasību galvenie uzdevumi?
9. Kas kārto mājas lietu un kādi dokumenti vai informācija ir jāietver mājas lietā?
10. Kāds normatīvais akts nosaka ēku energoefektivitātes minimālās prasības un kādā gadījumā ēka uzskatāma par atbilstošu enerģijas patēriņa līmeņa un primārās enerģijas patēriņa līmeņa minimālajām prasībām?

4. nodaļa: Dzīvojamo māju pārvaldnieku kvalifikācija

1. Kas ir profesionālās kvalifikācijas līmenis (PKL) un cik PKL ir Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūrā?
2. Kādu profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošam dokumentam ir jābūt iegūtam, lai persona būtu tiesīga veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu mājā?
3. Kādos gadījumos PKL apliecinošs dokuments pārvaldīšanas uzdevuma veikšanai daudzdzīvokļu mājā nav vajadzīgs?
4. Kādi ir namu pārziņa (4. PKL) pienākumi?
5. Kādi ir namu pārvaldnieka (5. PKL) pienākumi?
6. Kādi ir nekustamā īpašuma pārvaldnieka (6. PKL) pienākumi?
7. Kādus uzdevumus veic nekustamā īpašuma ekonomists (7. PKL) investīciju un attīstības jomā?
8. Kāds ir galvenais Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra uzdevums?
9. Kādas ziņas pārvaldniekam jāiesniedz, lai reģistrētos dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā saskaņā ar likumu?
10. Kādiem mērķiem pārvaldnieks nav tiesīgs izmantot dzīvojamās mājas īpašnieka veidotos uzkrājumus?

IZMANTOTĀ LITERATŪRA

1. Altum vēsture (2026). Altum, <https://www.altum.lv/lv/par-altum/vesture/>.
2. Apdzīvoti tradicionālie mājokļi pēc īpašumtiesību veida (2021), Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__POP__MA__MAS/MAS040.
3. Apstiprinātas Mājokļu pieejamības pamatnostādnes līdz 2027. gadam (2025). Zaļo un zemnieku savienība, <https://zks.lv/apstiprinatas-majoklu-pieejamibas-pamatnostadnes-lidz-2027-gadam/>.
4. Atkritumu apsaimniekošanas likums (2010), <https://likumi.lv/ta/id/221378-atkritumu-apsaimniekosanas-likums>.
5. Atkritumu dalītas savākšanas, sagatavošanas atkārtotai izmantošanai, pārstrādes un materiālu reģenerācijas noteikumi (2021), <https://likumi.lv/ta/id/327220-atkritumu-dalitas-savaksanas-sagatavosanas-atkartotai-izmantosana-parstrades-un-materialu-regeneracijas-noteikumi>.
6. Bruto pievienotās vērtības sadalījums pa darbības veidiem (NACE 2. redakcija) 1995–2025 (2025). Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__VEK__IK__IKP/IKP060/?loadedQueryId=16567&timeType=top&timeValue=2.
7. Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) (2025), <https://bis.gov.lv/lv>.
8. Būvniecības likums (2013), <https://likumi.lv/ta/id/258572-buvniecibas-likums>.
9. Būvniecības valsts kontroles birojs (BVKB) (2025), <https://www.bvkb.gov.lv/lv>.
10. Ceturtā daļa no visiem nekustamo īpašumu apsaimniekotājiem ir kooperatīvi (2020). Lursoft, <https://blog.lursoft.lv/2021/11/02/ceturta-dala-no-visiem-nekustamo-ipasumu-apsaimniekotajiem-ir-kooperativi/>.
11. Civillikums (1937), <https://likumi.lv/ta/id/90221-civillikums-tresa-dala-lietu-tiesibas>.
12. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitāte 2016–2023 (2026). Altum, <https://www.altum.lv/pakalpojumi/iedzivotajiem/daudzdzivoklu-maju-energoefektivitate-2016-2023/>.
13. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitāte 2021–2027 (2026). Altum, <https://www.altum.lv/pakalpojumi/iedzivotajiem/daudzdzivoklu-maju-energoefektivitate-2021-2027/>.
14. Daudzdzīvokļu māju energoefektivitāte 2022–2026 (2026). Altum, <https://www.altum.lv/pakalpojumi/iedzivotajiem/daudzdzivoklu-maju-energoefektivitate-2022-2026/>.
15. Daudzdzīvokļu māju remonta aizdevums (2026). Altum, <https://www.altum.lv/pakalpojumi/iedzivotajiem/daudzdzivoklu-maju-remonta-aizdevums/>.
16. Dzīvojamais fonds reģionos gada beigās (2021), Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__NOZ__BU__BUF/BUF010/.
17. Dzīvojamais fonds un tā apsaimniekošana (2021), Oficiālās statistikas portāls, <https://stat.gov.lv/lv/metadati/8074-dzivojamais-fonds-un-ta-apsaimniekosana>.

18. Dzīvojamās mājas sadalīšana dzīvokļu īpašumos – ceļš uz tiesiski sakārtotu īpašumu (2022), City24.lv,
<https://www.city24.lv/real-estate-news-story/18259/dzivojamas-majas-sadalisana-dzivoklu-ipasumos-cels-uz-tiesiski-sakartotu-ipasumu>.
19. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums (2009),
<https://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums>.
20. Dzīvokļu projekti (2023). City Real Estate,
https://m.cityreal.lv/info/dzivoklu-projekti/?no_cache=1.
21. Eksploatācijā pieņemtās ēkas reģionos un republikas pilsētās (2022), Oficiālās statistikas portāls,
https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START/BUE030.
22. Enerģētikas likums (1998),
<https://likumi.lv/ta/id/49833-energetikas-likums>.
23. Ēku energoefektivitāte: vakar, šodien un rīt (2017). Andras Blumbergas redakcijā, RTU Izdevniecība, Rīga, 16. lpp.
24. Grants tehniskās dokumentācijas sagatavošanai (2026). Altum,
<https://www.altum.lv/pakalpojumi/iedzivotajiem/grants-tehniskas-dokumentacijas-sagatavosana-izdzivoklu-maju-energoefektivitates-projektam/>.
25. Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā (2022),
<https://likumi.lv/ta/id/331729-grozijumi-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likuma>.
26. Informatīvais ziņojums “Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija” (2020), Ekonomikas ministrija,
<http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40487380>.
27. Izglītības likums (1998),
<https://likumi.lv/ta/id/50759-izglitibas-likums>.
28. Kas mēs esam? (2026). Altum,
<https://www.altum.lv/par-altum/kas-mes-esam/>.
29. Ko nozīmē profesionālās kvalifikācijas līmeņi? (2025),
https://www.niid.lv/prof_kval.
30. Kundziņa, A., Geipele, I., Lapuķe, S., Auders, M. Energy Performance Aspects of Non-Residential Buildings in Latvia. *Latvian Journal of Physics and Technical Sciences*, 2022, Vol. 59, No. 6, 30.–42. lpp. ISSN 0868-8257.
Pieejams: doi:10.2478/lpts-2022-0045
31. Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam (2010),
<https://www.mk.gov.lv/lv/media/15129/download?attachment>.
32. Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūra (2025),
<https://www.niid.lv/LKI-PKL>.
33. Latvijas statistikas gadagrāmata 2024 (2025),
https://stat.gov.lv/system/files/publication/2025-01/Nr_01_Latvijas_statistikas_gadagramata_2024_Statistical_Yearbook_of_Latvia_%2824_00%29_LV_EN.pdf.
34. Likums “Par nekustamā īpašuma nodokli” (1997),
<https://likumi.lv/ta/id/43913-par-nekustama-ipasuma-nodokli>.
35. LNĪPA (2025),
<https://www.lnipa.lv/lv/>.
36. LNPAA (2025),
<http://www.lnpaa.lv/lv/>.

37. Mājokļu politika (2020). Ekonomikas ministrija, <https://www.em.gov.lv/lv/majoklu-politika>.
38. Mājokļu rādītāji (2021), Oficiālās statistikas portāls, <https://stat.gov.lv/lv/metadati/10258-majoklu-raditaji-2021-gada-tautas-skaitisana>.
39. Mājokļu sadalījums pēc ēkas ārsienu materiāla veida (2016), Oficiālās statistikas portāls, https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_OD/OSP_OD__apsekojumi__energ_pat/EPM110.px/.
40. Ministru kabineta noteikumi Nr. 204 "Par siltumenerģijas piegādes nosacījumiem" (1994), <https://likumi.lv/ta/id/57663-par-siltumenerģijas-piegades-nosacījumiem>.
41. Ministru kabineta noteikumi Nr. 876 "Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi" (1994), <https://likumi.lv/ta/id/183035-siltumenerģijas-piegades-un-lietosanas-noteikumi>.
42. Ministru kabineta noteikumi Nr. 562 "Noteikumi par zemes lietošanas veidu klasifikācijas kārtību un to noteikšanas kritērijiem" (2007), <https://likumi.lv/ta/id/162207-noteikumi-par-zemes-lietosanas-veidu-klasifikācijas-karti-bu-un-to-noteikšanas-kriterijiem>.
43. Ministru kabineta noteikumi Nr. 906 "Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi" (2010), <https://likumi.lv/ta/id/218830-dzivojamas-majas-sanitaras-apkopes-noteikumi>.
44. Ministru kabineta noteikumi Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu" (2010), <https://likumi.lv/ta/id/218831-noteikumi-par-dzivojamas-majas-apsekosanu-tehnisko-apkopi-un-kartejo-remontu>.
45. Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" (2010), <https://likumi.lv/ta/id/185342-kartiba-kada-dzivokla-ipasnieks-daudzdzivoklu-dzivojama-maja-norekinas-par-pakalpojumiem-kas-saistiti-ar-dzivokla-ipasuma-lieto...>
46. Ministru kabineta noteikumi Nr. 635 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi" (2014), <https://likumi.lv/ta/id/347235-elektroenerģijas-tirdzniecības-un-lietosanas-noteikumi>.
47. Ministru kabineta noteikumi Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" (2014), <https://likumi.lv/ta/id/269069-visparigie-buvnoteikumi>.
48. Ministru kabineta noteikumi Nr. 174 "Noteikumi par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un lietošanu" (2016), <https://likumi.lv/ta/id/281230-noteikumi-par-sabiedrisko-udenssaimniecības-pakalpojumu-sniegšanu-un-lietosanu>.
49. Ministru kabineta noteikumi Nr. 238 "Ugunsdrošības noteikumi" (2016), <https://likumi.lv/ta/id/281646-ugunsdrošības-noteikumi>.
50. Ministru kabineta noteikumi Nr. 78 "Dabaszāģes tirdzniecības un lietošanas noteikumi" (2017), <https://likumi.lv/ta/id/289031-dabaszāģes-tirdzniecības-un-lietosanas-noteikumi>.
51. Ministru kabineta noteikumi Nr. 326 "Būvju klasifikācijas noteikumi" (2018), <https://likumi.lv/ta/id/299645-buvju-klasifikācijas-noteikumi>.
52. Ministru kabineta noteikumi Nr. 730 "Ekspluatējamu ēku energoefektivitātes minimālās prasības" (2020), <https://likumi.lv/ta/id/319443-ekspluatejama-eku-energoefektivitates-minimalas-prasibas>.
53. Ministru kabineta rīkojums Nr. 531 "Par valsts aģentūru "Mājokļu aģentūra"" (2002), <https://likumi.lv/doc.php?id=66>.

54. Nacionālais attīstības plāns 2021.–2027. gadam (NAP2027) (2020),
<https://likumi.lv/wwwraksti/LIKUMI/NAP/NAP2027.PDF>.
55. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums (2005),
<https://likumi.lv/ta/id/124247-nekustama-ipasuma-valsts-kadastra-likums>.
56. Nekustamā īpašuma veidi (2022). Valsts zemes dienests,
https://www.vzd.gov.lv/lv/nekustama-ipasuma-veidi?utm_source=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F.
57. Profesionālās izglītības likums (1999),
<https://likumi.lv/ta/id/20244-profionalas-izglitibas-likums>.
58. Reģistrēto būvju skaits sadalījumā pa galvenajiem lietošanas veidiem (2023). Valsts zemes dienests,
<https://www.vzd.gov.lv/lv/registreto-buvju-skaitis-sadalijuma-pa-galvenajiem-lietosanas-veidiem>.
59. Tradicionālie mājokļi un tajos dzīvojošās personas pēc ēkas tipa un uzcelšanas laika (2021), Oficiālās statistikas portāls,
https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__POP__MA__MAS/MAS070/.
60. Saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija NACE 2.0 redakcija (2026), Lursoft,
<https://nace.lursoft.lv/L/operacijas-ar-nekustamo-ipasumu>.
61. Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums (2015),
<https://likumi.lv/ta/id/275062-udenssaimniecibas-pakalpojumu-likums>.
62. Vides aizsardzības likums (2006),
<https://likumi.lv/ta/id/147917-vides-aizsardzibas-likums>.

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PĀRVALDĪŠANAS ASPEKTI LATVIJĀ**

Mācību līdzeklis