

RĪGAS TEHNISKĀ UNIVERSITĀTE

Inženierekonomikas un vadības fakultāte

Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

Baiba Pļaviņa

Doktora studiju programmas “Ekonomika un uzņēmējdarbība” doktorante

PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS PROCESU ĪSTENOŠANAS METODOLOĢISKIE RISINĀJUMI DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀM MĀJĀM MĀJOKĻU POLITIKAS KONTEKSTĀ

Promocijas darba kopsavilkums

Zinātniskā vadītāja
profesore *Dr. oec.*
INETA GEIPELE

RTU Izdevniecība
Rīga 2020

Pļaviņa, B. Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu īstenošanas metodoloģiskie risinājumi daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām mājokļu politikas kontekstā. Promocijas darba kopsavilkums. Rīga: RTU Izdevniecība, 2020. 41 lpp.

Iespiests saskaņā ar RTU IEVF Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūta Padomes sēdes 2020. gada 10. novembra lēmumu, protokols Nr. 22500-2/6.



Promocijas darbs izstrādāts ar Eiropas Sociālais fonda atbalstu projektā ESF “Rīgas Tehniskās universitātes akadēmiskā personāla stiprināšana stratēģiskās specializācijas jomās” Nr. 8.2.2.0/18/A/017 (SAM 8.2.2.).

<https://doi.org/10.7250/9789934225345>

ISBN 978-9934-22-533-8 (print)

ISBN 978-9934-22-534-5 (pdf)

PROMOCIJAS DARBS IZVIRZĪTS ZINĀTNES DOKTORA GRĀDA IEGŪŠANAI RĪGAS TEHNISKAJĀ UNIVERSITĀTĒ

Promocijas darbs zinātnes doktora (*Ph. D.*) grāda iegūšanai tiek publiski aizstāvēts 2020. gada 18. decembrī plkst. 12.00 tiešsaistē platformā *Microsoft Teams*.

OFICIĀLIE RECENZENTI

Profesore *Dr. oec.* Elīna Gaile-Sarkane,
Rīgas Tehniskā universitāte, Latvija

Profesore *Dr. oec.* Dzintra Atstāja,
Banku Augstskola, Latvija

Asociētā profesore *Dr. Jurga Naimavičienė*,
Viļņas Ģedimina tehniskā universitāte, Lietuva

APSTIPRINĀJUMS

Apstiprinu, ka esmu izstrādājusi šo promocijas darbu, kas iesniegts izskatīšanai Rīgas Tehniskajā universitātē zinātnes doktora (*Ph. D.*) grāda iegūšanai. Promocijas darbs zinātniskā grāda iegūšanai nav iesniegts nevienā citā universitātē.

Baiba Pļaviņa (paraksts)

Datums:

Promocijas darbs ir uzrakstīts latviešu valodā, tajā ir ievads, trīs daļas, secinājumi, literatūras saraksts, 48 attēli, 26 tabulas, 23 pielikumi, kopā 190 lappuses. Izmantotās literatūras un avotu sarakstā ir iekļauti 280 avoti.

SATURS

SAĪSINĀJUMU UN NOSACĪTO APZĪMĒJUMU SARAĶSTS	5
IEVADS	6
1. DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS PLĀNOŠANAS TEORĒTISKO ASPEKTU PĒTĪJUMS.....	15
2. DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS PROBLĒMU ANALĪTISKAIS IZVĒRTĒJUMS	21
3. MĀJOKĻU POLITIKAS UN DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS PROCESA ĪSTENOŠANAS METODOLOĢIJA	25
SECINĀJUMI UN PRIEKŠLIKUMI	32
IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN AVOTU SARAĶSTS	36

SAĪSINĀJUMU UN NOSACĪTO APZĪMĒJUMU SARAKSTS

ALTUM – Latvijas Attīstības finanšu institūcija “ALTUM”
BIS – būvniecības informācijas sistēma
CSP – Centrālā statistikas pārvalde
DDzM – daudzdzīvokļu dzīvojamā māja
DzĪB – dzīvokļu īpašnieku biedrība
DzĪKS – dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība
EM – Ekonomikas ministrija
ES – Eiropas Savienība
MAKP – mājokļu attīstības kreditēšanas politika
MAKP I etaps – Mājokļu attīstības kreditēšanas programma, I etaps
MAKP II posms – Mājokļu attīstības kreditēšanas programma, II posms
MK – Ministru kabinets
NAP2020 – Nacionālais attīstības plāns 2014.–2020. gadam
Latvija 2030 – Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2030
LNPA – Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija
Pārvaldnieku gilde – Latvijas namu pārvaldnieku gildes nodibinājums
PKC – Pārresoru koordinācijas centrs
PSRS – Padomju Sociālistisko Republiku Savienība
VARAM – Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija
VAS – valsts akciju sabiedrība

IEVADS

Tēmas aktualitāte

DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa jautājumi ir kompleksa problēma, kas skar gan DDzM iedzīvotāju un īpašnieku, gan atsevišķu reģionu, gan arī valsts intereses kopumā.

Mājokļu politika ir aktuāls politiskas plānošanas dokuments, kas ir jāveido gan valsts, gan arī pašvaldību līmenī, tādā veidā atbalstot arī DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas problēmu risināšanu.

Ņemot vērā to, ka Latvija 2017. gadā ieņēma 1. vietu Eiropā¹ pēc iedzīvotāju skaita, kas dzīvo dzīvokļos (pēc Eurostat datiem, 66,1 % Latvijas iedzīvotāju²), mājokļu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbību nepieciešamība ir būtiska, lai dzīvojamā fonda apjomu saglabātu pēc iespējas nemainīgu, kas ir tieši saistīts ar DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas problēmu risināšanas aktualitāti. DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa ilgtspējīga plānošana ir uzskatāma par vērā ņemamu aktualitāti gan valsts, gan pašvaldību līmenī, līdz ar to ir nozīmīgi izstrādāt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa īstenošanas metodoloģiskos risinājumus daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām mājokļu politikas kontekstā.

Atbilstoši Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijai līdz 2030. gadam prioritāte “Inovātīva pārvaldība un sabiedrības līdzdalība”³ ir vērsta uz publiskās pārvaldes kvalitātes paaugstināšanu, kā arī saikņu stiprināšanu ar sociālajiem partneriem, dažādām sabiedrības grupām un indivīdiem. Šīs jomas tiešā veidā ietekmē dabas, ekonomikas un citu kapitālu attīstību. Sabiedrības līdzdalības un pārvaldības inovatīvi risinājumi sekmē kvalitatīvu lēmumu pieņemšanu, aktivizē vietējās kopienas un pašvaldības, kā arī veicina masveida jaunradi un sociālo iekļaušanos. Šīs prioritātes būtība ir izveidot valsts pārvaldi, kas efektīvi un ātri spēj reaģēt uz pārmaiņām, kā arī tās virzīt, radot sabiedrībai nozīmīgu un nākotnē nepieciešamu pakalpojumu klāstu, līdzdarbojoties Latvijas sabiedrības lielākajai daļai. Viens no inovatīvas pārvaldības un sabiedrības līdzdalības uzdevumiem ietver sabiedrības līdzdalības politikas veidošanu, politisko izglītību un sociālo integrāciju, kas būtiski var ietekmēt gan mājokļu politikas, gan DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa jautājumu risināšanu dažādos plānošanas un atbildības līmeņos.

Promocijas darba mērķis

Promocijas darba mērķis ir izstrādāt mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbību informācijas savstarpējas apmaiņas sistēmas procesu īstenošanas

¹ *Distribution of population by dwelling type, 2017.* (2017). [online]. Eurostat [accessed 10 March 2019]. Available at: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/lv#M.C4.81jok.C4.BCa_veids.

² Turpat.

³ *Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam.* (2010). Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija [skatīts 2016. gada 15. oktobrī]. Pieejams: http://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/LIAS_2030_parluks_lv_0.pdf.

metodoloģisko risinājumu valsts, pašvaldību un pārvaldīšanas uzņēmumu saimnieciskās darbības un stratēģiskās plānošanas procesu pilnveidošanai.

Promocijas darba mērķa sasniegšanai izvirzītie uzdevumi

1. Pamatojoties uz DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa dalībnieku identifikācijas atbalsta un uzraudzības funkcijās iesaistīto pušu atbildību, veikt DDzM terminu definīciju izvērtējumu.
2. Identificēt DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas sastāvu valsts mājokļu politikas struktūrā, kas balstīts stratēģiskās un taktiskās plānošanas dokumentu izvērtējumā.
3. Identificēt cēloņsakarības mūsdienu DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas problēmjautājumiem DDzM īpašuma formas transformācijas vēsturiskā izvērtējuma kontekstā.
4. Identificēt atbildīgo institūciju kompetencē un mājokļu politikas veidošanas sistēmā esošo nozari ietekmējošo problēmfaktoru risinājumu steidzamības pakāpi.
5. Izstrādāt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu īstenošanas metodoloģiskos risinājumus daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām mājokļu politikas kontekstā valsts, pašvaldību un pārvaldīšanas uzņēmumu saimnieciskās darbības un stratēģiskās plānošanas procesu pilnveidošanai, kas aprobēts nozares speciālistu fokusgrupās.

Promocijas darba pētījuma objekts ir Latvijas mājokļu politika un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas sistēma.

Pētījuma priekšmets ir DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa īstenošanas risinājumi dažādos reģionālajos vai administratīvi teritoriālajos plānošanas un atbildības līmeņos.

Promocijas darbā izmantotās metodes

Promocijas darba mērķa sasniegšanai pētījuma izstrādes procesā izmantotas kvalitatīvās un kvantitatīvās pētījuma metodes: sistemātiskā zinātniskās literatūras analīze un sintēze; indukcijas un dedukcijas metode; vēsturiskās izziņas metode; satura kvalitatīvā analīze; salīdzināšana; datu saskaņošana un grupēšana; aptaujas; intervijas; grafiskā analīze; statisko datu apstrāde ar *SPSS* programmatūru; ekspertu metode u. c. Pētījuma dizains ir balstīts uz datu rezultātu triangulāciju un tiek aprakstīts katras daļas ietvaros.

Pētījuma teorētiskais un metodoloģiskais pamatojums

Promocijas darba teorētiskais un metodoloģiskais pamatojums balstīts uz Latvijas un ārvalstu zinātnieku un nozares speciālistu teorētiskajām un praktiskajām atziņām, zinātniskajām publikācijām un pētījumiem, kas saistīti ar mājokļu politikas veidošanas problēmjautājumu risinājumiem un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas stratēģisko plānošanu. Kā nozīmīgākos promocijas darba autore vēlas atzīmēt – Latvijas zinātnisko un praktisko pētījumu un publikāciju autorus, piemēram, A. Aizsilnieks, A. Auziņš, Ģ. Beikmanis, A. Bormane, I. Geipele, S. Geipele, M. Kučinskis, V. Praude, J. Vanags u. c.

Pētījuma informatīvā bāze

Promocijas darba informatīvo bāzi veido gan zinātniskās publikācijas un monogrāfijas, gan arī cita pētāmajai problēmai saistoša zinātniskā literatūra. Pētījuma pamatdati iegūti, analizējot Latvijas un starptautisko organizāciju statistiskos izdevumus, Valsts zemes dienesta informatīvos materiālus, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datus u. c. Promocijas darba tiesiskā un institucionālā regulējuma pamatojuma atspoguļošanai izmantoti Eiropas Savienības un Latvijas valsts normatīvie akti, kā arī plānošanas un politikas attīstības dokumenti.

Pētījumu periods un darba ierobežojumi

1. Analītiskajam izvērtējumam izmantoti Latvijas likumdošana un normatīvie akti, statistika, laikraksti, pārskati par mājokļu politiku Eiropas Savienības dalībvalstīs, intervijas ar Latvijas piejūras novadu pašvaldību mājokļu politikas īstenošanas atbildīgajām un valsts pārvaldes īstenošanu noteicošajām amatpersonām un deputātiem, kā arī interneta resursi. Pētījumu apgrūtina ierobežotais apjoms, kā arī zinātniskās literatūras un pētījumu trūkums.
2. Dzīvokļa īpašumu tiesību evolūcija tiek pētīta, sākot no 1920. gada, līdz pat mūsdienām, pamatojoties uz datu pieejamību un mājokļu politikas vēsturiskajām liecībām. Pētījumā uzmanība galvenokārt pievērsta Rīgas plānošanas reģionam, kas koncentrē visas ar mājokļu politiku saistītās problēmas un ir praktiski vienīgā, par kuru ir pieejami statistiskas dati.
3. Ierobežotā apjoma dēļ atsevišķi netiek izvērtēta jaunuzbūvēto dzīvojamo platību dinamika, kopējās dzīvojamās platības uz vienu pastāvīgo iedzīvotāju (m^2) pieaugums var tikt skaidrots ar iedzīvotāju skaita samazinājumu.
4. Pamatojoties uz 2021. gadā plānoto jauno administratīvo teritoriju dalījumu Latvijā, autore promocijas darba pētījumā izvērtē tā izstrādes brīdī spēkā esošos un izstrādātos teritoriālā dalījuma plānošanas dokumentus.

Pētījuma hipotēze

Kvalitatīva informācijas apmaiņa mājokļu politikā un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu nodrošināšanā dažādos plānošanas un atbildības līmeņos ir atkarīga no DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu indikatoru mījsakarības ietekmes.

Promocijas darbā aizstāvamās tēzes

1. DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ilgtspējīgas pārvaldības procesa nodrošināšana ir saistīta ar atbildīgo institūciju spēju reaģēt uz sociālo, ekonomisko, ekoloģisko un vides, kā arī politisko faktoru ietekmi un kvalitatīvas informācijas plūsmas veidošanu.
2. DDzM dzīvokļu īpašnieku interešu pārstāvniecība reģionālā līmeņa plānošanas hierarhiskajā struktūrā nav uzskatāma par nozīmīgu nozares kontroles uzraudzības un

organizācijas institūciju mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumu indikatoru ietekmes risināšanai.

3. Identificējot informācijas plūsmas problemātiskos indikatorus metodoloģiskajos risinājumos un to ietekmes intensitāti uz DDzM kvalitatīvu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa nodrošināšanai, ir iespējams iegūt visātrāko kvalitatīvas informācijas plūsmas apmaiņu starp procesa dalībniekiem un pieņemt attiecīga līmeņa lēmumus problēmjaudājumu risināšanā.

Pētījuma zinātniskā novitāte

1. **Identificēti** DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kvalitatīva procesa nodrošināšanas ietekmējošie **faktori** un izveidota to klasifikācija.
2. **Izstrādāta** mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas stratēģijas ietekmējošo **indikatoru dimensiju kopa** un identificētas aktuālās problēmas un jomas, kas ietekmē mājokļu politiku un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas stratēģijas mijiedarbību dažādu administratīvo vienību un politiskās plānošanas hierarhisko līmeņu ietvaros.
3. **Izstrādāts** mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas savstarpējas apmaiņas **metodoloģiskais risinājums, kas sastāv no šādiem modeļiem dažādos plānošanas līmeņos:**
 - 3.1. mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas plūsmas mijiedarbības modelis **pašvaldības līmenī;**
 - 3.2. mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas plūsmas mijiedarbības modelis **valsts līmenī;**
 - 3.3. mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa **informācijas aplveida plūsmas** mijiedarbības **modelis;**
 - 3.4. DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa plānošanas **dokumentu izstrādes** informācijas plūsmas **loģiskais modelis** starp **hierarhiskajiem līmeņiem.**

Pētījuma rezultātu aprobācija un praktiskais lietojums

Ar promocijas darbu saistītie pētījumu rezultāti atspoguļoti un publicēti 17 zinātniskajās publikācijās, tai skaitā sešos rakstos **starptautiski atzītos zinātniskajos izdevumos.**

1. Pļaviņa, B., Actiņa, G. Implementation of Energy Efficiency Management System in Multi-Storey Residential Houses in Littoral Regions of Latvia. Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management, 2020, Vol. 8, No. 1, 1.–11. lpp. ISSN 2255-9604. e-ISSN 2255-9671. Pieejams: doi:10.2478/bjreecm-2020-000.
2. Pļaviņa, B., Geipele, I. Chances for the Development of Multiapartment Dwelling Houses' Policy in Latvia. No: Proceedings of the International Scientific Conference "Economic Science for Rural Development", Latvija, Jelgava, 25.–26. aprīlis, 2013. Jelgava: Latvijas Lauksaimniecības universitāte, 2013, 43.–47. lpp. ISBN 9789934830488. ISSN 1691-3078.

3. Geipele, I., Geipele, S., Pļaviņa, B., Stāmure, I. Pricing Peculiarities of Apartment House Management in Latvia. No: Business and Management 2012: 7th International Scientific Conference: Selected Papers, Lietuva, Viļņa, 10.–11. maijs, 2012. Viļņa: Viļņas Ģedimina tehniskā universitāte, 2012, 1075.–1082. lpp. ISBN 978-9955-28-311-9. ISSN 2029-4441. e-ISSN 2029-929X. Pieejams: doi:10.3846/bm.2012.137.
4. Pļaviņa, B., Geipele, S. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojuma cenas veidošanas problēmas un risinājumi uzņēmējdarbībā Latvijā. No: RTU BUNĪ zinātniskie raksti “Būvuzņēmējdarbība un nekustamā īpašuma attīstība”. 2. sējums. Rīga: 2012, 43.–50. lpp.
5. Pļaviņa, B., Geipele, S. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas cenas veidošanas veidi Latvijā. No: 52. RTU Starptautiskā zinātniskā konference: Konferences ziņojumu tēžu krājums, Latvija, Rīga, 7. oktobris, 2011. Rīga: RTU Izdevniecība, 2011, 77.–77. lpp. ISBN 978-9934-10-202-8.
6. Geipele, I., Geipele, S., Pļaviņa, B., Stāmure, I. Pricing Principles of Apartment House Management in Latvia. No: Selected International Proceedings of Economics Development and Research: E-business, Management and Economics (IPEDR). Vol. 25, Apvienotie Arābu Emirāti, Dubaija, 28.–30. decembris, 2011. Singapūra: IACSIT Press, 2011, 271.–276. lpp. ISBN 978-981-07-1016-3. ISSN 2010-4626.

Publicētas šādas **recenzētas konferenču tēzes**.

7. Pļaviņa, B., Actiņa, G., Geipele, I., Geipele, S. Pricing Policy of the Management and Administration of Residential Houses in Latvia. No: “Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regions and Territories Development (ICEREE’2019)” organized within 60th International Scientific Conference of Riga Technical University: Book of Abstracts, Latvija, Rīga, 27.–28. septembris, 2019. Latvija: RTU Izdevniecība, 2019, 33.–34. lpp. ISBN 978-9934-22-369-3.
8. Pļaviņa, B., Actiņa, G., Geipele, I., Geipele, S. Financial Assessment of the Sustainability of Management and Administration Companies for Residential Houses. No: “Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regions and Territories Development (ICEREE’2019)” organized within 60th International Scientific Conference of Riga Technical University: Book of Abstracts, Latvija, Rīga, 27.–28. septembris, 2019. Rīga: RTU Izdevniecība, 2019, 32.–33. lpp. ISBN 978-9934-22-369-3.
9. Actiņa, G., Pļaviņa, B., Geipele, I. Planing of Energy Efficient Solutions and Implementation Problems in Multi-Residential Buildings in Latvia. No: “Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regions and Territories Development (ICEREE’2019)” organized within 60th International Scientific Conference of Riga Technical University: Book of Abstracts, Latvija, Rīga, 27.–28. septembris, 2019. Rīga: RTU Izdevniecība, 2019, 7.–8. lpp. ISBN 978-9934-22-369-3.

10. Actiņa, G., Pļaviņa, B., Geipele, I. Historical Trends in Latvia's Housing Policy and Planning to Identify Factors Affecting Sustainable Development. No: "Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regions and Territories Development (ICEREE'2019)" organized within 60th International Scientific Conference of Riga Technical University: Book of Abstracts, Latvija, Rīga, 27.–28. septembris, 2019. Rīga: RTU Izdevniecība, 2019, 6.–7. lpp. ISBN 978-9934-22-369-3.
11. Actiņa, G., Pļaviņa, B., Geipele, I. Assessment of Energy Efficient Processes in Public and Residential Buildings in Littoral Regions of the Baltic Sea: Case Study of Latvia. No: Riga Technical University 58th International Scientific Conference "Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship" (SCEE'2017): Proceedings, Latvija, Rīga, 13.–14. oktobris, 2017. Rīga: Rīgas Tehniskā universitāte, 2017, 10.–11. lpp. ISBN 978-9934-22-000-5. ISSN 2256-0866.
12. Pļaviņa, B., Geipele, I. Nekustamā īpašuma pārvaldības politikas attīstības tendences Latvijā. No: 55th Riga Technical University Conference SCEE'2014 "Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship": Proceedings, Latvija, Rīga, 14.–17. oktobris, 2014. Rīga: Rīgas Tehniskā universitāte, 2014, 1.–2. lpp. e-ISBN 978-9934-8275-2-5.
13. Pļaviņa, B., Geipele, I. Sustainable Development of the Housing Policy in Latvia. No: Abstracts of the Riga Technical University 54th International Scientific Conference. Section: Real Estate Economics and Construction Entrepreneurship, Latvija, Rīga, 26.–29. septembris, 2013. Rīga: Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts, 2013, 26. lpp. e-ISBN 9789934104671.
14. Bloks, V., Pļaviņa, B., Geipele, I., Geipele, S., Stāmure, I. Reequipment of Heating Systems in Apartment Buildings Technical Economical Solutions. No: Riga Technical University 53rd International Scientific Conference: Dedicated to the 150th Anniversary and the 1st Congress of World Engineers and Riga Polytechnical Institute / RTU Alumni: Digest, Latvija, Rīga, 11.–12. oktobris, 2012. Rīga: Rīgas Tehniskā universitāte, 2012, 743. lpp. ISBN 978-9934-10-360-5.
15. Geipele, I., Geipele, S., Pļaviņa, B., Stāmure, I. Pricing Peculiarities of Apartment House Management in Latvia. No: The 7th International Scientific Conference "Business and Management 2012": Selected Papers, Lietuva, Viļņa, 10.–11. maijs, 2012. Viļņa: Technika, 2012, 1075.–1082. lpp. ISBN 978-609-457-116-9. ISSN 2029-4441. e-ISSN 2029-929X. Pieejams: doi:10.3846/bm.2012.137.
16. Pļaviņa, B., Geipele, S. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojuma cenas veidošanas veidi Latvijā. No: Ekonomika un vadībzinātnes: Apvienotais Pasaules latviešu zinātnieku 3. kongress un Letonikas 4. kongress: referātu kopsavilkumu krājums, Latvija, Rīga, 24.–27. oktobris, 2011. Rīga: SIA Biznesa kompetences centrs, 2011, 80.–81. lpp. ISBN 978-9934-8143-1-0.
17. Pļaviņa, B., Geipele, S. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojuma cenas veidošanas problēmas un risinājumi uzņēmējdarbībā Latvijā. No: Proceedings of the 52nd International Scientific Conference of Riga Technical University: RTU FEEM

Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship (SCEE'2011), Latvija, Rīga, 7. oktobris, 2011. Rīga: RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte, 2012, CD. ISBN 978-9934-10-294-3.

Pētījumu rezultātu publiskošana konferencēs un semināros

Promocijas darba autore ir piedalījusies 13 starptautiskās zinātniskās un zinātniski praktiskās konferencēs un dažādos zinātniskos semināros, pētījuma rezultātus prezentējot 12 referātos.

1. 60th International Scientific Conference of Riga Technical University, 2019, 27.–28. septembris, Rīga, Latvija. Referāta tēma: “Pricing Policy of the Management and Administration of Residential Houses in Latvia”.
2. 60th International Scientific Conference of Riga Technical University, 2019, 27.–28. septembris, Rīga, Latvija. Referāta tēma: “Historical Trends in Latvia’s Housing Policy and Planning to Identify Factors Affecting Sustainable Development”.
3. Riga Technical University 58th International Scientific Conference “Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship”, 2017, 13.–14. oktobris Rīga, Latvija. Referāta tēma: “Assessment of Energy Efficient Processes in Public and Residential BuildingsiIn Littoral Regions of the Baltic Sea: Case Study of Latvia”.
4. 56th International Scientific Conference of Riga Technical University, 2015, 14.–16. oktobris, Rīga, Latvija. Referāta tēma: “The level of competence in real estate manager education – theory and practice”.
5. 55th Riga Technical University Conference SCEE'2014 “Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship”, 2014, 14.–17. oktobris, Rīga, Latvijā. Referāta tēma: “Nekustamā īpašuma pārvaldības politikas attīstības tendences”.
6. Riga Technical University 54th International Scientific Conference. Section: Real Estate Economics and Construction Entrepreneurship, 2013, 26.–29. septembris, Rīga, Latvija. Referāta tēma: “Sustainable Development of the Housing Policy in Latvia”.
7. FIABCI Eiropas Kongresa 2013 ietvaros “Mājokļu politikas ilgtspējīga attīstība Latvijā”, 2013. gada 27. septembris.
8. Proceedings of the International Scientific Conference “Economic Science for Rural Development”, 2013, 25.–26. aprīlis, Jelgava, Latvija. Referāta tēma: “Chances for the Development of Multiapartment Dwelling Houses’ Policy in Latvia”.
9. LR Ekonomikas ministrijas, LNPAA, Latvijas namu Pārvaldnieku ģildes starptautiskai seminārs, 2012, 19. oktobris, Rīga, Latvija. Referāta tēma: “Nekustamo īpašumu pārvaldnieka profesijas atbilstība Nace profesijas izglītības kvalifikācijai”.
10. Riga Technical University 53rd International Scientific Conference: Dedicated to the 150th Anniversary and the 1st Congress of World Engineers and Riga Polytechnical Institute / RTU Alumni, 2012, 11.–12. oktobris, Rīga, Latvija. Referāta tēma: “Reequipment of Heating Systems in Apartment Buildings Technical Economical Solutions”.

11. Apvienotais Pasaules latviešu zinātnieku 3. kongress un Letonikas 4. kongress, 2011, 24.–27. oktobris, Rīga, Latvija. Referāta tēma: “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojuma cenas veidošanas veidi Latvijā”.
12. Ekonomikas ministrijas projekta “Dzīvo siltāk” seminārs “Apsaimniekošanas naudas un finanšu piesaiste daudzdzīvokļu māju renovācijai”, 2011, 19. oktobris, Rīga, Latvija. Referāta tēma: “Pārvaldīšanas cenas veidošanas principi un to ietekmējoši faktori”.
13. The 52nd International Scientific Conference of Riga Technical University: RTU FEEM Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship (SCEE’2011), 2011, 7. oktobris, Rīga, Latvija. Referāta tēma: “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojuma cenas veidošanas problēmas un risinājumi uzņēmējdarbībā Latvijā”.

Promocijas darba struktūra un apjoms

Promocijas darbs ir patstāvīgs zinātnisks pētījums, kas izstrādāts un uzrakstīts latviešu valodā. Darba kopējais apjoms, neskaitot pielikumus, ir 194 lpp.

Promocijas darbu veido ievads, trīs daļas, secinājumi un priekšlikumi, izmantotās literatūras un avotu saraksts, kā arī 23 pielikumi. Darbā ir iekļauti 48 attēli, 26 tabulas un viena formula, kas paskaidro un ilustrē pētījuma saturu. Promocijas darba izstrādes gaitā izmantots 281 informācijas avots, avoti iekļauti promocijas darba izmantotajā literatūras un avotu sarakstā.

Promocijas darba saturs

ANOTĀCIJA

SAĪSINĀJUMU UN NOSACĪTO APZĪMĒJUMU SARAKSTS

IEVADS

1. DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS PLĀNOŠANAS TEORĒTISKO ASPEKTU PĒTĪJUMS
 - 1.1. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistīto definīciju analīze
 - 1.2. Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas teorētisko jautājumu analīze
 - 1.3. Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas teorētisko jautājumu analīze
 - 1.4. Politikas plānošanas problemātikas apzināšana
2. DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS PROBLĒMU ANALĪTISKAIS IZVĒRTĒJUMS
 - 2.1. Problēmjautājumu vēsturiskās attīstības hronoloģijas ass
 - 2.2. Procesa nodrošināšanā iesaistītās institūcijas
 - 2.1.1. Kvalitātes nodrošināšanā iesaistīto organizāciju atbildība
 - 2.1.2. Procesa nodrošināšanā iesaistītās institūcijas
3. DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS PLĀNOŠANAS TEORĒTISKO ASPEKTU PĒTĪJUMS
 - 3.1. Metodoloģija un respondentu raksturojums
 - 3.2. Mājokļu politikas un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu ietekmes indikatoru mijasakarības

3.2.1. Indikatoru novērtējuma rezultātu analīze

3.2.2. Rezultātu uzticamības novērtējums

3.3. Mājokļu politikas un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas savstarpējās informācijas plūsmas pilnveidošanas iespējas

SECINĀJUMI UN PRIEKŠLIKUMI

IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN AVOTU SARAKSTS

PIELIKUMI

Promocijas darba **pirmo** daļu veido četras nodaļas. Tajās analizēti DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa plānošanas teorētiskie aspekti. Pirmajā daļā autore veic DDzM definīciju, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas teorētisko jautājumu, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojuma klāsta un plānošanas un politikas izstrādes teorijas analīzi.

Promocijas darba **otro** daļu veido divas nodaļas un divas apakšnodaļas, kurās veikts DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa problēmu analītiskais izvērtējums. Otrajā daļā autore atspoguļo mājokļu politikas un dzīvojamo māju īpašuma formas struktūras vēsturisko attīstību, raksturo DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa nodrošināšanā iesaistītās organizācijas un to funkcijas un uzdevumus, kā arī DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kvalitātes nodrošināšanā iesaistīto organizāciju atbildību.

Promocijas darba **trešajā** daļā ir trīs nodaļas un un divas apakšnodaļas. Tajās apspoguļoti mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu ietekmes indikatoru mijsakārības pētījuma rezultāti un piedāvāts mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas savstarpējās informācijas plūsmas pilnveidošanas metodoloģiskais risinājums.

Balstoties uz pētījuma rezultātā iegūtajiem **secinājumiem**, ir izstrādāti **priekšlikumi** mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa attīstības veicināšanai, pastāvošo problēmu risināšanai, akcentējot valsts un pašvaldību mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nozīmīgumu un sistēmas pilnveidošanas nepieciešamību.

Promocijas darba uzdevumi ir izpildīti un definētais mērķis ir sasniegts.

Autores izveidotais mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas apļveida plūsmas mijiedarbības loģiskais modelis kā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu īstenošanas metodoloģiskais risinājums ir būtisks priekšnosacījums mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas savstarpējās mijiedarbības pilnveidošanas veicināšanai, kā arī DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas lēmumu un risinājumu identifikācijai, kas var nodrošināt nozares ilgtspējīgu attīstību.

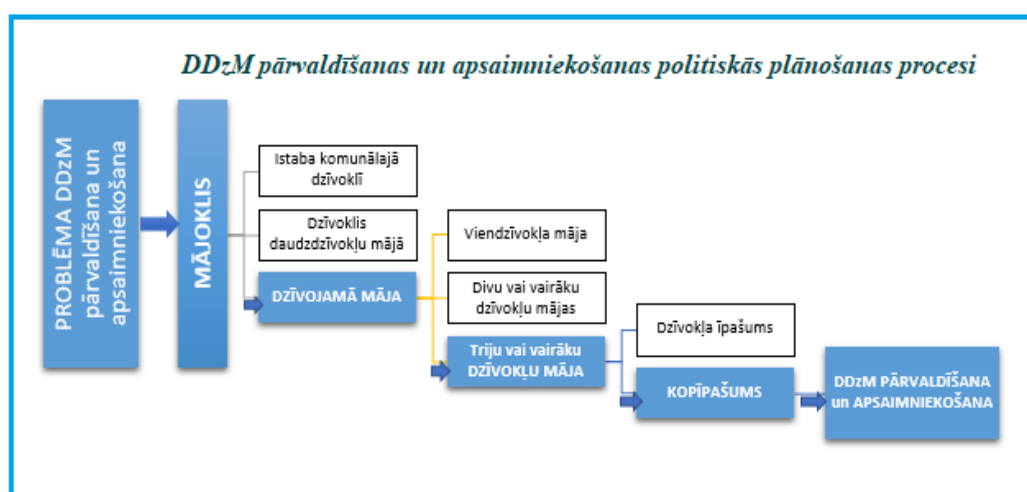
Pētījuma rezultātā iegūtie secinājumi un priekšlikumi veicina zinātniski lietišķo un praktisko politiskās plānošanas problēmjautājumu risināšanu mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā. Nākamajos pētījumos darba autore piedāvātā izstrādāt kritēriju sistēmu valsts mājokļu politikas un pašvaldību DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas stratēģiju saskaņošanas uzlabošanai.

1. DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS PLĀNOŠANAS TEORĒTISKO ASPEKTU PĒTĪJUMS

DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumi un problēmas skar gan DDzM iedzīvotājus un īpašniekus, gan atsevišķus reģionus un valsts intereses kopumā. DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas stratēģija ir tieši saistīta ar valsts noteikto mājokļu politiku. Līdz šim Latvijā izstrādātie mājokļu politikas plānošanas dokumenti ir veidoti nekonkrēti un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumus risina vispārināti.

Promocijas darba pētījums vērsts uz to, lai pamatotu mājokļu politikas plānošanas nepieciešamību dažādos plānošana hierarhijas līmeņos.

Šajā daļā autore pēta DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas problēmu veidošanos un to saikni ar politiskās plānošanas dokumentu izstrādes nozīmi, DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas lēmumu pieņemšanas procesā. 1.1. attēlā redzams pētījuma dizains, kurā atspoguļots pētāmās problēmas ietvars.



1.1. att. DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas plānošanas teorētisko aspektu pētījuma dizains (autores veidots).

Pētījuma veikšanai tiek izmantota zinātniskās literatūras, vēsturisko statistikas datu un normatīvo dokumentu analīze.

Lai veidotu vienotu jēdzienu izpratni, darba autore analizē definīcijas, kas saistītas un formulē DDzM jomu. Terminu analīze ir nepieciešama, lai turpmāk būtu iespējams identificēt promocijas darba 3. daļā atspoguļotā pētījuma veikšanai nepieciešamos indikatorus.

Apkopoto definīciju analīzes rezultātā autore sniedz promocijas darba pētījuma problēmas ietvaru identificējošu jēdziena “mājoklis” un “dzīvokļa īpašums” skaidrojumu.

- Mājoklis ir īpašums, pastāvīgai dzīvošanai paredzēta dzīvojamā platība, kas ir ēka vai dzīvokļa īpašums ar noteiktu adresi, kur paredzēts dzīvot dzīvokļa īpašniekam ar ģimeni.

- Dzīvokļa īpašums ir īpašums ar noteiktu adresi, kas sastāv no dzīvojamās mājas atsevišķa dzīvokļa un tiesiski neatdalāmās kopīpašuma domājamās daļas un ir paredzēts dzīvošanai cilvēkiem ar ģimenēm.

DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumu risināšana, t. i., plānu un stratēģiju veidošana valsts līmenī ir veicama atbilstoši problēmas apjomam, ko var identificēt, konkretizējot kopējā dzīvojamā fonda apmēru. Promocijas darbs ir vērsts uz DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas problēmu risināšanu, ievērojot dažādu pušu intereses – gan dzīvokļa īpašnieka, gan apsaimniekotāja, gan valsts un pašvaldību.

Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas specifiku Latvijā ietekmē māju īpašnieku struktūra, t. i., DDzM var būt vairāki īpašnieki. Situācijas, kad vienai DDzM var būt, piemēram, 90 īpašnieki, nopietni apgrūtina māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kas, pēc autores domām, ir jārisina valsts mājokļu politikas līmenī.

Problēmu jautājumi pilsētā un laukos DDzM var būt līdzīgi, bet to risināšanas ceļš – atšķirīgs, jo pilsētās ir vērojama DDzM pakalpojumu sniedzēju konkurence, kur DDzM īpašnieki var izvēlēties sev piemērotāko pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojuma sniedzēju, savukārt lauku apvidos ir situācija, kad nav, kas piedāvā šāda veida pakalpojumu, jo nav pieejamu speciālistu un izpratne par DDzM pārvaldīšanu un apsaimniekošanu var atšķirties.⁴

1.1. tabulā apkopotā informācija par dzīvojamo fondu statistiskajos reģionos un republikas pilsētās laikā no 1990. līdz 2009. gadam parāda tendenci, ka Latvijā vidēji uz 1 iedzīvotāju dzīvojamais fonds ir palielinājies no 19,9 m² līdz 27,2 m², kas ir par 37 % vairāk, savukārt dzīvojamais fonds ir palielinājies par 15,5 %. Tas nozīmē, ka iedzīvotāji izvēlas dzīvot lielākos un plašākos mājokļos.

1.1. tabula

Dzīvojamais fonds statistiskajos reģionos un republikas pilsētās, 1990.–2009. g.⁵
(autores veidots)

Gads	Pavisam kopējā platība, tūkst. m ²					Vidēji uz vienu iedzīvotāju, m ²				
	1990	1995	2000	2005	2009	1990	1995	2000	2005	2009
Latvija	52 922	52 723	53 450	56 959	61 116	19,9	21,3	22,6	24,8	27,2
Rīgas reģions	16 342	16 244	16 231	17 042	18 240	18,1	20,0	21,4	23,4	25,7
Pierīgas reģions	7301	7427	7735	9387	11 221	19,3	20,6	21,5	25,4	29,0
Vidzemes reģions	6111	5981	6048	6260	6489	22,5	22,8	23,8	25,8	27,8
Kurzemes reģions	7880	7955	7972	8293	8568	21,6	23,8	25,0	26,9	28,6
Zemgales reģions	6482	6387	6614	7044	7406	20,3	21,2	22,6	24,6	26,4
Latgales reģions	8806	8729	8850	8933	9193	20,9	21,8	23,2	24,8	27,1

⁴ Valers, I., Kalnozols, A. (2017. gada 14. marts). Vēsturiskā un politikā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas Engures novadā. (Intervēja B. Plaviņa).

⁵ *Dzīvojamais fonds statistiskajos reģionos, republikas pilsētās un rajonos gada beigās, 1990.–2009. g.* (2017) [tiešsaite]. Centrālā statistikas pārvalde [skatīts 2017. gada 26. jūlijā]. Pieejams: http://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/arhivs/arhivs__a_nek_ip_ikgad/A_MAG070.px/table/tableViewLayout1/?rxid=2aadc131-f3ae-44c1-a74d-694e0f09eb48.

Neapmierinoša dzīvojamā fonda uzturēšana var radīt problēmas gan pašvaldību, gan valsts institūcijām, nodrošinot mājvietu iedzīvotājiem, veidojoties situācijai, kad dzīves apstākļi ēkā neatbilst valsts noteiktajiem normatīviem.⁶

Dzīvojamo fondu galvenokārt veido padomju gados celtās DDzM. Lai atspoguļotu to būvniecības intensitāti, 1.2. tabulā apkopoti dzīvojamā fonda rādītāji par laika periodu līdz 1988. gadam.

1.2. tabula

Dzīvojamā fonda struktūra pēc uzcelšanas perioda, (ēku skaits)⁷ (autore veidots)

Gadi	Līdz 1918.	1918.– 1940.	1941.– 1950.	1951.– 1960.	1961.– 1970.	1971.– 1980.	1981.– 1988.
Kopā	6935	7913	1448	4049	7821	10 253	8574
Pilsēta	4757	2809	698	2794	6066	7765	5903
Lauki	2178	5104	750	1255	1755	2487	2671

Šo ēku komunikāciju un konstrukciju lietderīgais kalpošanas laiks jau ir beidzies. Tāpēc to renovācijai un rekonstrukcijai ir jāpievērš īpaša uzmanība, lai dzīvojamā fonda rādītāji strauji nesamazinātos.

Kā liecina Eurostat dati, 2017. gadā 66,4 % Latvijas iedzīvotāju dzīvo DDzM⁸, līdz ar to dzīvojamā fonda apjoma saglabāšana ir būtiski svarīgs pētījuma virziens, kas ir tieši saistīts ar DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas problēmu risināšanas aktualitāti.

Pēc Centrālās statistikas pārvaldies datiem 1980. gadā dzīvojamā fonda kopējais apjoms bija 43,1 milj. m², 1999. gadā tas palielinājās līdz 52,9 milj. m², ieskaitot gan Krievijas armijas fondu, gan īpašnieku apdzīvotas viendzīvokļa un daudzdzīvokļu mājas^{9, 10}, 2017. gadā tas sasniedza 75,3 milj. m².

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir praktiski vienīgā juridiski un tiesiski atbildīgā persona, kas var pieņemt lēmumu par dzīvokļa īpašuma reālās daļas uzturēšanu un kas ar vairākuma dzīvokļu īpašnieku lēmumu ir pilnvarota īstenot šo pasākumu kopumu.¹¹ Izvēles procesā dzīvokļu īpašniekiem ir dota iespēja izvēlēties un vienoties par sniegto pakalpojumu kvalitāti un to izmaksām. Autore darba pieredze rāda, ka vēl joprojām ir sastopamas situācijas, kad dzīvokļu īpašnieki neapzinās savu atbildības pakāpi attiecībā uz DDzM kopīpašumā esošo platību pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Latvijas Republikas normatīvie dokumenti nosaka dzīvokļu īpašnieku tiesības un pienākumus attiecībā uz DDzM uzturēšanu labā tehniskā stāvoklī. Uzturot un pārvaldot dzīvojamo ēku, kas pieder vienam īpašniekam, īpašnieka pienākumi ir skaidri definēti un

⁶ Nekustamā īpašuma uzturēšana. Īpašnieka rokasgrāmata./autoru kolektīvs – Rīga: LNPA, 2004. – 140 lpp.

⁷ 1989. gada tautas skaitīšanas rezultāti Latvijā. Statistisks biļetens, II daļa. – Rīga, 1991. – 104. lpp.

⁸ *Distribution of population by dwelling type, 2017* (2017) [online]. Eurostat [accessed 10 March 2019]. Available at: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/lv#M.C4.81jok.C4.BCa_veids.

⁹ *Koncepcija par valsts politiku mājokļu jautājumu risināšanā. Projekts* (1995) [tiešsaite]. Latvijas vēstnesis. 23.03.1995., Nr. 45 (328) [skatīts 2018. gada 20. aprīlī]. Pieejams: <https://www.vestnesis.lv/ta/id/26962>.

¹⁰ Latvijas statistikas gadagrāmata (1999) III cet., Centrālās statistikas pārvalde, 105. lpp.

¹¹ Magone, I. (2010). *Namu apsaimniekošana – pakalpojumu un rūpju bizness*. [tiešsaite]. Latvijas vēstnesis.[skatīts 2015. gada 29. jūnijā]. Pieejams: <http://www.lvportals.lv/viedokli.php?id=204848>.

jautājumos par finansējuma lietderību un pieejamību konfliktsituācijas nerodas.¹² Situācijas sarežģījumi rodas, saduroties dažādām interesēm un finansiālajām iespējām, kas ir regulāri novērojamas DDzM dzīvokļu īpašnieku vidū. Ir vērojamas situācijas, kad dzīvokļu īpašnieki savu atbildību attiecina tikai uz savā īpašumā esošo dzīvojamo platību, bet neattiecinā uz kopīpašumā esošo teritoriju vai ēku kopumā. Šāda dzīvokļu īpašnieku attieksme nereti ir novērojama situācijās, kad ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir tuvu avārijas stāvoklim, bet atsevišķās dzīvojamās telpās ir veikts kvalitatīvs remonts. Sastopama ir arī situācija, kad šo mājokļu īpašnieki nevēlas piedalīties ēkas koplietošanas platību uzturēšanas un renovēšanas finansēšanā.^{13, 14}

Nodaļā promocijas darba autore analizē pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu klāsta un debitoru strukturālo sastāvu ar mērķi identificēt finansiāla rakstura problēmas, kas ietekmē DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu nodrošināšanu. Apzīmējums “debitori” promocijas darbā tiek izmantots pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu saņēmēju identifikācijai, to struktūras, maksātspējas un kritisko, finansiāli nedrošo mājaimniecību noteikšanai.

Centrālās statistikas pārvaldes dati liecina par sociālekonomisko atšķirību esamību – augstu ienākumu nevienlīdzību, kas pastāv starp reģioniem (1.3. tab.).

1.3. tabula

Džini koeficients Latvijas reģionos¹⁵ (%) (autores veidots)

Gadi	2004	2005	2008	2010	2015	2016	2017
Rīga	35,1	37,7	35,9	34,9	33,6	32,2	34,1
Pierīga	32,2	31,7	37,1	34,3	34,5	34,8	35,9
Vidzeme	32,9	36,9	35,9	33,4	32,4	31,6	31,8
Kurzeme	35,0	37,5	36,9	32,3	31,5	32,7	31,8
Zemgale	31,6	33,6	33,3	33,6	31,5	33,2	32,7
Latgale	35,8	35,4	35,4	33,4	31,5	32,3	36,4

Ņemot vērā 1.3. tabulā apkopotos statistikas datus, var secināt, ka pastāv izteiktas atšķirības dzīves kvalitātes jomā dažādos novados un reģionos.

DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kvalitāti ietekmē arī dzīvokļu īpašnieku godprātība attiecībā uz maksājumu veikšanu, kas ir atkarīga no vairāku savstarpēji saistītu faktoru mijiedarbības.¹⁶

¹² Kalns, J. (2012) [tiešsaite]. *Grūst vai negrūst tāds ir jautājums (II)*. Latvijas vēstnesis. [skatīts 2015. gada 12. aprīlis]. Pieejams: <http://www.lvportals.lv/likumi-prakse.php?id=248496>.

¹³ Nekustamā īpašuma uzturēšana. Īpašnieka rokasgrāmata./autoru kolektīvs – Rīga: LNPA, 2004. – 140 lpp.

¹⁴ Von Hauff, M., Musielack, H. (2013). *Das große Verwaltungshandbuch*. 5. Auflage. – Haufe Gruppe, Freiburg-München, 64. p.

¹⁵ *Džini koeficients Latvijas reģionos* (2018) [tiešsaite]. Centrālā statistikas pārvalde. [skatīts 2018. gada 12. janvārī]. Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/sociala/sociala__nabadz_nevienl__monetara_nab/NIG160.px.

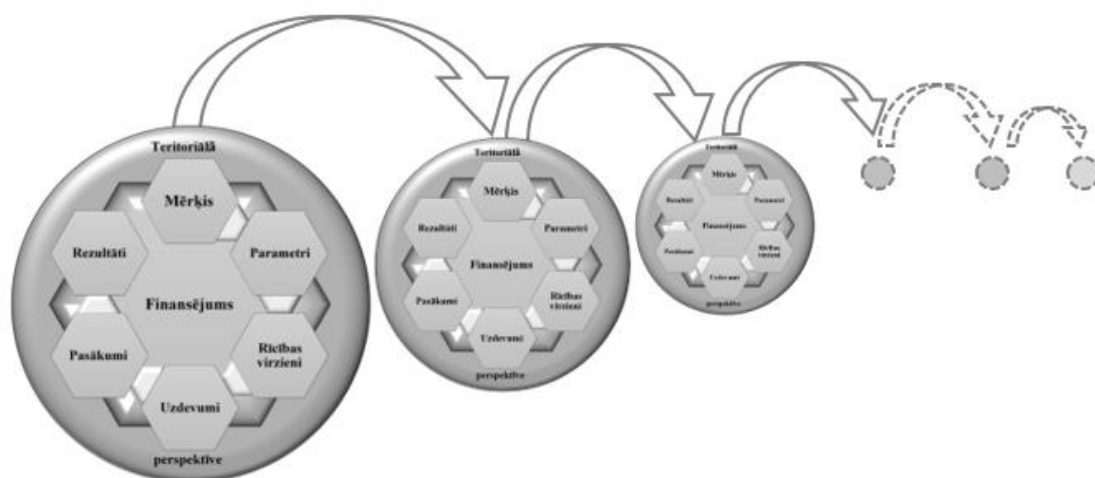
¹⁶ Beikmanis, Ģ., Geipele, I., Geipele, S., Stāmure, I. (2013). Owner's Role in Creating Energy-Efficient and Viable Property in Latvia. In: Abstracts of the Riga Technical University 54th International Scientific Conference. Section: Real Estate Economics and Construction Entrepreneurship, Latvia, Riga, 26–29 September, 2013. Riga: Institute of the Civil Engineering and Real Estate Economics, 2013, pp. 10.

Atkarībā no reģiona kopējā labklājības līmeņa vērojamas dzīvokļu īpašnieku parādu tendences un atšķirības.¹⁷ Parādsaistību apmēru un esamību ietekmē arī novadā izveidotās mājokļu politikas īstenošanas norise.

DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumi Latvijā ir uzskatāmi par aktuāliem, un to pamato fakts, ka lielu daļu dzīvojamā fonda veido tieši DDzM. Ņemot vērā, ka dzīvojamā fonda apjoma uzturēšana un palielināšana ir viena no valsts mājokļu politikas prioritātēm, nodaļā autore izvērtē politiskās plānošanas dokumentu izstrādi dažādos hierarhijas līmeņos Latvijā un to sasaisti ar DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas plānošanas problēmām.¹⁸

Mājokļu politikas vēsturiskajā attīstībā redzams pamatojums pašreizējai valsts, pašvaldības un namīpašnieku sadarbības mijiedarbībai, politikas teorētiskajiem aspektiem, politiskās stratēģijas un mājokļu politikas lomai valsts attīstības plānošanā. Nodaļā autore izvērtē valsts, reģiona un novada mājokļu politikas mijiedarbību ietekmējošos faktoros.

Dažādu līmeņu plānošanas dokumentu savstarpējo sasaisti nodrošina kvalitatīva informācijas plūsma. Informācijas plūsmas mājokļu politikas plānošanas dokumentu hierarhijā reģionu un novadu plānošanas līmenis ietver mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa **operatīvo un struktūrvienību** plānošanas dokumentu izstrādi.



1.2. att. Plānošanas dokumentu izstrādes cikliskā nepārtrauktība¹⁹ (autores veidots).

¹⁷ Pļaviņa, B., Geipele, S. (2012). Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojuma cenas veidošanas problēmas un risinājumi uzņēmējdarbībā Latvijā. No: RTU BUNĪ zinātniskie raksti "Būvuzņēmējdarbība un nekustamā īpašuma attīstība". 2. sējums. Rīga: RTU. 43.–50. lpp.

¹⁸ *Distribution of population by dwelling type, 2017* (2017) [online]. Eurostat [accessed 10 March 2019]. Available at: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/lv#M.C4.81jok.C4.BCq_veids.

¹⁹ Osvalde, R., Ozoliņa, I., Vītola, A., Sīmane, M. (2016) [tiešsaite]. Politikas veidošanas rokasgrāmata. Pārresoru koordinācijas centrs. [skatīts 2017. gada 2. maijā]. Pieejams: http://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/pkc_rokasgramata_090316_web.pdf.

Mājokļu politikas plānošanas dokumenta izstrāde paredz definēt mērķus, rezultatīvos parametrus, rīcības virzienus, pakārtotos uzdevumus, līdz ar to definējot arī par uzdevumu izpildi atbildīgās institūcijas. Ņemot vērā to, ka DDzM pārvaldīšana un apsaimniekošana ir viens no mājokļu politikas prioritārajiem virzieniem, ir nepieciešams noteikt uzdevumus, kuru izpildei izstrādā atbilstošus pasākumus un izveido sasniegto rezultātu novērtēšanas kritērijus. Tas palīdzēs salīdzināt iegūto rezultātu ar plānoto mērķi. Izstrādājot DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa plānošanas dokumentu, ir jāņem vērā teritoriālā perspektīva un nepieciešamais finansējums – indikatīvas izmaksas, atsevišķi norādot piešķirto un nepieciešamo papildu finansējumu.²⁰ 1.2. attēlā autore ir attēlojusi mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas plānošanas dokumentu izstrādes procesu.

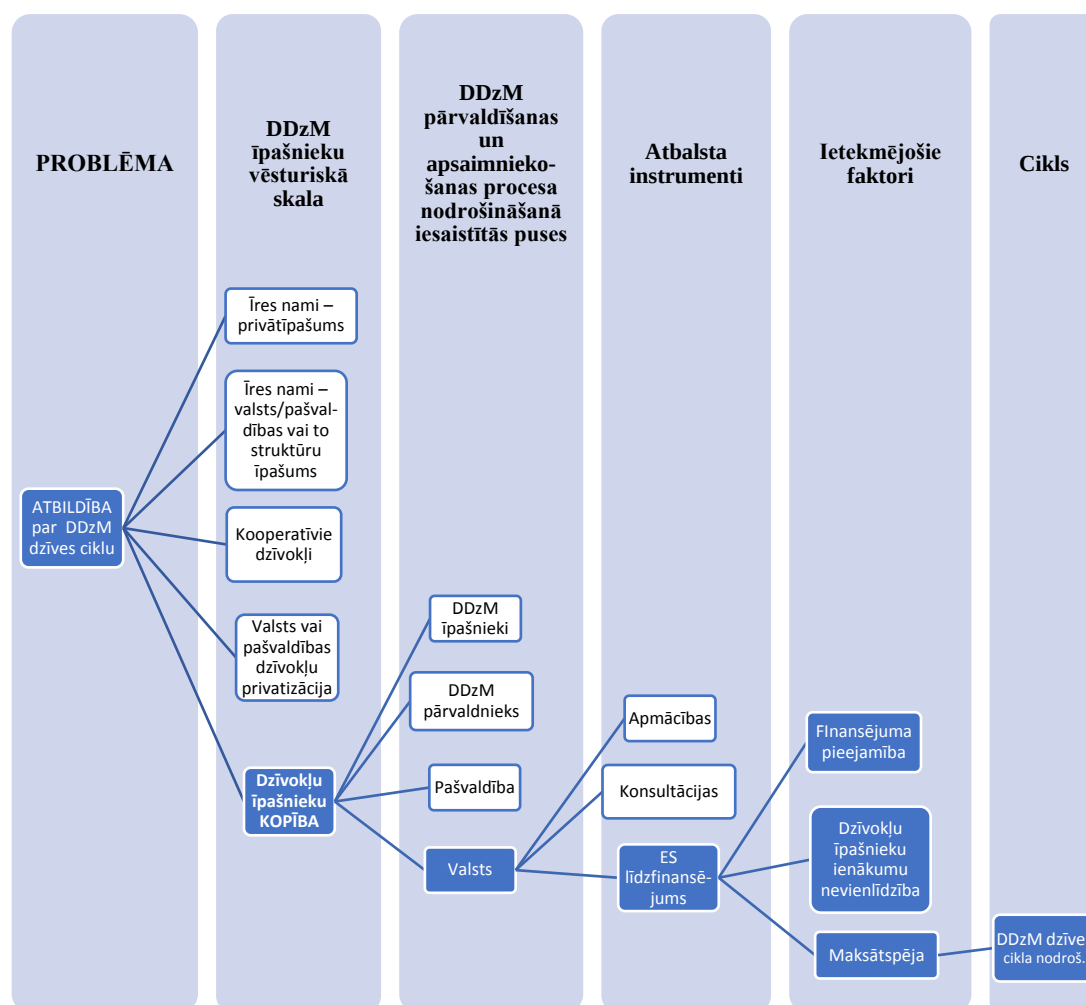
Iepazīstoties ar atsevišķu novadu izstrādātajiem dokumentiem un plāniem, autore secina, ka pašvaldībām ir dažāda pieeja mājokļu politikas jautājumos un reti kurai no tām ir izstrādāts mājokļu politikas plānošanas dokuments un paredzēti atbalsta instrumenti, lai veicinātu DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumu risināšanu un dzīvojamā fonda saglabāšanu, kā tas noteikts Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā.

²⁰ *Attīstības plānošanas sistēmas likums*. (2009) [tiešsaite]. LR likums, pieņemts Rīgā 2008. gada 8. maijā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2015. gada 10. janvāris]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/175748-attistibas-planosanas-sistemas-likums>.

2. DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS PROBLĒMU ANALĪTISKAIS IZVĒRTĒJUMS

DDzM, kur dzīvokļu īpašnieku kopiena nevar vienoties par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu nodrošināšanu, rada mājokļa fiziskā stāvokļa pasliktināšanās risku.

2.1. attēlā autore sniedz promocijas darba otrās daļas pētījuma vizuālu raksturojumu.



2.1. att. DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas problēmu analītiskā izvērtējuma dizains (autores veidots).

Promocijas darba otrajā daļā autore izklāstījusi teorētiskos un normatīvos faktorus, kas ietekmē DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas problēmu risināšanu. Šajā daļā pētījuma fokuss ir orientēts uz pašreizējās situācijas veidošanās iemeslu un risinājumu atbalsta pasākumu analītisko analīzi.

Pašreiz pastāvošās DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas problēmas ir vēsturisko notikumu un pieņemto lēmumu virknes rezultāts.

Pamatojoties uz daļā apkopoto informāciju, autore ir izveidojusi DDzM īpašuma struktūras vēsturiskās attīstības skalu (2.4. att.).

				Dzīvokļu īpašnieku kopība
			Kooperatīvie dzīvokļi	
		Īres nami – valsts/pašvaldības vai to struktūru īpašums		
			Valsts vai pašvaldības dzīvokļu privatizācija	
Īres nami – privātīpašums			Īres nami – privātīpašums	
... –1920.	1920.–1940.	1940.–1995.	1995.–2010.	2010.– ...

2.2. att. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašuma tiesību struktūras izmaiņas laikā no 1920. gada līdz mūsdienām (autore veidots).

2.2. attēlā atspoguļotā informācija par mājokļu politikas attīstību un dzīvojamās platības pieejamību ļauj autorei secināt, ka ir vērojamas DDzM īpašuma formu īpatsvara piederības struktūras maiņa.

Analizējot vēsturisko mājokļu politikas attīstību, autore secina, ka, laikiem mainoties, DDzM iedzīvotājs pārsvarā ir bijis īrnieka statusā – situācijā, kad ir jādomā tikai par savu dzīvokli, jo par mājas kopīpašuma daļu rūpējas mājas īpašnieks – valsts, pašvaldība vai īres nama īpašnieks. Attīstoties tirgus ekonomikai, Latvijas neatkarības atgūšanas sākumperiodā (1991.–1995. gadā) pieņemtie tiesību akti tirgus attiecību iedibināšanai mājokļu jomā ir nozīmīgs pavērsiens daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašuma formas un turpmākās mājokļu politikas veidošanai, jo iedzīvotājam, kurš visu laiku ir bijis īrnieks, tagad ir jāmaina attieksme un domāšana.

2.3. attēlā autore parāda būtiskāko mājokļu politikas attīstību Latvijā raksturojošo dokumentu pieņemšanas asi, kas vizuāli ataino mājokļu politikas procesu hronoloģiju no 1920.gada, kad dzīvojamās platības problēmjaudātājumu risināšana pieņēma tādus apmērus, kas prasīja valstisku iesaistīšanos, līdz 2010. gadam.

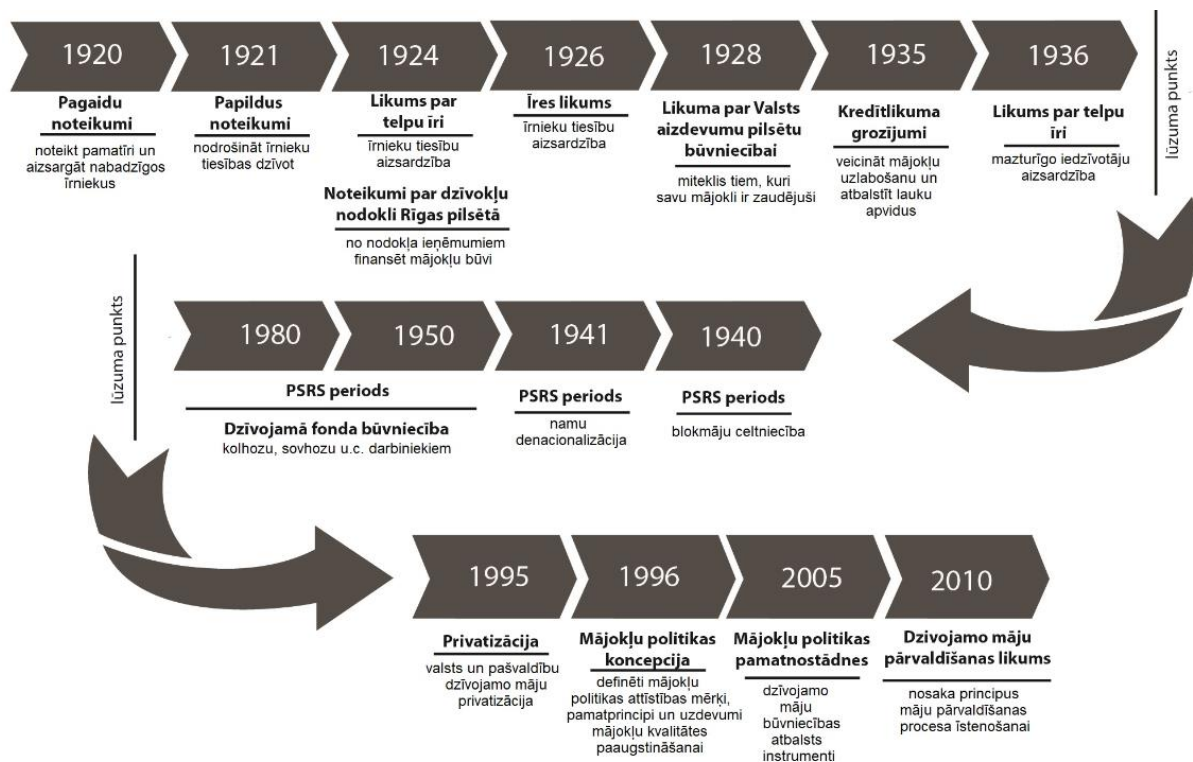
Dzīvokļa īpašuma formas vēsturiskās attīstības hronoloģijas analīze akcentē nepieciešamību izvērtēt valsts un pašvaldības lomu izmaiņas mājokļu politikas veidošanā un attīstībā. Ja līdz pagājušā gadsimta 90. gadiem DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas funkcijas veica valsts un pašvaldība, mājas kopība, pārņemot DDzM savā īpašumā, arī neiztikt bez valsts un pašvaldības atbalsta īpašuma pārvaldīšanā un apsaimniekošanā.

Jau 20. gadsimta 20., 30. gados attīstās uzskats – labs, pieejams dzīvoklis ir nepieciešams visām Latvijā dzīvojošām ģimenēm, un par to ir atbildīga gan valsts, gan visa sabiedrība.²¹ Ņemot vērā, ka pirms tam nepastāvēja nepieciešamība izveidot finanšu regulēšanas mehānismu mājokļu politikas jautājumu risināšanai, būvniecības kreditēšanas jautājumus Latvijā sāk risināt reizē ar Latvijas Hipotēku bankas dibināšanu 1924. gadā.²² 20. gadsimta sākumā piedāvātās kredīta iespējas veicināja mājokļu celtniecību.^{23, 24}

²¹ Kučinskis J. Mājokļu politika un tās instrumenti – Latvijas Hipotēku un Zemes banka, 2006. – 253. lpp.

²² Turpat.

²³ Boruks, A. (2003). Zemnieks, zeme un zemkopība Latvijā no senākiem laikiem līdz mūsdienām. 2., pārstrādātais un papildinātais izdevums. Jelgava: Latvijas Lauksaimniecības universitāte, 717 lpp. ISBN 9984596680.



2.3. att. Mājokļu politikas attīstības vēsturiskās hronoloģijas ass, 1920.–2010. gadam (autore veidots).

DDzM pārvaldīšana un apsaimniekošana ir cieši saistīta ar dzīvojamā fonda apjoma saglabāšanu, kas savukārt ir viena no mājokļu politikas būtiskām šķautnēm. Institūcija, kam pēc neatkarības atgūšanas tika deleģēti līdzīgi pienākumi bija “Mājokļu aģentūra”. Saskaņā ar Publisko aģentūru likuma 8. panta pirmo daļu no 2002. gada 1. oktobra tika nolemts izveidot valsts aģentūru “Mājokļu aģentūra” (turpmāk – aģentūra). Aģentūra ir Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas pārraudzībā esoša valsts iestāde, kas izveidota, lai īstenotu vienotu valsts politiku mājokļu jomā. Aģentūrai ir šādas galvenās funkcijas²⁵:

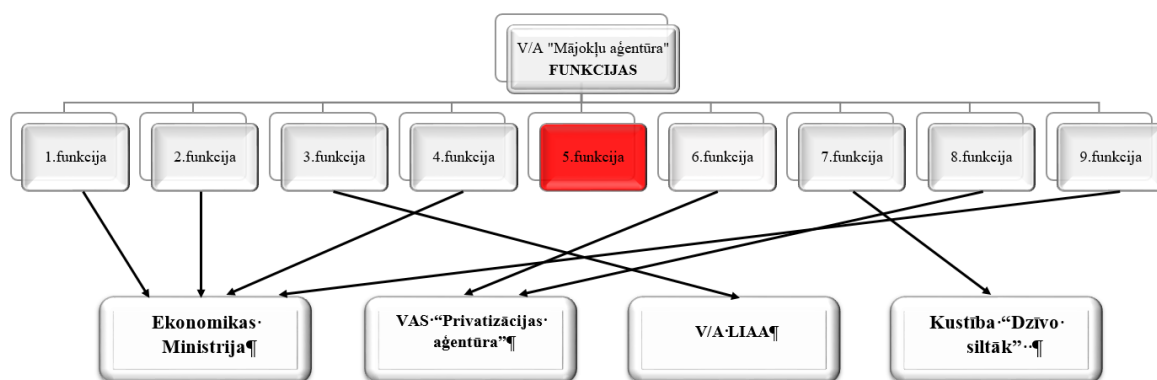
- vadīt valsts atbalsta programmas mājokļiem;
- metodiski vadīt mājokļu apsaimniekošanas procesu;
- nodrošināt mājokļu monitoringu;
- veikt citas normatīvajos aktos noteiktās funkcijas.

“Mājokļu aģentūra” likvidēta 2009. gada 31. decembrī. Kopš šī brīža Ekonomikas ministrija ir pārņēmusi attiecīgās funkcijas, tomēr līdzvērtīga iestāde ar līdzvērtīgām funkcijām netiek izveidota.

Pamatojoties uz 1. pielikumu, 2.4. attēlā autore atspoguļo “Mājokļu aģentūras” funkciju un uzdevumu pārdaļījumu citām atbildīgām institūcijām.

²⁴ Auziņš, A. (2016). *Zemes izmantošanas novērtēšana un pārvaldība: zinātniskā monogrāfija*. Rīga: RTU Izdevniecība. 270 lpp. ISBN9789934107801. DOI: <http://dx.doi.org/10.7250/9789934107801>.

²⁵ *Par valsts aģentūru “Mājokļu aģentūra”*. (2002) [tiešsaite]. LR Ministru kabineta rīkojums Nr.531, Rīgā 2002. gada 25. septembrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2018. gada 21. martā]. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=66849>.



2.4. att. "Mājokļu aģentūras" funkciju un uzdevumu pārdalījumu citām atbildīgām institūcijām²⁶ (autores veidots).

Kā liecina 2.4. attēla dati un VA "Mājokļu aģentūra" funkciju dalījumu apkopojums (1. pielikums), VA "Mājokļu aģentūra" funkcija "metodiski vadīt pašvaldību darbību mājokļu jomā" netiek deleģēta (pārņemta), kas norāda, ka sistemātiska un plānveidīga sadarbība mājokļu politikas jomā ar pašvaldību netiek uzturēta un veikta. Lielāko daļu VA "Mājokļu aģentūras" funkciju pārņem Ekonomikas ministrija un tai pakļautās institūcijas, par privatizācijas procesa norisi no 2009. gada 1. jūlija atbild VAS "Privatizācijas aģentūra", atbildību par energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās kopš 2010. gada 1. jūlija pārņem VA LIAA, no 2016. gada – ALTUM²⁷, 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.

Pašvaldību DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pasākumu nodrošināšanas ietvaros izstrādāto stratēģiskās plānošanas dokumentu uzdevumiem un to īstenošanai veicamajiem pasākumiem jābūt tādiem, lai veicinātu DDzM dzīvokļu īpašnieku un īrnieku lēmumu pieņemšanu ēkas tālākas funkcionalitātes nodrošināšanas veicināšanai. Atkarībā no pašvaldības budžeta iespējām un ieinteresētības pakāpes savas pašvaldības attīstībā ir izvērtējama pašvaldības loma un iespējas attīstīt kvalitatīvu pašvaldībā esošo DDzM atjaunošanas stratēģiju.

²⁶ Par Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras likvidāciju. (2009) [tiešsaite]. LR Ministru kabineta noteikumi Nr. 535, pieņemti Rīgā 2009. gada 29. maijā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2018. gada 28. novembrī]. Pieejams: <https://m.likumi.lv/ta/id/192847-par-buvniecibas-energetikas-un-majoklu-valsts-agenturas-likvidaciju>.

²⁷ Par ALTUM aizdevumu. (2018) [tiešsaite]. Altum.lv [skatīts 2018. gada 21. marts]. Pieejams: <https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/energoefektivitate/programmas-atbalsts-altum-aizdevums/par-aizdevumu/>.

3. MĀJOKĻU POLITIKAS UN DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS PROCESA ĪSTENOŠANAS METODOLOĢIJA

Pētījuma gaitā ir būtiski noskaidrot DDzM nozares speciālistu viedokli par indikatoriem un dimensijām, kas ietekmē DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu, lai izstrādātu atbilstošus metodoloģiskos risinājumus daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām mājokļu politikas kontekstā valsts, pašvaldību un pārvaldīšanas uzņēmumu saimnieciskās darbības un stratēģiskās plānošanas procesa pilnveidošanai.

DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas problēmjauditājumu risināšanu ietekmē virkne faktoru, kuru identifikācija tika veikta promocijas darba 1. un 2. daļā. Labākai DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas norišu vadības novērtēšanai un mājokļu politikas instrumentu, kas ietekmē DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumu risināšanu, efektīva lietojuma izpratnei autore izveidojusi nozares speciālistu aptaujas anketu, apkopojot identificētos faktorus 31 indikatora kopā un četrās dimensiju grupās:

- sociālā dimensija – sociālā atbildība, izglītība, zinātne, ekoloģiskās sistēmas monitorings u. c.;
- ekonomiskā dimensija – nodokļu politika, cenu politika, inflācija, kredītsistēma, finansējuma pieejamība u. c.;
- ekoloģiskās un apkārtējās vides dimensija – energoefektivitāte, vides saglabāšana un ekoloģija u. c.;
- politiskā un tiesiskā dimensija – ES normatīvi, valsts politika un reģionālā stratēģija, administratīvā pārvalde un normatīvais regulējums u. c.

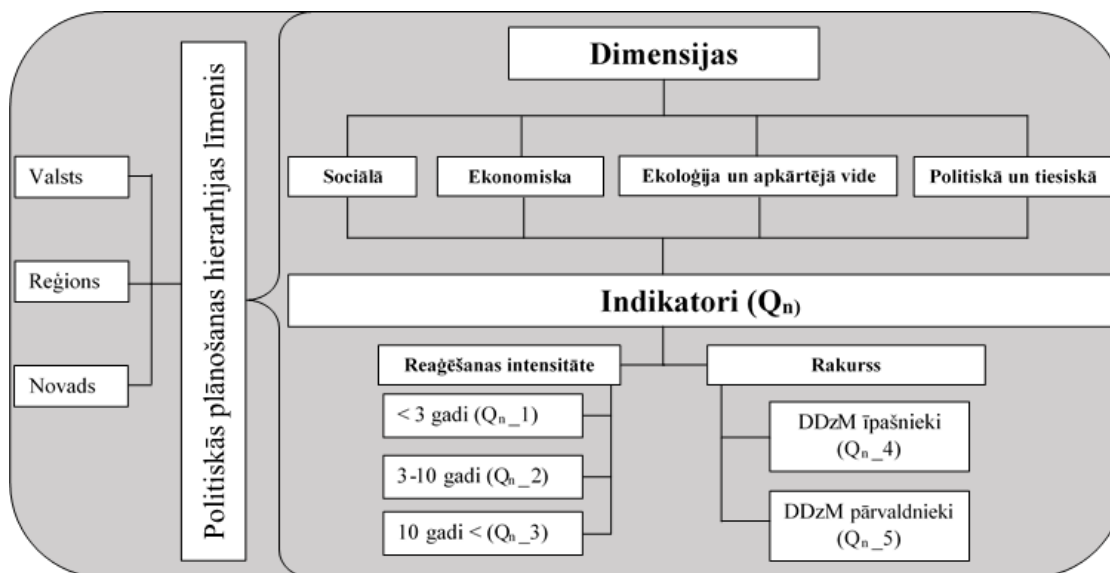
Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesus ietekmējošie indikatori kalpo par pamatu nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas speciālistu un pašvaldību amatpersonu (deputātu) viedokļa aptaujas un intervijas anketas apkopoto jautājumu izvēlei.

Promocijas darba autores veiktās aptaujas mērķis ir uzzināt DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumu vadošo darbinieku un nozares speciālistu viedokli par:

- ilgspējīgas attīstības dimensiju ietekmi uz DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas attīstības stratēģiju;
- plānošanas hierarhijas līmeņiem, kuros problēma ir jārisina;
- reaģēšanas intensitāti:
 - īstermiņā – operatīvais plāns, plānošanas periods mazāk nekā trīs gadi (aktuāls/neatliekams);
 - vidējā termiņā – taktiskais plāns, plānošanas periods no trīs līdz 10 gadiem (aktuāls, bet ne steidzams);
 - ilgtermiņā – stratēģiskais plāns, plānošanas periods – 10 un vairāk gadu (nepārtraukts, ilglaicīgs);

- ietekmes rakursu;
 - DDzM īpašnieki;
 - DDzM pārvaldnieki.

Atbilstoši indikatoru kopām aptaujas anketa ietver **31** jautājumu ar iespēju izteikt savus komentārus. Aptaujas anketas struktūra shematiski redzama 3.1. attēlā.



3.1. att. Aptaujas anketas struktūra (autores veidots).

Pirmais jautājumu bloks (Q1–Q10) ietver jautājumus, kas apvieno sociālās dimensijas indikatorus.

Indikatoru intensitātes analīze palīdz secināt, veidot prognozes un sagatavot stratēģiskus pārvaldības lēmumus, novērot tendences un koriģēt tās atbilstošajā plānošanas hierarhijā atbilstošajā rakursā – īpašnieks, pārvaldnieks.

Aptaujas anketa sastāv no **četriem** jautājumu blokiem. Katrs bloks ietver vairākus jautājumus, kas veido informācijas avotu pētījuma veikšanai:

- pirmais jautājumu bloks ietver jautājumus (Q1–Q10), kas saistīti ar sociālo atbildību, izglītību, zinātnei, ekoloģiskās sistēmas monitoringu u. c.;
- otrais jautājumu bloks (Q11–Q21) ir veltīts nodokļu politikai, cenu politikai, inflācijai, kredītsistēmai, finansējuma pieejamībai u. c.;
- trešais jautājumu bloks (Q22–Q25) sastāv no ekoloģiskās un apkārtējās vides jautājumiem — energoefektivitāte, vides saglabāšana, ekoloģija u. c.;
- ceturtais jautājumu bloks (Q26–Q31) atklāj politisko un tiesisko jautājumu aktualitāti – ES normatīvi, valsts politika un reģionālā stratēģija, administratīvā pārvalde, normatīvais regulējums u. c.

Veiktas nozares ekspertu un politiskās stratēģijas veidošanā iesaistīto atbildīgo amatpersonu aptaujas un intervijas, kā arī ar anketēšanas palīdzību noskaidrots uzņēmējdarbības pārstāvju, pētnieku un saistīto nozaru pārstāvju viedoklis par promocijas darbā risināto problēmu ietekmi uz nozares attīstību un problēmjautājumu risināšanas steidzamības pakāpi.

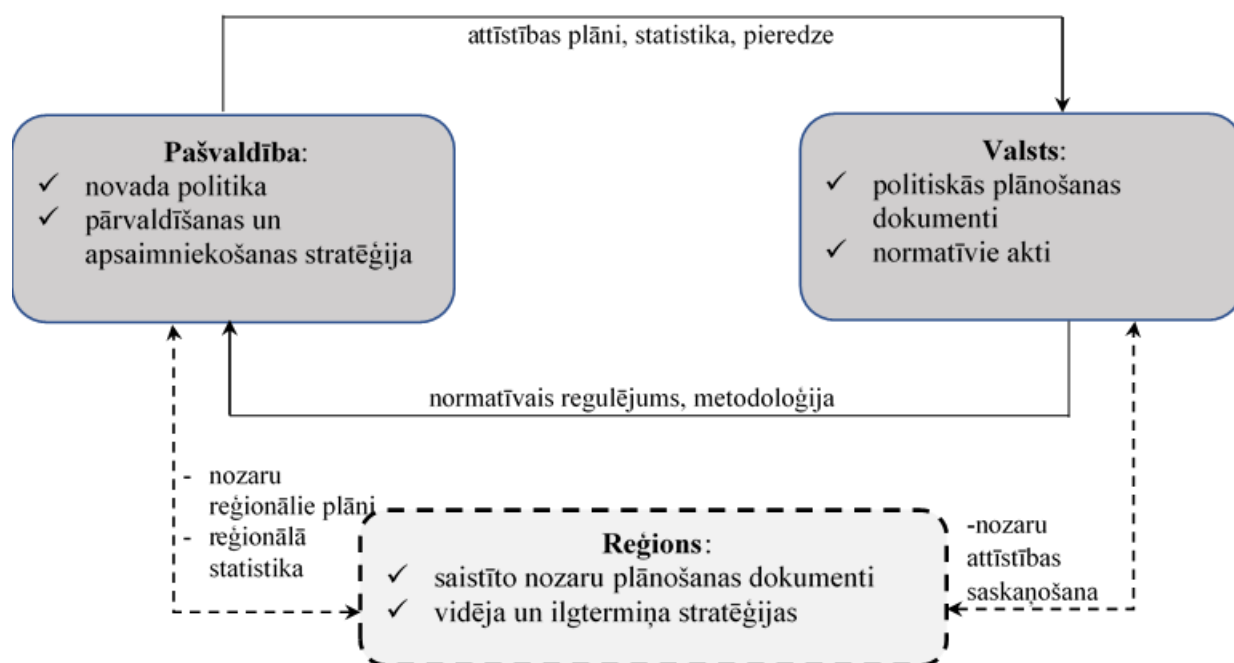
Respondentu grupu raksturojums attēlots 3.1. tabulā.

3.1. tabula

Anketēšanas respondentu skaits un raksturojums (autores aprēķināts un veidots)

Pazīmes	Dati veiktā pētījuma ietvaros		
	Asociāciju pārstāvji		
	Nozares speciālisti	Pētnieki	Citi
Teritorija	Latvijas Republika	Latvijas Republika	Latvijas Republika
Anketēšanas laiks	04.2017.–07.2017.	04.2017.–07.2017.	04.2017.–07.2017.
Aptaujas vienība	Uzņēmējdarbības pārstāvis	Nozares pētnieki	Saistītas nozares pārstāvis
Respondentu skaits	150	10	10
Respondentu kompetence	Pēc nozares	Pēc nozares	Pēc saistītās nozares
Aizpildīto anketu skaits	95	6	3
Reakcijas koeficients, %	63	60	30

Ņemot vērā aptaujas respondentu viedokli, ka mājokļu politika un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas plānošanas dokumentu izstrāde reģionu līmenī nav izceļama kā nozīmīga, autore piedāvā veidot atbilstošu informācijas struktūru starp valsti un pašvaldībām, reģionu plānošanas institūcijas tajā iesaistot tikai tādā mērā, kādā ir iespējama mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas stratēģiju saskare ar citu nozaru plānošanas dokumentiem (3.2. att.).

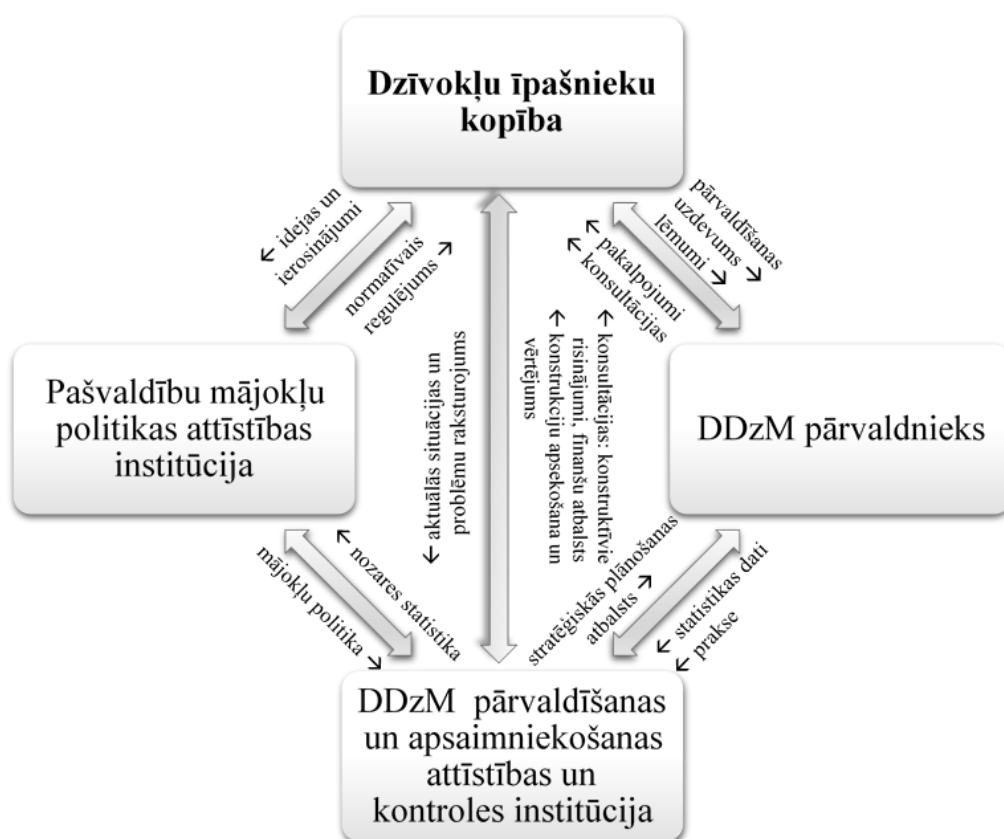


3.2. att. DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa plānošanas dokumentu izstrādes informācijas plūsmas loģiskais modelis starp hierarhiskajiem līmeņiem (autores veidots).

3.2. attēlā autore parāda mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa ilgtermiņīgu attīstību veicinošu informācijas plūsmas trajektoriju, iekļaujot tajā visus plānošanas dokumentu hierarhijas līmeņus. Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas plūsmas loģiskā modeļa grafiskais atainojums parāda

gan valsts, gan reģionu un pašvaldību plānošanas sistēmu kopumu savstarpējo vienotību un norāda uz vienotas informācijas plūsmas nepieciešamību reālai situācijai atbilstošu plānošanas dokumentu, normatīvo aktu un stratēģiskās rīcības plānu izveidošanai.

Jebkura līmeņa izveidotajai politikai un izvēlētajiem stratēģiskās rīcības virzieniem ir jāsekmē kopējā ekonomiskā attīstībā un konkurētspēja, veidojot savstarpējo atgriezenisko saiti starp mājokļu politiku, kas izstrādāta valsts līmenī, un pašvaldībā esošo DDzM pārvaldības un apsaimniekošanas stratēģisko lēmumu īstenošanu.



3.3. att. Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas plūsmas mijiedarbības modelis pašvaldības līmenī (autore veidots).

Promocijas darbā veiktais pētījums apstiprināja, ka mājokļu politikas ietekme uz DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ilgtspējīgu attīstību ir saistīta ar atbildīgo institūciju spēju reaģēt uz sociālo, ekonomisko, ekoloģisko, vides, kā arī politisko faktoru ietekmi.

Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mijiedarbības vadības koordinēšanai attiecīgajā plānošanas līmenī nepieciešama informatīvā datubāze par DDzM skaitu, atrašanās vietu, juridisko būtību, fizisko stāvokli un uzturēšanas un attīstības vajadzībām. Lai nodrošinātu plānu atbilstību reālajām dzīvokļu īpašnieku vajadzībām, autore ierosina izveidot jaunu struktūrvienību pašvaldību līmenī – DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas attīstības un kontroles institūciju, kas darbotos kā starpnieks starp pašvaldību, veidojot mājokļu politiku, DDzM pārvaldniekiem, kas nodrošina pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus, un dzīvokļu īpašnieku kopību. DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas attīstības un kontroles institūciju funkcijās ir jāparedz arī dzīvokļu

īpašnieku konsultācijas par finansiālā atbalsta un konstruktīvo risinājumu aktualitātēm, kā arī ēku apsekošanu un rekomendāciju sagatavošanu. 3.3. attēlā autore atspoguļo ideālo informācijas plūsmu pašvaldības līmenī, uzsverot tās aplūgto raksturu. Mājokļu politikas veidošanas un īstenošanas viena no iespējām ir konsultāciju sniegšana gan DDzM dzīvokļu īpašniekiem, gan iedzīvotājiem ar mērķi veidot atbildīgu attieksmi pret savu īpašumu, savukārt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumiem – atbalsts darbā ar klientiem, kopēju infrastruktūras un stratēģijas jautājumu risināšanā u. tml.

DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomas attīstību var ietekmēt pašvaldības ietvaros regulāri organizēti pasākumi – informatīvie semināri, konsultācijas un rekomendācijas dzīvokļu īpašniekiem par:

- tiesiskajām un juridiskajām izmaiņām īpašuma uzturēšanas jautājumos;
- ēku renovācijas finansiālā atbalsta iespējām;
- jaunākajiem tehnoloģiskajiem sasniegumiem ēku energoefektivitātes paaugstināšanā.

Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa **informācijas plūsmas mijiedarbības modeļa** izmantošana ļaus novērtēt esošo DDzM stāvokli, juridisko formu un apsaimniekošanas metodes novados un rast labāko risinājumu to pārvaldīšanai un apsaimniekošanai, noteikt mājokļu politikas virzienus un mērķus. Mērķtiecīgas darbības rezultātā, integrējot pašvaldībās koordinētu mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas aplūgto informācijas plūsmas mijiedarbības loģisko modeli, var tikt iegūts gan pašvaldības, gan DDzM iedzīvotāju finanšu līdzekļu ietaupījums un panākta apzināta enerģijas racionāla izmantošana, risinātas sociālo jautājumu problēmas un minimizēti regulāro ikmēneša maksājumu kavējumi.

Nozares ilgtspējīgai attīstībai, valsts un pašvaldību līmenī integrējot mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa aplūgto informācijas plūsmas mijiedarbības loģisko modeli, plānošanas dokumentu izstrādes procesā ir iespējams veicināt:

- dzīvojamās ēkas fiziskā stāvokļa un komforta paaugstināšanu;
- energoresursu efektīvu izmantošanu;
- dzīvokļu īpašnieku un īrnieku juridiskās atbildības un kompetences līmeņa celšanu;
- administratīvās vienības konkurētspējas palielināšanu.

3.4. attēlā autore atspoguļo mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas plūsmas mijiedarbības loģisko modeli valsts līmenim, kam ir aplūgto trajektorija. Valsts līmeņa organizāciju galvenais uzdevums ir nodrošināt politiskās plānošanas dokumentu izstrādi, balstoties uz pašvaldībās apkopoto informāciju. Ja pašvaldības savas funkcijas pilda korekti, tad arī valsts līmeņa dokumentu izstrāde ir korekta un balstīta uz reālai situācijai atbilstošiem priekšizpētes datiem.

DDzM saimniecības attīstības institūcijas funkciju līdz šim veiksmīgi ir pildījusi Ekonomikas ministrija, kas arī turpmāk būtu jāatstāj nemainīga. Gan autores pieredze, gan veiktās aptaujas rezultāti parāda, ka vairāk uzmanības jāpievērš sadarbībai starp valsts un pašvaldību institūcijām. Tāpēc autore piedāvā pilnveidot esošo plānošanas hierarhisko līmeņu informācijas plūsmas struktūru un ieviest mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas aplūgto plūsmas mijiedarbības loģisko modeli (3.5. att.), kas nodrošina pārskatāmu komunikāciju gan starp valsts un pašvaldību institūcijām,

gan valsts un pašvaldību administratīvajās vienībās. Šādas sistēmas ieviešana var nodrošināt ne tikai atvieglotu nepieciešamo nozares datu iegūšanu, bet arī atvieglotu starpnozaru disciplīnu salīdzināšanas izvērtēšanas iespējamību.



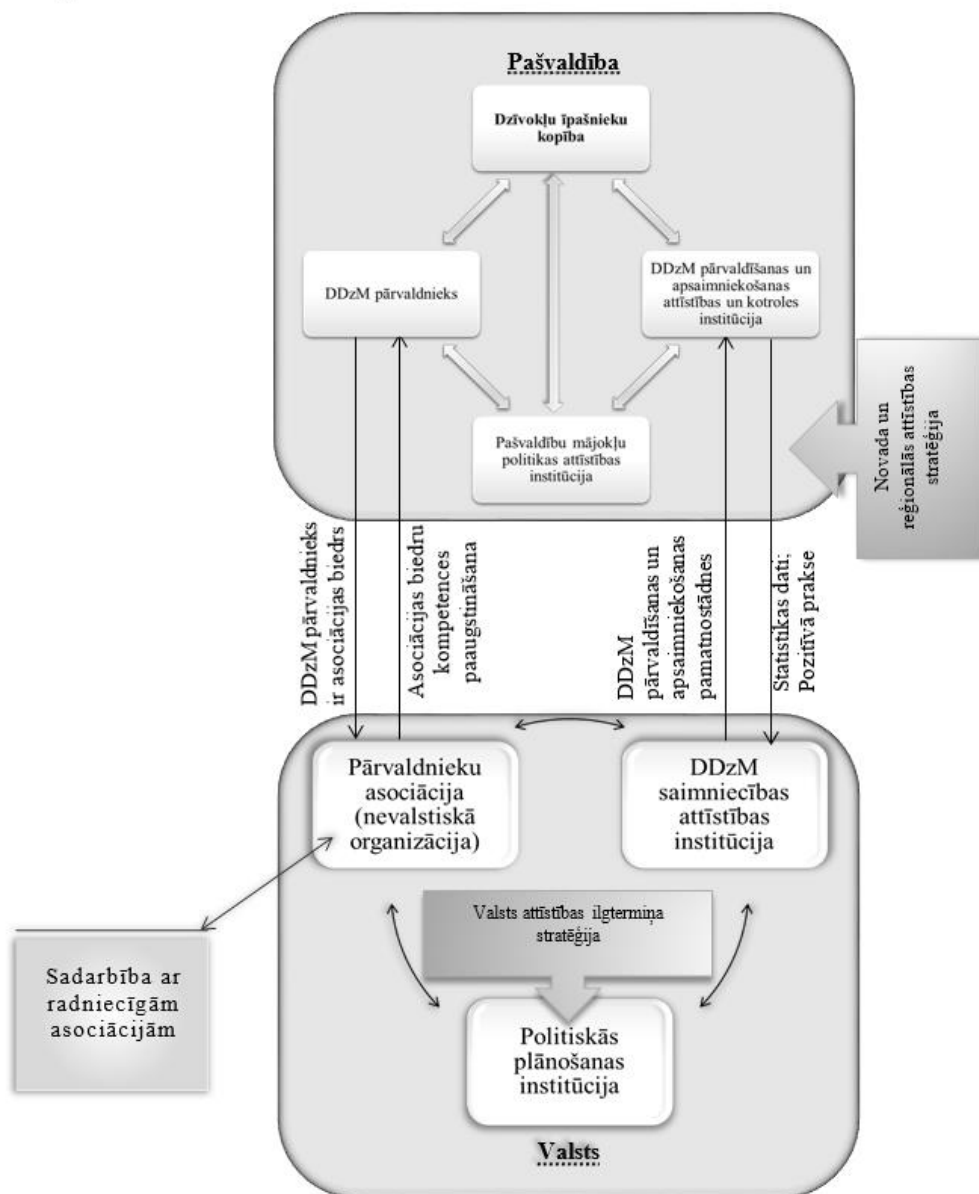
3.4. att. Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas plūsmas mijiedarbības modelis valsts līmenim (autores veidots).

Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbību informācijas savstarpējas apmaiņas sistēmas procesu īstenošanas **metodoloģiskais risinājums – mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas plūsmas mijiedarbības modelis pašvaldības līmenim, Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas plūsmas mijiedarbības loģiskais modelis valsts līmenim un Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas apļveida plūsmas mijiedarbības loģiskais modelis** – valsts, pašvaldību un pārvaldīšanas uzņēmumu saimnieciskās darbības un stratēģiskās plānošanas procesu pilnveidošanai dod iespēju veikt saskaņotu un plānotu DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas stratēģisko lēmumu izstrādi, līdz ar to veicināt dzīvojamā fonda apjoma saglabāšanu un atjaunošanu. Autores izstrādātās novitātes var dot pozitīvu iespaidu uz siltumapgādes sistēmu un enerģijas patēriņa rādītāju uzlabošanu pašvaldībās, nodrošinot operatīvu lēmumu pieņemšanu energoefektīvo ēku attīstībai, ko paredz “Enerģētikas hartas protokols”²⁸ un likums “Par Enerģētikas hartas protokolu par energoefektivitāti un ar to saistītajiem vides aizsardzības aspektiem”²⁹. Novada ietvaros izveidotie ēku rekonstrukcijas

²⁸ *Enerģētikas Hartas protokols par energoefektivitāti un ar to saistītajiem vides aizsardzības aspektiem* (1998) [tiešsaite]. Starptautisks dokuments, pieņemts Lisabonā 1994. gada 17. decembrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2019. gada 20. maijā]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/lv/starptautiskie-likumi/id/1323>.

²⁹ *Par Enerģētikas hartas protokolu par energoefektivitāti un ar to saistītajiem vides aizsardzības aspektiem* (1998) [tiešsaite]. LR likums, pieņemts Rīgā 1998. gada 16. oktobrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2019. gada 20. maijā]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/50295-par-energetikas-hartas-protokolu-par-energoefektivitati-un-ar-to-saistitajiem-vides-aizsardzibas-aspektiem>.

vai renovācijas un energoefektivitātes projekti var veicināt valsts iedzīvotāju interesi par novadu un sekmēt tā ekonomisko aktivitāti un konkurētspēju.



3.5. att. Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas apļveida plūsmas mijiedarbības loģiskais modelis (autore veidots).

Veidojot DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa plānošanas dokumentus un pieņemot stratēģiskus lēmumus, ir jāizvērtē arī pieņemto lēmumu ietekme uz citām tautsaimniecības nozarēm, valsts kopējo ekonomisko izaugsmi, reģionu un pašvaldību konkurētspējas palielināšanos un ekonomisko attīstību.

Iepriekš minētais pamato nepieciešamību turpināt mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas mijiedarbības pētījumus, promocijas darba autores piedāvāto mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas stratēģijas attīstības pētījumu, kā arī mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas apļveida plūsmas mijiedarbības loģiskā modeļa īstenošanu.

SECINĀJUMI UN PRIEKŠLIKUMI

DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu ietekmes indikatoru intensitātes pētījums mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu plānošanas dokumentu izstrādei dažādos plānošanas un atbildības līmeņos **apstiprina** promocijas darbā izvirzīto hipotēzi – **kvalitatīva informācijas apmaiņa mājokļu politikā un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu nodrošināšanā dažādos plānošanas un atbildības līmeņos ir atkarīga no DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu indikatoru mijsakarības ietekmes.**

Promocijas darbā izstrādātās teorētiskās pamatnostādnes un analītiskās atziņas, kā arī mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu ietekmes indikatoru mijsakarību izvērtējums pamato autores izstrādātos un apkopotos pētījuma rezultātus vairākos secinājumos.

1. Dzīvokļu īpašniekiem nav vienotas īpašumtiesību atbildības izpratnes par DDzM kopīpašumā esošo platību pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbību kopumu veikšanas nepieciešamību un finansiālā resursa nodrošināšanu, kā rezultātā var tikti pieņemti impulsīvi lēmumi par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu, kas nav balstīti uz ekonomiska vai racionāla pamata labuma gūšanai visai DDzM.
2. Ekonomikas ministrijas un tai pakļauto institūciju publiski pieejamos reģistros nav pieejama informācija par pārvaldnieku reģistrā esošajām personām, uzskaitītajām DDzM, kurām ir noslēgti līgumi ar profesionāliem pārvaldniekiem vai arī šādi līgumi vispār nepastāv, un tas neīsteno likuma normu izpildi un kontroli.
3. BIS sistēma par pieejamo dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru ir nepārskatāma un nepilnīga, un tas kavē mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas stratēģijas attīstību ilgtermiņā.
4. Vienotai plānošanas dokumentu izveidei, DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumu risināšanas veicināšanai pašvaldībās ir aktuāls raksturs, ko līdz šim Vides ministrija noteiktajos plānošanas dokumentos nav definējusi. Tas var būtiski traucēt novadu DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumu risināšanu un dzīvojamā fonda kvalitatīvu uzturēšanu.
5. 1940. gada politiskās situācijas izmaiņas ir uzskatāmas par lūzuma punktu Latvijas mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas problēmjautājumu attīstībā, jo tika iesākta lielo namu nacionalizācija.
6. 90. gados, kad Latvija atguva neatkarību, tā piedzīvo pāreju no plānveida uz tirgus ekonomiku, un tiek pieņemti tiesību akti tirgus attiecību atjaunošanai mājokļu jomā, vienlaikus saglabājot dzīvojamo telpu īrniekiem daļu padomju periodā iedibināto tiesību un sociālo garantiju, kā arī piešķirot tiesības pašvaldībām lemt par īres maksas apmēru to teritorijā, kas radīja nepilnīgu un nekvalitatīvu lēmumu pieņemšanas procesa attīstību DDzM pārvaldīšanā un apsaimniekošanā līdz pat mūsdienām.
7. Līdz pagājušā gadsimta 90. gadiem DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas funkcijas veic valsts un pašvaldība. Līdz ar DDzM pārņemšanu savā īpašumā dzīvojamās mājas kopībai ir jādoma par īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu,

taču tas nav iespējams bez valsts un pašvaldības atbalsta. Dzīvokļa īpašuma formas vēsturiskās attīstības hronoloģijas analīze un DDzM īpašuma tiesību struktūras izmaiņu grafiks pamato nepieciešamību izvērtēt valsts un pašvaldības lomu izmaiņas mājokļu politikas veidošanā un attīstībā.

8. Indikatoru ietekmes vērtējums DDzM dzīvokļu īpašnieku interešu rakursā pamato aktuālāko indikatoru iedalījumu katrā dimensiju grupā. Sociālās dimensijas aktuālākie indikatori valsts līmenī ir veselība, nodarbinātības līmenis un darba alga, ekonomiskās dimensijas aktuālākie indikatori valsts un reģionu līmenī ir inflācija, ekoloģijas un apkārtējās vides dimensijas aktuālākais indikators ir infrastruktūras attīstība visos līmeņos, un politiskās un tiesiskās dimensijas aktuālākie indikatori valsts un reģionu līmenī ir dzīvokļu īpašnieku tiesiskā atbildība, savukārt novadu līmenī – dzīvokļu īpašnieku zināšanu līmenis par dzīvojamo māju normatīvo bāzi.
9. Latvijas plānošanas reģionu organizatoriskās struktūras neparedz mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas risinājumu izstrādes struktūrvienību esamību, līdz ar to reģionu attīstības plānos nav plānveidīgi un sistēmiski paredzēti mājokļu politikas atbalsta instrumenti, kas veicinātu DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumu risināšanu un dzīvojamā fonda saglabāšanu, kā tas noteikts Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā.
10. Valsts līmenī īpaša uzmanība ir jāpievērš dzīvokļu īpašnieku tiesiskās atbildības stiprināšanai, rodot risinājumus situācijām, kad dzīvokļu īpašnieki nevēlas iesaistīties sava īpašuma pārvaldīšanas procesā. Nepievēršot uzmanību šai problēmai, tā var ietekmēt visas DDzM pārvaldības organizatorisko procesu.
11. Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas informācijas plūsmas mijiedarbības modelis pašvaldības līmenim, Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas informācijas plūsmas mijiedarbības loģiskais modelis valsts līmenim un Mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas informācijas aplūksmes plūsmas mijiedarbības loģiskais modelis dod iespēju veikt saskaņotu un plānotu DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas stratēģisko lēmumu izstrādi, līdz ar to veicināt dzīvojamā fonda apjoma saglabāšanu un atjaunošanu.
12. Pētījuma gaitā autore konstatē dažādu indikatoru atšķirīgo ietekmes veidu atkarībā no nozares plānošanas dokumentu izstrādes un to īstenošanas hierarhiskā līmeņa, kas apstiprina mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas aplūksmes plūsmas risinājumu nepieciešamību, kas dod iespējas veikt saskaņotu un plānotu DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas stratēģisko lēmumu izstrādi, kas veicinātu dzīvojamā fonda apjoma saglabāšanu un atjaunošanu Latvijā.
13. Promocijas darbā piedāvātais mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas savstarpējas apmaiņas metodoloģiskais risinājums ir aprobēts nozares ekspertu fokusgrupās, intervijās un semināros, kas ļauj secināt, ka izstrādātie mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas savstarpējas apmaiņas sistēmas modeļi var nodrošināt

pārskatāmu komunikāciju gan starp valsts un pašvaldību institūcijām, gan valsts un pašvaldību administratīvajās vienībās.

Pamatojoties uz pētījuma gaitā iegūtajiem secinājumiem, promocijas darba autore izvirza vairākus **priekšlikumus** par mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas stratēģijas mijiedarbības sistēmas attīstības pētījumiem, kā arī lietišķi praktiskajiem risinājumiem.

1. **Ekonomikas ministrijai** sadarbībā ar pašvaldību būvvaldēm ir nepieciešams veikt DDzM uzskaiti un monitoringu, atspoguļojot ne tikai šo māju pārvaldības statusu, bet arī nodrošinot vispārīgu informāciju par māju esošo tehnisko stāvokli, kurināmā patēriņu un cita rakstura informācijas uzskaiti valsts, reģionu un novadu līmenī mājokļu politikas veidošanas indikatīvo lēmumu pieņemšanai, radot līdzvērtīgus dzīves apstākļus viesiem iedzīvotājiem neatkarīgi no dzīves vietas.
2. **Ekonomikas ministrijai** turpināt sociāla rakstura informatīvās kampaņas valsts un pašvaldību līmenī par DDzM īpašumtiesību, atbildību un pienākumu jautājumiem, lai paaugstinātu īpašnieku apziņu “no īrnieka par īpašnieku”, mainot attieksmi pret savu īpašumu.
3. **Pašvaldībām** ir jāizstrādā vienots DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas politikas pasākumu kopums pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanai atbilstoši normatīvajā bāzē noteiktajām prasībām, lai mazinātu to māju skaitu, kurām vispār nav juridiskā mājas pārvaldnieka.
4. **Vides ministrijai** uzdot par pienākumu katrai pašvaldībai izstrādāt mājokļu politikas plānošanas dokumentu attiecīgajā pašvaldībā, jo pašreizējā situācijā ne visām pašvaldībām ilgtspējīgas stratēģijas attīstības dokumentā ir iekļauti mājokļu politikas jautājumi.
5. Pamatojoties uz likumu “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, **Ekonomikas ministrijai** uzdot pašvaldībām divu gadu laikā izpildīt likumā noteiktās normas un nodot DDzM dzīvokļu īpašniekiem, lai likuma mērķis ir izpildīts un visas DDzM pārvaldīšanu var īstenot visā valsts teritorijā pēc vienotām likuma normām un Ministru kabineta noteikumiem.
6. Pašvaldībām ieteicams izveidot jaunu struktūrvienību – DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas attīstības un kontroles institūciju, kas nodrošina **mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas plūsmas mijiedarbības modeļa** īstenošanu pašvaldības līmenī.
7. Turpināt DDzM pārvaldīšanu un apsaimniekošanu **pašvaldību** līmenī organizēt regulārus pasākumus – informatīvus seminārus, konsultācijas un rekomendācijas dzīvokļu īpašniekiem par tiesiskajām un juridiskajām izmaiņām īpašuma uzturēšanas jautājumos; ēku renovācijas finansiālā atbalsta iespējām un jaunākajiem tehnoloģiskajiem sasniegumiem ēku energoefektivitātes paaugstināšanā.
8. Lai uzlabotu DDzM kopīpašnieka izpratni un zināšanas par sava īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesiem, **Ekonomikas ministrijai** sadarbībā ar atbildīgajām **institūcijām** ir jāpārskata un jāvienkāršo normatīvo dokumentu kopums,

kas ir saistošs DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa nodrošināšanai, izmantojot **DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa plānošanas dokumentu izstrādes informācijas plūsmas loģisko modeli starp hierarhiskajiem līmeņiem.**

9. **Ekonomikas ministrijai** pilnveidot esošo plānošanas hierarhisko līmeņu informācijas plūsmas struktūru un ieviest **mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas informācijas savstarpējas apmaiņas sistēmas pilnveidotu metodoloģisko risinājumu**, kas ir balstīts uz trim izstrādātajiem modeļiem: **mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas plūsmas mijiedarbības modeli pašvaldības līmenī, mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas plūsmas mijiedarbības loģisko modelis valsts līmenī un mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas aplūveida plūsmas mijiedarbības loģisko modeli**, kas nodrošina pārskatāmu komunikāciju gan starp valsts un pašvaldību institūcijām, gan valsts un pašvaldību administratīvajās vienībās.

Promocijas darbā atpoguļotais pētījums pierāda nepieciešamību tupināt mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas stratēģijas attīstības pētījumu un mājokļu politikas un DDzM pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesa informācijas aplūveida plūsmas mijiedarbības loģiskā modeļa īstenošanas nepieciešamību.

IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN AVOTU SARAKSTS

1. *Attīstības plānošanas sistēmas likums* (2009) [tiešsaite]. LR likums, pieņemts Rīgā 2008. gada 8. maijā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2015. gada 10. janvāris]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/175748-attistibas-planosanas-sistemas-likums>.
2. Auziņš, A. (2016). *Zemes izmantošanas novērtēšana un pārvaldība: zinātniskā monogrāfija*. Rīga: RTU Izdevniecība. 270 lpp. ISBN 9789934107801. DOI: <http://dx.doi.org/10.7250/9789934107801>.
3. Beikmanis, Ģ., Geipele, I., Geipele, S., Stāmure, I. (2013). Owner's Role in Creating Energy-Efficient and Viable Property in Latvia. In: *Abstracts of the Riga Technical University 54th International Scientific Conference*. Section: Real Estate Economics and Construction Entrepreneurship, Latvia, Riga, 26–29 September, 2013. Riga: Institute of the Civil Engineering and Real Estate Economics, 2013, pp. 10.
4. Boruks, A. (2003). *Zemnieks, zeme un zemkopība Latvijā no senākiem laikiem līdz mūsdienām*. 2., pārstrādātais un papildinātais izdevums. Jelgava: Latvijas Lauksaimniecības universitāte, 717 lpp. ISBN 9984596680.
5. *Distribution of population by dwelling type, 2017* (2017) [online]. Eurostat [accessed 10 March 2019]. Available at: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/lv#M.C4.81jok.C4.BCa_veids.
6. *Dzīvojamais fonds statistiskajos reģionos, republikas pilsētās un rajonos gada beigās (1990.–2009.)* [tiešsaite]. Centrālā statistikas pārvalde [skatīts 2017. gada 26. jūlijā]. Pieejams: http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/arhivs/arhivs__a_nek_ip/A_MA0070.px/table/tableViewLayout2/?rxid=cdbc978c-22b0-416a-aacc-aa650d3e2ce0.
7. *Džini koeficients Latvijas reģionos* [tiešsaite]. Centrālā statistikas pārvalde. [skatīts 2018. gada 12. janvārī]. Pieejams: https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/sociala/sociala__nabadz_nevienl_monetara_nab/NIG160.px.
8. *Enerģētikas Hartas protokols par energoefektivitāti un ar to saistītajiem vides aizsardzības aspektiem* (1998) [tiešsaite]. Starptautisks dokuments, pieņemts Lisabonā 1994. gada 17. decembrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2019. gada 20. maijā]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/lv/starptautiskie-ligumi/id/1323>.
9. Kalns, J. (2012) [tiešsaite]. *Grūst vai negrūst tāds ir jautājums (II)*. Latvijas vēstnesis. [skatīts 2015. gada 12. aprīlis]. Pieejams: <http://www.lvportals.lv/likumi-prakse.php?id=248496>.
10. *Koncepcija par valsts politiku mājokļu jautājumu risināšanā. Projekts.*(2018) [tiešsaite] Latvijas vēstnesis. 23.03.1995., Nr. 45 (328) [skatīts 2018. gada 20. aprīlī]. Pieejams: <https://www.vestnesis.lv/ta/id/26962>.
11. Kučinskis, J. (2006). *Mājokļu politika un tās instrumenti*. Rīga: Latvijas Hipotēku un zemes banka. 430 lpp.
12. *Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam*. (2010). [skatīts 2016. gada 15. oktobrī]. Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija. Pieejams: http://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/LIAS_2030_parluku_lv_0.pdf.
13. *Latvijas statistikas gadagrāmata* (1999) III cet., Centrālās statistikas pārvalde, 350 lpp.
14. Magone, I. (2010). *Namu apsaimniekošana – pakalpojumu un rūpju bizness*. [tiešsaite]. Latvijas vēstnesis. [skatīts 2015. gada 29. jūnijā]. Pieejams: <http://www.lvportals.lv/viedokli.php?id=204848>.
15. *Nekustamā īpašuma uzturēšana. Īpašnieka rokasgrāmata./autoru kolektīvs* – Rīga: LNPA, 2004. – 140 lpp.
16. Osvalde, R., Ozoliņa, I., Vītola, A., Sīmane, M. (2016) [tiešsaite]. *Politikas veidošanas rokasgrāmata*. Pārresoru koordinācijas centrs. [skatīts 2017. gada 2. maijā]. Pieejams: http://www.pkc.gov.lv/sites/default/files/inline-files/pkc_rokasgramata_090316_web.pdf.

17. *Par ALTUM aizdevumu* (2018) [tiešsaite]. Altum.lv [skatīts 2018. gada 21. marts]. Pieejams: <https://www.altum.lv/lv/pakalpojumi/energoefektivitate/programmas-atbalsts-altum-aizdevums/par-aizdevumu/>.
18. *Par Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras likvidāciju*. (2009) [tiešsaite]. LR Ministru kabineta noteikumi Nr. 353, pieņemti Rīgā 2009. gada 29. maijā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2016. gada 28. janvārī]. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=192847>.
19. *Par Enerģētikas hartas protokolu par energoefektivitāti un ar to saistītajiem vides aizsardzības aspektiem* (1998) [tiešsaite]. LR likums, pieņemts Rīgā 1998. gada 16. oktobrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2019. gada 20. maijā]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/50295-par-energetikas-hartas-protokolu-par-energoefektivitati-un-ar-to-saistitajiem-vides-aizsardzibas-aspektiem>.
20. *Par valsts aģentūru "Mājokļu aģentūra"* (2002) [tiešsaite]. LR Ministru kabineta rīkojums Nr. 531, Rīgā 2002. gada 25. septembrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2018. gada 21. martā]. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=66849>.
21. Pļaviņa, B., Geipele, S. (2012). *Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojuma cenas veidošanas problēmas un risinājumi uzņēmējdarbībā Latvijā*. No: RTU BUNĪI zinātniskie raksti "Būvuzņēmējdarbība un nekustamā īpašuma attīstība". 2. sējums. Rīga: RTU. 43.–50.lpp.
22. *Sadarbības memorands*. (2020) [tiešsaite]. LR Ekonomikas ministrija. [skatīts 2020. gada 6. februāris]. Pieejams: https://em.gov.lv/lv/es_fondi/dzivo_siltak/sadarbibas_memorands_par_/.
23. Valers, I., Kalnozols, A. (2017. gada 14. marts). *Vēsturiskā un politikā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas Engures novadā*. (Intervēja B. Plaviņa).
24. Von Hauff, M., Musielack, H. (2013). *Das große Verwaltungshandbuch*. 5. Auflage. – Haufe Gruppe, Freiburg-München, 429 p.
25. 1989. gada tautas skaitīšanas rezultāti Latvijā. Statistisks biļetens, II daļa. – Rīga, 1991. – 104. lpp.

VA "Mājokļu aģentūra" funkciju dalījumu pārņemšana³⁰ (autores veidots)

Funkciju numerācija	VA "Mājokļu aģentūra"	Ekonomikas Ministrija	VAS "Privatizācijas aģentūra"	VA LIAA	Kustība "Dzīvo siltāk" ³¹	Autores komentārs
1.	no 2002. gada 1. oktobra līdz 2009. gada 31. decembrim vadīt valsts atbalsta programmas mājokļiem, tai skaitā programmu, kas pazemina kredītresursu cenu un paplašina kredīta saņēmēju loku, kā arī koordinēt saskaņā ar programmām realizējamus projektus	funkcijas pārņem no 2009. gada 1. jūliu vadīt un īstenot valsts atbalsta programmas būvniecības, enerģētikas un mājokļu jomā, kā arī ēku un būvju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus	funkcijas pārņem no 2009. gada 1. jūlija	funkcijas pārņem no 2010. gada 1. jūlija	sākas 2010. gada 25. februārī	pasākumi tiek organizēti un vadīti, sistemātiski pārskatot programmas un tās uzlabojot

³⁰ Par Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras likvidāciju. (2009) [tiešsaite]. LR Ministru kabineta noteikumi Nr.535, pieņemti Rīgā 2009. gada 29. maijā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2018. gada 28. novembrī]. Pieejams: <https://m.likumi.lv/ta/id/192847-par-buvniecibas-energetikas-un-majoklu-valsts-agenturas-likvidaciju>.

³¹ Sadarbības memorands. (2020) [tiešsaite]. LR Ekonomikas ministrija. [skatīts 2020. gada 6. februārī]. Pieejams: https://em.gov.lv/lv/es_fondi/dzivo_siltak/sadarbibas-memorands_par_/.

1. pielikuma turpinājums

2.	sniegt atzinumus par projektu atbilstību valsts atbalsta programmu mērķiem un uzdevumiem, kā arī atzinumus par kredītu un garantiju saņemšanu dzīvojamo māju siltināšanai un atjaunošanai	vadīt un īstenot valsts un starptautiskus sadarbības projektus, ieviest citus atbalsta instrumentus, kā arī piedalīties starptautiskos pētījumu projektos un pētniecības programmās būvniecības, enerģētikas un mājokļu jomā			ar finanšu institūciju ALTUM starpniecību tiek sniegt valsts atbalsts DDzM atjaunošanas darbu veikšanai, tomēr vēl arvien DDzM kopīpašnieks nav pasargāts no kaimiņu sliktās maksāspējas disciplīnas un pārējiem DDzM īpašniekiem nekāds galvojums no valsts puses netiek nodrošināts
3.	piesaistīt finansu resursus projektu īstenošanai		pārņemt sadarbības iestādes funkcijas šādās Eiropas 3.4.4.1. aktivitātē “Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi”; Savienības fondu darbības programmas “Infrastruktūra un pakalpojumi” aktivitātēs:		

1. pielikuma turpinājums

4.	metodiski vadīt mājokļu apsaimniekošanas procesu, analizēt enerģijas patēriņu daudzdzīvokļu mājās un metodiski vadīt energoefektivitātes paaugstināšanu mājokļu sektorā	metodiski vadīt ēku un būvju apsaimniekošanas procesu			normatīvo dokumentu pilnveidošana tiek veikta, bet DDzM pārvaldnieku reģistrs vēl arvien ir nepilnīgs, tas pilda tikai hronoloģisku uzskaitījumu, bet dati par DDzM, māju stāvokli, apsaimniekošanas līgumu esamību u. tml., netiek uzskaitīti
5.	metodiski vadīt pašvaldību darbību mājokļu jomā				funkcija – darbs ar pašvaldībām, netiek pārņemta un deleģēta kādai citai institūcijai
6.	nodrošināt mājokļu monitoringu	mājokļu monitoringa nodrošināšana			līdz 2009. gada 31. decembrim mājokļu monitoringu par DDzM veica VA "Mājokļu aģentūra", pēc tam dati vairs nav apkopoti
7.	organizēt mājokļu īpašnieku un apsaimniekotāju apmācību mājokļu jautājumos				kustība "Dzīvo silāk" profesionāli veic savu funkciju – informācija ir pieejam EM mājaslapā un notiek aktīvs darbs semināros un konferencēs

1. pielikuma turpinājums

8.	organizēt valsts dzīvojamā fonda nodošanu pašvaldībām		neprivatizēto valsts dzīvojamo māju vai to daļu nodošana pašvaldībām				šī funkcija, kas attiecas uz valsts DDzM un dzīvokļu nodošanu pašvaldībām, ir izpildīta
9.	pabeigt valsts dzīvojamo māju privatizāciju saskaņā ar likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju".		valsts dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšana saskaņā ar likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"				likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" normu izpilde no valsts puses ir īstenota, bet DDzM nodošana DDzM īpašniekiem, pēc autores pieredzes, vēl nav pilnībā izpildīta, bet to nevar apgalvot, jo dati no VAS "Privatizācijas aģentūra" nav pieejami