

Nekustamā īpašuma pārvaldības politikas attīstības tendencijās Latvijā

Baiba Pļaviņa¹, Ineta Geipele²

¹ Department of Civil Construction and Real Estate Management, Riga Technical University, 6 Kalnciema Str., Riga, LV-1048, Latvia. e-mail Baiba.Plavina@rtu.lv

² Department of Civil Construction and Real Estate Management, Riga Technical University, 6 Kalnciema Str., Riga, LV-1048, Latvia, e-mail Ineta.Geipele@rtu.lv

Kopsavilkums

Latvijas politikas pamatvirzieni ir dalība Eiropas Savienībā (ES) un līdz ar to arī tiekšanās pēc Eiropas standartiem, tai skaitā mājokļu jomā. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozare skar visus sabiedrības līmeņus, sākot no valsts un beidzot ar indivīdu, un tai ir ne tikai ekonomisks saturs, bet mājoklim un tā pārvaldīšanai ir arī sociāls raksturs. Dzīvojamo māju pārvaldīšana vienmēr būs aktuāla joma, jo tā skar iedzīvotāju pamatvajadzību apmierināšanu un ar mājokli saistītie pakalpojumi. Komunālie pakalpojumi ir pirmā nepieciešamības prece, kurai ir jābūt pieejamai visiem sabiedrības slāņiem.

Privatizācija, denacionalizācija, kredītu pieejamību, būvniecības bums, ekonomiska krīze - katrs no šiem pēdējo dekāžu notikumiem atstājis savu nospiedumu Latvijas dzīvojamo platību kvalitāte. Latvijas dzīvojamajām mājām ir ievērojams energoefektivitātes paaugstināšanas potenciāls, kura ietvaros var līdz divām reizēm samazināt mājokļu siltumenerģijas patēriņu un iedzīvotāju maksājumus par siltumenerģiju.

Keywords: pilsētas, novadi, mājokļu politika, daudzdzīvokļu māja, renovācija, ilgtspējīga attīstība.

Ievads

Valstī ir liels skaits dzīvojamā fonda, kurš būtu veiksmīgi jāuztur ar mērķi – palielināt tā ilgtspējību.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiski ekonomiskajam regulējumam bija, un ir jābūt tādām, kas sakārtotu šo nozari. Biežā normatīvo aktu maiņa dzīvojamo māju pārvaldīšanā liecina ne tikai par to, ka šī nozare ir svarīga, bet arī par to, ka līdz šim nav izdevies radīt efektīvu tiesiski ekonomisko regulējumu, kas novērstu problēmas dzīvojamo māju pārvaldīšanā un sakārtotu dzīvojamās mājas atbilstoši iedzīvotāju prasībām, vienlaikus nesamazinot iedzīvotāju maksātspēju, kura jau tā ir zema. Tiesiski ekonomiskais regulējums šādu daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanai veidojās un attīstījās pakāpeniski pēdējo 20 gadu laikā. Tomēr daudzās problēmas šādu māju pārvaldīšanā, kuras pastāv joprojām, liecina, ka šis regulējums nav pietiekoši optimāls, lai nodrošinātu māju uzturēšanas kvalitāti atbilstošu to īpašnieku, iedzīvotāju, valsts un Eiropas Savienības (turpmāk - ES) regulu prasībām.

Pētījuma mērķis ir izpētīt dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tendences un perspektīvas Latvijā, to īpatnības, kavējošos un veicinošos faktorus, un izteikt priekšlikumus apsaimniekošanas efektivitātes darba organizācijas uzlabošanai.

Pētījuma **novitāte** ir noteikt svarīgākas tendences māju pārvaldīšanas jomā un palīdzēt pārvaldniekam ar darbā iegūtajiem ekonomiskajiem un finanšu datiem, praktiskiem ieteikumiem un labās prakses piemēriem.

Pētījuma metodoloģija

Izzināšanas metode – informatīvo materiālu apkopošana, analīze un izvērtēšana; salīdzināšanas metode - informācijas, datu un aprēķinu salīdzināšanā; kvantitatīvās un kvalitatīvās metodes - statistiskās, ekonomiski matemātiskās un prognozēšanas metodes.

Pētījuma rezultāti

Pētījuma rezultātā konstatētās nepilnības:

1. 1996. gadā izveidotā Mājokļu politikas koncepcija sevi nav īstenojusi. Līdz ar to nākas secināt, ka patreiz nav skaidras un noteiktas mājokļu politikas vadlīnijas visā Latvijas teritorijā.

2. Mājokļu politikas koncepcijas 18 gadu garumā nav īstenojušies, jo demokrātiskā ceļā pieņemt lēmumu īpašniekiem, kuri ir no dažādiem sociālajiem slāņiem, ar dažādiem ieņēmumu līmeņiem, vērtībām, mērķiem un taml., nav iespējams.

Priekšlikumi:

1. Likuma devējam būtu jāņem vērā, ka dzīvojamo māju pārvaldīšana pilsētās un novados ir būtiski atšķirīga, tādēļ ir nepieciešami izstrādāt Ministru kabineta metodiskie norādījumi vai kādas citas formas normatīvie noteikumi, kur būtu pateikta procedūra kā pašvaldībai noteikt nepietiekošu vai nekvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un atrunātas biežāk praksē sastopamas situācijas un risinājumus.

2. Ekonomikas Ministrijai vai kādai citai pakļautībā esošai institūcijai ir nepieciešams veikt datu apkopojumu par dzīvojamām mājām Latvijā ne tikai skaita ziņā, bet arī apkopojot informāciju, kas ir saistoša mājokļu politikas veidošanā. Vadoties no apkopotajiem datiem, pārskatīt likuma normu par kvalifikācijas nepieciešamību dzīvojamām mājām virs 1500 m² un ņemt vērā novadu un pilsētu dzīvojamo māju atrašanās īpatnības un raksturu.

Secinājumi

1996. gada 30. jūlijā Latvijas valdība akceptēja Mājokļu politikas koncepciju uz 4 lapām, kas bija par pamatu politikas veidošanai. Ir pagājuši 19 gadi un būtu nepieciešams pārskatīt šo politikas koncepciju, jo nav mērķi sasniedzis 1995. gadā izdotsis likums Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju, jo dzīvokļi ir privatizēti 95% apmērā, bet mājas ir nodotas tikai ap 20% un dzīvojamo māju īpašniekiem kā 1996. gadā tā arī ir 2014. gadā vēl arvien ir problēma veikt norēķinus par saņemto pakalpojumu. Apkopojot un izvērtējot detalizēti informāciju par Latvijas mājokļu situāciju visā Latvijas teritorijā, ņemot vērā praksē pastāvošo 3-pakāpju pārvaldīšanas sistēmas izveidi un atrisinot maksātspējas cēloņus, tas nestu labumu un guvumu visai Latvijas tautsaimniecības attīstībai kopumā.

Direktīvas 2012/27/ES 4. panta viens no punktiem nosaka ka Latvijas stratēģijā ir jāiekļauj ilgtermiņa perspektīvas, kas privātpersonām, būvniecības nozarei un finanšu iestādēm palīdzētu pieņemt lēmumus par ieguldījumiem. Ēku energoefektivitātes projektu finansēšanas galvenais avots 2014.-2020.gada plānošanas periodā ir ES fondu līdzekļi, tos papildinot ar valsts, pašvaldību un privātajiem līdzekļiem. EM kā vienu no turpmākajiem mērķiem ēku energoefektivitātes jomā ir noteikusi finansējuma pieejamība ekonomiski pamatotiem projektiem visā Latvijas teritorijā, t.sk. reģionos. Teorētiski šī prioritāte ir noteikta, bet praksē patreiz ir liels haoss un neizpratne par iespējamo finanšu instrumentu piesaistīšanas iespējām, jo banku sektoram ir cits skatījums uz dzīvojamo fondu renovācijas darbu kredītu piešķiršanu visā Latvijas teritorijā.

Izmantotie informācijas avoti

- Ēku renovācijas ilgtermiņa stratēģija 2014. – 2020.gadam[Elektroniskais resurss]/Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija Resurss aprakstīts 29.08.2014.- http://ec.europa.eu/energy/efficiency/eed/doc/article4/2014_article4_lv_latvia.pdf
- Geipele, I., Geipele, S., Plavina, B., Stamure, I. (2011). Pricing Principles of ApartmentHouse Management in Latvia. - Selected International Proceedings of Economics Development and Research: E-business, Management and Economics. Edited by Dong Lijuan. - IPEDR Vol. 25.© 2011 IACSIT Press, Singapore. - pp. 271. – 277.
- Geipele I., Geipele S., Stāmure I. (2012). Finansēšanas modeļi dzīvojamā fonda renovācijai Latvijā [Models of Financing Housing Fund Renovation in Latvia]. // Monogrāfija. Recenzenti: Prof. I.M.Potravnijš (Krievija), Prof. M.Živitere, Asoc.prof. Dz.Atstāja. - Rīga: RTU izdevniecība. – 225 lpp.
- Geipele S., Geipele I. (2011). Land in the System of Real Estate Objects and Features of Tax Application in Latvia. // Proceedings of the International Scientific Conference No.24 "Production and Taxes", Latvia, Jelgava, 28.-29. April, 2011. – pp. 164.-172.
- Geipele S. (2011). Peculiarities of the Property Tax Administration in Latvia. - International Scientific Conference on Social Sciences and Society (ICSSS 2011). Edited by Garry Lee. - IERI Vol.2. © 2011 Information Engineering Research Institute, USA. – pp. 339. – 346.