Pētījums veikts saskaņā ar Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas organizēto iepirkumu “Pētījums par dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveides iespējām”

EM 2015/68

**GALA ZIŅOJUMS**

**atbilstoši 2015.gada 27.oktobra Iepirkuma līgumam EM 2015/68**

**“Pētījums par dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveides iespējām”**

Izpildītājs: SIA “unolex”

Rīgā, 2015

3.pielikums   
Ministru kabineta   
2013.gada 3.janvāra noteikumiem Nr.1

**Anotācija pētījumam**  
 **“Pētījums par dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveides iespējām”**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Pētījuma mērķis, uzdevumi un galvenie rezultāti latviešu valodā** (brīvā tekstā, aptuveni 150 vārdu)  Pētījuma par dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveides iespējām Latvijā galvenie mērķi un uzdevumi ir:  - ar pārvaldnieku reģistru saistītā spēkā esošā tiesiskā regulējuma izpēte un izvērtējums, no tā izrietošajās būtiskākajās tiesiskā regulējuma nepilnības un problemātika;  - ārvalstu normatīvo aktu izpēte un tiesiskā regulējuma izvērtējums, kas ir saistīts ar pārvaldnieku reģistrācijas pilnveidojuma ieviešanas iespēju Latvijā;  - reģistrācijas kā valsts pārvaldes darbības publisko tiesību jomā veids (administratīvais akts, faktiskā rīcība);  - iespējamie riski, kas var rasties, ja ar pārvaldnieku reģistru saistītais tiesiskais regulējums netiks grozīts;  - apskats par tiesisko regulējumu divās Eiropas Savienības dalībvalstīs (Vācija un Igaunija), analizējot informāciju par pārvaldītāju juridisko formu, pienākumiem reģistrēties noteiktos reģistros; informāciju par citiem attiecīgās komercdarbības veikšanai noteiktiem ierobežojumiem (piem., licencēšana, personāla sertificēšana, speciālas atļaujas starpniecībai naudas iekasēšanā un pārskaitīšanā trešajām personām par pakalpojumiem u.c.); informāciju par paredzētajām sankcijām par pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanu bez reģistrācijas reģistrā, uzraugošo iestādi un sankciju piemērotāju;   * risinājumi pārvaldnieku reģistra pārveidei par publisku reģistru * risinājumi pārvaldnieku reģistra kā informatīva reģistra saglabāšanai. | | **Pētījuma mērķis, uzdevumi un galvenie rezultāti angļu valodā** The main purposes and objectives of the study on the enhancement possibilities of the register of administrators of residential houses in Latvia are:  - research and assessment of the effective legal regulation related to the register of administrators, the most significant legal regulation drawbacks and problematics pertaining thereto;  - research of foreign laws and regulations and assessment of foreign legal regulation related to the possibility to implement enhancement of the registration of the administrators in Latvia;  - type of registration as the public administration activity in the field of the public law (administrative act, actual action);  - possible risks that might arise, if the legal regulation related to the register of administrators would not be amended;  - review of the legal regulation in two Member States of the European Union (Germany and Estonia), analysing information regarding legal form of the administrators, their duties to register with certain registers; information regarding other restrictions set for carrying out the relevant commercial activity (for example, licencing, staff certification, special permits for intermediation in collection and transfer of money to third parties for the services, etc.); information about the sanctions imposed for provision of the administration service without registration in the register, supervisory authority and the imposer of the sanctions;  - solutions for transforming the register of administrators into public register for preservation of the register of administrators as the informative register. |
| **Galvenās pētījumā aplūkotās tēmas** | | Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveidošanas iespējas |
| **Pētījuma pasūtītājs** | | LR Ekonomikas ministrija |
| **Pētījuma īstenotājs** | | SIA “unolex” |
| **Pētījuma īstenošanas gads** | | 2015 |
| **Pētījuma finansēšanas summa un finansēšanas avots** | | EUR 4719,00 |
| **Pētījuma klasifikācija\*** | |  |
| **Politikas joma, nozare\*\*** | | Dzīvojamo māju pārvaldīšanas joma |
| **Pētījuma ģeogrāfiskais aptvērums** (visa Latvija vai noteikts reģions/novads) | | Visa Latvija |
| **Pētījuma mērķa grupa/-as** (piemēram, Latvijas iedzīvotāji darbspējas vecumā) | | Dzīvokļu īpašnieki  Latvijas pašvaldību darbinieki  Latvijas lielāko namu pārvaldīšanas uzņēmumu speciālisti  Valsts un ugunsdzēsības dienesta darbinieki  Pašvaldības policijas darbinieki |
| **Pētījumā izmantotās metodes pēc informācijas ieguves veida:** | |  |
|  | 1) tiesību aktu vai politikas plānošanas dokumentu analīze | Jā |
|  | 2) statistikas datu analīze | Nē |
|  | 3) esošo pētījumu datu sekundārā analīze | Nē |
|  | 4) padziļināto/ekspertu interviju veikšana un analīze | Jā |
|  | 5) fokusa grupu diskusiju veikšana un analīze | Nē |
|  | 6) gadījumu izpēte | Nē |
|  | 7) kvantitatīvās aptaujas veikšana un datu analīze | Jā |
|  | 8) citas metodes (norādīt, kādas) |  |
| **Kvantitatīvās pētījuma metodes** (ja attiecināms): | |  |
|  | 1) aptaujas izlases metode | Nevarbūtīga izlases metode, pielietojot mērķtiecīgo atlasi |
|  | 2) aptaujāto/anketēto respondentu/vienību skaits | Dzīvokļu īpašnieki – 677 respondenti  Latvijas pašvaldību darbinieki - 32 pilsētu pašvaldības  Latvijas lielāko namu pārvaldīšanas uzņēmumu speciālisti – 11 uzņēmumi  Valsts un ugunsdzēsības dienesta darbinieki – 9 reģionālās pārvaldes  Pašvaldības policija – 2 pārvaldes |
| **Kvalitatīvās pētījuma metodes** (ja attiecināms): | |  |
|  | 1) padziļināto/ekspertu interviju skaits (ja attiecināms) | Divas |
|  | 2) fokusa grupu diskusiju skaits (ja attiecināms) | Nav |
| **Izmantotās analīzes grupas (griezumi)** | |  |
| **Pētījuma pasūtītāja kontaktinformācija** | | Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija  Brīvības iela 55, Rīga, LV-1519 |
| **Pētījuma autori\*\*\* (autortiesību subjekti)** | | Mg.oec Jana Antsone  Mg.soc Valda Kronberga |

SATURS

[Ievads 7](#_Toc440019702)

[1. Pašreizējās situācijas izpēte 9](#_Toc440019703)

[1.1. Ar Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru saistītā spēkā esošā tiesiskā regulējuma izvērtējums 9](#_Toc440019704)

[1.2. Būtiskākās tiesiskā regulējuma nepilnības un problemātika 11](#_Toc440019705)

[1.3. Reģistrācijas kā valsts pārvaldes darbības publisko tiesību jomā veids (administratīvais akts, faktiskā rīcība) 14](#_Toc440019706)

[1.4. Riski, kas var rasties, ja ar pārvaldnieku reģistru saistītais tiesiskais regulējums netiks grozīts 16](#_Toc440019707)

[2. Pārskats par tiesisko regulējumu Eiropas Savienības dalībvalstīs - Vācijā un Igaunijā 19](#_Toc440019708)

[2.1. Vācijas pieredze dzīvojamo māju pārvaldīšanā 20](#_Toc440019709)

[2.1.1. Pārvaldnieku kvalifikācija 21](#_Toc440019710)

[2.1.2. Likumprojekta mērķis 21](#_Toc440019711)

[2.2. Igaunijas pieredze dzīvojamo māju pārvaldīšanā 22](#_Toc440019712)

[2.2.1. Tiesiskais regulējums, kas izriet no Dzīvokļa īpašuma likuma 22](#_Toc440019713)

[2.2.2. Tiesiskais regulējums, kas izriet no Būvniecības kodeksa 23](#_Toc440019714)

[2.2.3. Profesionālas kvalifikācijas apstiprināšana un piešķiršana 24](#_Toc440019715)

[2.2.4. Pārvaldnieku kvalifikācijas pārbaude 26](#_Toc440019718)

[2.3. Latvijas, Vācijas un Igaunijas pieredzes salīdzinājums 30](#_Toc440019719)

[3. Iespējamie risinājumi Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveidošanai .........32](#_Toc440019720)

[3.1. Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārveide par publisku reģistru 33](#_Toc440019721)

[3.2. Reģistrēšanās kārtība 37](#_Toc440019722)

[3.3. Ieguvumi pārveidojot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru par publisku reģistru 40](#_Toc440019723)

[3.4. Pārvaldnieku reģistra kā informatīva reģistra saglabāšana un tā vešanas nodošana privātajam sektoram 43](#_Toc440019724)

[Secinājumi un priekšlikumi Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveidošanai 44](#_Toc440019725)

[Izmantotās literatūras saraksts 46](#_Toc440019726)

Ievads

Pētījuma par dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveides iespējām nepieciešamību noteica pārvaldnieku reģistra kā informatīva reģistra šī brīža praktiskā nozīme, ņemot vērā, ka reģistrēšanās pārvaldnieku reģistrā šobrīd nerada nodibinoša rakstura sekas un nav piespiedu mehānisma, kas liktu personām, kas nodarbojas vai vēlas nodarboties ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un atbilst pārvaldniekam likumā izvirzītajiem kritērijiem pārvaldīšanas darbību veikšanai, reģistrēties Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.

Par pētījuma **galveno mērķi** tiek izvirzīta nepieciešamība veikt padziļinātu ar pārvaldnieku reģistru saistītā spēkā esošā tiesiskā regulējuma izpēti, lai iegūtu neatkarīgu analīzi par nepieciešamību noteikt dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru kā publisku reģistru, kā arī uz pētījuma rezultātā iegūtās informācijas pamata izstrādātu priekšlikumus dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveidei.

Pētījuma mērķu sasniegšanai un uzdevumu izpildei izvēlētā metodoloģija paredz kvantitatīvo un kvalitatīvo socioloģisko pētījumu datu ieguves un apstrādes metožu izmantošanu.

Pētījuma ietvaros izmantojot aptaujas metodi ir veikta e-aptauja un divas ekspertintervijas. Tā ir vērsta uz jautājumu izpēti, kas attiecas uz pārvaldnieku reģistra pašreizējo praktisko pielietojumu, informācijas iegūšanas iespējām, informācijas lietderību u.c. Aptauja ir organizēta interneta aptaujas veidā, aptaujājot lielākos Latvijas namu pārvaldniekus, Latvijas pašvaldības, Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienestu, kā arī respondenti no iedzīvotāju vidus. Ekspertintervijā tika intervēts eksperts, kurš ir speciālists nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā un 17 gadus praktiski darbojas, pārvaldot vairāk kā 400 dzīvojamās mājas, ekspertam ir liela pieredze dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, kā arī ārvalstu pieredze nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā. Tika intervēta arī Igaunijas nekustamo īpašumu pārvaldnieku un apsaimniekotāju asociācijas eksaminācijas komisijas vadītāja, kas sniedza ieskatu par tiesisko regulējumu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, skaidroja, kādas prasības tiek izvirzītas dzīvojamo māju pārvaldniekiem un kāda ir to reģistrēšanas kārtība Igaunijā.

Izvērtējot ārvalstu pieredzi tika veikta labas prakses noskaidrošana divās ES dalībvalstīs - Vācijā un Igaunijā. Latvijas un ārvalstu pieredzes salīdzināšanu, ir vērsta uz tiesisko regulējumu attiecībā uz pārvaldīšanas jomu un ar to saistītiem aspektiem, noskaidrots pārvaldnieka darbības tiesiskais pamats, vai pārvaldnieki tiek reģistrēti vienotā reģistrā. Noskaidrots pēc kādiem kritērijiem tiek noteikta pārvaldnieka profesionālā kvalifikācija (licencēšana, sertifikācija, speciāla izglītības programma u.c.). Kādi priekšnoteikumi pastāv pārvaldnieku reģistrēšanai pārvaldnieku reģistrā (ja tāds ir). Kāda institūcija (valsts pārvalde vai nevalstiska organizācija) atbild par pārvaldnieku reģistra vešanu. Noskaidrots vai pētāmajā valstī pastāv jebkāda veida sankcijas par reģistrēšanās pienākuma nepildīšanu vai citiem ar pārvaldnieka rīcību saistītiem pārkāpumiem.

Pamatojoties uz pētījuma gaitā iegūtiem rezultātiem, tika izstrādāti secinājumi un priekšlikumi Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārveidošanai par publisku reģistru un tā pilnveidošanas iespējām.

1. Pašreizējās situācijas izpēte

Mājokļu politikas attīstības ietvaros, pārejot uz tirgus ekonomiku, lielākā daļa valsts un pašvaldību īpašumi, t.sk. dzīvojamais fonds tika nodots privātīpašnieku rokās, tādējādi sašaurinot valsts un pašvaldību tiešu ietekmi uz nekustamo īpašumu tirgu un attīstību, ļaujot šajos procesos piedalīties un tos virzīt privātīpašniekiem[[1]](#footnote-1).

Noslēdzoties dzīvojamo māju plānveida privatizācijai[[2]](#footnote-2), radās nepieciešamība, detalizēti regulēt dzīvokļu īpašnieku un pārvaldnieka savstarpējās tiesības un pienākumus. Tādēļ tika izstrādāts[[3]](#footnote-3) un 2010.gada 1.janvārī spēkā stājās Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, kas nosaka dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī valsts un pašvaldības kompetenci šajā jomā. Līdztekus pārvaldīšanas jomas regulējuma radīšanai likums paredzēja arī jauna reģistra izveidi, kurā tiks reģistrēti pārvaldnieki.

## Ar Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru saistītā spēkā esošā tiesiskā regulējuma izvērtējums

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana, saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums[[4]](#footnote-4). Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums paredz dzīvojamās mājas īpašnieka tiesības uzdot pārvaldniekam veikt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu savā vietā[[5]](#footnote-5). Dzīvojamās mājas īpašnieks parasti šīs tiesības izmanto, ja tam ir nepietiekamas zināšanas par sava īpašuma apsaimniekošanu, laika trūkums vai ja dzīvojamās mājas īpašnieks atrodas pastāvīgā prombūtnē. Likumdevējs ir paredzējis dzīvojamās mājas īpašnieka tiesības uzdot pārvaldniekam veikt pārvaldīšanas darbības kopumā vai arī uzdot veikt atsevišķas pārvaldīšanas darbības[[6]](#footnote-6), kas likuma izpratnē ir pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības[[7]](#footnote-7).

Tāpat Likums nosaka profesionālās kvalifikācijas prasības dzīvojamās mājas pārvaldītājam, paredzot, ka pārvaldītājs var pārvaldīt dzīvojamo māju, ja ir ieguvis dzīvojamai mājas pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un saņēmis attiecīgu profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu.[[8]](#footnote-8)

Kopš 2012.gada 1.janvāra Ekonomikas ministrijā ir izveidots un darbojas *Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs*, kura mērķis ir veicināt konkurētspējīgu un kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Minētā reģistra galvenais uzdevums ir nodrošināt aktuālu informāciju par personām, kas nodarbojas vai vēlas nodarboties ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un atbilst pārvaldniekam likumā izvirzītajiem kritērijiem pārvaldīšanas darbību veikšanai. Ekonomikas ministrijas mājaslapā ir publicēti pārvaldnieku reģistra ieraksti par pārvaldnieka piedāvātajiem pakalpojumiem, pakalpojumu sniegšanas teritoriju, pārvaldnieka vai tā darbinieku kvalifikāciju un praktisko darba pieredzi dzīvojamo māju pārvaldīšanā, kā arī reģistrs satur norādi par pārvaldnieka tiesībām piedāvāt pārvaldīšanas pakalpojumus tirgū atkarībā no iegūtās profesionālās kvalifikācijas un praktiskās darba pieredzes dzīvojamo māju pārvaldīšanā.[[9]](#footnote-9)

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums paredz pienākumu reģistrēties pārvaldnieku reģistrā pārvaldniekam, kas noslēdzis pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku un ieguvis nepieciešamo kvalifikāciju, kā arī tiesības reģistrēties pārvaldnieku reģistrā personai, kura piedāvā pārvaldnieka pakalpojumus, ieguvusi nepieciešamo kvalifikāciju, bet vēl nav noslēgusi pārvaldīšanas līgumu[[10]](#footnote-10).

Likums nosaka divus galvenos kritērijus, lai persona varētu reģistrēt savu darbību Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā – iegūta atbilstoša profesionālā kvalifikācija un noslēgts pārvaldīšanas līgums ar dzīvojamās mājas īpašnieku. Reģistrā var reģistrēties arī persona, kura plāno nodarboties ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un atbilst Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā izvirzītajiem kritērijiem pārvaldīšanas darbību veikšanai.

Pārvaldnieku reģistrā nav jāreģistrējas viendzīvokļa mājas pārvaldītājam, kā arī daudzdzīvokļu mājas īpašniekam, kas atbilstoši šā likuma noteikumiem pats pārvalda sev piederošu dzīvojamo māju, kuras kopējā platība ir mazāka par 1500 kvadrātmetriem.[[11]](#footnote-11)

Prasības attiecībā uz Pārvaldnieku reģistrā ierakstāmām ziņām regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 19.pants savukārt, Ministru kabineta noteikumi Nr.343 “Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanas un aktualizēšanas noteikumi” nosaka dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanas un aktualizēšanas kārtību, reģistram iesniedzamos dokumentus un to iesniegšanas termiņus, kā arī par reģistra vešanu atbildīgo amatpersonu.

Likums paredz divus iespējamos veidus, kādos tiek iegūta un fiksēta informācija reģistra vajadzībām, t.i., uz personas iesnieguma vai tiesas nolēmuma pamata.

Pārvaldnieka izslēgšana no reģistra notiek saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 20.pantu, kad saņemts attiecīgs pārvaldnieka iesniegums; saņemta pamatota informācija par pārvaldnieka darbības izbeigšanu vai likvidāciju; reģistra amatpersona konstatē, ka pārvaldnieks vai pārvaldnieka darbinieks, kas veic pārvaldīšanas uzdevumu, nav ieguvis šajā likumā noteikto profesionālo kvalifikāciju. Pārvaldnieku var izslēgt no reģistra, ja tas reģistram sniedzis nepatiesas ziņas, kas bijušas par pamatu reģistrācijas darbību veikšanai[[12]](#footnote-12).

Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs ir informatīvs reģistrs, kura galvenais uzdevums ir nodrošināt aktuālu informāciju par personām, kas nodarbojas vai vēlas nodarboties ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un atbilst Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā izvirzītajiem kritērijiem pārvaldīšanas darbību veikšanai. Likums neparedz ierobežojumus vai sankcijas tiem pārvaldniekiem, kas savu darbību nav reģistrējuši Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā. Pārvaldnieks, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku doto pilnvarojumu, var veikt savu profesionālo darbību, nereģistrējot to Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.

## Būtiskākās tiesiskā regulējuma nepilnības un problemātika

Izvērtējot ar Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru saistīto spēkā esošo tiesisko regulējumu var izšķirt sekojošas būtiskākās tiesiskā regulējuma nepilnības un problemātiku:

* **No šī brīža tiesiskā regulējuma izriet, ka** reģistrācijas fakts pats par sevi nerada nekādas tiesības vai pienākumus. Lursoft uzņēmumu datu bāzē pieejamā informācija liecina, ka 2015.gada decembrī ar NACE kodu 68.32 (Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata) savu darbību ir reģistrējušas 5200 aktīvās juridiskās personas, savukārt pārbaudot informāciju Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā ir redzams, ka tikai 643 personas ir sniegušas informāciju par to, ka nodarbojas vai vēlas nodarboties ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu (skat att. Nr.1). Izņēmums no Lursoft uzņēmumu datu bāzē pieejamās informācijas ir tās juridiskās personas, kas ir reģistrējuši savu darbību ar NACE kodu 68.32[[13]](#footnote-13), taču šīm personām nav jāreģistrē sava darbība Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.

|  |  |
| --- | --- |
| att. Nr.1  Tātad reģistram būtu jānodrošina informācija par visām tām personām, kuras attiecīgo uzdevumu veic peļņas gūšanas nolūkā, kā arī tiem īpašniekiem, kuri pārvalda dzīvojamās mājas, kas ir lielākas par 1500 kvadrātmetriem. Tomēr likuma normas neparedz nekādas negatīvas tiesiskās sekas, ja iepriekš norādītās personas attiecīgajā reģistrā nav reģistrējušās. Tādējādi jāsecina, ka nereģistrēšanās attiecīgajā reģistrā nekādi neietekmē ne pārvaldīšanas līguma spēkā esamību, ne arī pārvaldnieka atbildības apjomu, kas noteikts likuma 16.pantā.[[14]](#footnote-14) |  |

* Attiecībā uz kritērijiem, lai persona reģistrētos Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā likumā ir noteikts, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums paredz pienākumu reģistrēties pārvaldnieku reģistrā pārvaldniekam, kas noslēdzis pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku. Tā kā vairums dzīvokļa īpašuma māju izveidojušās valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas rezultātā, to pārvaldīšanu līdz šim ir nodrošinājuši valsts vai pašvaldības attiecīgi pilnvaroti pārvaldnieki. Tomēr pēc īpašuma tiesību maiņas jaunajiem īpašniekiem (dzīvokļu īpašniekiem) pārvaldīšanas pienākums būtu jāpārņem. Pārvaldīšanas pienākuma pārņemšana izpaustos kā piedalīšanās daudzdzīvokļu mājas kopīgā pārvaldīšanā un apsaimniekošanā (lēmumu pieņemšana), apvienojoties ar citiem mājas īpašniekiem dzīvokļu īpašnieku sabiedrībā vai slēdzot līgumu par kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Tomēr praksē to dzīvokļu īpašumu māju skaits, kuru īpašnieki lēmuši par attiecīgo jautājumu, ir visai neliels un pārvaldīšanas procesa nodrošināšanu turpina iepriekšējā īpašnieka (valsts vai pašvaldības) izvēlētais pārvaldnieks saskaņā ar saņemto pilnvarojuma apjomu.[[15]](#footnote-15) Ņemot vērā šo apstākli, kā arī, lai nodrošinātu pilnīgu un patiesu informāciju par mājokļiem un tirgū esošajiem pārvaldniekiem būtiski ir noteikt reģistrēties arī šiem valsts un pašvaldību norīkotajiem pārvaldniekiem. Praksē ir situācijas, kad daļā no dzīvojamām mājām, ko pārvaldnieks pārvaldīja valsts vai pašvaldības uzdevumā dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības ir pārņēmuši un jau uz pārvaldīšanas līguma pamata nodevuši tam pašam pārvaldniekam. Attiecīgi reģistrā uzrādot informāciju tikai par mājām, kas tiek pārvaldītas uz savstarpēji noslēgta pārvaldīšanas līguma pamata, netiek atspoguļota patiesā situācija par pārvaldnieka faktisko darbību un dzīvokļa īpašuma mājām, kas izveidojušās valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas rezultātā un tiek pārvaldītas valsts vai pašvaldības uzdevumā. Kā vienu no piemēriem var minēt SIA “Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde”, kas ir Jelgavas pašvaldības dibināts uzņēmums un kā dzīvojamo māju pārvaldnieks darbojas kopš 1998.gada. Jau no 2005.gada SIA “Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” darbojas kā patstāvīgs komersants un kopumā pārvalda 406 dzīvojamās mājas Jelgavā, no kurām 92 % dzīvojamo māju īpašnieki ir izpildījuši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” prasības – pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības un uz pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma pamata tās nodevuši pārvaldīšanā SIA “Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde”. Ievērojot likuma izņēmumu izriet, ka 8% dzīvojamo māju, ko SIA “Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” pārvalda pašvaldības uzdevumā netiek atspoguļotas Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.
* Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 18.panta trešo daļu reģistrā nav jāreģistrējas viendzīvokļa mājas pārvaldītājam, kā arī daudzdzīvokļu mājas īpašniekam, kas atbilstoši šā likuma noteikumiem pats pārvalda sev piederošu dzīvojamo māju, kuras kopējā platība ir mazāka par 1500 kvadrātmetriem. Savukārt, likuma 3.pants nosaka, ka likums attiecas uz visu dzīvojamo māju pārvaldīšanu neatkarīgi no tā, kas ir dzīvojamās mājas īpašnieks, izņemot šajā likumā noteiktos gadījumus.[[16]](#footnote-16) Pastāvot šādiem likuma izņēmumiem, tiek ierobežota iespēja noskaidrot faktisko situāciju par mājokļu tirgu kopumā, kā arī operatīvie dienesti savu funkciju izpildei nevar saņemt informāciju par mājas pārvaldnieku vai īpašnieku.
* Tāpat kā reģistrācijai, arī izslēgšanai no reģistra nepieciešams pašas reģistrētās personas iesniegums vai tiesas nolēmums. Ekonomikas ministrijai kā Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārzinim ne likumā, ne Ministru kabineta noteikumos nav paredzētas tiesības veikt ierakstus vai dzēst ierakstus pēc reģistra iestādes iniciatīvas.

## Reģistrācijas kā valsts pārvaldes darbības publisko tiesību jomā veids (administratīvais akts, faktiskā rīcība)

Cilvēku saskaņotu darbību valsts nodrošina ar pārvaldes palīdzību, panākot saskaņu starp atsevišķu indivīdu darbībām un virzot šīs darbības uz vienota, pārvaldītājam izdevīga mērķa sasniegšanu.[[17]](#footnote-17)

Valsts pārvalde Ministru kabineta vadībā pilda izpildvaras administratīvās funkcijas (valsts pārvaldes funkcijas), kas sastāv no atsevišķiem pārvaldes uzdevumiem un atbildības par to izpildi. Ministrija ir attiecīgās valsts pārvaldes nozares vadošā (augstākā) iestāde. Ministrija organizē un koordinē likumu un citu normatīvo aktu īstenošanu, tā piedalās nozares politikas izstrādāšanā.[[18]](#footnote-18)

Viena no valsts varas funkcijām ir administratīvā funkcija. Šīs funkcijas realizēšana paredz valsts varas un personas subordinētas (vertikālas) tiesiskās attiecības. Šo subordinēto tiesisko attiecību ietvaros starp valsts varu un personu pastāv arī administratīvi tiesiskās attiecības šaurākā nozīmē, proti, tās tiesiskās attiecības, kuru ietvaros tiek izdots administratīvais akts, kas atsevišķai personai vai personu grupai uzliek noteiktu pienākumu vai piešķir noteiktas tiesības.[[19]](#footnote-19)

Valsts pārvaldes gribas izpausmes rezultāts vienmēr ir tiesību akts administratīvā akta izpratnē – tas vērsts uz tiesisko seku radīšanu. Gribas izpausme satur divus komponentus: gribas rašanās un gribas izpausme, turklāt gribas izpausmei tiesību aktā jābūt atpazīstamai (saprotamai). Tikai tad tas var radīt noteiktas tiesības un pienākumus.[[20]](#footnote-20)

No tiesību aktiem faktiskā rīcība atšķiras ar to, ka tā nedibina, negroza, nekonstatē un neizbeidz tiesiskās attiecības. Faktiskā rīcība ir vērsta nevis uz tiesisko seku radīšanu, bet gan uz faktisko seku radīšanu. Tā kā darbības, kas nav vērstas uz tiesisko seku radīšanu, nav tiesību akti, tās nevar būt arī administratīvie akti.[[21]](#footnote-21)

Kā norādīts Augstākās tiesas Senāta praksē faktiskās rīcības pazīmes ir šādas:

1) tā ir rīcība (darbība vai bezdarbība);

2) kuru veic iestāde,

3) publisko tiesību jomā,

4) tā adresēta individuālai personai,

5) tai ir faktiskas sekas (kas rada aizskārumu vai uz ko personai ir

tiesības),

6) tā nav administratīvs akts.

Tiesu praksē atzīts, ka, izvērtējot no Administratīvā procesa likuma 1.panta trešās daļas un 89.panta izrietošās administratīvā akta un faktiskās rīcības pazīmes, secināms, ka faktiskā rīcība atbilst tām pašām pazīmēm, kam administratīvais akts, ar to atšķirību, ka administratīvais akts rada tiesiskas sekas (ir tiesību akts), savukārt faktiskās rīcība – faktiskas sekas. Proti, Administratīvā procesa tiesību izpratnē iestādes faktiskā rīcība ir reāla darbība, kas ir vērsta nevis uz tiesiskajām sekām, bet gan uz faktisko seku radīšanu (sk. Senāta 2005.gada 5.aprīļa lēmuma SKA-164 [9] punktu).[[22]](#footnote-22)

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka, ka Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārzinis pieņem lēmumu par ieraksta izdarīšanu reģistrā, atteikumu izdarīt ierakstu vai ieraksta izdarīšanas atlikšanu. Aplūkojot šāda lēmuma tiesisko dabu ir secināms, ka šāda rīcība ir vērsta uz faktisko seku radīšanu un ir kvalificējama kā faktiskā rīcība, ko apliecina arī Administratīvās rajona tiesas lēmumu lietā Nr. A420459212, ar kuru ir atzīts, ka reģistrācija Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā personai rada tikai faktiskas sekas – ieraksta izdarīšanu reģistrā un personas datu publiskas pieejamības nodrošināšanu (ievērojot normatīvo aktu prasības par fiziskas personas datu aizsardzību. Atbilstoši Administratīvā procesa likuma 89.panta pirmajai daļai iestādes rīcība publisko tiesību jomā, kas neizpaužas tiesību akta veidā un kas ir vērsta uz faktisko seku radīšanu ir, ja privātpersonai uz šo rīcību ir tiesības, ir faktiskā rīcība.[[23]](#footnote-23)

Ar Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārziņa lēmumu par ieraksta izdarīšanu reģistrā, atteikumu izdarīt ierakstu vai ieraksta izdarīšanas atlikšanu, šobrīd netiek nodibinātas tiesiskas sekas pret pašu personu vai trešajām personām.

## Riski, kas var rasties, ja ar pārvaldnieku reģistru saistītais tiesiskais regulējums netiks grozīts

Izvērtējot pētījuma rezultātā iegūto informāciju, ir noteikti riski, kas var rasties, ja ar pārvaldnieku reģistru saistītais tiesiskais regulējums netiks grozīts. Kā riskus var minēt sekojošo:

* ***valsts pārvaldes iestādes administratīvo resursu izlietojuma nelietderība, ņemot vērā pārvaldnieku reģistra šī brīža funkcionālo raksturu, kad tas ir informatīvs reģistrs un nenodrošina precīzu un pilnīgu informācijas apjomu***. Ekonomikas ministrija kā Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārzinis nodrošina reģistra uzturēšanu, informācijas apkopošanu, aktualizēšanu un citas ar reģistra vešanu saistītas darbības. Ministrija savu kapacitāti (finanšu resursus, ierēdņu darba ieguldījums u.c.) izmanto reģistra uzturēšanai, kas nav sasniedzis likumdevēja paredzēto rezultatīvo mērķi. Pētījuma ietvaros veiktās aptaujas rezultāti liecina, ka liela daļa respondentu nav apmierināti ar Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru, jo tas nesniedz vēlamo informācijas apjomu. Kā norāda aptaujātie Latvijas pašvaldību pārstāvji “*Reģistrā pieejamā informācija nesniedz pilnu ainu par situāciju, reģistrs pats par sevi neatrisina nevienu jautājumu starp iedzīvotājiem un pakalpojuma sniedzējiem”,* “*Informācija nepilnīga, nav soda sankciju par nereģistrēšanos, jo dzīvokļa īpašnieki uz kopības lēmuma, var apsaimniekot savu īpašumu, kā vien vēlas”, “Reģistram jābūt tādam, no kura var iegūt informāciju par to, kas ir katras konkrētās dzīvojamās mājas pārvaldnieks, kādas pārvaldīšanas darbības pārvaldniekam uzticētas, kāds ir pārvaldīšanas līguma termiņš, kāda ir pārvaldnieka - juridiskās personas kredītvēsture, ar ko pārvaldnieks ir noslēdzis līgumus par pārvaldīšanas uzdevumu izpildi, ja šos uzdevumus pārvaldnieks nepilda pats”[[24]](#footnote-24)* u.c. Pastāv risks valsts finanšu līdzekļu nelietderīgai izmantošanai;
* ***bez ticamas informācijas ir apgrūtināta politikas plānošana, iztrūkstot datiem par dzīvojamo māju pārvaldīšanas tirgu un tajā notiekošajiem procesiem nav iespējams noteikt faktiskos namu pārvaldīšanas tirgus dalībniekus, tādējādi zaudējot informāciju par tirgus situāciju kopumā.*** Viena no valsts atbalstītām programmām un mērķiem ir Energoefektivitātes paaugstināšana daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, nodrošinot dzīvojamā fonda ilgtspēju un energoresursu efektīvu izmantošanu. Saskaņā ar ES fondu 2014. - 2020. gada plānošanas dokumentiem no 2014. - 2020. gadam Latvijā ēku energoefektivitātei un AER izmantošanai plānoti indikatīvi 376,16 milj. EUR, tajā skaitā dzīvojamo ēku energoefektivitātei - 150 milj. EUR[[25]](#footnote-25). Ņemot vērā, ka pārvaldnieki pēc savas juridiskās formas var būt gan Akciju sabiedrība, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība vai Dzīvokļu īpašnieku biedrība, atšķirīga ir arī pārvaldnieka finanšu kapacitāte iesaistoties šādu projektu īstenošanā, līdz ar to būtiski ir noskaidrot tirgus situāciju kopumā, lai varētu veikt precīzas prognozes projektu īstenošanai un piesaistītā finansējuma izlietojumam. Pastāv risks neefektīvai ES fondu apguvei attiecībā uz dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem; Kā otru piemēru var minēt apstākli, ka pieņemot jaunus vai, grozot esošos jomu regulējošos tiesību aktus, likumdevējs nevar precīzi noteikt sasniedzamo mērķi.Tā, piemēram, izstrādājot Grozījumus “Pievienotās vērtības nodokļa likumā”, kad ar 2016.gada 1.jūliju ir plānots piemērot PVN likmi apsaimniekošanas maksai. Ņemot vērā pārvaldnieku atšķirīgās juridiskās formas pastāv risks, ka politikas īstenotājiem šobrīd nav iespējams noteikt, kādi būs prognozējamie nodokļa ieņēmumi, jo nav zināms cik no visiem pārvaldīšanas tirgū esošajiem aktīvajiem pārvaldniekiem ir Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības vai Dzīvokļu īpašnieku biedrības, uz kurām netiek attiecināta PVN likmes piemērošana;
* ***operatīvie dienesti un uzraugošās iestādes, pildot savas funkcijas, nevar saņemt operatīvu un precīzu informāciju par dzīvojamās mājas pārvaldnieku (VUGD, Pašvaldības policija, Neatliekamās medicīniskās palīdzības dienests u.c.)***. Aptaujas rezultātā iegūtie dati liecina, ka šobrīd nav iespējams operatīvi saņemt informāciju par dzīvojamo māju pārvaldniekiem (pārvaldnieka kontaktinformācija). Kā norāda Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta pārstāvji *“Ļoti būtiski sazināties ar mājas pārvaldnieku - tālrunis un ja ir iespējams e-pasts”*. Pastāv risks, ka savlaicīgi neiegūta informācija var novest pie bīstamām sekām;
* ***pakalpojuma sniedzēji (ūdensapgāde, siltumenerģijas piegāde, atkritumu apsaimniekošana), kā saistītie uzņēmumi, slēdzot līgumu ar pārvaldnieku, nevar pārliecināties par pārvaldnieka atbilstību likuma prasībām***. Neskatoties uz to, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā 2014.gada 15.janvārī stājās spēkā grozījumi, kas nosaka, ka Par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem dzīvojamās mājas īpašnieks patstāvīgi norēķinās ar attiecīgā pakalpojuma sniedzēju, veicot tiešus maksājumus pakalpojuma sniedzējam (17.3 pants**),** lielā daļā dzīvojamo māju šie norēķini vēl joprojām notiek ar pārvaldnieka starpniecību. Tas nozīmē, ka pārvaldnieks iekasē augstākminētos maksājumus no dzīvokļu īpašniekiem un tālāk pārskaita pakalpojuma sniedzējam. Šobrīd, ņemot vērā, ka liela daļa pārvaldnieku savu darbību nav reģistrējuši Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā (att. Nr.1), pakalpojuma sniedzējiem nav iespējams pārliecināties vai pārvaldnieks, kas noslēdzis pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku atbilst arī likumā izvirzītajām prasībām, lai veiktu pārvaldīšanas uzdevumu. Pastāv risks, ka negodprātīgi pārvaldnieki novirzīs dzīvokļu īpašnieku finanšu līdzekļus tam neparedzētam mērķim.
* ***iztrūkstot pilnīgai informācijai Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā, tiek noslogotas citas valsts pārvaldes iestādes***. Kā piemēru var minēt Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldi (PID), kam viena no likumā noteiktajām funkcijām ir ziņu sniegšana no iedzīvotāju reģistra. PID normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos un kārtībā sniedz personām un valsts pārvaldes institūcijām nepieciešamās ziņas. Pārvaldniekam saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu viens no pienākumiem ir celt tiesā citu dzīvojamās mājas īpašnieku interesēs prasību pret dzīvojamās mājas īpašnieku par maksājumu saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi (14.pants). Civilprocesa likums nosaka, ka prasību pret fizisko personu ceļ tiesā pēc tās deklarētās dzīvesvietas (26.pants). Pārvaldniekam, lai iegūtu ziņas par personas deklarēto adresi ir, saskaņā ar MK noteikumiem Nr.130 Iedzīvotāju reģistrā iekļauto ziņu izsniegšanas kārtība, jāiesniedz pamatojumu ziņu saņemšanas nepieciešamībai un pievieno to apliecinošu dokumentu vai tā kopiju. Dotajā gadījumā kā pamatojums ziņu saņemšanai ir pārvaldīšanas līguma kopija. Ņemot vērā, ka pārvaldnieks var pārvaldīt neskaitāmu daudzumu dzīvojamo māju šis ar likumu uzliktais slogs ir nesamērīgs, tādējādi noslogojot visas iesaistītās puses. Pilnveidojot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru, informāciju par dzīvojamo māju un tās pārvaldnieku varētu iegūt elektroniski. Arī ekspertintervijā eksperts - viena no lielākajiem dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmuma vadītājiem atzīst, ka *šādi tiktu izslēgta pastāvošā birokrātija, kad pārvaldniekam, lai apliecinātu, ka tas pārvalda konkrēto māju, ir jāiesniedz līguma kopija, pieprasot ziņas par katru parādnieku. Aplūkojot informāciju reģistrā, PID šo informāciju varētu saņemt elektroniski, netērējot liekus resursus*. Pastāv risks nelietderīgai valsts pārvaldes iestāžu un pārvaldnieku laika un resursu izmantošanai.

1. Pārskats par tiesisko regulējumu Eiropas Savienības dalībvalstīs - Vācijā un Igaunijā

Ārvalstu pieredzes un labās prakses sadaļa, ietver pārskatu par tiesisko regulējumu divās Eiropas Savienības dalībvalstīs (Vācija un Igaunija). Sadaļā ir iekļauts informācijas apskats par pētāmās valsts tiesisko regulējumu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, informācija par pārvaldītāju juridisko formu, pienākumiem reģistrēties noteiktos reģistros, informācija par attiecīgās komercdarbības veikšanai noteiktiem ierobežojumiem (piem., licencēšana, personāla sertificēšana, speciālas atļaujas starpniecībai naudas iekasēšanā un pārskaitīšanā trešajām personām par pakalpojumiem u.c.), informācija par paredzētajām sankcijām par pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanu bez reģistrācijas reģistrā, uzraugošo iestādi un sankciju piemērotāju.

Latvijas, Vācijas un Igaunijas tiesiskā regulējuma raksturojums un salīdzinājums, norādot katras valsts regulējuma pozitīvos un negatīvos aspektus.

Vācijas kā salīdzinošās valsts izvēli galvenokārt noteica tas, ka Latvija un Vācija ietilpst vienā tiesību saimē un Latvijas tiesību sistēma vēsturiski ir balstīta uz Vācijas tiesību sistēmas pamatprincipiem. Bez tam, Vācijā ir liela pieredze dzīvojamo māju renovācijas projektu īstenošanā un Vācijas pieredze tika aizgūta arī divu dzīvojamo māju renovācijā Latvijā. Sadarbībā ar Vācijas Federālās Republikas Vides, dabas aizsardzības un reaktoru drošības federālo ministriju, Vācijas Attīstības banku Bonnas filiāli (KfW), Austrumeiropas mājokļu apsaimniekošanas iniciatīvu (IWO – *Initiative Wohningswirtschaft Osteuropa*) tika renovēta dzīvojamā māja Jelgavā, kas rezultātā ieguva titulu „Energoefektīvākā ēka Latvijā 2010”.[[26]](#footnote-26)

Aplūkojot Igauniju kā salīdzinošo valsti, autori ņēma vērā to, ka Latviju un Igauniju vieno līdzīga vēsturiskā pieredze un attīstības līmenis, kā arī Igaunijas ilggadējā pieredze dzīvojamo māju pārvaldnieku profesionālajā kvalificēšanā[[27]](#footnote-27), pieredze dzīvojamā fonda saglabāšanā un ar mājokļu uzlabojumiem saistīto finansiālo problēmu risināšanā.[[28]](#footnote-28)

## Vācijas pieredze dzīvojamo māju pārvaldīšanā

Vācijā ir vairāk, kā 60 gadu pieredze dzīvojamo māju pārvaldīšanā. Dzīvokļa īpašums tiek regulēts ar 1951. gada 15. marta likumu „Par dzīvokļa īpašumu un ilgtermiņa tiesībām uz dzīvokli”[[29]](#footnote-29) (vācu val. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)). Līdzīgi kā Latvijā, Vācijā tās lietas attiecībā uz dzīvokļa īpašumu, kas nav atrunātas WEG, regulē Vācijas civilkodekss (Bürgerliches Gesetzbuch)*[[30]](#footnote-30)*.

Vācijā atšķirībā no Latvijas lielākā daļa dzīvojamo māju ir nodotas kooperatīvajām sabiedrībām vai biedrībām. Katrai mājai ir savs nolikums ar kuru ir apstiprināti dzīvojamās mājas pārvaldīšanas noteikumi (samaksa, lēmumu pieņemšanas kārtība, arī kooperatīvās sabiedrības vai biedrības darbības pamatprincipi.

Aplūkojot Vācijas pieredzi nekustamo īpašumu pārvaldīšanā, jāsecina, ka prasības nekustamā īpašuma mākleriem un dzīvojamo māju pārvaldniekiem tiek cieši pielīdzinātas viena otrai, paredzot līdzvērtīgu kvalificēšanās sistēmu abām profesiju pārstāvju grupām.

Šobrīd dzīvokļu īpašumu skaits Vācijā ir aptuveni deviņi miljoni ar pieaugošu tendenci. Savs nekustamais īpašums kļūst arvien būtiskāks vecumdienu nodrošināšanai un iedzīvotāju individuālajai īpašuma veidošanai. Tādējādi privātpersonas mājokļa iegādē bieži vien investē visu savu iekrāto kapitālu vai ņem apjomīgus kredītus nekustamo īpašumu finansēšanai. Visbiežāk privātpersonas pašas pērk vai pārdod lietotus dzīvokļu īpašumus vai ģimenes mājas vienreiz dzīvē, un viņām nav pieredzes un zināšanu par nekustamo īpašumu tirgu un nekustamo īpašumu tiesībām. Tādējādi, pērkot vai pārdodot, ir jāpaļaujas uz nekustamo īpašumu mākleru zināšanām, bet pēc dzīvokļa īpašuma iegādes – arī uz dzīvojamo māju pārvaldnieku zināšanām, kuri savu klientu intereses pārstāv rūpīgi un lietpratīgi.

Nepietiekami kvalificētu nekustamo īpašumu mākleru un dzīvojamo māju pārvaldnieku, kuriem nav atbilstošas civiltiesiskās apdrošināšanas, dēļ dzīvokļu īpašniekiem un nekustamo īpašumu mākleru pakalpojumu izmantotājiem var rasties ievērojami finansiāli zaudējumi. Turklāt ievērojami ir palielinājušās prasības tieši attiecībā uz dzīvojamo māju pārvaldniekiem saistībā ar ēku enerģētiskās renovācijas un nekustamo īpašumu stāvokļa modernizācijas izaicinājumiem klimata aizsardzības mērķu sasniegšanai. Lai atbildīgi pārvaldītu īpašnieku mājokļus, ir nepieciešamas profesionālās zināšanas virknē specializēto jomu.

### Pārvaldnieku kvalifikācija

Vācijas likumdevēji ir nonākuši pie secinājuma, ka ir saprātīgi un nepieciešami dzīvojamo māju pārvaldniekiem pirmoreiz noteikt atļaujas iegūšanas pienākumu, kas arī paredz profesionālo zināšanu apliecinājuma un profesionālās civiltiesiskās apdrošināšanas esamības pierādījuma priekšnosacījumus.

Profesionālajiem dzīvojamo māju pārvaldniekiem pirmoreiz Profesiju likuma *(GewO)* 34.c pantā tiek noteikts atļaujas iegūšanas pienākums. Turpmāk arī profesionālajiem dzīvojamo māju pārvaldniekiem profesionālās darbības atļaujas iegūšanas priekšnoteikums ir profesionālo zināšanu apliecināšana un profesionālās civiltiesiskās apdrošināšanas esamības pierādījums, turklāt pastāv uzticamības un sakārtotu materiālo apstākļu prasības.

Vācijas Federālās ekonomikas un enerģētikas ministrija ir izstrādājusi likumprojektu “Likumprojekts par profesionālās kvalifikācijas prasību noteikšanu nekustamo īpašumu māklera un dzīvojamo māju pārvaldnieka profesijas pārstāvjiem”

### Likumprojekta mērķis

Ar likumprojektā paredzētā profesionālo zināšanu apliecināšanas noteikšanu plānots sasniegt sekojošus mērķus:

- uzlabot nekustamo īpašumu mākleru un dzīvojamo māju pārvaldnieku sniegto pakalpojumu kvalitāti un tādējādi veicināt patērētāju aizsardzību;

- ar civiltiesiskās apdrošināšanas prasības piemērošanu pasargāt dzīvokļu īpašniekus un nekustamo īpašumu mākleru pakalpojumu izmantotājus no finansiāliem zaudējumiem, kas var rasties kļūdainas profesionālās darbības dēļ.

- veicināt ēku enerģētisko renovāciju un dzīvojamo māju modernizāciju.

Ar likumu paredzēts noteikt, ka Komersants starpniecības darījumos saistībā ar zemesgabalu un nekustamo īpašumu līgumiem un svešu dzīvojamo māju pārvaldīšanu drīkst tieši nodarbināt tikai tādas personas, kurām attiecīgajā darbības jomā ir nepieciešamā kvalifikācija un kuras ir uzticamas. Aktīva līdzdalība dzīvojamo māju pārvaldīšanā var ietvert, piemēram, ekspluatācijas izmaksu un īres/komunālo maksājumu kalkulācijas sagatavošanu vai īpašnieku sapulču sasaukšanu un organizēšanu.

Komersanta pienākums ir aktīvi pārbaudīt darbinieku kvalifikāciju un uzticamību, pirms viņi tiek pieņemti attiecīgajā darbā. Piemērotas kvalifikācijas apliecināšanai pietiek arī, piemēram, ar attiecīgu izglītību, privāto izglītības iestāžu un akadēmiju izsniegtiem sertifikātiem vai veiktām apmācībām. Tādu darbinieku iesaistīšana, kuriem nav nepieciešamās kvalifikācijas attiecīgajā darbības jomā vai kuri nav uzticami, var izraisīt komersanta civiltiesiskās atbildības iestāšanos, ja tiek nodarīti zaudējumi īpašumam kļūdainas profesionālās darbības dēļ (darbinieku atbildība).

Pētījuma ietvaros tika noskaidrots, ka Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs Vācijā nav izveidots, līdz ar to nav arī speciāla tiesiskā regulējuma, kas attiecas uz dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanu.

## Igaunijas pieredze dzīvojamo māju pārvaldīšanā

Igaunijā uz dzīvojamo māju pārvaldnieku attiecinātais tiesiskais regulējums ir noteikts vairākos likumos, par ko tiks sniegts ieskats turpmākajā sadaļā. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomas tiesiskais regulējums ir ietverts tādos normatīvajos aktos kā:

* Dzīvokļa īpašuma likums (spēkā no 01.07.2001);
* Dzīvokļu biedrību likums (spēkā no 03.08.1995);
* Būvniecības kodekss (spēkā no 01.07.2015).

### Tiesiskais regulējums, kas izriet no Dzīvokļa īpašuma likuma

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu kopīpašuma sastāvu kopīgi pārvalda dzīvokļu īpašnieki, ja vien likumā vai līgumā starp dzīvokļu īpašniekiem nav noteikts citādi.

Jautājumus par pārvaldnieka iecelšanu un atbrīvošanu dzīvokļu īpašnieki izlemj ar balsu vairākumu. Pārvaldnieku var iecelt amatā uz laiku līdz pieciem gadiem. Uz pārvaldnieka atbrīvošanu var attiecināt ierobežojumus, atbilstoši kuriem pārvaldnieku var atbrīvot tikai pamatota iemesla dēļ. Citi ierobežojumi uz pārvaldnieka iecelšanu vai atbrīvošanu netiek attiecināti.

Pārvaldniekam ar likumu ir piešķirtas sekojošas tiesības:

* īstenot dzīvokļu īpašnieku lēmumus un uzraudzīt atbilstību iekšējiem noteikumiem;
* veikt pasākumus, kas nepieciešami regulārai kopīpašuma sastāva pārvaldībai un uzturēšanai, tostarp remontdarbus;
* ar pamatotu iemeslu veikt citus pasākumus, kas nepieciešami kopīpašuma sastāva saglabāšanai;
* pārvaldīt dzīvokļu īpašnieku kopīgos finanšu līdzekļus;
* ļaut mājas padomei uzraudzīt pārvaldnieka darbības un iesniegt mājas padomei nepieciešamo informāciju un dokumentus pārbaudei.

Visu dzīvokļu īpašnieku vārdā pārvaldniekam ir tiesības savu pilnvaru ietvaros:

* apkopot un apmierināt prasības un veikt darījumus attiecībā uz kopīgajām interesēm, kas izriet no dzīvokļu īpašnieku dalītā īpašuma;
* organizēt un pieņemt tiesiskas darbības, kas saistītas ar pastāvīgu kopīpašuma sastāva pārvaldību;
* saņemt pieteikumus un paziņojumus, kas iesniegti dzīvokļu īpašniekiem attiecībā uz kopīpašuma sastāvu;
* veikt pasākumus, kas nepieciešami termiņu ievērošanai vai citai materiālo zaudējumu novēršanai;
* iesniegt prasības tiesā un risināt strīdus ārpustiesas ceļā atbilstoši pilnvarām, kas tam piešķirtas ar dzīvokļu īpašnieku lēmumu.

Pārvaldnieks dzīvokļu īpašnieku līdzekļus glabā atsevišķi no citiem līdzekļiem. Ar pilnsapulces lēmumu līdzekļu izlietošana var būt atkarīga no dzīvokļa īpašnieka vai trešās personas.[[31]](#footnote-31)

### Tiesiskais regulējums, kas izriet no Būvniecības kodeksa

Neskatoties uz to, ka Igaunijā jau desmit gadus pārvaldnieki tiek sertificēti, tikai 2015.gada 1.jūlijā šī prasība tika nostiprināta ar likumu. Spēkā stājās Būvniecības kodekss saskaņā, ar kuru, ir noteikts pienākums personām, kas sniedz pakalpojumus vai darbojas būvniecības jomā iegūt atbilstošu profesionālo kvalifikāciju.

Likuma mērķis ir:

* veicināt ilgtspējīgu attīstību;
* nodrošināt būvniecības vides drošību;
* nodrošināt būvju mērķtiecīgu funkcionalitāti un lietojamību.

Būvniecības kodekss attiecas uz būvēm, to projektēšanu, būvniecību, lietošanu un uzturēšanu, ciktāl to neregulē citi likumi, ratificēti starptautiskie nolīgumi vai ES tiesību akti. Šis kodekss attiecas uz būvēm, kas kalpo valsts aizsardzības mērķiem un drošības iestāžu būvēm, kā arī šo būvju projektēšanu, būvniecību, lietošanu un uzturēšanu, ciktāl tas nav pretrunā Valsts noslēpumu un ārvalstu klasificētās informācijas likumam. Šis kodekss neattiecas uz pagaidu būvju celtniecību aizsardzības spēku un aizsardzības līgas apmācības pasākumu ietvaros.

Kodekss nosaka, ka uzņēmums uzņemas atbildību par to personu darbībām (kompetentās personas), kuras rīkojas uzņēmuma interesēs, ja uzņēmums šādas personas izmanto, lai pildītu savus pienākumus, un uzņēmuma interesēs strādājošo personu darbības ir saistītas ar šo pienākumu pildīšanu.

Kompetentā persona patstāvīgi veic, pārbauda vai vada darbu tajā darbības jomā, kas saistīta ar tās kompetenci, un uzņemas atbildību par šo darbu, iesniedz tehniskos atzinumus savā vārdā vai, darbojoties uzņēmuma interesēs, uzņēmuma vārdā un nepieciešamības gadījumā sagatavo resursu piešķiršanu un organizē citu darbu.

Persona saskaņā ar likumu ir kompetenta, ja tai ir kvalifikācija, kas atbilst darba īpašajam raksturam. Kompetenta persona nav tiesīga rīkoties vairākos uzņēmumos vai vadīt vairākus objektus, ja attiecīgā darba slodze neļauj kompetentajai personai veikt savus uzdevumus, kā nepieciešams.

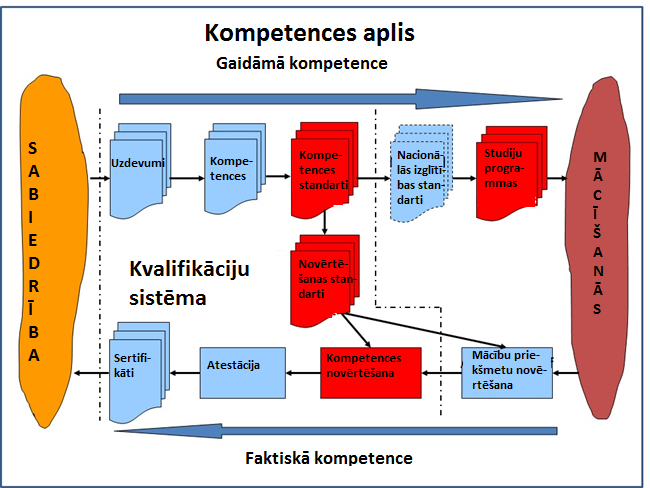
Persona, kurai ir profesionāls sertifikāts vai kompetences sertifikāts, tiek uzskatīta par kvalificētu to darbu veikšanai, uz kuriem attiecas sertifikāts.[[32]](#footnote-32)

### Profesionālas kvalifikācijas apstiprināšana un piešķiršana

Igaunijā ir izveidots speciāls reģistrs, kurā tiek reģistrētas visas tās personas, kuras atbilstoši profesionālās kvalifikācijas standartiem ir ieguvušas noteiktu profesionālo kvalifikāciju.

Igaunijas Kvalifikāciju pārvalde (Kutsekoda) kā privāto tiesību subjekts (nodibinājums) tika izveidots 2001.gada augustā, lai turpinātu attīstīt profesionālo kvalifikāciju sistēmu, ko uzsāka Igaunijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera 1997.gadā. Kutsekoda izveidošanā piedalījās Tirdzniecības un rūpniecības kamera, Igaunijas Darba devēju konfederācija, Sociālo lietu ministrija, Igaunijas darbinieku arodbiedrība, Darba devēju konfederācija un Igaunijas arodbiedrību konfederācijai. Kutsekoda uzraugošā institūcija ir Izglītības un zinātnes ministrija.

Igaunijas profesionālās kvalifikācijas sistēma ir daļa no Igaunijas kvalifikācijas sistēmas, kas saista mūžizglītību ar darba tirgu.

****

Profesionālās kvalifikācijas sistēmas mērķis ir:

* atbalstīt Igaunijas darbaspēka konkurētspēju – Igaunijas darbaspēks ir kompetents, tam ir veiksmīgai darbībai nepieciešamās zināšanas, prasmes un attieksme;
* radīt priekšnosacījumus tam, lai uz profesionālo darbību vērstās apmācības saturs un kvalitāte atbilstu darba tirgus prasībām;
* veicināt to, lai personu kompetence tiktu novērtēta un atzīta neatkarīgi no tā, kur un kā notikusi apmācība;
* padarīt profesionālo kvalifikāciju salīdzināmu starptautiskajā līmenī.

Izstrādājot Igaunijas profesionālās kvalifikācijas sistēmu, ir ņemti vērā šādi principi:

* darba tirgus ieinteresētās puses ir iesaistītas visās profesionālās kvalifikācijas sistēmas daļās – darba devēji, darbinieki, valsts un pasniedzēji. Vienošanās ir balstītas uz dažādu ieinteresēto pušu sadarbību;
* tā izmanto integrētas kvalifikācijas sistēmas modeli;
* profesionālās kvalifikācijas sistēmas galvenā koncepcija ir kompetence. Tas nozīmē, ka sistēma ir balstīta uz kompetenci gan konceptuāli, gan realitātē;
* profesionālās kvalifikācijas sistēma ir veidota un darbojas kā kvalitātes sistēma.

Sistēmas daļas un rezultāti ir:

1. Profesionālās kvalifikācijas standartu sistēma – profesionālās kvalifikācijas standarti.
2. Profesiju piešķiršanas sistēma – profesionālās kvalifikācijas sertifikāti.
3. Profesionālo kvalifikāciju klasifikācijas un kataloģizācijas sistēma – profesionālo kvalifikāciju katalogs.[[33]](#footnote-33)

### Pārvaldnieku kvalifikācijas pārbaude

Igaunijā jau desmit gadus darbojas asociācija, kura piešķir kvalifikāciju nekustamā īpašuma pārvaldniekiem un apkalpošanas darbiniekiem. EKHHL (Igaunijas nekustamo īpašumu pārvaldnieku un apsaimniekotāju asociācijas) ir institūcija, kura piešķir kvalifikāciju profesijās, kas ir saistītas ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu. EKHHL izsniedz sertifikātus, kuri pamato sniegto pakalpojumu kvalitātes novērtējumu un attīstības līmeni.

Atestāti un sertifikāti

Atestāti fiziskām personām - 600

Sertifikāti juridiskām personām - 50

Komisijas

* Komisija, kura piešķir profesionālās kvalifikācijas pakāpi;
* Komisija, kura izsniedz sertifikātus;
* Eksaminācijas komisija.

Profesionālu pakāpi (atestātu) izsniedz fiziskai personai uz 5 gadiem

Sertifikātu izsniedz juridiskai personai (firmai) uz 3 gadiem.

|  |  |
| --- | --- |
| **Profesionalā kvalifikācija un līmenis** | **Profesijas nosaukums** |
| Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas darbinieks 1 | Apkalpošanas strādnieks |
| Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas darbinieks, 4.līmenis | Apkalpošanas tehniķis |
| Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas meistars, 5.līmenis | Apkalpošanas meistars |
| Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas vadītājs, 6.līmenis | Apkalpošanas vadītājs |
| Nekustamā īpašuma pārvaldnieks, 4.līmenis | Jaunākais pārvaldnieks |
| Nekustamā īpašuma pārvaldnieks, 5.līmenis | Pārvaldnieks |
| Nekustamā īpašuma pārvaldības vadītājs, 6.līmenis | Vecākais pārvaldnieks |
| Biedrības vadītājs | Apsaimniekošanas vadītājs |

**Atestācijas prasības pretendentiem**

Pretendents, kas tiesīgs kārtot eksāmenu uz II līmeņa nekustamā īpašuma pārvaldnieka kvalifikāciju:

* pabeidza universitāti, augstskolu vai koledžu uz mācību programmas pamata, kura atzīta ЕКННL; pēc mācību iestādes pabeigšanas jāpāriet ne vairāk par vienu gadu un pretendentam ir ne mazāk par vienu gadu ilgs darba stāžs vai viņš strādā specialitātē, kas ir saistīta ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, ne mazāk kā viena gada laikā un pēdējā gada laikā veiksmīgi apguva ЕКННL ierīkoto obligāto bāzes apmācības paketi.

Pretendents, kas tiesīgs kārtot eksāmenu uz III līmeņa nekustamā īpašuma pārvaldnieka kvalifikāciju:

* pabeidza universitāti, augstskolu vai koledžu uz mācību programmas pamata, kura atzīta ЕКННL; pēc mācību iestādes pabeigšanas jāpāriet ne vairāk divus gadus un pretendentam ir ne mazāk kā divu gadu ilgs darba stāžs vai viņš strādā specialitātē, kas ir saistīta ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, ne mazāk kā divu gadu laikā un pēdējā gada laikā veiksmīgi apguva ЕКННL ierīkoto obligāto bāzes apmācības paketi.

Pretendents, kas tiesīgs kārtot eksāmenu uz IV līmeņa nekustamā īpašuma pārvaldnieka kvalifikāciju:

* ir III līmeņa nekustamā īpašuma pārvaldnieka kvalifikācija un pretendentam ir ne mazāk kā trīs gadu ilgs darba stāžs nekustamā īpašuma apsaimniekošanas jomā, katru gadu jāapgūt obligāta papildapmācības pakete 8 stundu apjomā;
* ir III vai IV līmeņa nekustamā īpašuma pārvaldnieka kvalifikācija un pretendentam ir ne mazāk kā trīs gadu ilgs darba stāžs nekustamā īpašuma apsaimniekošanas jomā, katru gadu jāapgūt obligāta papildapmācības pakete 8 stundu apjomā.

Pretendentam, uz V līmeņa nekustamā īpašuma pārvaldnieka kvalifikāciju, jābūt spēkā esošā IV līmeņa nekustamā īpašuma pārvaldnieka kvalifikācija un IV līmeņa nekustamā īpašuma pārvaldnieka kvalifikācija, līdz ar to, pēc pēdējās profesionālās kvalifikācijas piešķiršanas jāpaiet ne mazāk par vienu gadu; pretendentam jāapgūst ЕКННL nodrošinātā kvalifikācijas pilnveidošanas apmācība un aktīvi jānodarbojas nekustamā īpašuma apsaimniekošanas jomā.

Atestācijas vērtība 192 / 96 €

EKHHL apmācība:

* Divas reizes gadā: aprīlī un oktobrī;
* 24 stundu kurss iesācējiem;
* Bāzes kurss (obligāts) - 64 stundas (cena 320 €);
* Papildus kurss - 8 stundas.

Lai saņemtu atestātu, jānokārto:

1. Rakstveida vai mutisks eksāmens;
2. Praktiskais testa pārbaudījums apkalpošanas darbiniekiem un tehniķiem;
3. Rakstveida pārbaudījums pēc dotas tēmas, kas ir saistīta ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, pārējiem kvalifikācijas līmeņiem;
4. Apstiprinājums uz dokumentu pamata.

|  |  |
| --- | --- |
| **Pamatdarbība vai notikums** | **Komentārs** |
| EKHHL vadība izsludina kārtējo plūsmu, nosakot dokumentu iesniegšanas termiņus un noteikumus | Informācija tiek publicēta masu informācijas līdzekļos un EKHHL mājas lapā www.ekhhl.ee |
| Pretendenti uz kvalifikācijas saņemšanu sagatavo konkursa dokumentus un iesniedz EKHHL | No plūsmas uzsludināšanas brīža maksimāli 2 nedēļas |
| Konkursa dokumentu iesniegšanas termiņš | Pretendentam ir iespēja iesniegt konkursa dokumentus personīgi vai ar pasta starpniecību. Pārbauda dokumentu komplekta pilnīgumu |
| Konkursa dokumentu iesniegšana Profesionālai komisijai | Pamatojoties uz iesniegtiem dokumentiem Profesionālā komisija novērtē pretendenta piemērotību kvalifikācijai un nosaka nākošo procedūru vienas nedēļas laikā |
| Profesionāla komisija nodod Eksaminācijas komisijai tādu pretendentu dokumentus, kam jāsagatavo līmeņu darbs | Eksaminācijas komisija vienas nedēļas laikā uz iesniegto dokumentu pamata nosaka līmeņu darbu tēmas |
| EKHHL nodod pretendentiem Eksaminācijas komisijas noteiktās tēmas un Profesionālās komisijas lēmumus par turpmāko konkursa gaitu | Pretendentiem ir tiesības divu nedēļu laikā izmainīt noteiktās viņiem tēmas |
| Līmeņu darba sagatavošanas termiņš un papildus nosacījumu veikšanas termiņš | Pretendentam divu mēnešu laikā (no konkursa dokumentu iesniegšanas brīža līdz gatava darba iesniegšanai) jāsagatavo līmeņu darbs un, ja nepieciešams, jāsniedz papildus dokumenti konkursam (t.s., ja nepieciešams, apgūt apmācības kursi). |
| Līmeņu/noslēgšanas darbu iesniegšanas termiņš | Pretendentiem jāiesniedz EKHL birojā atbilstoši tēmai un noformēšanas sagatavoti prasībām darbi vai kā alternatīvu iesniegt iesniegumu par pretendenta pārnesi nākamajā plūsmā |
| Eksaminācijas komisija ierīko pārbaudījumus | Eksaminācijas komisija nosaka eksāmenu kārtošanas datumus atbilstoši pretendentu iesniegto darbu saņemšanas secību, ņemot vērā ģeogrāfisko principu (ziemeļi- dienvidi) un pieteicamu kvalifikāciju; Eksaminācijas komisija paziņo pretendentiem eksāmenu grafiku 1-2 dienu laikā pēc vairākuma darbu saņemšanas. |
| Sagatavošanās profesijas eksāmena kārtošanai | Eksaminācijas komisija iepazinās ar konkursa dokumentiem un iesniegtiem darbiem; pretendenti gatavojas kārtot kvalifikācijas eksāmenu vienas nedēļas laikā |
| Kvalifikācijas eksāmeni | Kvalifikācijas eksāmeni tiek kārtoti atbilstoši ieplānotai programmai aptuveni vienas nedēļas laikā; Eksaminācijas komisija protokolē eksāmenu rezultātus. |
| Profesionālās komisijas sēde | Profesionālās komisijas sēde tiek ierīkota pēc saskaņošanas ar Eksaminācijas komisiju pēc iespējas ātrāk pēc visu eksāmenu kārtošanas. |
| EKHHL vadības sēde | EKHHL vadības sēdē tiek apstiprināti profesionālās komisijas lēmumi |
| EKHHL | 30 dienu laikā organizē profesionālo apliecību noformēšanu un to piešķiršanu (kopējā gadījumā kopējā EKHHL padomes sēdē). |

[[34]](#footnote-34)

Apkopojot iegūto informāciju, par dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomas tiesisko regulējumu un prasībām pret dzīvojamo māju pārvaldniekiem Igaunijā, jāsecina, ka prasības pret dzīvojamo māju pārvaldniekiem galvenokārt ir vērstas profesionālās kvalifikācijas jautājumu sakārtošanai. Pēc attiecīgas kvalifikācijas iegūšanas pārvaldnieks tiek reģistrēts Igaunijas profesionālās kvalifikācijas sistēmā, taču vienots dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs, kas ļautu apkopot informāciju par nekustamā īpašuma tirgu kopumā un tajā esošajiem pārvaldniekiem nav izveidots.

## Latvijas, Vācijas un Igaunijas pieredzes salīdzinājums

Salīdzinot Latvijas, Vācijas un Igaunijas pieredzi dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā jāsecina, ka Latvijā tiesību sistēma attiecībā uz mājokļu politikas mērķu sasniegšanu un nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomas attīstīšanu atšķiras ar to, ka Latvijā dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomu jau kopš 2010.gada 1.janvāra regulē speciāls likums “Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” un kopš 2012.gada 1.janvāra ir izveidots Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs.

Igaunijā šāda speciāla regulējuma attiecībā uz dzīvojamo māju pārvaldīšanu nepastāv, dzīvojamo māju pārvaldniekiem nav izveidots vienots reģistrs, dzīvojamo māju pārvaldnieki, tāpat kā citu jomu pārstāvji, kuru profesionālo kvalifikāciju nosaka profesijas standarts tiek reģistrēti vienotā profesionālās kvalifikācijas sistēmā.

Šobrīd Igaunijā tāpat kā Latvijā viena no prasībām pārvaldniekam ir nepieciešamība iegūt profesionālo kvalifikāciju. Igaunijā pārvaldnieku profesionālā kvalificēšana notiek jau vairāk kā desmit gadus. Pētījuma gaitā tika konstatēts, ka nevienā no apskatītajām valstīm pārvaldnieka kvalifikācija nav izšķirošais faktors pārvaldnieka izvēlei. Salīdzinot visu pētāmo valstu pieredzi, jākonstatē, ka nevienā no tām nepastāv sankcijas vai ierobežojumi attiecībā uz gadījumiem, kad pārvaldnieks veic savu profesionālo darbību bez atbilstošas kvalifikācijas t.sk. arī Latvijā. Ar nelieliem ierobežojumiem atšķiras Igaunija, kur valstij piederošos nekustamos īpašumus var pārvaldīt persona, kura ir ieguvusi atbilstošu kvalifikāciju, gadījumos, kad tā ir juridiska persona. Tādos gadījumos ir jāuzrāda darba līgums ar personu, kas ir kvalificēta sniegt pārvaldīšanas pakalpojumus.

Vācijā prasības attiecībā uz pārvaldnieka profesionālo kvalifikāciju tiek tikai ieviestas, izstrādājot speciālu likumu, ar kura ieviešanu tiktu uzsākta pārvaldnieku profesionālā kvalifikācija. Vācijā pārvaldnieku profesionālā darbība speciālā reģistrā netiek reģistrēta.

Salīdzinot abu ārvalstu nostādnes attiecībā uz prasībām pret dzīvojamo māju pārvaldniekiem, jāsecina, ka gan Igaunijā, gan Vācijā svarīgs priekšnoteikums pārvaldnieka profesionālajai darbībai ir atbilstošas profesionālās kvalifikācijas dokumenta saņemšana. Savukārt Latvijā dzīvojamo māju pārvaldniekam ar likumu ir noteikts reģistrēties Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā un viens no kritērijiem, lai reģistrētos, ir pārvaldnieka kvalifikācija.

Apzinot citu valstu pieredzi, ir konstatēts, ka Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs, kāds tas šobrīd ir izstrādāts Latvijā, ir unikāls reģistrs, jo nevienā no pētāmajām valstīm šāds reģistrs nepastāv. Pētījuma ietvaros tika noskaidrots, ka arī Lietuvā un Somijā šāda speciāla dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra nav.

1. Iespējamie risinājumi Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveidošanai

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka vairākus pienākumus pārvaldniekam, bet neparedz sankcijas par šo pienākumu nepildīšanu.

No likuma izriet, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums, savukārt dzīvojamās mājas īpašnieks šo uzdevumu kopumā vai atsevišķi kādas noteiktas darbības var uz pārvaldīšanas līguma pamata deleģēt pārvaldniekam[[35]](#footnote-35). Saņemot pārvaldīšanas uzdevumu uz pārvaldnieku pāriet pienākumi un atbildība saskaņā ar noslēgto pārvaldīšanas līgumu. Savukārt, par pienākumiem, ko uzliek likums (iegūt atbilstošu profesionālo kvalifikāciju, reģistrēt savu darbību Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā, u.c.) no pārvaldnieka atbildību nevar prasīt, jo šobrīd likums nekāda veida sankcijas par likuma prasību neievērošanu neparedz.

Ņemot vērā iepriekš aplūkoto un to, ka iztrūkst reģistrēšanās pienākumam piespiedu raksturs, jāsecina, ka reģistrēšanās Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā šobrīd tiek balstīta uz pārvaldnieka brīvu gribu.

Lai Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra izveidošana veicinātu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteikto mērķu[[36]](#footnote-36) sasniegšanu, ir jāveic reģistra pilnveidošana, paredzot kategoriskākas prasības pārvaldniekiem reģistrēt savu profesionālo darbību un sankcijas par likumā noteikto pienākumu nepildīšanu.

Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveidošanas rezultātā tiktu sakārtots dzīvojamo māju pārvaldīšanas tirgus, tādējādi izslēdzot no tirgus tos pārvaldniekus, kas savu darbību veic bez atbilstošas profesionālās kvalifikācijas, neievērojot likumā noteiktās obligātās prasības.

## Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārveide par publisku reģistru

Pirms apskatīt jautājumu par pārvaldnieku reģistra pārveidi par publisku reģistru ir nepieciešams aplūkot publiska reģistra pazīmes. Šīs pazīmes ir minētas Tieslietu ministrijas sagatavotajā Informatīvajā ziņojumā par Publisko reģistru likumprojektu[[37]](#footnote-37), saskaņā, ar kuru publiskie reģistri ir nodibinoši (jeb konstitutīvi), jo šie reģistri nodibina cilvēka konstitucionālās tiesības uz īpašumu un apvienošanos, kā arī juridiskās personas savu tiesībspēju un rīcībspēju iegūst tikai pēc to ierakstīšanas reģistrā. Publiskajā reģistrā tiek reģistrēti arī citi juridiski nozīmīgi fakti, kuru reģistrēšana iegūst spēku attiecībā pret trešajām personām.

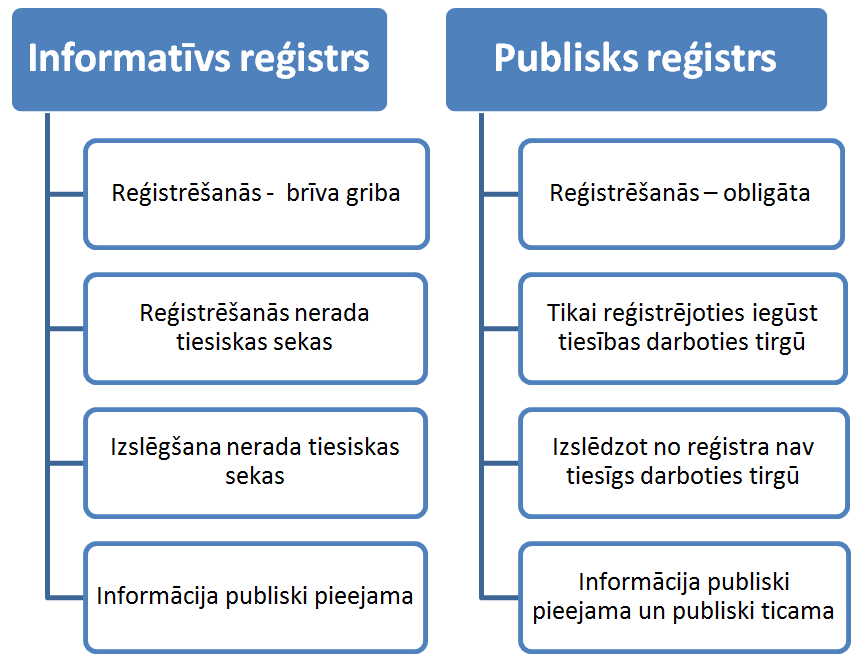
Publiskās reģistrācijas pamatprincipi ir:

1) obligātā ieraksta princips – publiskā reģistrā nostiprināmās tiesības ir atkarīgas no šī ieraksta (t.i., tikai ar reģistrācijas brīdi juridiskās personas iegūst savu tiesībspēju un rīcībspēju, kā arī juridiskie fakti kļūst saistoši arī attiecībā pret trešajām personām un trešās personas nevar aizbildināties ar šo ierakstu nezināšanu);

2) publiskās pieejamības princips – ieraksti publiskā reģistrā ir publiski pieejami, t.i., jebkurai personai ir tiesības iegūt informāciju no šī reģistra;

3) publiskās ticamības princips – ieraksts šajos reģistros ir uzskatāms par publiski ticamu, t.i., trešās personas var paļauties uz šo ierakstu pareizību un attiecīgi rīkoties.

**Informatīva un publiska reģistra salīdzinājums**



att.Nr.2[[38]](#footnote-38)

Kā jau tika minēts iepriekš, Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs ir pieskaitāms pie informatīviem reģistriem, tomēr šāds reģistra statuss, kā liecina pētījuma ietvaros veiktā veikta aptauja, neapmierina ne jomas profesionāļus, ne iedzīvotājus ne arī citas ar nozari saistītas institūcijas[[39]](#footnote-39), lai noskaidrotu viedokli par to vai nepieciešams Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru pārveidot par publisku reģistru.

Aptaujā:

1) Latvijas lielāko pārvaldnieku pārstāvji norādīja:

“*Daudzi pārvaldnieki veic darbību nereģistrējoties.* *Šajā gadījumā viņiem būs izvēle turpināt strādāt (reģistrējoties) vai izbeigt darbību. Uz šo attieksies arī iespēja pārtraukt pārvaldnieka darbību, ja viņš ar īpašu lēmumu būs izslēgts no reģistra.”*, kā arī *“Uzskatam, ka tas ir nepieciešams, lai mudinātu pārvaldniekus reģistrēties”[[40]](#footnote-40);*

2) Latvijas pašvaldību pārstāvji, norādīja: *“Tas būtu nepieciešams, lai izvairītos no iespējamiem krāpniecības gadījumiem, lai dzīvokļu īpašniekiem būtu iespējams iepazīties ar savā teritorijā strādājošajiem pārvaldniekiem. Reģistram būtu jākļūst par pārvaldnieka kvalifikācijas garantu.”, “Piekrītam, ja pārvaldnieks pārvalda svešu īpašumu. Ja pārvaldīt mājas varētu tikai reģistrēti pārvaldnieki (izņemot tie, kas pārvalda savu īpašumu), pakalpojumu saņēmēji varētu gūt pārliecību, ka īpašumu pārvalda pārvaldnieks, kura darbību uzrauga kompetenta valsts institūcija. Turklāt veidotos reģistrētu pārvaldnieku datu bāze, kur tie, kam nepieciešams šāds pakalpojums, varētu iegūt ziņas par personām, kam ir tiesības šādus pakalpojumus sniegt un izvēlēties sev piemērotāko”, “Lai varētu ātri noskaidrot informāciju par māju, dzīvokļa statusu, informāciju par īpašnieku Ļoti būtiski sazināties ar mājas pārvaldnieku-tālrunis un ja ir iespējams e-pasts.”, “Pašreizējā situācijā, nav panākts vēlamais efekts, kāds bija plānots izveidojot reģistru”, “Reģistrā iekļautajai informācijai jābūt pārskatāmai – saraksta veidā, nevis meklēšanas režīmā kā ir šobrīd”*;[[41]](#footnote-41)

3)Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta pārstāvji norādīja, ka *“Šādā veidā var piespiest pārvaldnieku reģistrēties Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā”,* un saistībā ar jautājumu par to kāda informācija viņiem ir svarīga un nepieciešama norādīja, ka: “*Nepieciešams reģistrs, lai varētu ātri noskaidrot informāciju par māju, dzīvokļa statusu, informāciju par īpašnieku Ļoti būtiski sazināties ar mājas pārvaldnieku - tālrunis un ja ir iespējams e-pasts.”*.[[42]](#footnote-42)

Tādējādi var secināt, ka ieinteresētā sabiedrība sagaida divus būtiskākos pilnveidojumus saistībā ar Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru:

* + 1. lai dzīvojamo māju pārvaldīšanas tirgū varētu darboties tikai tādi pārvaldnieki, kuri ir reģistrēti Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā, kas savukārt nozīmētu, ka ir veikta viņu profesionālās kvalifikācijas atbilstības izvērtēšana Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā izvirzītajām prasībām;
    2. reģistrā esošā informācija atspoguļotu aktuālo statusu saistībā par konkrētas dzīvojamās mājas pārvaldnieku un šī informācija iegūtu spēku attiecībā pret trešajām personām.

Attiecībā par nepieciešamību paredzēt, ka dzīvojamo māju pārvaldīšanas tirgū var darboties tikai tādi pārvaldnieki, kuri ir reģistrēti dzīvojamo māju pārvaldīšanas reģistrā, ir jānorāda, ka jau šobrīd portālā www.bis.gov.lv publiski ir pieejami četri reģistri – Būvkomersantu reģistrs, Būvspeciālistu reģistrs, Būvinspektoru reģistrs un Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs.[[43]](#footnote-43) No visiem minētajiem reģistriem Būvkomersantu reģistrs, Būvspeciālistu reģistrs un Būvinspektoru reģistrs ir nodibinoši reģistri, jo personas, kas vēlas darboties noteiktajā profesionālajā jomā iespēju darboties tirgū iegūst tikai pēc reģistrēšanās attiecīgajā reģistrā.

Savukārt saistībā ar nepieciešamību paredzēt, ka reģistrā esošā informācija iegūst spēku attiecībā pret trešajām personām, ir jānorāda, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, kā, piemēram, - siltumenerģijas, arī dabasgāzes, piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, slēdzot attiecīgu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju. Neskatoties uz to, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums, vairumā gadījumu[[44]](#footnote-44) līgumus ar pakalpojuma sniedzējiem dzīvojamās mājas īpašnieka uzdevumā slēdz pārvaldnieks. Tas nozīmē, ka iespēja noslēgt līgumus par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem ir pakalpojums, kura nodrošināšanu sagaida dzīvokļu īpašnieki no pārvaldnieka, kurš piedāvā savus pakalpojumus.

Praksē pakalpojumu sniedzēji līgumu ar pārvaldnieku slēdz pamatojoties uz uzrādīto pilnvarojuma līgumu un nereti arī mājas pieņemšanas – nodošanas aktu, saskaņā ar kuru lietas un saistības no iepriekšējā pārvaldnieka tika nodotas dzīvojamās mājas īpašniekam un tālāk jaunajam pārvaldniekam. Šobrīd, ja pārvaldnieks nav reģistrēts Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā likums neliedz sniegt šo pakalpojumu, jo tas ir pamatots ar dzīvojamās mājas īpašnieka izteiktu gribu un abpusēji noslēgtu līgumu. Attiecībā uz pārvaldnieka profesionālo kvalifikāciju likums neparedz sankcijas par darbību nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tirgū, ja personai nav atbilstošas profesionālās kvalifikācijas. Pakalpojuma sniedzējs ir tiesīgs lūgt uzrādīt pārvaldniekam profesionālo kvalifikāciju atbilstošus dokumentus, taču atteikt slēgt līgumu ar pārvaldnieku faktiski nav pamata, jo tas būtu pretrunā ar dzīvojamās mājas īpašnieka izteikto gribu un pilnvarojumu pārvaldniekam pārstāvēt dzīvojamās mājas īpašnieka likumiskās intereses. Civillikuma normas (2289.pants) nosaka, ka ar pilnvarojuma līgumu viena puse (pilnvarnieks, uzdevuma ņēmējs) uzņemas izpildīt otrai (pilnvaras devējam, pilnvarotājam, uzdevuma devējam) - zināmu uzdevumu, bet pilnvaras devējs apņemas pilnvarnieka rīcību atzīt sev par saistošu.[[45]](#footnote-45)

Izejot no šādas situācijas praktiski jebkura persona var tikt iecelta par dzīvojamās mājas pārvaldnieku, jo dzīvojamo māju īpašnieki ir tiesīgi patstāvīgi izlemt šo jautājumu, kam uzticēt sava īpašuma pārvaldīšanu. Turpretī situācijā, ja pakalpojuma sniedzēji varētu slēgt līgumus tikai ar tiem pārvaldniekiem, kuri ir reģistrēti dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā, pārvaldnieki bez reģistrēšanās nespētu nodrošināt būtisku pakalpojumu, kura izpildi no viņa sagaidītu dzīvokļu īpašnieki. Savukārt nepieciešamība reģistrēties nodrošinātu iespēju pārbaudīt pārvaldnieku profesionālās izglītības atbilstību likumā izvirzītajām prasībām un novestu pie prasībām neatbilstošu dzīvojamo māju pārvaldnieku nespējas konkurēt dzīvojamo māju pārvaldīšanas tirgu.

Kā jau minēts iepriekš, ir gadījumi, kad pārvaldnieks nenodrošina līgumu slēgšanu ar pakalpojuma sniedzējiem, tādēļ papildus būtu apsverama administratīvās atbildības noteikšana par nereģistrēšanos dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā. Šobrīd vienīgais atbildības veids, kas attiecas uz dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumiem ir paredzēts Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 150.2pantā par izvairīšanos no dzīvojamās mājas uzturēšanas. Šī norma paredz, ka par izvairīšanos no likumā noteiktā pienākuma uzturēt un apsaimniekot dzīvojamo māju uzliek naudas sodu fiziskajām personām līdz tūkstoš četrsimt *euro*, bet juridiskajām personām — līdz četrpadsmit tūkstoš *euro*.[[46]](#footnote-46) Tomēr ņemot vērā to, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums, šo likuma normu nevar attiecināt uz gadījumiem, kad pārvaldnieks pieņem dzīvojamās mājas īpašnieka pilnvarojumu pārvaldīt dzīvojamo māju bez likumā noteiktās profesionālās kvalifikācijas vai nereģistrē savu darbību Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.

## Reģistrēšanās kārtība

Viens no publiskās reģistrācijas pamatprincipiem ir obligātā ieraksta princips – publiskā reģistrā nostiprināmās tiesības ir atkarīgas no šī ieraksta (t.i., tikai ar reģistrācijas brīdi juridiskās personas iegūst savu tiesībspēju un rīcībspēju, kā arī juridiskie fakti kļūst saistoši arī attiecībā pret trešajām personām un trešās personas nevar aizbildināties ar šo ierakstu nezināšanu)

Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārveidošanas par publisku reģistru gadījumā, reģistrēšanās kārtība un iesniedzamo dokumentu apjoms pamatā var tikt saglabāts uz esošo reģistrēšanās procedūru pamata.

Lai neveidotos situācija, ka informācija par pārvaldnieku reģistrā ir nepilnīga un nav uzrādīta viņa faktiskā darbība, MK noteikumi Nr.343 “Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanas un aktualizēšanas noteikumi” jāpapildina ar pārvaldnieku kategoriju, kas pārvalda dzīvojamo māju valsts vai pašvaldības uzdevumā, kā pamatojumu pievienojot valsts vai pašvaldības deleģējumu veikt šo uzdevumu.

Pārbaudot saņemto informāciju, Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārzinis Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā, administratīva akta veidā pieņem lēmumu par pārvaldnieka reģistrēšanu. Ekonomikas ministrija kā reģistra pārzinis izvērtētu dokumentu atbilstību likuma prasībām, savukārt attiecībā uz iesniegto datu un ziņu patiesumu atbildība gulstas uz ziņu iesniedzēju.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likumu (86.pants) adresātam labvēlīgu prettiesisku administratīvo aktu var atcelt, ja adresāts attiecīgā administratīvā akta izdošanu panācis ar apzināti nepatiesu ziņu sniegšanu, kukuļošanu, spaidiem, draudiem vai citām prettiesiskām darbībām. Šādā gadījumā iestāde izvērtē adresāta veikto darbību prettiesiskumu un atceļ šo administratīvo aktu ar tā izdošanas dienu.[[47]](#footnote-47)

Ņemot vērā publiskās reģistrācijas obligātā ieraksta principu, kas nosaka, ka publiskā reģistrā nostiprināmās tiesības ir atkarīgas no šī ieraksta (t.i., tikai ar reģistrācijas brīdi personas iegūtu tiesības darboties pārvaldīšanas tirgū, kā arī juridiskie fakti kļūst saistoši arī attiecībā pret trešajām personā, reģistrācijas darbības būtu nevis iestādes faktiskā rīcībā, bet gan administratīvais akts.

Attiecībā uz publiskās ticamības principu, kad ieraksts publiskajos reģistros ir uzskatāms par publiski ticamu, t.i., trešās personas var paļauties uz šo ierakstu pareizību un attiecīgi rīkoties, jānorāda, ka šo publiskās ticamības principu var attiecināt tikai uz ierakstu Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā. Tas nozīmē, ka jebkura persona, apskatot informāciju Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā, var pārliecināties par to, ka konkrētais pārvaldnieks ir reģistrējis savu darbību, ievērojot likumā noteiktos priekšnoteikumus reģistrēšanai. Viens no priekšnoteikumiem, lai reģistrētos, ir jāiesniedz tiesiski noslēgts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums.

Civillikuma 1403.pants nosaka, ka: „*Tiesisks darījums ir atļautā kārtā izdarīta darbība tiesisku attiecību nodibināšanai, pārgrozīšanai vai izbeigšanai*.” Tiesiskā darījuma institūts - viens no būtiskākajiem instrumentiem privāto tiesību jomā, kas rada tiesiskas sekas. Ar tā palīdzību tiek īstenotas juridisko un fizisko personu likumiskās mantiskās un nemantiskās intereses. Galvenie tiesisko darījumu raksturojošie elementi, kuriem jāpastāv un jāatbilst tiesību normās noteiktajām obligātajām prasībām, lai tiesiskais darījums būtu spēkā, ir: dalībnieki, priekšmets, gribas izteikums, sastāvdaļas un forma (Civillikuma 1404.pants). Rodoties strīdam par darījuma pilnīgu vai daļēju spēkā esamību, darījumu par spēkā neesošu var atzīt tikai tiesa. Tādā gadījumā ieinteresētā persona, t.i.: - darījuma dalībnieks vai - trešā persona, kuras tiesības vai likumiskās intereses tiek vai var tikt skartas, ir tiesīga celt prasību tiesā par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu[[48]](#footnote-48). Tas savukārt nozīmētu, ka Ekonomikas ministrija tāpat kā līdz šim nevērtētu civiltiesiskus strīdus, bet tikai pārliecinātos par dokumentu atbilstību normatīvo aktu[[49]](#footnote-49) prasībām. Turpretī rodoties strīdam par darījuma pilnīgu vai daļēju spēkā esamību, darījumu par spēkā neesošu atzītu tikai tiesa - tas būtu pamats pārvaldnieka izslēgšanai no reģistra. Saistībā ar minēto MK noteikumos Nr.343 “Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanas un aktualizēšanas noteikumos” būtu precīzi jānosaka Ekonomikas ministrijas pārbaudāmo ziņu apjoms.

No šī brīža tiesiskā regulējuma izriet, ka pārvaldnieku izslēdz no reģistra, ja ir saņemts attiecīgs pārvaldnieka iesniegums; saņemta pamatota informācija par pārvaldnieka darbības izbeigšanu vai likvidāciju; reģistra amatpersona konstatē, ka pārvaldnieks vai pārvaldnieka darbinieks, kas veic pārvaldīšanas uzdevumu, nav ieguvis šajā likumā noteikto profesionālo kvalifikāciju[[50]](#footnote-50).

Pārvaldnieku var izslēgt no reģistra, ja tas reģistram sniedzis nepatiesas ziņas, kas bijušas par pamatu reģistrācijas darbību veikšanai.

Lēmumu par pārvaldnieka izslēgšanu no reģistra amatpersona pieņem piecu darba dienu laikā no iesnieguma vai tiesas nolēmuma saņemšanas dienas.[[51]](#footnote-51)

No šī brīža tiesiskā regulējuma un ņemot vērā Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra informatīvo raksturu izriet, ka Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārzinis pārvaldnieku uz savas iniciatīvas pamata, konstatējot pārkāpumu vai saņemot sūdzību par pārvaldnieku, izslēgt nav tiesīgs. Bez tam, izslēgšanas fakts šobrīd neradītu tiesiskas sekas pārvaldniekam, kas tiek izslēgts no reģistra. Savukārt, pārveidojot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru par publisku reģistru, pārvaldnieka izslēgšana no reģistra automātiski izbeigtu pārvaldnieka tiesības darboties nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomā.

Iemesli pārvaldnieka izslēgšanai ir minēti Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā un, uz tiem balstoties, nav nepieciešams papildināt likumu ar papildus noteikumiem.

Vienlaikus autoru ieskatā svarīgs aspekts uz ko ir vēršama uzmanība, lai tas iet ārpus pētījuma robežām, ir arī procedūras, kā tiks organizēta izslēgtā pārvaldnieka pārvaldīšanā esošajās mājās turpmāka pakalpojumu piegādes nepārtrauktība pēc izslēgšanas no reģistra, ņemot vērā, ka publiska reģistra viens no pamatprincipiem ir obligātā ieraksta princips, kad publiskā reģistrā nostiprināmās tiesības ir atkarīgas no šī ieraksta (t.i., tikai ar reģistrācijas brīdi juridiskās personas iegūst savu tiesībspēju un rīcībspēju, kā arī juridiskie fakti kļūst saistoši arī attiecībā pret trešajām personām.

Dotajā gadījumā var tikt iesaistītas pašvaldības kā vietējās pārvaldes, kurām saskaņā ar likumu “Par pašvaldībām” viena no autonomām funkcijām ir organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus (ūdensapgāde un kanalizācija; siltumapgāde; sadzīves atkritumu apsaimniekošana; notekūdeņu savākšana, novadīšana un attīrīšana) neatkarīgi no tā, kā īpašumā atrodas dzīvojamais fonds. Izslēdzot pārvaldnieku no Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra par to tiktu paziņots vietējai pārvaldei – pašvaldībai, kura izmantojot savus pieejamos resursus uzņemtos organizēt dzīvojamās mājas īpašnieku informēšanu par nepieciešamību izvēlēties jaunu mājas pārvaldnieku, ņemot vērā, ka esošais pārvaldnieks vairs nav tiesīgs turpināt mājas pārvaldīšanu.

Kā galvenais problēmjautājums paliek tas, kā tiks organizēta pakalpojumu piegāde mājā, kur pārvaldnieks ir zaudējis tiesības pārstāvēt dzīvojamās mājas īpašnieku intereses attiecībā ar trešajām personām. Šajā gadījumā jāparedz, ka iepriekš slēgtie līgumi un to saistības pāriet no pārvaldnieka uz dzīvojamās mājas (īpašnieku), ņemot vērā to, ka darījuma patiesā puse ir dzīvojamās mājas īpašnieks, kura vārdā darījumu slēdza pilnvarnieks.

## Ieguvumi pārveidojot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru par publisku reģistru

Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra kā informatīva reģistra pārveidošana par publisku reģistru, pirmkārt, nodrošinātu pārvaldnieku reģistrēšanos attiecīgajā reģistrā, tādējādi sakārtojot nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomu, kā arī ļautu novērst pētījumā aplūkotos riskus, kuri tika saskatīti, ja reģistrs tiek saglabāts esošajā statusā.

Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra kā informatīva reģistra pārveidošana par publisku reģistru, nodrošinātu to, ka pārvaldnieka pakalpojumus būtu tiesīgi sniegt tikai tie pārvaldnieki, kas ir reģistrēti un atbilst likumā noteiktajām prasībām. Bez minētā var minēt vēl sekojošus ieguvumus:

* ***pakalpojuma sniedzēji (ūdensapgāde, siltumenerģijas piegāde, atkritumu apsaimniekošana), kā saistītie uzņēmumi, slēdzot līgumu ar pārvaldnieku varēs pārliecināties par pārvaldnieka atbilstību likuma prasībām un atteikt noslēgt līgumu, ja pārvaldnieks nebūs reģistrējis savu darbību***. Viena no obligātajām pārvaldīšanas darbībām saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu ir siltumenerģijas, arī dabasgāzes, piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, slēdzot attiecīgu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju. Līgumu ar pakalpojumu sniedzēju slēdz dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks, ja ir saņēmis attiecīgu pilnvarojumu. Pirms slēgt līgumu ar pārvaldnieku, pakalpojuma sniedzējiem būs iespēja pārliecināties, ka konkrētais pārvaldnieks likumā noteiktā kārtībā ir reģistrējis savu profesionālo darbību, kas attiecīgi apliecina, ka pārvaldnieks ir ieguvis profesionālo kvalifikāciju un ir tiesīgs sniegt pārvaldīšanas pakalpojumus. Ja pārvaldnieks nebūs reģistrēts Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā, pakalpojumu sniedzēji var atteikt slēgt pakalpojuma līgumu ar konkrēto pārvaldnieku, kas arī neierobežotu dzīvojamās mājas īpašnieku tiesības un intereses, jo likumā noteiktā kārtībā dzīvokļu īpašnieki var veikt tiešos maksājumus ar pakalpojuma sniedzēju.
* ***dzīvojamo māju īpašnieki varēs pārliecināties par pārvaldnieka atbilstību likuma prasībām, tādējādi tiks veicināta sadarbība ar pārvaldnieku un dzīvojamā fonda attīstīšana***. Latvijas Nacionālā reformu programmā uzstādīts mērķis samazināt vidējo īpatnējo siltumenerģijas patēriņu ēkās no pašreizējā 220-250 kWh/m2/gadā uz 150 kWh/m2/gadā 2020.gadā. Investīcijas mājokļa sektora energoefektivitātes paaugstināšanai ir būtiskas resursu efektivitātes un kopējās labklājības veicināšanai.[[52]](#footnote-52) Ņemot vērā, ka pārvaldnieks darbojas dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā un uzdevumā, svarīgi, lai šīs sadarbības ietvaros tiktu realizēts ne tikai likumā noteiktais minimums dzīvojamās mājas uzturēšanai, bet plānota dzīvojamā fonda attīstīšana un energoefektīvu pasākumu īstenošana.
* ***reģistrā pieejamā informācija ļaus noteikt faktiskos namu pārvaldīšanas tirgus dalībniekus un apkopot informāciju par dzīvojamo fondu kopumā, tādējādi sakārtojot nekustamā īpašuma pārvaldīšanas jomu***. Pārveidojot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru par publisku reģistru, dzīvojamo māju pārvaldnieki, lai turpinātu uzsākto vai sāktu jaunu darbību pārvaldīšanas tirgū būs spiesti reģistrēt savu darbību reģistrā. Tādējādi tiks apkopota ne tikai informācija par tirgū esošajiem pārvaldniekiem, bet arī par dzīvojamo fondu.
* ***operatīvie dienesti un uzraugošās iestādes, savu funkciju izpildei varēs saņemt operatīvu un precīzu informāciju par dzīvojamās mājas pārvaldnieku un dzīvojamām mājām (VUGD, Pašvaldības policija, Neatliekamās medicīniskās palīdzības dienests u.c.)***. Kā liecina pētījuma gaitā veiktās aptaujas rezultāti, lielai daļai respondentu, t.sk. operatīvajiem dienestiem, šobrīd iztrūkst informācijas par dzīvojamo māju pārvaldīšanas tirgus faktisko situāciju – pārvaldnieku skaits, kontakti, pārvaldīšanā esošās mājas u.c. informācija. Līdz ar to, pārveidojot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru par publisku reģistru, tiktu atrisināta problēma par informācijas apriti uzraugošajās iestādēs un operatīvajos dienestos.
* ***pārvaldnieku reģistrēšanās Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā ļautu veikt precīzu mājokļu uzskaiti, kas apzinātu potenciālās iespējas mājokļu tirgus attīstībai.*** Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveidošanas ietvaros, papildinot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu ar prasībām reģistrēt savu darbību arī tiem pārvaldniekiem, kuri pārvalda dzīvojamās mājas, kuru platība ir mazāka par 1500 m2 un dzīvojamās mājas, kurās dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības no valsts vai pašvaldības (valsts vai pašvaldību norīkotie pārvaldnieki), būtiski tiktu sakārtota informācija par mājokļu tirgu kopumā. Pētījuma „„Radošā destrukcija"\* dzīvojamā sektora attīstības projektu sekmēšanai", ko veikuši RTU Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūta pētnieki sadarbībā ar Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociāciju LANĪDA autori akcentē problēmu: salīdzinoši nepilnīgas datu bāzes un nav pieejama aktuālā informācija, kas neļauj nedz analizēt, nedz izdarīt secinājumus par NI tirgu.[[53]](#footnote-53)
* ***jebkurai fiziskai vai juridiskai personai tiktu nodrošināta publiski pieejama un publiski ticama informācija, par mājokļiem un to pārvaldniekiem Latvijā.*** Gan privātpersonas, gan valsts pārvaldes iestādes varētu saņemt publiski ticamu informāciju par dzīvojamām mājām un to pārvaldniekiem elektroniskā veidā.

## Pārvaldnieku reģistra kā informatīva reģistra saglabāšana un tā vešanas nodošana privātajam sektoram

Aplūkojot pētījuma rezultātā iegūto risku un ieguvumu aprakstu, jāsecina, ka viens no galvenajiem riskiem, saglabājot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru kā informatīvu reģistru, ir apstāklis, ka netiktu nodrošināta informācija par tirgus situāciju kopumā, kas ļautu iegūt patiesu un pilnīgu informāciju par dzīvojamām mājām un to pārvaldniekiem.

Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs kā informatīvs reģistrs tikai apkopo informāciju par personām, kas nodarbojas vai vēlas nodarboties ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un atbilst Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā izvirzītajiem kritērijiem pārvaldīšanas darbību veikšanai. Personas, kas nodarbojas vai vēlas nodarboties ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu informāciju Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistram sniedz uz brīvas gribas pamata, jo likums neparedz atbildību vai ierobežojumus, ja pārvaldnieks savu darbību nav reģistrējies pārvaldnieku reģistrā.

Veicot izmaiņas tiesību aktos un pārveidojot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru par publisku reģistru daudz efektīvāk tiktu sasniegts rezultatīvs mērķis, kas ļautu sakārtot dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomu, apzināt patiesos tirgus dalībniekus, kā arī izslēgt negodprātīgu pārvaldnieku darbošanos dzīvojamo māju pārvaldīšanas tirgū.

No pētījuma gaitā veiktās aptaujas rezultātiem redzams, ka lielākā daļa aptaujāto respondentu atzīst, ka nepieciešams pilnveidot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru, pārveidojot to par publisku reģistru ar publisku ticamību. Respondenti paužot savu viedokli norādīja, ka nepieciešama kompetentas valsts pārvaldes iestādes pārraudzība pār pārvaldnieku profesionālo darbību, tādējādi izslēdzot krāpniecības gadījumus un nekompetentu pārvaldnieku darbošanos nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tirgū.

Ņemot vērā visu minēto jāsecina, ka Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra saglabāšana par informatīvu reģistru šobrīd nesniedz vēlamo rezultātu, līdz ar to nepieciešams Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru pārveidot par publisku reģistru. Autoru ieskatā, tikai pēc Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveidošanas un pārvaldīšanas jomas sakārtošanas var tikt izvērtēta iespēja nodot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra tālāku vešanu privātajam sektoram.

Secinājumi un priekšlikumi  
Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveidošanai

* **Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs ir informatīvs reģistrs, un reģistrēšanās pienākumam šobrīd nav piespiedu rakstura, nav arī kontroles mehānisma, kas nepieļautu pārvaldniekiem likuma normu nepildīšanu.**
* **Reģistrēšanās Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā ne pārvaldniekam, ne trešajām personām nerada tiesiskas sekas.**
* Tiesa ir atzinusi, ka reģistrēšanās Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā personai rada tikai faktiskas sekas – ieraksta izdarīšanu reģistrā un personas datu publiskas pieejamības nodrošināšanu.
* Likums šobrīd nosaka kritērijus tām personām, kurām ir pienākums reģistrēties Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā, paredzot izņēmumus īpašniekiem, kuri pārvalda dzīvojamās mājas, kas ir mazākas par 1500 kvadrātmetriem un neparedz pienākumu reģistrēties tiem pārvaldniekiem, kuri dzīvojamās mājas pārvalda valsts vai pašvaldības uzdevumā.
* Saskaņā ar likumu pārvaldnieks ir tiesīgs veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu mājā, ja ir ieguvis dzīvojamo māju pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību, taču sankcijas par pārvaldīšanas uzdevuma veikšanu bez atbilstošas profesionālās kvalifikācijas likums nenosaka.
* Pakalpojuma sniedzēji (ūdensapgāde, siltumenerģijas piegāde, atkritumu apsaimniekošana), kā saistītie uzņēmumi, slēdzot līgumu ar pārvaldnieku, nevar pārliecināties par pārvaldnieka atbilstību likuma prasībām, jo Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā pieejamā informācija nav pilnīga.
* Operatīvie dienesti, uzraugošās iestādes, valsts pārvaldes iestādes, savu funkciju izpildei, nevar saņemt operatīvu un precīzu informāciju par dzīvojamo māju vai tās pārvaldnieku.
* Ekonomikas ministrijai kā Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārzinim ne likumā, ne Ministru kabineta noteikumos nav paredzētas tiesības veikt ierakstus vai dzēst ierakstus pēc reģistra iestādes iniciatīvas, ja konstatēti pārvaldnieka darbības pārkāpumi.
* Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru ir nepieciešams pārveidot par publisku reģistru, kas attiecīgi nodrošinātu to, ka pārvaldnieks savu tiesībspēju un rīcībspēju iegūtu tikai pēc reģistrēšanās attiecīgajā reģistrā.
* Reģistrēšanās Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā jāveic administratīva akta veidā, kas ir valsts pārvaldes gribas izpausmes rezultāts un tas ir vērsts uz tiesisko seku radīšanu.
* Pārveidojot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru par publisku reģistru, jāparedz likumā pārejas laiks, reģistrēties visiem esošajiem pārvaldniekiem, kas darbojas pārvaldīšanas tirgū bez reģistrēšanās.
* Pēc pārejas laika beigām par dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanu bez reģistrēšanās Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā vai bez atbilstošas profesionālās kvalifikācijas, jāparedz administratīvā atbildība.
* Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā jāveic grozījumi, nosakot, ka pakalpojuma sniedzēji (ūdensapgāde, siltumenerģijas piegāde, atkritumu apsaimniekošana) līgumu ar pārvaldnieku slēdz tikai tādā gadījumā, ja pārvaldnieks ir noslēdzis pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku un savu darbību reģistrējis Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.
* Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā jāveic grozījumi pārvaldnieka definīcijai sekojošā redakcijā: “*pārvaldnieks - pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības un ir reģistrēta Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā*”.
* MK noteikumos Nr.343 “Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanas un aktualizēšanas noteikumi” jāpapildina ar pārvaldnieku kategoriju, kas pārvalda dzīvojamo māju valsts vai pašvaldības uzdevumā.
* Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā jāparedz grozījumi reģistrēšanās kritērijos, paredzot, ka Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā jāreģistrējas visām personām, kas veic dzīvojamo māju pārvaldīšanu, neatkarīgi no dzīvojamās mājas platības.
* Ekonomikas ministrijai kā Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārzinim ar likumu jāpiešķir tiesības izslēgt pārvaldnieku no reģistra, ja konstatēts, ka pārvaldnieks ir sniedzis nepatiesas ziņas par sevi vai savu profesionālo darbību, kā arī, ja konstatēti tādi pārkāpumi, kas liedz turpināt dzīvojamo māju pārvaldīšanu (iestājusies administratīvā atbildība, kriminālatbildība).

Izmantotās literatūras saraksts

**Likumi:**

* + 1. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums;
    2. Likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”;
    3. Valsts pārvaldes iekārtas likums;
    4. Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodekss;
    5. Administratīvā procesa likums;
    6. Likums “Par pašvaldībām”;
    7. Civillikums. Saistību tiesības;
    8. Civilprocesa likums.

**MK noteikumi:**

1. MK noteikumi Nr.343 “Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanas un aktualizēšanas noteikumi”;
2. MK noteikumi Nr.130 “Iedzīvotāju reģistrā iekļauto ziņu izsniegšanas kārtība”.

**Tiesu prakses apkopojumi:**

1. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Tiesu prakses vispārinājums “Faktiskās rīcības jēdziens – pazīmes un to interpretācija”, 2006.

**Tiesu spriedumi**

1. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010.gada 18.februāra spriedums lietā Nr.2009-74-01.

**Literatūras saraksts:**

1. Oša, I., Auders, M., Krauze, I. Dzīvojamo māju pārvaldīšana. – Rīga: Zvaigzne ABC, 2010;
2. Stucka A., Administratīvās tiesības. – Rīga: Juridiskā koledža, 2006;
3. Briede J., Administratīvais akts. – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2003;
4. Balodis K. „Ievads civiltiesībās”, Rīga: Zvaigzne ABC, 2007;
5. Lawrence Neuman W., Social research methods. Qualitative and Quantitative approaches. Fourth edition, 1999.

**PIELIKUMI**

Pētījuma ietvaros, izmantojot aptaujas metodi, tika veikta e-aptauja, kuras mērķis bija noskaidrot respondentu viedokli par pārvaldnieku reģistra pašreizējo praktisko pielietojumu, informācijas iegūšanas iespējām, informācijas lietderību u.c. Aptauja tika organizēta interneta aptaujas veidā, aptaujājot lielākos Latvijas namu pārvaldniekus, Latvijas pašvaldības, Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienestu, kā arī respondenti no iedzīvotāju vidus.

**Pašvaldībai**, lai varētu pildīt savas likumā noteiktās funkcijas, ir jābūt pieejamai informācijai par tās administratīvajā teritorijā esošajām dzīvojamām mājām. Tāpēc vispirms tika uzdots jautājums, cik lielā mērā pašvaldība kā vietējā pārvalde pārzina situāciju par tās administratīvajā teritorijā esošajām dzīvojamām mājām un to pārvaldniekiem. Lielākā daļa no pašvaldībām (32), kas piedalījās aptaujā (20) pārzina, bet gandrīz puse (12) atzina, ka pārzina tikai daļēji.

Konkrēti tika uzdots jautājums par to, cik informētas pašvaldības ir par dzīvojamo māju pārvaldniekiem. Lielākā daļa atzina, ka ir informācija pilnībā (21), bet daļai tomēr nebija pilnīgas informācijas (9). Par pārvaldīšanas formām savā teritorijā arī ir skaidrs lielākajai daļai pašvaldību. Tikai divas pašvaldības nav informētas. Pašvaldības atzīmēja, kāda galvenokārt informācija būtu vēl nepieciešama par pārvaldniekiem: „*ziņas par pārvaldnieka atsaukšanu un jauna pārvaldnieka iecelšanu; ziņas par pārvaldnieku profesionālo kvalifikāciju; ziņas par pārvaldnieku finanšu pārkāpumiem; ziņas par to, cik un kādas mājas ir katra pārvaldnieka pārvaldīšanā; ziņas par to, kas ir katras konkrētās mājas pārvaldnieks, pārvaldnieka juridiskā adrese, telefona numurs, pakalpojumu sniegšanas adreses, pārkāpumi profesionālajā darbībā, brīdī, kad mainās pārvaldnieks, pārvaldnieka informācija”.*

Svarīgi bija uzzināt vai pašvaldības izmanto Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru.

**Att. Nr.1. Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra izmantošana pašvaldībās**.

Lielāka daļa pašvaldību reģistru neizmanto (23) minot, ka informācija *nesniedz pilnu ainu par pašreizējo situāciju, neērta izmantošana, nepilnīgas ziņas.*” Citi atzīmē, ka „ *nav bijis nepieciešams dēļ dzīvojamo māju daudzuma un reģistrā trūkstošās informācijas, nav informācijas par tāda esamību, i*nformācija *nepilnīga*, *nav soda sankciju par nereģistrēšanos, jo dzīvokļa īpašnieki uz kopības lēmuma, var apsaimniekot savu īpašumu, kā vien vēlas”,* daļa atzīmē, ka nav sanācis pielietot.

**Att. Nr.2 Pašvaldību viedoklis par pārvaldnieku tiesībspējas un rīcībspējas iegūšanu tikai ar reģistrācijas brīdi Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.**

Uz jautājumu vai pārvaldniekiem būtu jāiegūst tiesībspēja un rīcībspēja tikai ar reģistrācijas brīdi Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā, lielākā daļa piekrīt, pamatojot savu atbildi, ka *“tas ļaus identificēt pārvaldnieku, kā arī tas novērstu dažādas problēmsituācijas. Tas būtu nepieciešams, lai izvairītos no iespējamiem krāpniecības gadījumiem; lai Dzīvokļu īpašniekiem būtu iespējams iepazīties ar savā teritorijā strādājošajiem pārvaldniekiem; reģistram būtu jākļūst par pārvaldnieka kvalifikācijas garantu.*

Ir arī citas piebildes, kur nepiekrīt pārvaldnieku reģistrācijai. Citi ierosina *"Reģistrēties mēneša laikā (vai cits laika posms) pēc māju apsaimniekošanas darbības uzsākšanas"* vai arī *„piekristu tikai tad, ja reģistrācija būtu bez maksas. Situācija ir atšķirīga dažādās teritorijās.* *Noteikt termiņu reģistrācijai no darbības uzsākšanas brīža”.* Piekrīt arī tāpēc, *ka “pārvaldnieks pārvalda svešu īpašumu. Ja pārvaldīt mājas varētu tikai reģistrēti pārvaldnieki (izņemot tie, kas pārvalda savu īpašumu), pakalpojumu saņēmēji varētu gūt pārliecību, ka īpašumu pārvalda pārvaldnieks, kura darbību uzrauga kompetenta valsts institūcija. Turklāt veidotos reģistrētu pārvaldnieku datu bāze, kur tie, kam nepieciešams šāds pakalpojums, varētu iegūt ziņas par personām, kam ir tiesības šādus pakalpojumus sniegt un izvēlēties sev piemērotāko”.* Pašvaldības uztrauc pārvaldnieku uzraudzība, viņu kvalifikācija un kontrole.

**Att. Nr.3 Pašvaldību viedoklis par Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārveidošanau par publisku reģistru ar publisku ticamību, pieejamu jebkurai personai.**

Pašvaldības ir ieinteresētas Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra uzlabošanai un pilnveidošanai. Pašvaldības uzskata, ka *“reģistram jābūt tādam, no kura var iegūt informāciju par to, kas ir katras konkrētās dzīvojamās mājas pārvaldnieks, kādas pārvaldīšanas darbības pārvaldniekam uzticētas, kāds ir pārvaldīšanas līguma termiņš, kāda ir pārvaldnieka - juridiskās personas kredītvēsture, ar ko pārvaldnieks ir noslēdzis līgumus par pārvaldīšanas uzdevumu izpildi, ja šos uzdevumus pārvaldnieks nepilda pats”* un publiski pieejamāka informācija atvieglo darbību.

Ņemot vērā, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana saskaņā ar likumu ir **dzīvojamās mājas īpašnieka** pienākums, tika aptaujāti dzīvokļu īpašnieki kopumā aptaujā piedalījās 671 respondents. Lielākā daļa (541) zina, ko nozīmē dzīvojamās mājas pārvaldnieks un zināja arī nosaukt. Tikai 130 – nezināja. 191 atzina, ka viņus tas neinteresē. Savukārt, par Dzīvojamo māju reģistra pieejamību internetā nezināja (557). Tie kuri zināja (114) arī izmantoja. Respondenti ir ieinteresēti saņemt informāciju par savu mājas pārvaldnieku. Iedzīvotāju uzskata, ka ir nepieciešama pārvaldnieku kontrole un publiski pieejams reģistrs ar publisku ticamību.

**Att. Nr.4 Iedzīvotāju viedoklis par Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārveidošanu par publisku reģistru ar publisku ticamību, pieejamu jebkurai personai.**

Iedzīvotāji uzsver: *„Galvenais, lai šāds pārvaldnieku reģistrs nestu reālu labumu gan īpašniekiem (jautājums - kāds tas varētu būt?), gan pašiem pārvaldniekiem (piemēram, izskaužot negodīgos pārvaldniekus). Ievest pārvaldnieka atbildību par nepareizi izpildītu darbu. Ieviest mājas pārvaldniekiem obligāto izglītību un vecuma ierobežojumu. Lai ir pārskatāma māju pārvaldnieka darbība un izmantojamie līdzekļi. Nav skaidrs, kas ieceļ vai ievēl pārvaldnieku, uz kādu termiņu, un kā tas jānoformē. Pārskatāmāku pārvaldnieka darbu. Nepieciešams uzraudzīt funkciju izpildes kvalitāti attiecībā pret klientiem un vērtēt pārvaldnieka kontroles un vadības sistēmas darbību utml.*

Aptaujājot **dzīvojamo** **māju pārvaldniekus** uz jautājumu vai pārvaldnieki ir reģistrējušies Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā tika noskaidrots, ka visi no respondentiem ir reģistrējušies (11). Taču reģistru izmanto tikai 4. Trīs no tiem atzīmē, ka Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru ir nepieciešams papildināt. “*Šobrīd nepilnīga informācija par papildpakalpojumiem. Apjoms, saistības, atsauksmes. Uzskatam , ka jāpapildina ar informāciju par dzīvojamām mājām ko pārvaldnieks pārvalda pašvaldības uzdevumā, nevis uz pārvaldīšanas līguma pamata.”*

Atšķirīgi ir viedokļi par pārvaldnieku uzraudzību un kontroli. Daļa uzskata, ka tas ir nepieciešams, bet daļa - nav nepieciešams.

Māju pārvaldniekiem tika jautāts par nepieciešamību pārveidot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru par publisku reģistru ar publisku ticamību, pieejamu jebkurai personai.

**Att. Nr.5 Dzīvojamo māju pārvaldnieku viedoklis par** **Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pārveidošanu par publisku reģistru ar publisku ticamību, pieejamu jebkurai personai.**

No visiem aptaujātajiem pārvaldniekiem 9 uz šo jautājumu ir atbildējuši, ka Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru ir nepieciešams pārveidot par publisku reģistru. Lai pārvaldnieki iegūtu savu tiesībspēju un rīcībspēju tikai ar reģistrācijas brīdi Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā un uz jautājumu vai nepieciešams Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru pārveidot par publisku reģistru ar publisku ticamību (reģistra ieraksti ir publiski pieejami un jebkurai personai ir tiesības iegūt informāciju no šī reģistra) pozitīvu atbildi ir snieguši 9 respondenti. Līdz ar pārvaldnieku reģistrāciju publiskā reģistrā būtu šādi ieguvumi, uzskata pārvaldnieki: *„Tiek nodrošināta iespēja piesaistīt darbiniekus, kuri ir apguvuši pārvaldnieka profesiju, kuriem ir atbilstoša izglītība. Pārvaldnieka rīcībspēju noteiks klients. Daudzi pārvaldnieki veic darbību pat nereģistrējoties. Šajā gadījuma viņiem būs izvēle: turpināt strādāt (reģistrējoties) vai izbeigt darbību. Uz šo punktu atteiksies ari iespēja pārtraukt pārvaldnieka darbību, ja viņš ar īpašu lēmumu būs izslēgts no reģistra”.* Citi uzskata, ka *“Ir jāpierāda sevī n/ī apsaimniekošanas tirgū un tad ir tiesības reģistrēties reģistrā. Ja likumdošana nosaka pārvaldnieka izglītības līmeni, tad ir jādarbojas arī kontroles mehānismam. Jābūt neatkarīgai iestādei, kas regulētu apsaimniekošanas pārvaldīšanas pakalpojumus. Uzskatam, tas ir nepieciešams, lai pārvaldniekus motivētu reģistrēties. Visiem pārvaldniekiem ir jābūt reģistrētiem pārvaldnieku reģistrā”.* Vēl pārvaldnieki vēlējās piebilst, ka *“pārvaldnieku reģistrā jābūt informācijai par visām dzīvojamām mājām un to pārvaldniekiem, tai skaitā par nepārņemtajām mājām. Uzskatam, ka pārvaldniekus ir nepieciešams sertificēt, lai būtu pārliecība arī par pārvaldnieka praktiskajām zināšanām.* Uzskata arī*, ka pārvaldnieku reģistrs ir jāpārveido. Lai tam būtu jēga, lai visi pārvaldnieki reģistrētos, lai to varētu izmantot, tam jābūt pirmkārt visu daudzdzīvokļu māju reģistram, kurā tiek reģistrēti to pārvaldnieki, u.t.t. Ka notiek pārvaldnieka izslēgšana no reģistra par pārkāpumiem, pret viņa gribu. Būtiskākais, lai būtu informācija par pārkāpumiem, kā arī kādās vietās Pārvaldnieks darbojas un kādas funkcijas nodrošina. Uzraudzībai jābūt objektīvai. Varētu papildināt ar datiem par pārkāpumiem pie lietu nodošanas.*

**Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests (VUGD)** atzīmē, ka viņiem nav informācijas par Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru.

Tomēr VUGD dienests uzskata, ka Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs ir nepieciešams, un to ir jāpārveido par publisku reģistru ar publisku ticamību (reģistra ieraksti ir publiski pieejami un jebkurai personai ir tiesības iegūt informāciju no šī reģistra).

Atklātajā jautājumā VUGD pauž savus uzskatus: *Reģistrs, lai varētu ātri noskaidrot informāciju par māju, dzīvokļa statusu, informāciju par īpašnieku. Ļoti būtiski sazināties ar mājas pārvaldnieku-tālrunis un ja ir iespējams e-pasts. Tad ir skaidrs, ka pārvaldnieks ir rīcībspējīgs veikt jebkādas darbības. Reģistra aktualizācijai. Pārvaldniekam rīcība ļoti būtiska, kāda būs situācija mājā tas ir atkarīgs no pārvaldnieka. Šādā veidā var piespiests pārvaldnieku reģistrēties Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā. Pārvaldniekam jābūt jebkurā gadījumā tiesībspējīgam un rīcībspējīgām. Lai būtu atbildīgā persona no kā prasīt atbildību.*

**Pašvaldības policijas** pārstāvjiem līdz šim nav bijusi informācija par Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru. Pašvaldības policijas pārstāvji norāda, ka izmanto pašvaldības izveidoto informācijas sistēmu t.sk. par māju vecākajiem, apsaimniekotājiem un attiec. inženieriem) informācija tiek iegūta no citām datu bāzēm. Pašvaldībā ir izveidota sava atsevišķa informācijas sistēma t.sk. par māju vecākajiem, apsaimniekotājiem un attiec. inženieriem) informācija tika iegūta no citām datu bāzēm. Pašvaldību policija uzskata tāpat kā VUGD, ka ir nepieciešams pārvaldnieku reģistru pārveidot par publisku reģistru ar publisku ticamību (reģistra ieraksti ir publiski pieejami un jebkurai personai ir tiesības iegūt informāciju no šī reģistra) piekrīt tam, lai pārvaldnieki iegūtu savu tiesībspēju un rīcībspēju tikai ar reģistrācijas brīdi Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.

1. Skat. “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” mērķi, kas ietverts 2.pantā <http://likumi.lv/doc.php?id=35770> . [↑](#footnote-ref-1)
2. Skat. 18.05.2006 Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kas stājas spēkā 01.07.2006. [↑](#footnote-ref-2)
3. Skat. “Dzīvokļa īpašumu likums” (Nr. 49/Lp9) Likumprojekts otrajam lasījumam 28.04.2010. [↑](#footnote-ref-3)
4. Skat. “Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” 5.pants. [↑](#footnote-ref-4)
5. Skat. “Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” 10.pants. [↑](#footnote-ref-5)
6. Skat. Oša, I., Auders, M., Krauze, I. Dzīvojamo māju pārvaldīšana. – Rīga: Zvaigzne ABC, 2010. – 29 lpp. [↑](#footnote-ref-6)
7. Skat. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, pārvaldnieka definīcija <http://likumi.lv/doc.php?id=193573> [↑](#footnote-ref-7)
8. Skat. Oša, I., Auders, M., Krauze, I. Dzīvojamo māju pārvaldīšana. – Rīga: Zvaigzne ABC, 2010. – 42 lpp. [↑](#footnote-ref-8)
9. Skat. Ekonomikas ministrijas 2012.gada publiskais pārskats <https://em.gov.lv/files/ministrija/PP_2012.pdf> [↑](#footnote-ref-9)
10. <https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers> [↑](#footnote-ref-10)
11. Skat. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums 18.pants <http://likumi.lv/doc.php?id=193573> [↑](#footnote-ref-11)
12. Skat. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 20 pants <http://likumi.lv/doc.php?id=193573> [↑](#footnote-ref-12)
13. Ir jāņem vērā, ka daļa no šīm personām ir nedzīvojamo ēku pārvaldnieki. [↑](#footnote-ref-13)
14. Skat. Oša, I., Auders, M., Krauze, I. Dzīvojamo māju pārvaldīšana. – Rīga: Zvaigzne ABC, 2010. – 54 lpp. [↑](#footnote-ref-14)
15. Skat. Oša, I., Auders, M., Krauze, I. Dzīvojamo māju pārvaldīšana. – Rīga: Zvaigzne ABC, 2010. – 13 lpp. [↑](#footnote-ref-15)
16. Skat. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums <http://likumi.lv/doc.php?id=193573> [↑](#footnote-ref-16)
17. Skat. Stucka A., Administratīvās tiesības. – Rīga: Juridiskā koledža, 2016. – 12 lpp. [↑](#footnote-ref-17)
18. Skat. Valsts pārvaldes iekārtas likums <http://likumi.lv/doc.php?id=63545> [↑](#footnote-ref-18)
19. Skat. Jurista Vārds: 26.10.2004 Nr. 41 (346) “Par administratīvo tiesībsubjektību” (<http://www.sorainen.com/UserFiles/File/Publications/article.about-the-administrative-law-subjectiveness.2004-10-26.lat.Jurista-Vards.edgarsb.pdf>) [↑](#footnote-ref-19)
20. Skat. Briede J., Administratīvais akts. – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2003. – 41 - 42 lpp. [↑](#footnote-ref-20)
21. Skat. Briede J., Administratīvais akts. – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2003 – 42 lpp. [↑](#footnote-ref-21)
22. Skat. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Tiesu prakses vispārinājums “Faktiskās rīcības jēdziens – pazīmes un to interpretācija”, 2006. [↑](#footnote-ref-22)
23. Skat. Administratīvās rajona tiesas 2012.gada 20.jūnija Lēmums lietā Nr. .0A420459212 (nepublicēts materiāls). [↑](#footnote-ref-23)
24. Pētījuma pielikums. [↑](#footnote-ref-24)
25. Skat. Informatīvais ziņojums “**Par virzību uz indikatīvo valsts energoefektivitātes mērķi 2014. – 2016. gadā saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2012. gada 25. oktobra Direktīvu 2012/27/ES par energoefektivitāti, ar ko groza Direktīvas 2009/125/EK un 2010/30/ES un atceļ Direktīvas 2004/8/EK un 2006/32/EK”** 2014. gada 17. marts. [↑](#footnote-ref-25)
26. Šo pasākumu 2014.gadā rīkoja Ekonomikas ministrija (EM), Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija (VARAM) un žurnāls "Būvinženieris" kopā ar informatīvās kampaņas "Dzīvo siltāk" sadarbības partneriem – nevalstiskajām organizācijām, augstākajām mācību iestādēm un būvniecības uzņēmumiem [↑](#footnote-ref-26)
27. Skat. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010.gada 18.februāra spriedums lietā Nr.2009-74-01. [↑](#footnote-ref-27)
28. Igaunijas Ekonomikas un komunikāciju ministrija 2001. gadā nodibināja kredīta un eksporta garantiju fondu „KredEx”, kura uzdevums ir uzlabot uzņēmumu finansēšanas iespējas, mazināt ar eksportu saistītos riskus, veicināt enerģijas efektīvu izmantošanu, kā arī sniegt atbalstu iedzīvotājiem savu māju būvēšanā vai atjaunošanā. [↑](#footnote-ref-28)
29. Skat. <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woeigg/gesamt.pdf> [↑](#footnote-ref-29)
30. Skat. <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf> [↑](#footnote-ref-30)
31. Skat. <https://www.riigiteataja.ee/akt/121052014019> [↑](#footnote-ref-31)
32. Skat. <https://www.riigiteataja.ee/akt/105032015001> [↑](#footnote-ref-32)
33. Skat. <http://kutsekoda.ee/et/index> [↑](#footnote-ref-33)
34. Informācija iegūta no EKHHL prezentācijas materiāliem un ekspertintervijas. [↑](#footnote-ref-34)
35. Skat. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums 10.pants. [↑](#footnote-ref-35)
36. Skat. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums 2.pants. [↑](#footnote-ref-36)
37. Skat. Tieslietu ministrijas Informatīvais ziņojums par Publisko reģistru likumprojektu (http://providus.lv/article/informativais-zinojums-par-publisko-registru-likumprojektu) [↑](#footnote-ref-37)
38. Attēlā atspoguļotā informācija ļauj salīdzināt būtiskākās atšķirības starp informatīvu reģistru un publisku reģistru, kas attiecīgi ļauj secināt kāda ir Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra šī brīža funkcionālā un praktiskā nozīme. [↑](#footnote-ref-38)
39. Tika aptaujātas Latvijas pašvaldības, Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienestu reģionālās nodaļas un atsevišķas Pašvaldības policijas reģionālās nodaļas, kā arī iedzīvotāji. No aptaujā saņemtajiem datiem izriet, ka vairākums respondentu atzīst, ka ir nepieciešams Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru pārveidot par publisku reģistru. [↑](#footnote-ref-39)
40. Pētījuma pielikumā. [↑](#footnote-ref-40)
41. Pētījuma pielikumā. [↑](#footnote-ref-41)
42. Pētījuma pielikumā. [↑](#footnote-ref-42)
43. Skat. <http://bis.gov.lv/> [↑](#footnote-ref-43)
44. Pētījuma ietvaros, veicot aptauju tika secināts, ka līgumus starp dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumu un sniedzējiem un dzīvokļu īpašniekiem slēdz tikai gadījumā, ja pārvaldnieks un pakalpojuma sniedzējs ir viena persona. Šāda situācija ir novadu pašvaldībās, kas ļauj secināt, ka tiešie norēķini tiek izmantoti salīdzinoši nelielā dzīvojamo māju pārvaldīšanas tirgus daļā. [↑](#footnote-ref-44)
45. Skat. Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības <http://likumi.lv/doc.php?id=90220> [↑](#footnote-ref-45)
46. Skat. Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodekss <http://likumi.lv/doc.php?id=89648> [↑](#footnote-ref-46)
47. Skat. Administratīvā procesa likums <http://likumi.lv/doc.php?id=55567> [↑](#footnote-ref-47)
48. Skat. Inita Apšeniece,zvērināta advokāte, ZAB „O.Cers un J.Jurkāns”, Tiesvedība, kas izriet no darījuma slēgšanas: darījuma atzīšana par spēkā neesošu, piemēri no tiesvedības prakses, Rīga, 2012.gada 16.marts. [↑](#footnote-ref-48)
49. Piemēram, Dzīvokļa īpašuma likuma, dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma un Dokumentu juridiskā spēka likuma prasībām. [↑](#footnote-ref-49)
50. Skat. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums 20.pants <http://likumi.lv/doc.php?id=193573> [↑](#footnote-ref-50)
51. Skat. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums 20.pants <http://likumi.lv/doc.php?id=193573> [↑](#footnote-ref-51)
52. Skat. Enerģētikas attīstības pamatnostādnes 2014.-2020.gadam (<https://em.gov.lv/lv/nozares_politika/energoefektivitate_un_siltumapgade/> ) [↑](#footnote-ref-52)
53. Skat. <http://www.lanida.lv/index.php?option=com_k2&view=item&id=6952:petijums-majoklu-tirgus-attistibas-scenarijs-ir-atkarigs-no-valsts-politikas&Itemid=306&lang=lv> [↑](#footnote-ref-53)