

Mājokļu pārvaldīšana Latvijā, problēmas un risinājumi

Juris Vidžis
Valdes loceklis, LNPAA

SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde

Jelgava, 05.08.2015

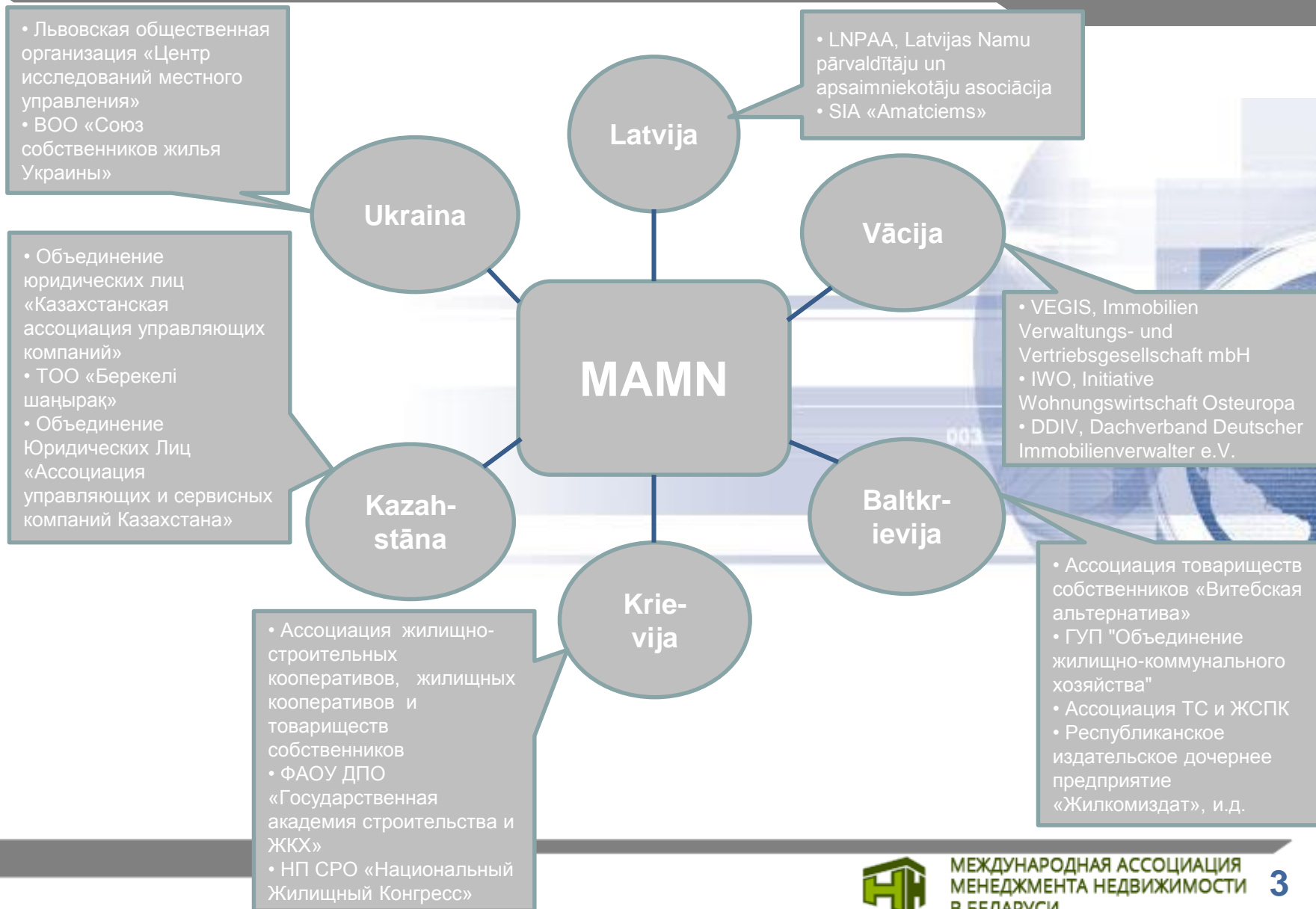
Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija (LNPA)

Dalībnieku saraksts



Starptautiskā nekustamā īpašuma pārvaldīšanas asociācija

Международная ассоциация менеджмента недвижимости (MAMN)



Speciālistu apmācība “Mājas Draugs”

(Berlīne, 2010.gada pavasaris)

Apmācība realizēta Vācijas – Latvijas vides aizsardzības pilotprojekta ietvaros.

Projektu organizē: IWO – Austrumeiropas mājokļu apsaimniekošanas iniciatīva.

Projektu finansē: Vācijas federālās republikas vides, dabas aizsardzības un reaktoru drošības federālā ministrija un Vācijas attīstības banka.

Apmācības laiks: 2010.gada aprīlis – 2011.gada oktobris.

Apmācību programma Berlīnē 2010.gada aprīlī:

1. Daudzdzīvokļu māju pārvaldīšana;
2. Būvniecības un renovācijas darbu vadība;
3. Ēku enerģētiskā renovācija.

Apmācības mērķis: iepazīstināt Latvijas pārvaldīšanas speciālistus ar Vācijas pieredzi daudzdzīvokļu māju renovācijā un to pielietot praksē renovējot daudzdzīvokļu mājas.

Speciālistu apmācība “Mājas Draugs” (Berlīne, 2010.gada pavasaris)



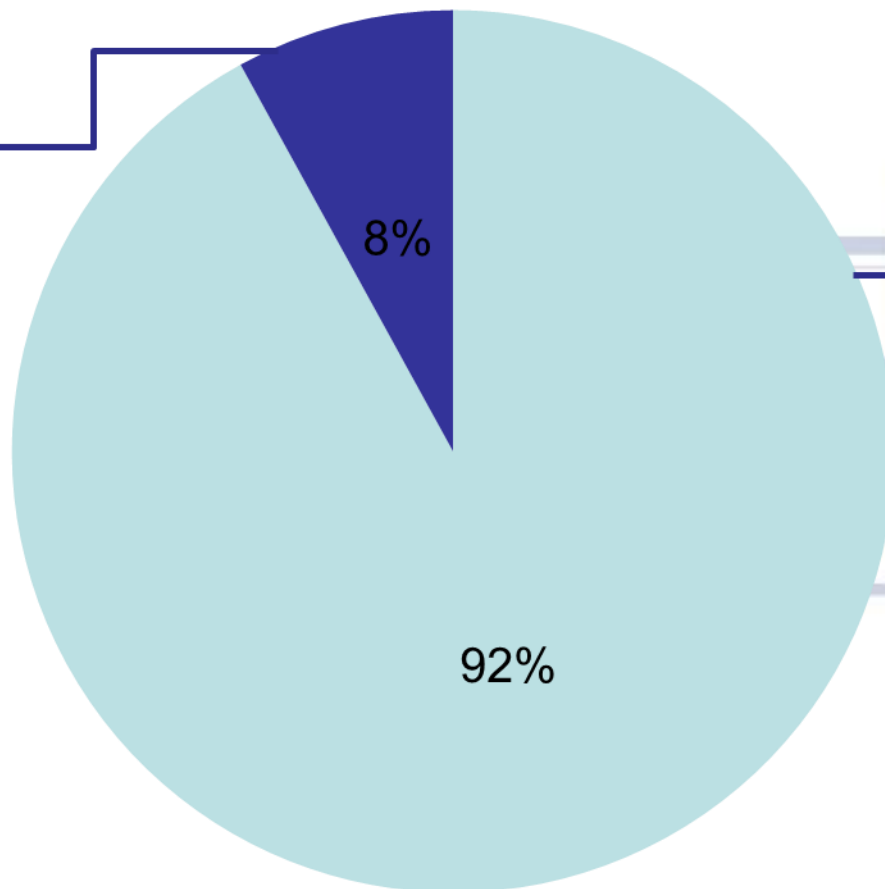
Statistikas dati

	Skaits (tūkstoši)	Platība (milj. m²)
Viena un divdzīvokļu mājas	313	~32
Daudzdzīvokļu mājas	39	~55

Privatizācija (Jelgavā)

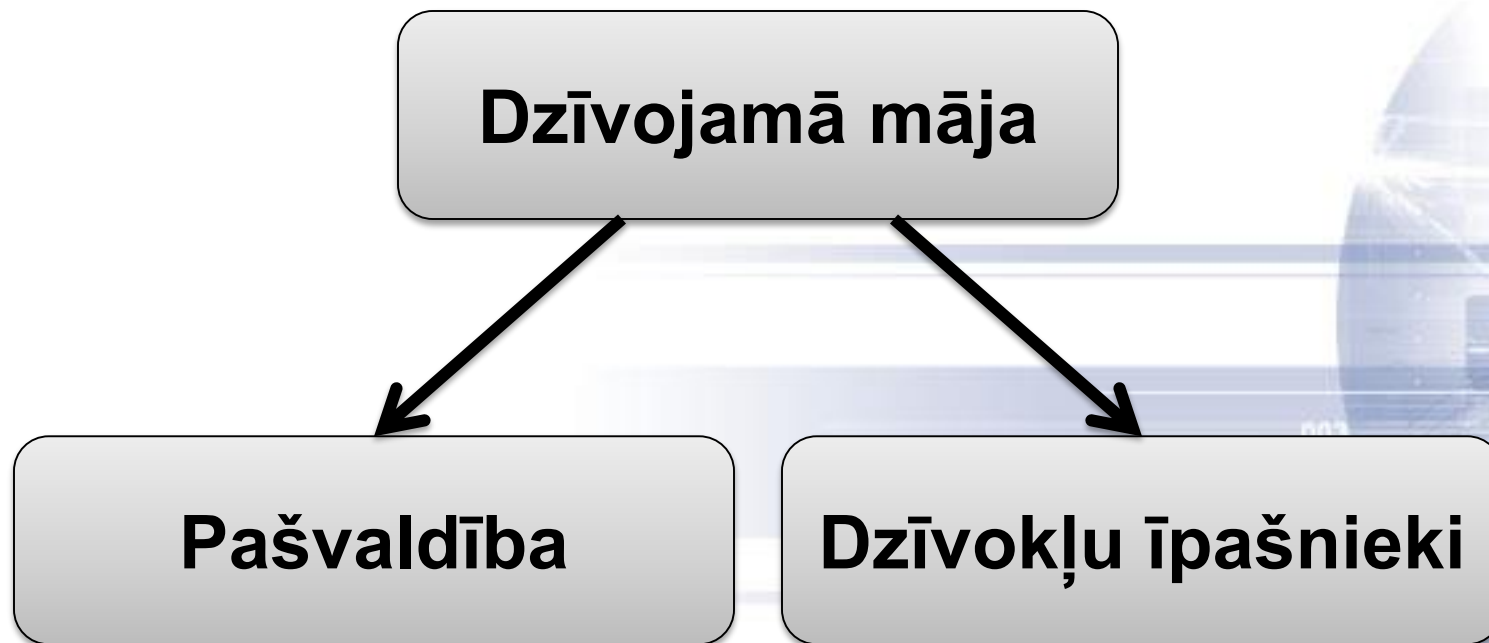
Dzīvojamo māju pārvaldīšana

Pārvalda pašvaldības uzdevumā atbilstoši LR likumam "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 51. pants



Pārvalda uz līguma pamata ar dzīvokļa īpašniekiem

Pārvaldīšanas nodrošināšana



Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principi

- Nepārtrauktība, lietošanas īpašību saglabāšana, indivīdu drošība, apkārtējās vides kvalitātes saglabāšana
- Pēc iespējas optimālu pārvaldīšanas darba metožu izvēle, tajā skaitā optimālu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu veidošana, **samērojot tos ar dzīvojamās mājas īpašnieku maksātspēju**

Pārvaldīšanas procesa nodrošināšana

- Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir **dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums**;
- Uzdodot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums ir **nodrošināt** šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu.

Pārvaldīšanas maksa

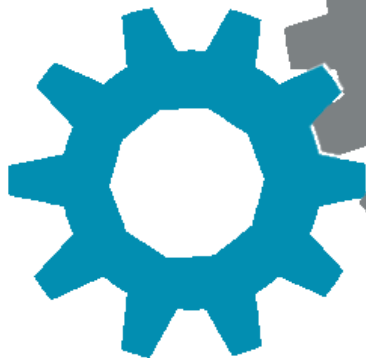
- Pārvaldīšanas tiesības nav pārņemtas → MK noteikumi Nr. 1013
- Pārvaldīšanas tiesības pārņemtas → dzīvokļu īpašnieku lēmums
 - Pamatā dzīvokļu īpašnieku lēmums, MK noteikumi Nr.1013 var tikt izmantoti kā metodika

Īpašnieks – Valdītājs - Lietotājs



Dzīvojamās mājas pārvaldīšana

Zinošs pārvaldnieks



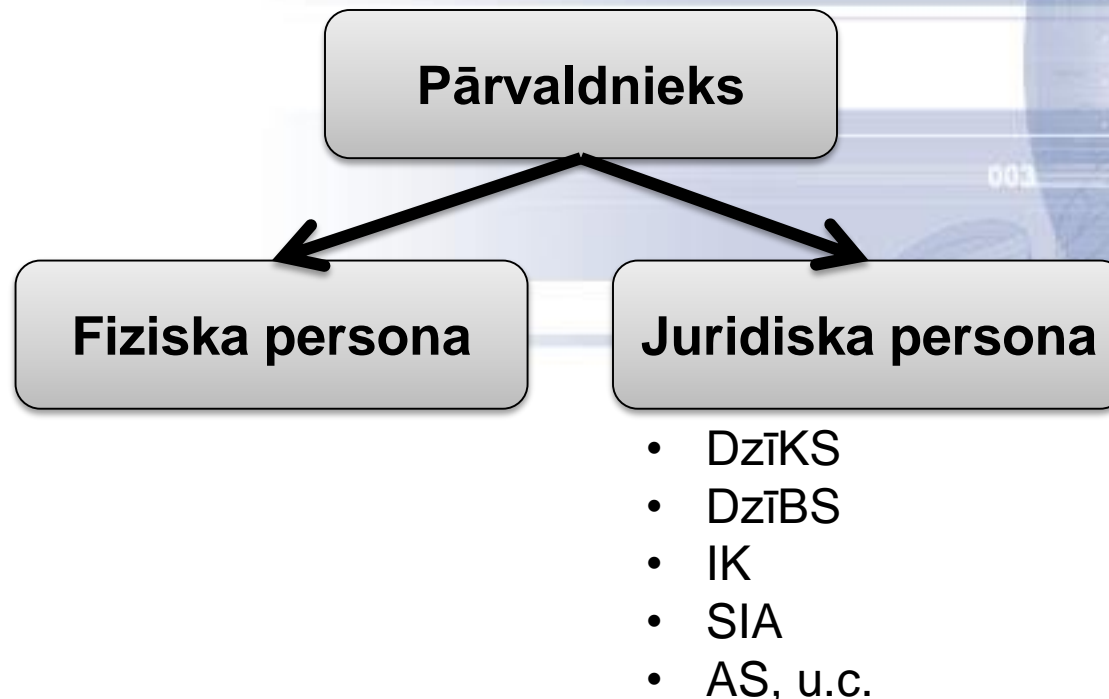
Izglītots klients



Uzticība

Kas ir pārvaldnieks?

- Pilngadīga un rīcībspējīga fiziska vai juridiska persona, kas uz pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieku uzdotās pārvaldīšanas darbības.



Profesionāls pārvaldnieks

Pārvaldnieku reģistra piemērs

Reģ. Nr.	Pārvaldnieka nosaukums (juridiskai personai)	Pārvaldnieka piedāvātie pakalpojumu veidi	Pakalpojumu sniegšanas teritorija	Pārvaldnieka, pārvaldnieka darbinieku kvalifikācija	Tiesības piedāvāt pārvaldīšanas pakalpojumus tirgū
7.	SIA «Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde»	Nekustamā īpašuma pārvaldīšana. Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā zemes gabala sanitārā kopšana un labiekārtošana (piesaistītais zemesgabals, koplietošanas telpas, deratizācija, lapu un zaru izvešana, smilts piegāde). Dzīvojamās mājas tehniskā apkope un remonts (ūdensvada un kanalizācijas sistēma, siltumapgādes sistēma, elektroapgādes sistēma, mājas konstruktīvie elementi, ventilācijas/dūmvadu/kanālu pārbaude un tīrīšana, reņu tīrīšana). Avārijas dienests. Finanšu un grāmatvedība. Juridiskie pakalpojumi. Ēku ekspluatācijas inženieru pakalpojumi. Pasta un sakaru pakalpojumi. Informācijas un tehnoloģijas pakalpojumi. Citi pakalpojumi.	Jelgava	Juris Vidžis. Raitis Vidžis. Jeļena Baranovska. Profesionālais bakalaura grāds nekustamā īpašuma pārvaldībā un nekustamā īpašuma pārvaldnieka kvalifikācija. Piektais profesionālās kvalifikācijas līmenis. Marita Živa. Profesionālais bakalaura grāds nekustamā īpašuma pārvaldībā un nekustamā īpašuma pārvaldnieka kvalifikācija. Profesionālais maģistra grāds būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma vadīšanā. Piektais profesionālās kvalifikācijas līmenis. Jūlija Zagorska. Profesionālais bakalaura grāds nekustamā īpašuma pārvaldībā un nekustamā īpašuma ekonomista kvalifikācija. Piektais profesionālās kvalifikācijas līmenis.	√
8.	SIA «JGA»	Pārvaldīšana.	Cēsis	Gunita Gruntmane. Namu (nekustamā īpašuma) pārvaldnieka kvalifikācija. Piektais profesionālās kvalifikācijas līmenis.	√
9.	Biedrība "Raiņi"	Dzīvojamo māju pārvaldīšana.	Madona	Normunds Arama. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 6.punkts.	

Pārvaldnieku profesionālā apmācība

- Rīgas Tehniskā universitāte
 - Profesionālais bakalaurs nekustamā īpašuma pārvaldībā;
 - Maģistrs;
 - Doktors.
- 1.līmeņa profesionālā studiju programma, 2g. pilna vai 2,5g. nepilna laika:
 - Jēkabpils Agrobiznesa koledža;
 - Rīgas Starptautiskā ekonomikas un biznesa administrācijas augstskola (RISEBA);
 - Sociālo tehnoloģiju augstskola;
 - Rīgas Tehniskā universitāte;
 - Juridiskā koledža.
- Profesionālā tālākizglītība pēc vispārējās vai profesionālās vidējās izglītības (2. vai 3. līm. profesionālā kvalifikācija) (30T), 960 stundas:
 - Latvijas nekustamā īpašuma pārvaldnieku asociācija;
 - Mācību centrs «Robotex»;
 - Mācību centrs «Biznesa ideju Centrs»;
 - Juridiskā koledža;
 - «Komplekss Citadele» SIA Profesionālo Studiju Skola «Citadele»;
 - Mācību centrs «BUTS».
- Augstākā līmeņa (A) izglītības programma namu pārvaldīšanā un apsaimniekošanā (380 stundas)
 - Latvijas Nekustamā īpašuma pārvaldnieku asociācija

Dzīvokļa īpašnieks

- Dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu **un** īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā



Dzīvokļa īpašnieku izglītošana

- Semināri par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltināšanu «Dzīvo siltāk»
- SIA «Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde» atvērto durvju dienas
- SIA «Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde» ikgadējā avīze dzīvokļu īpašniekiem «Darīsim kopā»



Jelgava.lv

"Esiet saimnieki savam īpašumam mēs palīdzēsim..."

NIP Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde

LV | RU

Par mums Pakalpojumi E-lietas Iepirkumi **Ziņas** Projekti Darīsim Kopā Reklāma

DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKIEM sētā un visenergoneefektīvākajām mājām 2013/2014 un 2014/2015 gada apkures sezonās

MĀJU VECĀKAJIEM

SADARBĪBAS PARTNERIEM

Mūsu ikdiena

(23.03.2015) SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" (JNĪP) aicina dzīvokļu īpašniekus piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Pārvaldnieks ir dzīvokļu īpašnieku izvēlēta fiziska vai juridiska persona, kas uz dzīvokļu īpašnieku lēmuma pamata, nodrošinātā finansējuma ietvaros veic uzdotās pārvaldīšanas darbības.

Vairāk

(24.02.2015) Ir izdota ikgadējā «Darīsim Kopā» avīze latviešu un krievu valodās.

SIA «Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde» (JNĪP) klientiem ir nogādāts jaunākais izdevuma «Darīsim Kopā!» numurs un tajā ir aprakstīts pašlaik aktuālākais namu apsaimniekošanā un komunālo pakalpojumu jomā.

Iedzīvotāju saziņas un datu apmaiņas informatīvā sistēma (1)

- Dzīvokļu īpašniekiem pieejama informatīvā sistēma interneta vidē:
 - Mājas lietas caurskate elektroniskā formātā;
 - Finanšu līdzekļu aprites caurpsīdīguma nodrošināšana
 - Iepazīšanās ar visām mājā veiktajām remontdarbu tāmēm
 - Ūdens skaitītāju rādījumu nodošanas iespējamība
 - Pārvaldīšanas un saņemto pakalpojumu rēķinu saņemšana un apmaksā
 - Informācija par atsevišķu dzīvokļa īpašnieku neizpildītajām finanšu saistībām
 - Operatīvas saziņas organizēšana ar pārvaldnieku un citiem pakalpojumu sniedzējiem Jelgavas pilsētā
 - Savstarpējas saziņas nodrošināšana reģistrētajiem lietotājiem dzīvojamās mājas robežās
 - Dzīvokļa īpašnieka iespēja deleģēt īrnieka pieeju atsevišķām darbībām

Iedzīvotāju saziņas un datu apmaiņas informatīvā sistēma (2)

- Ilgspējīgu lēmumu pieņemšanas nodrošināšana:
 - Informācijas pieejamība jebkurā pasaules vietā;
 - Nepārtraukta informācijas pieejamība (24/7);
 - Nepārtraukta informācijas aktualizācija;
 - Viegli pieejama un sagrupēta informācija;
 - Saziņa ar pārvaldnieku;
 - Reģistrējušies vairāk kā 40% no kopējo dzīvokļu īpašnieku skaita;
 - 25% klientu ir atteikušies no rēķinu saņemšanas papīra formātā;
- **Samazinājies nepamatotu pārmetumu un jautājumu skaits par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un finansiālajiem resursiem.**

Pārvaldīšanas procesa problēmjaucājumi (1)

- **Juridiskie jautājumi**

- Nav vienota tiesu prakse
- Ilgstošs tiesas process
- Parādnieka (īrnieka) brīdināšana
- Tiesu izpildītāju darbība
 - Ieguvums
 - Lietderīgums → kontrole un novērtējums
 - Dārdzība

Pārvaldīšanas procesa problēmjaucājumi (2)

- **Personu maksātneespējas process**
 - Īrnieka maksātneespēja
 - Kas sedz parādus pēc procesa (regulētās nozares)

Pārvaldīšanas procesa problēmjaucājumi (3)

- **Dalītais īpašums**

- Duāls tiesiskais regulējums (likums «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju» un «Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums»)
- Nav vienotas tiesu prakses
- Zemes atpirkšana

Pārvaldīšanas procesa problēmjaucājumi (4)

- **Dzīvokļu īpašnieku atbildība**
 - Izglītošana un informētība
 - Dzīvokļu īpašnieki nosaka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izmaksas – neefektīvas, nepamatotas – lielākoties nepietiekamas

Pārvaldīšanas procesa problēmjaucājumi (5)

- **Pašvaldības palīdzība dzīvokļu jautājumu risināšanā**
 - Izglītošana (kursi, bukleti, brošūras)
 - Atkārtota dzīvokļa piešķiršana

Pārvaldīšanas procesa problēmjaucājumi (6)

- **Problēmas pārvaldniekam**

- Nav vienotas izpratnes
- Reģistru pieejamība
 - PID
 - Zemes dienests
 - Zemesgrāmata

Pārvaldīšanas procesa problēmjaucājumi (7)

- **Iepirkuma likums**

- Privāts vai pašvaldības īpašums
- Privāts vai pašvaldības finansējums

Pārvaldīšanas procesa problēmjaucājumi (8)

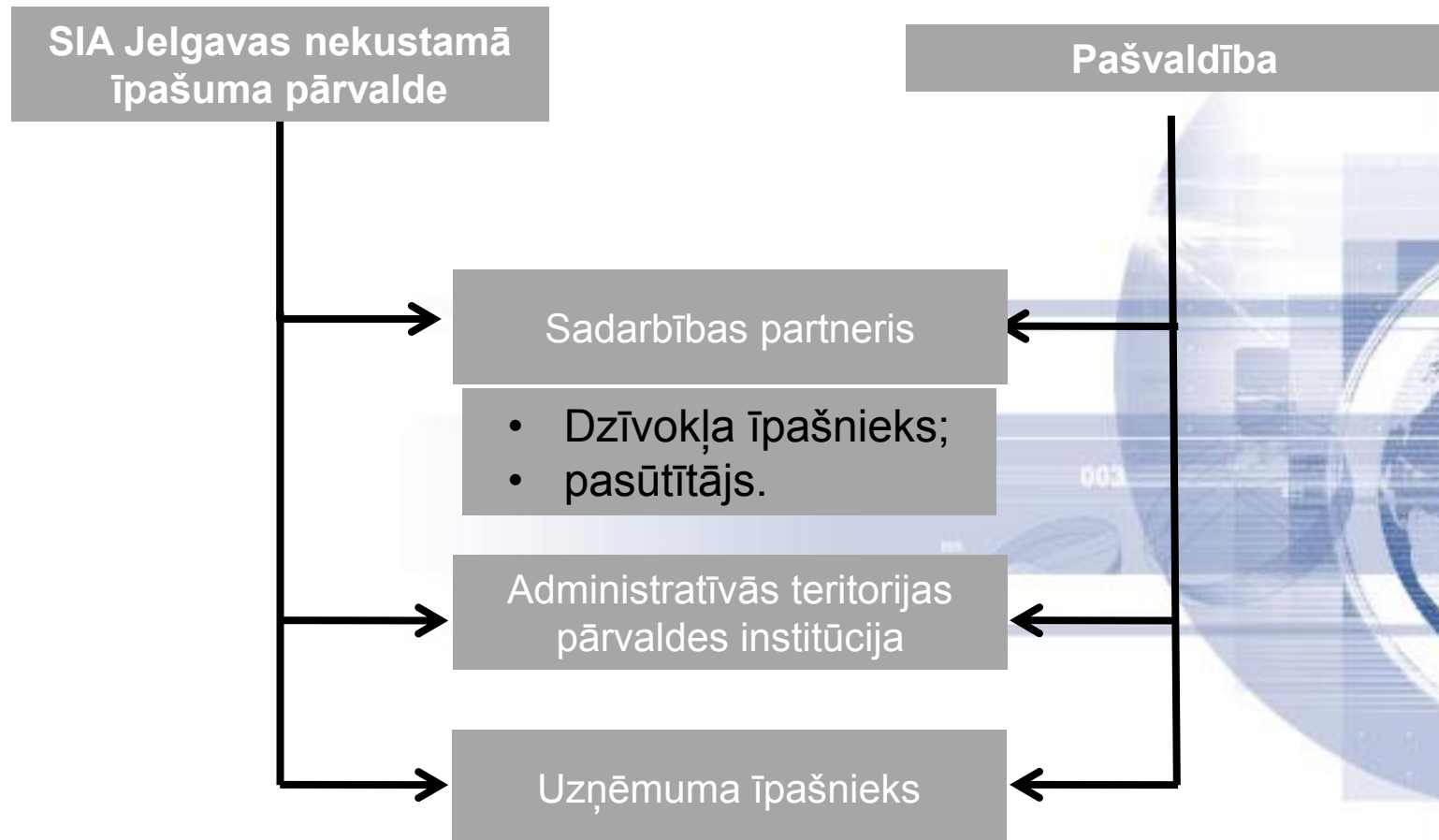
- **Pārvaldīšanas uzņēmuma grāmatvedības uzskaitē**

- Pārvaldnieks pārvaldot īpašumus veic komercdarbību un organizē finanšu uzskaitē
- PVN uzskaitē
- Finanšu pārskati neatspoguļo reālo situāciju

Pārvaldīšanas proces problēmjasutājumi (9)

- **Pašvaldība kā dzīvokļa īpašnieks**

Pašvaldība kā dzīvokļa īpašnieks



Dzīvojamās telpas īres maksu veido

1. Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas (pārvaldīšanas) izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgas izīrētās dzīvojamās telpas platībai
2. Peļņa

1. punkts ietver nolietojuma atskaitījumu ēkas atjaunošanai!

Papildus īres maksā tiek iekļauts

- Nekustamā īpašuma nodoklis
- Zemes nomas maksa, dalītā īpašuma gadījumā

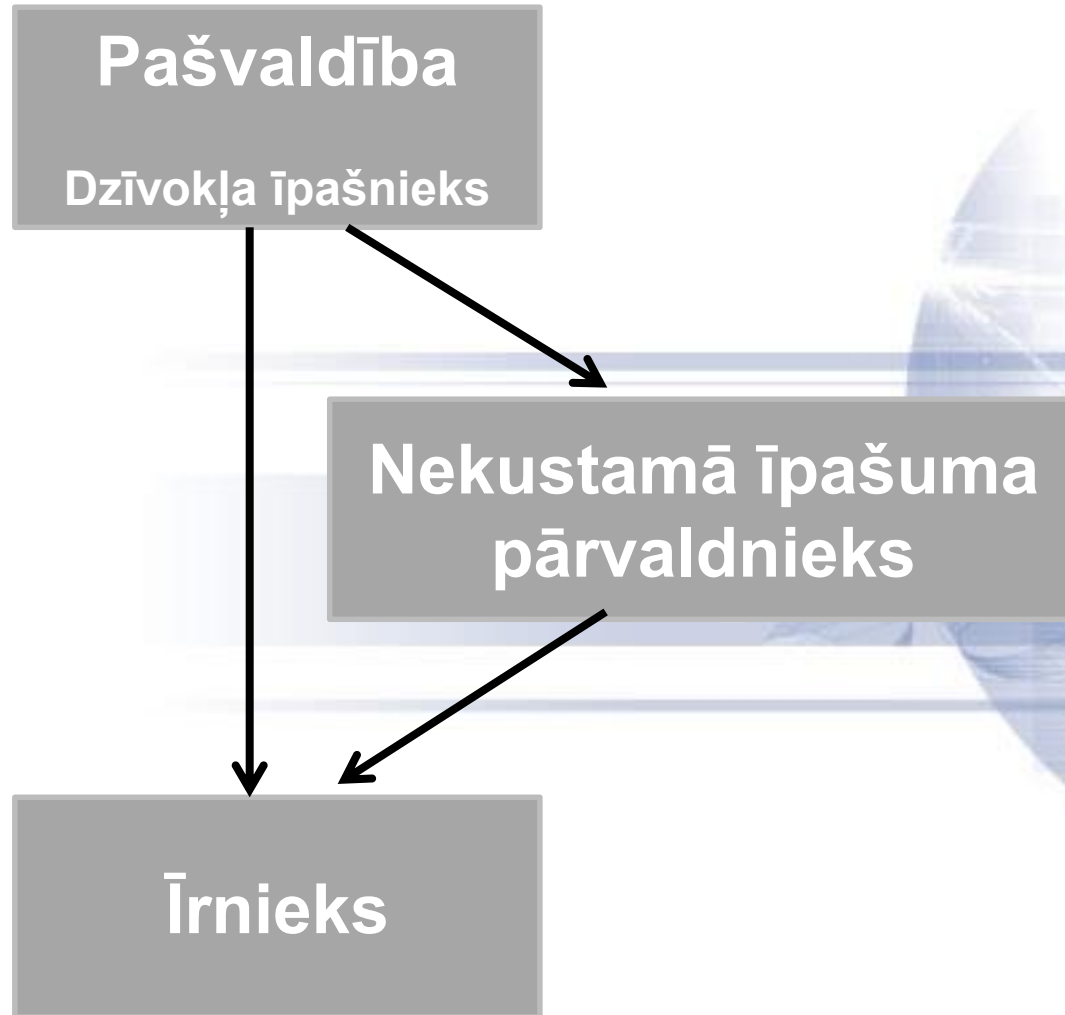
Īres maksā iekļautā peļņa

- Pašvaldības piederošo dzīvojamo telpu īres maksu nosaka attiecīgās pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija pašvaldības noteiktā kārtībā
- Ja dzīvojamā telpa tiek izīrēta personai, kurai pašvaldības pienākums ir sniegt likumā noteiktajā kārtībā palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, dome var noteikt zemāku īres maksu, neiekļaujot peļņu

2005. gada Jelgavas Domes lēmums



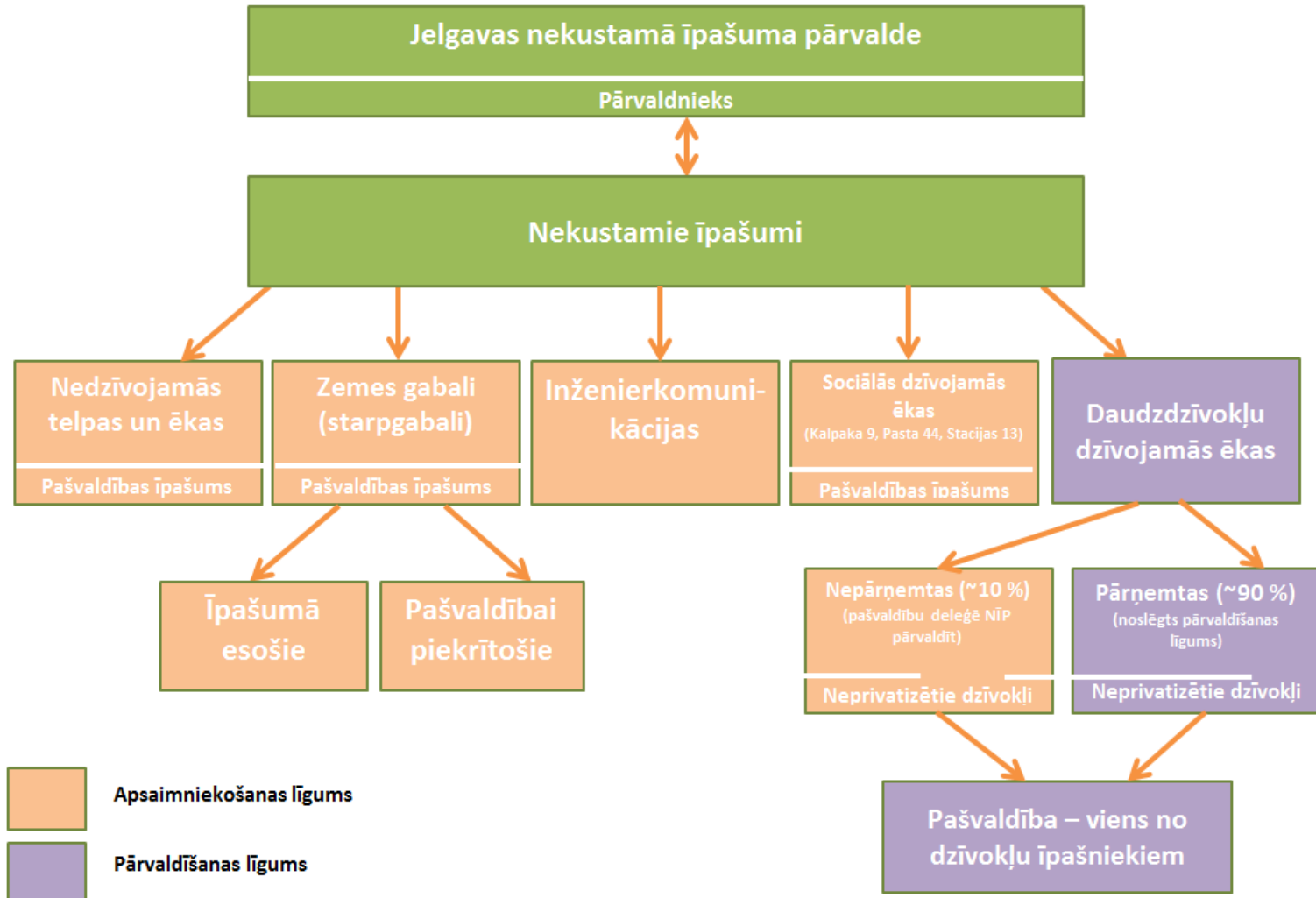
Pašvaldība un mēs



Pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums (1)

- Starp Jelgavas pašvaldību un pārvaldnieku 2014.gada 12.jūnijā noslēgts Pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums, kurā paredzēti pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu pārvaldīšanas pasākumi un to apmaksas.
 - Izveidots pašvaldībai piederošo brīvo dzīvokļu uzskaites reģistrs e-vidē
 - Izveidota darba grupa pašvaldības īrnieku parādu izvērtēšanai

Pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums (2)



Pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums (3)

- **Pašvaldība uzdod un finansē:**

- brīvo dzīvokļu uzraudzība;
- neizīrēto dzīvokļu uzturēšana;
- remontdarbu apmaksā, ja dzīvojamai mājai nav uzkrājuma;
- renovācijas darbu apmaksā;
- pirmstiesas darbības izdevumu apmaksā;
- tiesāšanās izdevumu apmaksā;
- tiesu spriedumu izpildei nepieciešamo izdevumu apmaksā;
- parādu segšana (īrnieks miris, pārvietots sociālās aprūpes iestādē, tiesu izpildītājs atzinis ka parāds nav atgūstams).