

Iveta Amoliņa

DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANAS SISTĒMA ILGTSPĒJĪGAS SAGLABĀŠANAS KONTEKSTĀ

Promocijas darbs



RĪGAS TEHNISKĀ UNIVERSITĀTE
Inženierekonomikas un vadības fakultāte
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

Iveta Amoliņa

**DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANAS
SISTĒMA ILGTSPĒJĪGAS SAGLABĀŠANAS KONTEKSTĀ**

Promocijas darbs

Doktora studiju programmas „Vadībzinātne un ekonomika” doktorante

Zinātniskā vadītāja
profesore *Dr. oec.*
INETA GEIPELE

Rīga 2022

Anotācija

Promocijas darbs ir patstāvīgs zinātnisks pētījums, izstrādāts Rīgas Tehniskās Universitātes Inženierekonomikas un vadības fakultātes Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūta Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadības katedrā Latvijas Republikas ekonomikas zinātņu grāda iegūšanai. Promocijas darba zinātniskais vadītājs ir profesore Dr.oec. Ineta Geipele.

Promocijas darba mērķis izstrādāt integrētu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu informatīvi analītiskās sistēmas pieejas metodoloģiju dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu mērķtiecīgai īstenošanai un mājokļu ilgtspējīgai saglabāšanai.

Promocijas darbam ir ievads, 4 daļas, 12 nodaļas, 11 apakšnodaļas, secinājumi un priekšlikumi, 197 izmantotās literatūras un avotu saraksts, 11 pielikumi, 38 tabulas un 53 attēli.

Promocijas darba ievadā tiek izklāstīta pētāmās tēmas aktualitāte, izvirzīta pētījuma hipotēze, definēts darba mērķis un darba uzdevumi, pētījuma priekšmets un objekts, aprakstīts pētījuma metodoloģiskais risinājums, noteikti pētījuma ierobežojumi, raksturota zinātniskā novitāte un pētījuma rezultātu aprobācija.

Promocijas darba pirmajā daļā izanalizēti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas teorētiskie darbi aspekti un tiesiskā vide. Otrajā daļā ir veikta daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas un to ietekmējošo teorētisko faktoru izpēte un analīze. Trešajā nodaļā izvērtētas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā izmantojamās lēmumu pieņemšanas metodes. Ceturtajā daļā ir atspoguļota izstrādātā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskā pārvaldīšanas metožu un vadīšanas sistēmpieceja un tās darbības lietojums.

Promocijas darba noslēgumā sniegti secinājumi un priekšlikumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas un procesu uzlabošanai, lai nodrošinātu labas pārvaldības principu ieviešanu un ilgtspējīgu īpašuma saglabāšanu.

Saīsinājumu saraksts

- ALTUM – Latvijas attīstības finanšu institūcija ALTUM
- AHP – Analytic Hierarchy Process*
- ANO – Apvienoto Nāciju Organizācija
- BIS – Būvniecības informācijas sistēma
- BVKB – Būvniecības valsts kontroles birojs
- CSP – Centrālā statistikas pārvalde
- CLI-MA – From Housing Manager to Climate Manager*
- ES – Eiropas Savienība
- ESKO – energoservisa kompānija
- EPC – energopakalpojuma līgums
- EUR – eiro
- IKT – informāciju komunikāciju tehnoloģijas
- IAM – ilgtspējīgas attīstības mērķi
- LNPA – Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija
- MK – Ministru kabinets
- MNP – maksātspējas process
- MWh – megavatstundas
- OECD – Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācija*
- SF – struktūrfondi
- Sistēmpieeja – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītisko pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieeja
- W – vats
- m² – kvadrātmets

Saturs

Ievads	6
1. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas teorētiskie aspekti un tiesiskā vide....	27
1.1. Dzīvojamās mājas un dzīvokļa īpašuma būtība un jēdziens	27
1.2. Civiltiesiskie principi.....	35
1.3. Mājokļu politikas būtība un attīstības tendences	49
1.3.1. Mājokļu politikas attīstība Latvijā.....	50
1.3.2. Ārvalstu pieredze mājokļu politikas attīstībā.....	58
1.4. Ekonomikas, apkārtējās vides un ekoloģijas mijiedarbība.....	63
2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma un to ietekmējošie teorētiskie faktori un problēmas.....	66
2.1. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas mērķis un darbības principi.....	67
2.2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošie ārējie faktori..	74
2.2.1. Ekonomiskā vide un faktori	80
2.2.2. Tehniskie, informācijas tehnoloģiju un vides faktori.....	93
2.2.3. Tiesiskie faktori.....	121
2.2.4. Sociālās atbildības un psiholoģiskā klimata loma daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldībā.....	139
2.3. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošie iekšējie faktori.....	154
2.3.1. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumu iekšējā vide.....	154
2.3.2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku – klientu uzvedība un rīcība	163
2.4. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma novērtējums	167
2.4.1. Dzīvokļu īpašnieku kā respondentu vērtējums un tā ticamības pārbaude.....	168

2.4.2. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozares speciālistu – ekspertu kā respondentu vērtējums un tā ticamības pārbaude	176
2.4.3. Dzīvojamo māju īpašnieku un nozares speciālistu – ekspertu salīdzinošais vērtējums	189
3. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā izmantojamās lēmumu pieņemšanas metodes	193
3.1. Hierarhiju analīzes metodes izmantošana lēmumu pieņemšanas procesā	194
3.2. Nosacījumu likumu izmantošana lēmumu pieņemšanas procesā	200
4. Integrēta daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu informatīvi analītiskā vadīšanas sistēmas pieejas metodoloģija	207
4.1. Konceptija daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskās pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieejas izmantošanas iespējām mājokļu politikas izstrādē un ieviešanā.....	211
4.2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē iesaistīto personu līdzdalība metodoloģiskā risinājuma aprobācijā.....	229
Secinājumi un priekšlikumi.....	234
Izmantotās literatūras un avotu saraksts	240
PIELIKUMI.....	257

Ievads

Nekustamā īpašuma tirgus attīstība, tajā skaitā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana, ir tieši atkarīga no valsts sociāli ekonomiskās un tiesiski politiskās situācijas, kas izpaužas valsts tautsaimniecības rādītājos un liecina par vispārējo ekonomikas lejupslīdi vai izaugsmi (Geipele, 2014). Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana saistīta ar iedzīvotāju dzīves kvalitāti, dzīves kultūru, dzīves veidu un lielā mērā nosaka teritoriju sociālekonomisko potenciālu, kā arī investīciju pievilcību. Valsts ekonomikas raksturs un tendences atspoguļojas nekustamā īpašuma tirgus situācijā: ja nekustamā īpašuma tirgus situācija pasliktinās, tad tuvākajā laikā parasti seko ekonomikas lejupslīde, un otrādi – ja notiek nekustamā īpašuma tirgus augšupeja, seko ekonomikas augšupeja (Geipele, 2014). No tā, kā tiek organizēts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas process, ir atkarīga īpašuma ilgtspējīga saglabāšana.

Mājokļu politika un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana ir saistīta ar daudzām nozaru politikām, kas sasaistītas vienotā sistēmā: būvniecība, operācijas ar nekustamo īpašumu, finanšu un apdrošināšanas darbības, enerģētika, gāzes apgāde, siltumapgāde un gaisa kondicionēšana, ūdens apgāde, notekūdeņu, atkritumu apsaimniekošana un sanācija, informācijas un komunikācijas pakalpojumu sniegšana, profesionālo, zinātnisko un tehnisko pakalpojumu nodrošināšana, administratīvo un apkalpojošo dienestu darbība, valsts pārvalde un aizsardzība, obligātā sociālā apdrošināšana, iedzīvotāju labklājības nodrošināšana, ekonomisko aktivitāšu ieviešana, vides ietekme, ilgtspējīgas attīstības principu ieviešana u.c.

Līdz ar to var uzskatīt, ka, raksturojot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu, var raksturot valsts attīstību kopumā. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma ir savstarpēji saistītu procesu kopa, kas veido uz viena mērķa sasniegšanu virzītu vienotu veselumu - kompleksveidīgu pasākumu īstenošanu ēkās, to inženierkomunikāciju, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala atbilstošu uzturēšanu, kā arī pakalpojumu nodrošināšanu ar mērķi gūt labumus no nekustamā īpašuma un dzīves cikla pagarinājumu. Lai organizētu veiksmīgu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, ir jāņem vērā galvenās pārvaldīšanas un uzturēšanas funkcijas un to raksturojošās pazīmes.

Mājoklis cilvēka dzīvē ir viens no visnozīmīgākajām dzīves sastāvdaļām. Tas pilda ne tikai tā būtiskās funkcijas – pasargāt no mainīgiem laikapstākļiem, dot siltumu, patvērumu un drošību (Kučinskis, 2006), tā ir dzīves telpa, kurā indivīds gūst apmierinājumu relaksējoties, strādājot, pavadot laiku ar ģimeni un draugiem. Tā nodrošina cilvēka norobežošanos no apkārtējās pasaules.

Drošu, pienācīgu un ilgtspējīgu mājokļu pieejamība, kas atbilst tādiem kritērijiem kā veselībai labvēlīgi apstākļi, pieņemama cena, pamatpakalpojumu nodrošināšana iedzīvotājiem, ir viens no mērķiem, ko izvirzījusi Apvienoto Nāciju Organizācija, aicinot dalībvalstis, ieskaitot Latviju, rīkoties šā mērķa sasniegšanai (Eiropas Parlaments, 2021).

Latvijā 45% daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ir uzbūvētas līdz 1941. gadam, savukārt 53% uzbūvētas līdz 1992. gadam (Valsts kontrole, 2020). Saskaņā ar 2016. gada Valsts kontroles revīzijas “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas efektivitātes un atbilstība normatīvo aktu prasībām” ziņojumu, 68% Latvijas iedzīvotāju dzīvo daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. Tādējādi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana ir aktuāls jautājums lielākajai daļai Latvijas iedzīvotāju, tādēļ ļoti svarīga ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju efektīva, droša un kvalitatīva pārvaldīšana.

Diskusija par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas attīstības priekšnosacījumiem, kavējošiem un veicinošiem faktoriem nezaudē savu aktualitāti kopš Latvijā mainījās ģeopolitiskā un ekonomiskā situācija, līdz ar to lielas izmaiņas notika arī īpašumtiesību jomā. Sākoties daudzdzīvokļu dzīvojamo māju denacionalizācijai un privatizācijai, iedzīvotāji kļuva par māju, tajā skaitā dzīvokļu īpašniekiem, iegūstot īpašumus, kuri jau tad 1990. gadu sākumā bija morāli un fiziski degradējušies, jo arī padomju laikā netika veikta pienācīga daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšana.

Kopš 1990. gadu sākuma Latvijā nav izstrādāta vienota valsts mājokļu politika, kas risina ar māju atjaunošanu un uzturēšanu saistītus jautājumus. Pēdējais mājokļu politikas plānošanas dokuments pieņemts 1996. gadā un sen zaudējis savu nozīmību. Lai gan kopš tā laika veiktas ievērojamas pārmaiņas šīs jomas attīstībā, tomēr ir skaidrs, ka pārvaldīšanas pakalpojumi joprojām atrodas paaugstinātā tehniskā, sociālekonomiskā, vides un politiskā riska zonā. Par to liecina 2020. gada Valsts kontroles revīzijas ziņojums, kurā secināts, ka kopš denacionalizācijas efektīva pieeja mājokļu drošībai valstī faktiski neeksistē. Liela daļa Latvijas dzīvojamā fonda degradējas līdz pat grausta stāvoklim (Valsts kontrole, 2020).

Dzīvojamā fonda privatizācijas un denacionalizācijas, jaunu īpašumu iegādes procesu gaitā Latvijā sāka veidoties arī dzīvojam telpu īres tirgus, tomēr tas ir attīstības sākumā un arī šī dzīvojamā fonda uzturēšana ir saistīta ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu.

Lielākās aktivitātes dzīvojamā fonda pārvaldīšanā un tā atjaunošanā vērojamas kopš 2009. gada, kad tika pieņemts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, ar to saistītie Ministru kabineta noteikumi, tajā skaitā par līdzfinansējuma piešķiršanu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju

energoefektivitātei un vispārējai atjaunošanai. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas jautājuma svarīgumu noteica ES Direktīva 2010/31/ES “Par ēku energoefektivitāti” stāšanās spēkā. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošana un siltumenerģijas patēriņa samazināšana ir minēta kā viena no valsts prioritātēm “Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam”, Latvijas Nacionālajā attīstības plānā 2014.-2020. gadam, partnerības līgumā ar Eiropas Savienības investīciju fondu 2014.-2020. gada plānošanas periodam, Darbības programmā “Izaugsme un nodarbinātība”, Ministru kabineta noteikumu Nr.160 Darbības programmas “Izaugsme un nodarbinātība” 4.2.1. specifiskā atbalsta mērķa “Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās” 4.2.1.1. specifiskā atbalsta mērķa pasākuma “Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās” īstenošanas noteikumi, Enerģētikas attīstības pamatnostādņēs 2016.-2020. gadam.

Tomēr kā prioritāte nav izvirzīti uzdevumi, kuri saistīti ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ilgtspējīgu saglabāšanu un drošību. Par to liecina fakts, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ilgtspējības un drošības jautājumi nav iekļauti “Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam” un “Nacionālajā attīstības plānā 2014.-2020. gadam” – rīcības plānā, kas ir svarīgākais valsts attīstības plānošanas dokuments.

Kā atzīst daudzi būvinženieri, lai arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošana ir veicinājusi energoresursu ekonomiju, tā nav risinājusi virkni citas problēmas – atjaunošana radījusi sliktu gaisa apmaiņu ēkās, pārsvarā nav nomainītas inženierkomunikācijas, nav veikta nesošo konstrukciju stiprināšana, elektroinstalāciju nomaiņa u.c.

Saskaņā ar 2010. gada 28. septembra MK noteikumu Nr.907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām” 1. pielikumu “Dzīvojamo māju iedalījums kapilaritātes grupās atbilstoši lietotajiem materiāliem, konstrukcijām un vidējam kalpošanas ilgumam”, 20. gs. 50. gadu sākumā būvētajiem tipveida projektiem 2020. gadā beidzas to kalpošanas laiks. Lai arī Civillikuma 1084. pants nosaka būvju lietošanas prasības: “Katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņam, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem”, un valstī ir izstrādāti un pieņemti normatīvie akti, kuri nosaka pienākumus un atbildību gan ēku īpašniekiem, gan pārvaldniekiem, reāli dzīvē šīs prasības pārsvarā netiek īstenotas praksē. Tam ir zināms izskaidrojums, jo zemā iedzīvotāju maksātspēja un izpratnes trūkums par kopīpašuma

uzturēšanas nepieciešamību, savā ziņā neveicina sociāli atbildīgu un uz ilgtspējīgu saglabāšanu vērstu dzīvojamo māju pārvaldīšanu.

Valsts kontrole savā ziņojumā norāda, ka arī gadījumos, kad atbildība par pārvaldīšanas un uzturēšanas maksas noteikšanu, pamatojoties uz Ministru kabineta noteikumiem Nr.408, ir pašvaldību dibinātajiem komercuzņēmumiem, kuri nodrošina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, uzturēšanas maksas nav noteiktas atbilstoši māju fiziskās saglabāšanas vajadzībām. (Valsts kontrole, 2020).

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomas sakārtošana līdz pat 2019. gada sākumam nav bijusi Latvijas valsts politiku darba kārtībā. Neskatoties uz to, viens no valsts visnozīmīgākajiem sociāli – ekonomiskiem jautājumiem ir dzīvojamā fonda nodrošināšana visām sociālajām grupām un tā pārvaldīšana.

2019. gada 23. janvārī Krišjāņa Kariņa vadītā valdība savā valdības deklarācijā mājokļu politiku un būvniecību noteikusi kā atsevišķu tautsaimniecības nozari un tajā atrunāta mājokļu kvalitātes celšanas veicināšana šādā redakcijā: “Nodrošināsim mājokļu kvalitātes celšanu, uzlabojot lēmumu pieņemšanu apsaimniekošanas jomā, stimulējot ēku atjaunošanu un veicinot finanšu resursu pieejamību” (Ministru kabinets, 2019).

2019. gada februārī ekonomikas ministrs R.Nemiro atzina, ka Latvijā ir nepieciešama jauna mājokļu politika. Ministrs norādīja, ka lielākā daļa Latvijas dzīvojamā fonda ir būvēts padomju laikos, tāpēc patlaban tiek aktualizēta virkne ar mājokļu politiku saistītu jautājumu, tostarp par mājokļu slikto tehnisko stāvokli, tajā skaitā drūpošiem balkoniem utt. Ministrs skaidroja, ka patlaban nacionālā līmenī nav pieejami ekspertu izstrādāti visaptveroši analītiski materiāli, kas ietvertu visu mājokļu pieejamību definējošo jautājumu loku un piedāvātu risinājumus identificētajām problēmām, kā arī novērtētu ekonomiskos ieguvumus no mājokļu pieejamības veicināšanas. Tādēļ tika noslēgts līgums ar Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizāciju (OECD), kur tika pētīta mājokļu pieejamība Latvijā, nosakot jaunus mājokļu pieejamības attīstības virzienus, tai skaitā jaunu mājokļu būvniecībai, esošo mājokļu paplašināšanai un atjaunošanai.

Latvijā šobrīd nav daudz pētījumu par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju jomu un tie nav tieši saistīti ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Patreiz pētījumi vairāk balstās uz energoefektivitātes pasākumu īstenošanu, mājokļu kvalitāti un teritoriju attīstību. Dzīvojamo fondu kā reģionu attīstības sociāli ekonomiskās attīstību ir pētījusi A.Sidejska (2014), mājokļu politikas jautājumus – J.Kučinskis (2006), energoefektīvo procesu vadības sistēmu attīstību Latvijā – G.Actiņa (2015), dzīvojamo ēku energoefektivitātes prasības Latvijā – A.Blumberga

(2005), īpašuma daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tiesiskā regulējuma problemātiku – E.Stankēviča (2015), ilgtspējīgu mājokļu būvniecības iespēju Latvijā – J.Vanags (2010), atkritumu apsaimniekošanas jautājumus – N.Cudečka-Puriņa (2018), būvniecības tiesību attīstības problemātiku Latvijā – J.Bramanis (2013), nekustamā īpašuma (dzīvokļu) tirgu – S.Geipele (2015) un zemes pārvaldību – A.Auziņš (2015) un mājokļu politikas jomā – B.Ļaviņa (2020).

Apvienoto Nāciju Organizācijas organizētajā konferencē “Rio+20” ietvaros par vienu no galvenajām prioritātēm tika izvirzīta globālā, nacionālā un reģionālā līmeņu institucionālā struktūras izveide, kura būs vērsta uz valstu ilgtspējīgas attīstības veicināšanu (UNCED, 2012).

Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam ilgtspējīga attīstība tiek raksturota kā rīcība, lai apmierinātu esošās paaudzes vajadzības, līdzsvarojot sabiedrības labklājības, vides un ekonomiskās attīstības intereses, nodrošinot vides prasību ievērošanu un dabas daudzveidības saglabāšanos, lai nemazinātu nākamo paaudžu vajadzību apmierināšanas iespējas. Kā prioritātes ir izvirzītas:

- 1) Sadarbība: ilgtspējas modelis, kurš prasa integrēti risināt ekonomikas, vides un sociālos jautājumus.
- 2) Līdzdalība: vienlaikus ar līdzsvarotu ekonomikas, sociālo un vides aspektu ievērošanu, ilgtspējīga attīstība prasa arī zināmu attieksmes un paradumu maiņu, kā arī sabiedrības aktīvu iesaisti (Latvijas Republikas Saeima, 2009).

Šobrīd ekspertu grupas Latvijā ir uzsākušas Nacionālajā attīstības plānā 2021.-2027.gadam rūpīgu un detalizētu analītisko darbu pie esošās situācijas, globālo tendenču un izaicinājumu un esošā Nacionālā attīstības plāna (līdz 2020. gadam) izvērtēšanas, precizējot NAP 2027 prioritātes. Dokumentā norādīts, ka pienācīgs mājoklis drošā dzīves vidē uzskatāms par cilvēka pamatvajadzību, jo ar mājokli saistītas tādas indivīda vajadzības kā nepieciešamība pēc drošības, aizsardzības, privātuma, siltuma. Valstij ieguldījumi mājokļos, nodrošināt mājokļa kvalitātes paaugstināšanos ir izšķiroši nacionālajai attīstībai, jo tie sekmē labākas nodarbinātības iespējas un uzlabo darbaspēka mobilitāti valstī. Kā viena no prioritātēm ir izvirzīta kvalitatīva dzīves vide un teritoriju attīstība, kas raksturo svarīgāko pakalpojumu (transports, mājoklis, elektroenerģija, digitālie pakalpojumi) kvalitāti, pieejamību, apkārtējās vides kvalitāti un tīrību.

Šobrīd vienīgais galvenais spēkā esošais daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomu regulējošais normatīvais akts, kur tiek noteiktas ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistītas aktivitātes, ir Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, no tā izrietošie

Ministru kabineta noteikumi un pašvaldību saistošie noteikumi. Lai nodrošinātu informācijas pieejamību par nozarē iesaistītajām personām, darbojas Būvniecības informācijas sistēma, kur ir pieejams būvinspektoru, būvuzraugu, būvkomersantu reģistrs, dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs, neatkarīgo ekspertu reģistrs energoefektivitātes jomā un ēku energosertifikātu reģistrs. Tomēr jānorāda, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistram šobrīd ir tikai informatīvs raksturs. Lai arī normatīvie akti paredz obligātu profesionālo kvalifikāciju nozarē iesaistītajām personām, valstī nepastāv mehānisms, kā šo prasību pārbaudīt praksē. Nav vienotas datubāzes, kurā būtu pieejami dati par visu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju fondu, par tā kvalitāti, objektiem piesaistītajiem pārvaldniekiem.

Tēmas aktualitāte. Viena no valsts funkcijām ir nodrošināt sociāli atbildīgu un ilgtspējīgu mājokļu politiku. Saskaņā ar Ekonomikas ministrijas sniegto informāciju “mājokļu politikas mērķis ir veicināt mājokļu kvalitāti un pieejamību, nodrošinot normatīvo bāzi efektīvai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanai, sekmējot īres dzīvojamā fonda izveidi pašvaldību teritorijās un atbalstot enerģiju taupošus pasākumus dzīvojamās mājās” (Ekonomikas ministrija, 2020). Kā būtiskākie sasniegumi tiek minēta mājokļu garantijas programmas īstenošana, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju konstrukciju mehāniskās stiprības un stabilitātes izpēte, precizēta ūdens patēriņa starpības sadales kārtība un pagarināts verificēšanas termiņš skaitītājiem. (Ekonomikas ministrija, 2020).

Valsts kontrole 2019. gada ziņojumā norāda, ka “Drošas ēkas ir rezultāts, kas veidojas no daudziem elementiem. To lielā mērā ietekmē ne tikai attiecīgās jomas politika, bet arī citas ar to cieši saistītas jomas un procesi, piemēram, būvniecība, kreditēšana, migrācija, demogrāfiskā situācija, sociālā drošība, un šī ietekme ne vienmēr ir prognozējama un vadāma. (Valsts kontrole, 2019).

Valsts kontrole 2019. gada ziņojumā norāda, ka “Drošas ēkas ir rezultāts, kas veidojas no daudziem elementiem. To lielā mērā ietekmē ne tikai attiecīgās jomas politika, bet arī citas ar to cieši saistītas jomas un procesi, piemēram, būvniecība, kreditēšana, migrācija, demogrāfiskā situācija, sociālā drošība, un šī ietekme ne vienmēr ir prognozējama un vadāma”. (Valsts kontrole, 2020).

Tēmas aktualitāti var pamatot, izpētot plašākus mērķus, kas ir noteikti ārpus Latvijas robežām. 2015. gadā ANO Ģenerālajā asamblejā pieņēma rezolūciju “Mūsu pasaules pārveidošana: ilgtspējīgas attīstības programma 2030. gadam jeb Dienaskārtība 2030”. Rezolūcijā ir izvirzīti 17 ilgtspējīgas attīstības mērķi (IAM). IAM tiek līdzsvaroti trīs dimensijās: ekonomika, sociālie aspekti un vide. Būtiskākie mērķi, kas ir attiecināmi uz

promocijas darba pētījuma jomu, ir nodrošināt ūdens un sanitārijas pieejamību visiem un ilgtspējīgu pārvaldību; nodrošināt visiem piekļuvi uzticamai, ilgtspējīgai un mūsdienīgai enerģijai par pieejamu cenu; veicināt noturīgu, iekļaujošu un ilgtspējīgu ekonomikas izaugsmi, pilnīgu un produktīvu nodarbinātību, kā arī cilvēka cienīgu darbu visiem; veidot noturīgu infrastruktūru, veicināt iekļaujošu un ilgtspējīgu industrializāciju un sekmēt inovācijas. Kā 11. mērķis ir paredzēts “padarīt pilsētas un apdzīvotas vietas iekļaujošas, drošas, pielāgoties spējīgas un ilgtspējīgas”, kurā noteikts “līdz 2030. gadam nodrošināt visiem piekļuvi pienācīgiem un drošiem mājokļiem un pamatpakalpojumiem par pieejamu cenu un sakārtot graustus” (Pārresoru koordinācijas centrs, 2021).

Autore uzskata, ka galvenā dzīvojamo māju pārvaldīšanas problēma ir saistīta ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas un to procesu izpildes nepilnībām, kā rezultātā netiek nodrošināta efektīva pieeja pārvaldīšanas pakalpojuma īstenošanai, mājokļu drošībai un ilgtspējībai. Kā autore minēja iepriekš, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma sastāv no vairākiem elementiem, to ietekmē dažādi faktori, tomēr šobrīd katru no tās elementiem pēta atsevišķi, bez savstarpējas to sinerģijas. Lai arī ir izstrādāti atbilstoši jomu regulējošie normatīvie akti, noteiktas prasības mājokļu pārvaldīšanas procesā iesaistītajiem dalībniekiem, izveidotas datu bāzes un reģistri, visi šie elementi nav saslēgti vienotā stratēģiskā nozares attīstības vadības sistēmā, kas veicinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas attīstību.

Publiskajā vidē pieejamā informācija liecina, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju jomas problēmu risināšana nav iekļauta valdības dienas kārtībā, valstī nav izstrādāts mājokļu politikas dokuments, kur būtu identificētas nozarē esošās problēmas, tajā skaitā nav noteikta daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas attīstības vīzija, mērķi, rīcības uzdevumi un sasniedzamie indikatori.

Aktualitāti pamato arī Valsts kontroles atkārtoti ziņojumi par kritisku situāciju daudzdzīvokļu dzīvojamo māju drošumā un par to pārvaldīšanas problēmām. Latvijā mājokļu politika pamatā tiek orientēta uz sociālo jautājumu risināšanu, lai mazinātu sociālo spriedzi, kas galvenokārt, attiecas uz īres tiesiskajām attiecībām un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas jautājumu atbalstu. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju jomā pieņemtie normatīvie akti attīstīja dzīvojamā fonda privatizāciju un denacionalizāciju, bet tā joprojām netiek virzīta tā, lai attīstītu dzīvojamā fonda pārvaldīšanas sistēmisku attīstību. Valsts līmenī ir izstrādāti enerģētikas un būvniecības attīstības politiskie dokumenti, kuri izvirza nozarē sasniedzamos mērķus valsts un reģionu līmenī, savukārt mājokļu jomā šāda veida

dokumenti nav izstrādāti. Lai gan valstī darbojas vairākas pārvaldnieku asociācijas, ģilde, tomēr tikai Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija, savas kompetences ietvaros, aktīvi darbojas šīs sistēmas sakārtošanā, iesaistoties dažādu informatīvo semināru un konferenču organizēšanā, organizējot pieredzes apmaiņas braucienus, kā arī piedaloties darba grupās normatīvo aktu izstrādē.

Pētījuma objekts - daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma un ar to saistītie procesi. **Pētījuma priekšmets** – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas iekšējā un ārējā vide un to ietekmējošie faktori.

Pētījuma veikšanas vieta – Latvija.

Pētījuma mērķis – izstrādāt integrētu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu informatīvi analītiskās sistēmas pieejas metodoloģiju dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu mērķtiecīgai īstenošanai un mājokļu ilgtspējīgai saglabāšanai.

Promocijas darbā izvirzītā mērķa sasniegšanai noteiktie darba uzdevumi:

1. Izpētīt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas zinātniski teorētiskās pamatnostādnes, sniedzot pārvaldīšanas procesa teorētisko analīzi.
2. Noskaidrot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas galvenos procesus un tos ietekmējošos faktorus.
3. Identificēt un novērtēt pārvaldīšanas procesā iesaistīto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieku un dzīvokļu īpašnieku ietekmi uz efektīvu pārvaldīšanas procesu un pušu apmierinātību ar pārvaldīšanas pakalpojumu.
4. Izpētīt lēmumu atbalsta metodes, integrējot tās daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu īstenošanā.
5. Izstrādāt informatīvi analītisko daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas metožu un vadīšanas sistēmpieeju un tās praktiskās izmantošanas metodoloģiju.

Promocijas darbā tiek izmantots termins “Pārvaldnieks”, kas saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu ir pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009). Ar šī termina izmantošanu autore identificē juridiskās personas kā akciju sabiedrība, sabiedrība ar ierobežotu atbildību (gan pašvaldību kapitālsabiedrības, gan privātie uzņēmumi), dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības, dzīvokļu īpašnieku biedrības un fiziskas personas, kuras pilda pārvaldnieka funkcijas uz pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma pamata.

Promocijas darbs atbilst Ekonomikas un uzņēmējdarbības nozarei, jo pētījuma rezultāts orientēts uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu vadību, kas tiešā un netiešā veidā ietekmē vadības un ekonomikas procesus – plānošanu, organizēšanu, īstenošanu un uzraudzību.

Promocijas darba jautājums - vai Latvijā spēkā esošā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma nodrošina drošu ēku uzturēšanu un to ilgtspējīgu saglabāšanu.

Hipotēze. Vienota metodiska daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu sistēmpieejas lietošana var būtiski ietekmēt saskaņotu, kvalitatīvu, sociāli atbildīgu, drošu un uz ilgtspējīgu saglabāšanu orientētu pakalpojuma sniegšanu un ir cieši saistīta ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas mērķiem un uzdevumiem, un tā paver iespēju uzlabot pārvaldīšanas procesa uzraudzību un sekmēt īpašuma ilgtspējīgu saglabāšanu un drošību.

Promocijas darba teorētisko un metodoloģisko pamatu veido Latvijā un ārvalstīs publicētā vispārējā un zinātniskā literatūra par nekustamo īpašumu un organizāciju vadīšanu, zinātniskie raksti, datu bāzes, nozares pētījumi, Latvijas Republikas Centrālās statistikas pārvaldes dati, Ekonomikas ministrijas dati, Latvijas Republikas normatīvie akti, interneta resursi, kā arī autores veikto pētījumu analīze un secinājumi.

Promocijas darbā izmantotās teorijas un metodes. Promocijas darbā galvenokārt izmantotas divas zinātniskās teorijas: sistēmteorija un PEST analīze.

Galvenā promocijas darba teorija ir sistēmteorija, kas dod priekšstatu par zinātnisko skaidrojumu kā problēmas sadalīšanu vienkāršās daļās, kas jāapskata individuāli. Notiekot izmaiņām kādā no sistēmas daļām, tiek ienestas arī pārmaiņas citās sistēmas daļās, tādējādi visā sistēmā kopumā. Izpētot sākotnēji katru sistēmas daļu atsevišķi, kā nākamais solis ir visas sistēmas daļas savienot vienā veselumā, gūstot izpratni par integrēto veselumu.

Zinātnieks Ludvigs Von Bertalanffy 1968. gadā atklāto sistēmu teorijā ieviesa ideju par Vispārējo Sistēmu Teoriju jeb VST (*General Systems Theory - GST*), kas divdesmitā gadsimta vidū kļuva svarīgāka un arvien modernāka, un cieši sasaistītais pāris GST un kibernetika ir radījis lielu skaitu dažādu sistēmu pieeju – kompleksās sistēmas, sistēmu inženierija, sistēmu analīze, sistēmu dinamika, mīksto sistēmu metodoloģija, otrās kārtas kibernetika, mērķtiecīgās sistēmas, kritisko sistēmu domāšana, pilnīgā sistēmu iejaukšanās un sistēmiskā terapija.

Jēdziens “sistēma” ir savstarpēji saistītu elementu kopums, kas veido vienotu veselumu (Vedins, I., 2008). Sistēmas nozīme ir sakārtot elementus noteiktā kārtībā, lai tos varētu izmantot noteiktiem uzstādītiem mērķiem – lai varētu labāk izmantot atsevišķu sistēmas elementu īpatnības vai konstatētu sistēmai noteiktas likumsakarības. Izpētot sistēmas

elementus, tiek gūts priekšstats par sistēmu kopumā (Dekarts, R., 1978). Promocijas darbā tiks izmantota šī pieeja – izpētīti sistēmas elementi, gūstot priekšstatu par sistēmu kopumā.

Ārējo faktoru analīzei tika izmantota PEST analīze. Tā ir politiskā, ekonomiskā, sociālā un tehnoloģisko faktoru analīze, kā rezultātā tiek izvērtēti kā ārējie faktori ietekmē procesu. Šo teoriju attīstīja Hārvardas Universitātes profesors Francisko Agilars 1967. gadā.

Promocijas darbā izmantotas arī jaunās institucionālās ekonomikas pamatnostādnes, kurās tiek analizētas institūcijas, pētot to darbību sociālajos, politiskajos, tiesiskajos un ekonomiskajos procesos, izpētot uzvedības un uzskatu normas, kas veicina sociāli ekonomisko attīstību. Zinātniskajā literatūrā ekonomisko attīstību ietekmējošo faktoru raksturošanai izmanto jēdzienu “institucionālā vide”, kur tiek uzskatīts, ka sociālie, politiskie, kultūras un psiholoģiskie aspekti būtiski ietekmē ekonomiskos procesus (Williamson, 1994)

Darbā izmantotas vispārpieņemtās ekonomikas un vadībzinātnes kvalitatīvās metodes: aptauja, novērošana, indukcijas metode, literatūras pārskats (*literature review*), literatūras kontentanalīzes metodes, socioloģisko pētījumu metodes: dokumentu analīze, normatīvo dokumentu izpēte, statistisko datu apkopošana un analīze, kā arī kvantitatīvās metodes: analīzes, informācijas apkopošanas un analīzes metode, lēmumu atbalsta metodes – hierarhiju analīzes metode (*Analytic Hierarchy Process, AHP*) un nosacījumu likumi. Hipotēzes izvirzīšanai un apstiprināšanai izmantota kvalitatīvā metode – fokusgrupa, tās īstenošanai tika izvēlēti nozares eksperti.

Kā norāda skotu ekonomists un filozofs Ādams Smits, ja valstī netiek nodrošināta normatīvo aktu ievērošana, ja iedzīvotāji nejūtas droši par savu īpašumu, tā tiesisko aizsardzību, tad šajā valstī nebūs sagaidāma pakalpojumu sniegšana un preču pārdošana un ražošana (Rodrik, 2004). Par institucionālās ekonomikas pamatelementu tiek uzskatīta persona kā indivīds, kurš tiek uzvertts kā sabiedrības daļa, nevis kā neatkarīga no apkārtējās vides persona, un šī indivīda domas, uzskati, vērtības, izvēle un viedoklis veidojas noteiktos sociālos, tiesiskos, politiskos, psiholoģiskos un kultūras apstākļos (Michie, 1994).

Institūcijas zinātniskajā vidē tiek raksturotas kā sociālo faktoru sistēma, kas sastāv no tādiem elementiem kā tiesību akti, uzvedības normas, pārlicības un organizācijas, kuras ar savu darbību gan vada, gan ierobežo personas kā indivīda darbību, kā rezultātā veidojas uzvedības regularitāte. Šie sociālie faktori ietekmē personas uzvedību, virzot personu uzvesties tādā ceļā, kurš veicinātu arī citus indivīdus pieņemt šīs uzvedības un rīcības normas, kā rezultātā tiek nodrošināta nepieciešamās uzvedības dominance (Greifs, 2000).

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa galvenās kategorijas un to ietekmējošie faktori tika izpētīti, veicot zinātniskās literatūras avotu kontentanalīzi. Tajā izpētīti 100 dažādi ar ēku pārvaldīšanas procesu saistīti zinātniskie raksti, organizējot nozares ekspertu fokusgrupas, 19 zinātniskās publikācijas, kas publicētas konferenču rakstu pilna teksta krājumos un akadēmiskos žurnālos, ko pamato ārzemju ekspertu recenzijas, dati prezentēti Rīgas Tehniskās universitātes 62. starptautiskajā zinātniskajā konferencē 2021. gadā. Pētījuma rezultāti tika aprobēti un apstiprināti starptautiskā projekta “*From Housing Manager to Climate Manager (CLI-MA)*” darba grupā (dalībnieki: Latvijas, Vācijas, Polijas eksperti).

Lai noskaidrotu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas elementu savstarpējo sakarību un to ietekmi uz ēkas dzīves cikla ilgmūžību un kvalitāti, promocijas darba autore informācijas iegūšanai izmantoja aptaujas metodi, izpētot psiholoģisko klimatu dzīvokļu īpašnieku un citu lietotāju vidū, viņu novērtējumu par īpašuma tehnisko stāvokli, tā uzlabošanas iespējām, gatavību piesaistīt finansējumu, lai to ilgtermiņā ieguldītu īpašuma atjaunošanā, kā arī informācijas pieejamības novērtējumu par juridiskajām un pārvaldīšanas darbībām kopumā. Iegūtos datus darba autore apkopoja ar diagrammu palīdzību, veicot datu sakarību pārbaudi. Tika sagatavotas anketas, tās tika izsūtītas, datu ieguvei izmantojot tīmekļa vietnes visidati.lv palīdzību. Iegūtos datus darba autore apkopoja ar diagrammu palīdzību un veica datu sakarību pārbaudi.

Pētījuma bāze:

- 1) Tika izdalītas anketas 700 mājāsaimniecībām Rīgā, Pierīgā, Valmierā un Talsos, izsūtītas uz e-pasta adresēm – 200 un ievietotas sociālajā tīklā “Facebook”, rezultātā iegūti dati no 353 respondentiem.
- 2) Tika izsūtītas anketas 150 nekustamā īpašuma nozares ekspertiem, rezultātā ir iegūti dati no 50 dzīvojamo māju pārvaldīšanas ekspertiem un no 69 citiem nekustamā īpašuma nozares ekspertiem.
- 3) 15 nekustamā īpašuma nozares eksperti, kuri piedalījās fokusgrupā, lai apstiprinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas definīciju, sistēmpieejas modeļa izstrādes nepieciešamību, tās aprobāciju un hierarhiju analīzes metodes izmantošanu un aprobāciju;
- 4) 15 nekustamā īpašuma nozares eksperti, kuri piedalījās fokusgrupā, lai apstiprinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas monitoringa un uzraudzības sistēmas darbības, pārvaldīšanas pakalpojuma un dzīvojamo māju uzturēšanas novērtēšanas metodi.

Otrajā, trešajā un ceturtajā nodaļā tika pētītas atbildes uz pētījuma jautājumu “Vai Latvijā spēkā esošā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma nodrošina sociāli atbildīgu, drošu ēku uzturēšanu un to ilgtspējīgu saglabāšanu?”. Pētījums noslēdzas ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskā pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpiecejas izstrādi. Izstrādātā sistēmpieceja prezentēta zinātniskajās konferencēs un publikācijās, kas ir publicētas konferenču rakstu pilna teksta krājumos un akadēmiskos žurnālos, ko pamato starptautiskās redakcijas kolēģijas recenzijas, aprobēta nozares ekspertu fokusgrupās, kā arī starptautiskā projekta “From Husing Manager to Climate Manager (CLIMA)” darba grupas ietvaros (dalībnieki: eksperti no Latvijas, Vācijas, Polijas namu un pārvaldnieku asociācijām).

Kopumā nozīmīgākie darba rezultāti tika prezentēti fokusgrupās un darba grupā starptautiskajā konferencē, apspriesti un pozitīvi novērtēti nozares speciālistu apvienībās (sk. 10; 11 un 12. pielikumus).

Pētījuma ierobežojumi: pētījuma gaitā tiek analizēta daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma, tās procesi, elementi un tos ietekmējošie faktori Latvijā. Autore pētījumā izmanto savas zinātniskās iestrādes daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas veicināšanas jomā laikā no 2010. līdz 2020. gadam strādājot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē kā eksperts, piedaloties daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas projektos, dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumu stratēģijas izstrādē, darbojoties izglītības nozarē kā docētājs, pētnieks, kā arī eksperts projektos - ESF projekts 8.5.2.0./16/I/001 “Nozaru kvalifikācijas sistēmas pilnveide profesionālās izglītības attīstībai un kvalitātes nodrošināšanai”, ESF projekts 8.5.2.0./16/I/001 “Nozaru kvalifikācijas sistēmas pilnveide profesionālās izglītības attīstībai un kvalitātes nodrošināšanai” un ESF projekts 8.5.2.0./16/I/001 “Profesionālās kvalifikācijas eksāmenu satura izstrāde Būvniecības nozarē profesionālās kvalifikācijas “Namu pārzinis”, “Namu apsaimniekošanas meistars”, “Uzkopšanas darbu meistars” (VISC 2018/45 4.daļa)”.

Promocijas darbā netiek analizēta zemes īpašnieku loma, netiek padziļināti pētīti vides, tajā skaitā ekoloģiskie, faktori, to ietekme uz klimatu. Vides elementi sašaurināti tiek pētīti, vērtējot sistēmas tehniskos elementus, izpētot energoefektivitātes jautājumus, kas ir vieni no būtiskiem faktoriem vides uzlabošanā. Ierobežotā statistikas datu pieejamība noteica analīzei izvēlētos sistēmas elementus, tos raksturojošos tehniskos un ekonomiskos rādītājus.

Promocijas darbā analizētas lēmumu pieņemšanas metodes, pētot tikai hierarhiju analīzes metodi (*Analytic Hierarchy Process, AHP*) un nosacījumu likumus (saukti arī par eksperta likumiem).

Pētījuma teorētiskā nozīme un zinātniskā novitāte

Promocijas darbā izstrādātas vairākas zinātniskās novitātes.

1. Sistematizēta terminoloģija, kas tiek lietota saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu, un izstrādātas nekustamā īpašuma jēdziena un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas definīcijas.
2. Izvērtēti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas zinātniski teorētiskie aspekti, sistematizējot procesus, ko pamato kontentanālizēzes rezultātā noteiktās procesu kopas.
3. Identificēti psiholoģiskā klimata lomas raksturojošie rādītāji daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldībā un to ietekme uz nozares darbību.
4. Identificētas nozīmīgākās problēmas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas ietvarā, veicot pārvaldīšanas sistēmas elementu izvērtējumu un identificējot iekšējos un ārējos faktorus.
5. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmā tiek piedāvāts izmantot hierarhiju analīzes metodi un nosacījumu likumus lēmumu pieņemšanā, kad netiek definēti objektīvi alternatīvu izvēles pamatojumi.
6. Izstrādāta integrēta daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu informatīvi analītiskā sistēmas pieejas metodoloģija, sniegts tās īstenošanas sistēmisks risinājums.
7. Izstrādāts trilemmas modelis, nosakot trīs galvenos pīlārus, kas likumdevējam dod iespēju izvērtēt valstī pastāvošās problēmas, noteikt attīstības tendences un māju tehniskā stāvokļa uzlabošanas nepieciešamību. Izmantojot trilemmas modeli, likumdevējs sistemātiski novērtētu attīstības mērķu, mājokļu politikas un ilgtspējas sasniegšanas progresu.

Promocijas gaitā gūtie rezultāti papildina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas teorētisko un zinātnisko zināšanu bāzi, kas nepieciešama nozares efektīvizēšanai. Promocijas darba rezultāti ir praktiski izmantojami valsts un pašvaldības iestādēs mājokļu politikas, tajā skaitā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas politikas, vadlīniju izstrādē un ieteikumu piemērošanā, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas darbības novērtēšanā un attīstības plānošanā, kā arī citu nozares ekspertu un interešu grupu pārstāvju,

tajā skaitā asociāciju, sadarbības organizēšanā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē.

Rezultātu aprobācija

Par promocijas darba rezultātiem ziņots 18 zinātniskajās konferencēs (16 starptautiskās un divās vietējās) un 20 publikācijās. Darbā izstrādātā informatīvi analītiskā pārvaldīšanas metožu un vadīšanas sistēmpieceja prezentēta lekcijās un semināros Rīgas Tehniskās universitātes un Juridiskās koledžas studentiem. Darbā iegūtie dati aprobēti nozares ekspertu fokusgrupās un starptautiskajās konferencēs.

Autores publikācijas saistībā ar promocijas darba tematiku un pētījuma rezultātiem

1. Upītis, M., Amoliņa, I., Geipele, I., Zeltiņš, N. (2020). Measures to Achieve the Energy Efficiency Improvement Targets in the Multiapartment Residential Sector. *Latvian Journal of Physics and Technical Sciences*, Vol. 57, No. 6, pp. 40–52. ISSN 0868-8257. e-ISSN 2255-8896. DOI:10.2478/lpts-2020-0032. (*Scopus, Web of Science, IEEE Xplore*).
2. Amoliņa, I., Zīra, M., Geipele, I. (2019). Identification and Monitoring of Degraded Real Estate in the Context of Urban Environmental Analysis and Development Planning in the City of Riga. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*. Volume 660, Issue 1, 5 December 2019, No. 012043, DOI: 10.1088/1757-899X/660/1/012043. (*Scopus*).
3. Lūce, I., Puķīte, I. (2019). Competence of local government Building Board in elimination of the consequences of arbitrary construction. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*. No. 012044. DOI: 10.1088/1757-899X/660/1/012044. (*Scopus*).
4. Puķīte, I., Geipele, I., Puķītis, A. (2019). Pašvaldības dzīvojamo māju īres un pārvaldīšanas politika. No: *Nekustamais īpašums un ekonomikas attīstība: zinātnes un prakses sinerģija*. S. Geipele, R. Kočanova red. Rīga: RTU Izdevniecība, 136.–167. lpp. ISBN 978-9934-22-230-6. e-ISBN 978-9934-22-231-3. DOI:10.7250/9789934222313.07.
5. Puķīte, I., Stāmure, I., Geipele, I. (2019). Dzīvojamo māju pārvaldīšanas speciālistu kapacitāte Latvijā. No: *Nekustamais īpašums un ekonomikas attīstība: zinātnes un prakses sinerģija*. S. Geipele, R. Kočanova red. Rīga: RTU Izdevniecība, 224.–239. lpp. ISBN 978-9934-22-230-6. e-ISBN 978-9934-22-231-3. DOI:10.7250/9789934222313.12.
6. Puķīte, I. (2019). Energoefektivitātes nozīme ilgtspējīgā attīstībā: Latvijas pieredze. No: *Nekustamais īpašums un ekonomikas attīstība: zinātnes un prakses sinerģija*. S. Geipele, R. Kočanova red. Rīga: RTU Izdevniecība, 207.–223. lpp. ISBN 978-9934-22-230-6. e-ISBN 978-9934-22-231-3. DOI: 10.7250/9789934222313.11.

7. Laicāns, M., Puķīte, I., Geipele, I., Zeltiņš, N., Greķis, A. (2018). Heat Cost Allocation in Multi-Apartment Buildings: a Literature Review. *Latvian Journal of Physics and Technical Sciences*, Vol. 55, No. 5, pp. 26–35. ISSN 0868-8257. DOI: doi:10.2478/lpts-2018-0033 (*Scopus*).
8. Pudzis, E., Ādleris, Ā., Puķīte, I., Geipele, S., Zeltiņš, N. (2018). Identification of Maritime Technology Development Mechanisms in the Context of Latvian Smart Specialisation and Blue Growth. *Latvian Journal of Physics and Technical Sciences*, Vol. 55, No. 4. pp. 57–69. ISSN 0868-8257. DOI: 10.2478/lpts-2018-0029 (*Scopus, Web of Science*).
9. Puķīte, I., Geipele, I., Puķītis, A. (2018). Rental and Management Policy of Municipal Residential Buildings: A Case Study in Riga (Part Two). *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*. Vol. 6, pp. 48–61. e-ISSN 2255-9671. DOI:10.2478/bjreecm-2018-0004 (*EBSCO*).
10. Amoliņa, I., Geipele, I., Moisejeva, I. Property Management Service Debts and Their Impact on Entrepreneurship. In: Proceedings of the International Scientific Conference “Economic Science for Rural Development 2018”, Latvia, Jelgava, 9–11 May, 2018. Jelgava: LLU, 2018, pp. 283–290. e-ISBN 978-9984-48-292-7. ISSN 1691-3078. DOI: 10.22616/ESRD.2018.033 (*Web of Science*).
11. Puķīte I., Geipele I. (2018). Identification and Development of Building Management System Characteristics in Latvia. (2017) 18th Annual International Scientific Conference “Economic Science for Rural Development”, Latvija, Jelgava, 27.–28. aprīlis, 2015. Jelgava: Latvia University of Agriculture (*Web of Science*).
12. Leščevica M., Puķīte I. (2017). Modern solutions to decision making process for residential housing management in high migration conditions. 18th Annual International Scientific Conference “Economic Science for Rural Development”, Latvija, Jelgava, 27.–28. aprīlis, 2015. Jelgava: Latvia University of Agriculture. (*Web of Science*), *EBSCO*).
13. Puķīte, I., Geipele, S. (2017). Determining Customer Satisfaction in the Real Estate Management Sector in Riga. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*. Vol. 5, 2017, pp. 226–237. e-ISSN 2255-9671. DOI:10.1515/bjreecm-2017-0017. (*Scopus, Science Direct*).
14. Viesturs, J., Puķīte, I., Vanags, J., Nikuradze, I. (2017). Limiting the Program of Temporary Residence Permits for Foreigners Based on Real Property Investment in Latvia. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*. Vol. 5, 2017, pp. 248–258. e-ISSN 2255-9671. DOI:10.1515/bjreecm-2017-0019. (*EBSCO*).

15. Puķītis, A., Puķīte, I., Geipele, I. (2017). Rental and Management Policy of Municipal Residential Buildings: Housing Policy. Case Study of Riga (Part One). *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*. Vol. 5, pp. 287–301. e-ISSN 2255-9671. DOI:10.1515/bjreecm-2017-0022.
16. Puķīte, I., Geipele, I., Greķis, A., Zeltiņš, N. (2017). Involvement of Individuals in the Development of Technical Solutions and Rules of Management for Building Renovation Projects: A Case Study of Latvia. *Latvian Journal of Physics and Technical Sciences*, Issue 54, Vol. 4, pp. 3–14. ISSN 0868-8257. DOI:10.1515/lpts-2017-0022 (*Scopus, Web of Science*).
17. Puķīte I., Geipele I. (2016). Different Approaches to the Building Management and Maintenance. *Meaning Explanation. Modern Building Materials, Structures and Techniques, MBMST Vilnius, Lithuania, 26.05.2016*.
18. Puķīte I., Stamure I., Geipele I. (2016). Capacity of professional specialists in residential housing management Latvia. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*. Vol. 4. 2016, pp. 100–115. ISSN: 2255-9671. DOI: 10.1515/bjreecm-2016-0008.
19. Geipele, I., Puķīte, I., Kauškale, L. (2016.) Energy Efficiency Improvement Opportunities in Latvia as a Sustainable Development Indicator. In: *Proceedings of the 2016 International Conference on Industrial Engineering and Operations Management*, Malaysia, Kuala Lumpur, 8–10 March, 2016. [S.l.]: IEOM Society, 2016, pp. 1192–1198. ISBN 978-0-9855497-4-9. ISSN 2169-8767. (*Scopus*).
20. Puķīte, I., Geipele, I. (2015). Residential Building Management System Features and Underlying Factors. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*. Vol. 3. 2015. pp. 45–55. ISSN 2255-9604. e-ISSN 2255-9671. DOI:10.1515/bjreecm-2015-0006.

Referāti starptautiskajās zinātniskajās konferencēs:

1. Amoliņa, I., Geipele, I. Housing policy in Latvia. In: *Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regional and Territorial Development ICEREE'2021*, 30–30 October, 2021, Rīga, Latvia.
2. Amoliņa, I. Multi-apartment residential house management system and its influencing factors. In: *Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regional and Territorial Development ICEREE'2021*, 30–30 October, 2021, Rīga, Latvia.

3. Amoliņa, I., Lūce, I., Neiberģs, M. Renovation of multi-apartment residential buildings in Latvia. In: *The 10th International Scientific Conference Rural Development 2021: Challenges for Sustainable Bioeconomy and Climate Change*. 21–23 September, 2021, Kaunas, Lithuania.
4. Amoliņa, I., Geipele, I., Upītis, M. (2020). Measures to Achieve Teh Energy Efficiency Improvement Targets in the Multi-Apartment Residential Sector through Co-Financing of the European Union. No: *Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regions and Territories Development ICEREE'2020*": *Organized within 61th International Scientific Conference of Riga Technical University: Book of Abstracts*, Latvija, Rīga, 1.–3. oktobris, 2020. Riga: RTU Press, p. 5. ISBN 978-9934-22-511-6.
5. Amoliņa, I., Geipele, I. (2019). Waste Management Role of Residential Buildings under Management and Its Impact on the Environment. No: "*Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regions and Territories Development (ICEREE'2019)*" organized within *60th International Scientific Conference of Riga Technical University: Book of Abstracts*, Riga, 27.–28. septembris, 2019. Riga: RTU Press, pp. 8-9. ISBN 978-9934-22-369.
6. Amoliņa, I., Zīra, M., Geipele, I. (2019). Identification and Monitoring of Degraded Real Estate in the Context of Urban Environmental Analysis and Development Planning in the City of Riga. No: *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering 2019*, organized within *4th International Conference on Innovative Materials, Structures and Technologies, IMST 2019, 25–27 September 2019. Riga, Latvia*.
7. Puķīte, I., Geipele, I., Moisejeva, I. (2018). Property Management Service Debts and Their Impact on Entrepreneurship. *19th Annual international scientific conference economic science for rural developmnet, 9–11 May 2018, Jelgava*.
8. Puķīte, I. (2018). Organizācijas psiholoģiskais klimats, darbinieku psiholoģiskā labklājība un to ietekmējošie faktori. *Sustainable development and rule of law in a turbulent business and political environment, 26–28 April 2018, Riga*.
9. Puķīte, I. (2017). Identification and development of building management system characteristics in Latvia. *18th Annual international scientific conference economic science for rural developmnet, 27–28 April 2017, Jelgava, Latvia*.
10. Leščevica M., Puķīte I. (2015). Modern solutions to decision making process for residential housing management in high migration conditions. *18th Annual International Scientific*

- Conference “Economic Science for Rural Development”*, Latvija, Jelgava, 27.–28. aprīlis, 2015. Jelgava: Latvia University of Agriculture, 2017.
11. Puķīte, I., Geipele, I., Stāmure, I. (2016). Capacity of Professional Specialists to Improve Management of Large-Scale Housing in Latvia. *57th International Riga Technical University Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship (SCEE'2016): Proceedings, Latvija, Rīga, 14.–16. oktobris*. Riga: Riga Technical University.
 12. Puķīte I., Geipele I. (2016). Different Approaches to the Building Management and Maintenance. *Meaning Explanation. Modern Building Materials, Structures and Techniques, MBMST Vilnius, Lithuania, 26.05.2016*.
 13. Puķīte I. (2016). Development of trends in Latvia for management of residential buildings. *Expierence of Baltic State in Europe. 25 Baltic center for Strategic studies. Starptautiskā zinātniskā konference “Atjaunotās Latvijas, Lietuvas un Igaunijas divdesmit pieci gadi: eiropēiskās vērtības Baltijas valstīs”*, Rīga, LAS, 2016.
 14. Pukite, I., Geipele, I., Kauškale, L. (2016). Importance of Business Incubators for New Business and its Development in Latvia. *Proceedings of the 2016 International Conference on Industrial Engineering and Operations Management Kuala Lumpur, Malaysia, March 8–10, 2016*.
 15. Pukite, I., Geipele, I., Kauškale, L. (2016).). Energy Efficiency Possibilities in Latvia as a Sustainable Development Indicator. *Proceedings of the 2016 International Conference on Industrial Engineering and Operations Management Kuala Lumpur, Malaysia, March 8–10, 2016*.
 16. Pukite, I., Geipele, I., (2015). Residential building management system features and underlying factors. *56th International Riga Technical University Conference “Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship, 2015*.
 17. Puķīte I. (2015). Dzīvojamo ēku pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošie faktori. *Juridiskās koledžas docētāju un studentu zinātniski praktiskā konference „Latvijas ilgtspējīga attīstība: ekonomikas, politikas un tiesību aspekti”*. 2015. gada 25. novembris.
 18. Pukite, I., Geipele, I., (2015). Business Incubator as a financial Instrument for New Business development. *16th International Scientific Conference “Economic Science for Rural development”*, Latvia University of Agriculture, 23–24 April, 2015. Jelgava. Referāts, sertifikāts.//Izdevums: ISSN 1691-3078, Economic science for rural development. Rural development and Entrepreneurship, 10. p.

Mācību materiāli

1. Geipele, I., Amoliņa, I., Fedotova, K. (2019). *Nolikums bakalaura darba izstrādāšanai un aizstāvēšanai profesionālā bakalaura studiju programmā "Nekustamā īpašuma pārvaldība"*. 1. Rīga: BUNI, 33 lpp.
2. Geipele, I., Amoliņa, I., Fedotova, K., Kočanova, R. (2019). *Nolikums studiju projekta izstrādāšanai un aizstāvēšanai studiju kursā "Nekustamā īpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana" (studiju projekts)*. Rīga: RTU BUNI, 14 lpp.
3. I. Amoliņa (2019). E studiju materiāls studiju kursā „Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas organizēšana”. Rīga: Juridiskā koledža, 187.lpp.

Promocijas darba aizstāvēšanai izvirzītās tēzes

1. Kopš pagājušā gadsimta 90. gadu sākuma Latvijā nav izstrādāta vienota valsts mājokļu politika, kas risinātu ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un tehnisko uzturēšanu saistītus procesus. Pārvaldīšanas pakalpojumi ir paaugstinātā tehniskā, sociālekonomiskā, vides un politiskā riska zonā, kas liecina par to, ka efektīva pieeja mājokļu drošībai valstī neeksistē.
2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ilgtspējības un drošības jautājumi nav iekļauti “Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija līdz 2030. gadam” un Nacionālajā attīstības plānā 2014.–2020. gadam” rīcības plānā, kas ir svarīgākais valsts attīstības plānošanas dokuments. Tas liecina, ka uzdevumi, kas saistīti ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ilgtspējīgu saglabāšanu un drošību, nav noteikti par prioritāti.
3. Drošas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ir rezultāts, kas veidojas no daudziem to ietekmējošiem faktoriem. To lielā mērā ietekmē ne tikai attiecīgās jomas politika un tiesiskais regulējums, bet arī citas ar to cieši saistītas jomas un procesi, piemēram, būvniecība, kreditēšana, migrācija, demogrāfiskā situācija, sociālā drošība, psiholoģiskais klimats. Tomēr veiksmīgas pārvaldīšanas un tehniskās uzturēšanas pamatā ir precīzu, efektīvu un sociālu atbildīgu pienākumu un atbalsta pasākumu noteikšana tieši īpašniekiem, pārvaldniekiem un šī pakalpojuma īstenošanas uzraudzītājiem.
4. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma un procesi sastāv no vairākiem elementiem, to ietekmē dažādi faktori, tomēr šobrīd katru no tās elementiem pēta atsevišķi, bez savstarpējas to sinerģijas. Lai arī ir izstrādāti atbilstoši jomu regulējošie normatīvie akti, noteiktas prasības mājokļu pārvaldīšanas procesā iesaistītajiem dalībniekiem, izveidotas datu bāzes un reģistri, visi šie elementi nav saslēgti vienotā

stratēģiskā nozares attīstības vadības sistēmā, kas veicinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas attīstību.

Lai atbildētu uz pētījuma jautājumu, izstrādāts pētījuma plāns un procedūras, izmantojot kvalitatīvās un kvantitatīvās pētniecības metodes. Pētījuma jautājums, mērķi un uzdevumi paredz noteiktu pētījuma plānu un darbības.

Pirmais posms – pētījuma metodoloģijas un konceptuālā ietvara izpēte. Pētījuma jautājums – vai Latvijā spēkā esošā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma nodrošina drošu ēku uzturēšanu un to ilgtspējīgu saglabāšanu.

Pētniecības posmā ietilpst:

- a) zinātniskās literatūras analīze, lai noteiktu pētījuma problemātiku;
- b) pētījuma metodoloģijas izstrāde – mērķa un uzdevuma noteikšana, pētījuma objekta un priekšmeta formulēšana, pētījuma plāna izstrāde un piemērotu pētniecības metožu izvēle.

Otrais posms – ārējo un iekšējo faktoru noteikšana. Novērtēt ietekmi uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu un konstatēt nozarē esošās problēmas. Pētniecības posmā ietilpst:

- a) normatīvo aktu, pētījumu par dzīvojamā fonda tehnisko nolietojumu, pašvaldībās pieejamās informācijas par līdzfinansējuma pieejamību, Latvijas tiesu e-pakalpojuma portāla www.manas.tiesas.lv anonimizēto tiesas nolēmumu, AS “Attīstības finanšu institūcija ALTUM” apkopoto datu, Centrālās statistikas pārvaldes, Būvniecības valsts kontroles biroja un Lursoft datu analīze;
- b) dzīvokļu īpašnieku, iedzīvotāju un dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozares ekspertu aptauja;
- c) lēmumu atbalsta metožu, kas būtu efektīvi izmantojamas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, izpēte.

Pētījuma gaitā identificēti ārējie un iekšējie faktori un to ietekme uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu un konstatētajām problēmām, kā arī ieteiktas lēmumu atbalsta metodes (hierarhiju analīzes metode (*Analytic Hierarchy Process, AHP*) un nosacījumu likumi (eksperta likumi).

Trešais posms – integrētas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskās pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmas pieejas metodoloģijas izstrāde.

Ceturtais posms – integrētas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskās pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmas pieejas metodoloģijas aprobācija.

Promocijas darbā ir ievads, četras daļas, 13 nodaļu, 11 apakšnodaļu, secinājumi un priekšlikumi, izmantotās literatūras un avotu saraksts, 11 pielikumu, kopā 287 lapaspuses.

Promocijas darba ievadā izklāstīta pētāmās tēmas aktualitāte, izvirzīta pētījuma hipotēze, definēts darba mērķis un uzdevumi, pētījuma priekšmets un objekts, aprakstīts pētījuma metodoloģiskais risinājums, noteikti pētījuma ierobežojumi, raksturota zinātniskā novitāte un pētījuma rezultātu aprobācija.

Promocijas darba pirmajā daļā izanalizēti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas teorētiskie darbi aspekti un tiesiskā vide. Otrajā daļā veikta daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas un to ietekmējošo teorētisko faktoru izpēte un analīze. Trešajā daļā izvērtētas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā izmantojamās lēmumu pieņemšanas metodes. Ceturtajā daļā atspoguļota izstrādātā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskā pārvaldīšanas metožu un vadīšanas sistēmpieeja un tās darbības lietojums.

Promocijas darba noslēgumā sniegti secinājumi un priekšlikumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas un procesu uzlabošanai, lai nodrošinātu labas pārvaldības principu ieviešanu un ilgtspējīgu īpašuma saglabāšanu.

1. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas teorētiskie aspekti un tiesiskā vide

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un uzturēšanas jautājumiem gan zinātniskajā, gan praktiskajā literatūrā tiek pievērsta liela uzmanība. Latvijā šī tēma ir kļuvusi aktuāla kopš pagājušā gadsimta deviņdesmitajiem gadiem, kad valstī mainījās ģeopolitiskā, ekonomiskā situācija, līdz ar to arī lielas izmaiņas notika īpašumtiesību jomā.

Mainoties politiskajai un ekonomiskajai iekārtai valstī, tika atjaunots 1937. gada Civillikums (Civillikums, 1937), kurš šobrīd mūsu valstī regulē visas galvenās civiltiesību jomas: lietu, saistību, ģimenes un mantojuma tiesības.

1.1. Dzīvojamās mājas un dzīvokļa īpašuma būtība un jēdziens

Jēdziens “nekustamais īpašums” ir sastopams katras valsts ekonomiskajā un tiesiskajā sistēmā. Tomēr izpētot termina skaidrojumus dažādos avotos, var secināt, ka tie ir atšķirīgi. Pirms noskaidrot dzīvojamās mājas jēdzienu, sākotnēji izpētīts jēdzienu “īpašums” un “nekustamais īpašums” skaidrojums.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 6. pants nosaka, ka nekustamais īpašums šī likuma izpratnē ir nekustamā īpašuma objekts (zemes vienība vai būve) vai šo objektu kopība, kas saskaņā ar likuma “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” (Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās, 1997) normām atbilst patstāvīga nodalījuma prasībām. Par nekustamo īpašumu uzskatāms arī dzīvokļa īpašums, mākslinieka darbnīca, neapdzīvojamā telpa, kas nodota īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai (Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums, 2005).

Zinātniskajā literatūrā ir pieejami arī citi nekustamā īpašuma skaidrojumi, piemēram “zemes virsma kā fiziska nekustama manta, kas atrodas kādā noteiktā platībā, tai skaitā gaisa telpa un viss, kas ar to saistīts, kā arī derīgie izrakteņi, kuri izmantojami jebkuram praktiskam nolūkam” vai “zemes virsma, gaisa telpa virs tās un zemes dzīles zem zemes, tai skaitā visi derīgie izrakteņi un citas lietas, kuras cieši saistītas ar zemi, kā piemēram, ēkas, žogi un citas būves, dažādi uzlabojumi un piestiprinājumi” (Reilly & Spodek, 2013). Izdevumos angļu valodā nekustamā īpašuma apzīmēšanai izmanto vairākus sinonīmus – *real estate*, *real property*, *estate property*, *immovable property*, *immovables*.

Zinātņu doktors J. Vanags (Vanags, 2010) terminu “nekustamais īpašums” skaidro dziļākā izpratnē – tam raksturīgākie elementi ir zemes virsma, tas ir noteiktas nekustamas lietas fiziskais pamats un ekonomiskā būtība, zemes dzīles un gaisa telpa, koki un citi daudzgadīgi

apaugumi, kuri ir neatņemama nekustamā īpašuma sastāvdaļa, ēkas un citas būves kā cilvēka apzinātas rīcības rezultātā veiktie zemes pārveidojumi un ģeogrāfiskās koordinātes, kā arī tie ir ienākumi un citi labumi un tiesību kopa, kas raksturīgi šim īpašumam.

Citi zinātnieki “nekustamo īpašumu” raksturo kā specifisko tiesību kopu, jo tas raksturojas ne tikai ar horizontālo zemes virsmu, bet arī ar visu infrastruktūru, kura uz tās izveidota. Zeme uzskatāma kā nozīmīgākais darījumu objekts, kuram ir ekonomiska, sociāla, ekoloģiska un kultūras vērtība un kā objekts ar dažādiem specifiskiem lietošanas mērķiem (Auziņš, 2016), (Larsson, 1997), (Powelson, 1987).

Vācijas likumdošanā nekustamais īpašums tiek skaidrots kā zeme un tai piederīgi objekti: ēkas, būves, koki, kuri iesaistīti ar saknēm zemē, iesētas zemē sēklas, kā arī tiesības, kuras saistītas ar īpašuma piederību uz zemi (Mikhailova, 2011).

Spānijā nekustamais īpašums ietver ne tikai tradicionāli pieņemtās lietas (Spanish Civil Code, 2013) – zeme, ēkas, dažāda veida būves, kuras nevar pārvietot, tās nesabojājot, bet arī citas daudz specifiskākas lietas – statujas, glezniecības elementi un citi papildielementi, kuri piestiprināti vai piebūvēti pie ēkām, būvēm vai zemes, ar tādu nodomu, ka tas norāda uz vēlmi to redzēt kā vienotu veselumu. Pie nekustamā īpašuma tiek pieskaitītas arī tiesības – servitūts. Tomēr kopumā ir klasificējama galvenā pazīme – visam ir nesaraujama saistība ar zemi.

Izpētot dažāda veida skaidrojumus par nekustamo īpašumu, var konstatēt vairākas pazīmes, kas raksturo nekustamo īpašumu.

1. Nekustamais īpašums ir fiziska nevis abstrakta vai domājama daļa.
2. Nekustamais īpašums iekļauj ne tikai zemi, bet arī infrastruktūru uz tās – apbūvi, ceļus, dīķus, t. sk. nosacīti fiksētu infrastruktūru, kas funkcionāli saistīta ar zemi.
3. Nekustamam īpašumam ir novietojums un apkārtējā vide – apdzīvotība, transportu tīkls, vides labiekārtošana, ainaviskums utt.
4. Nekustamam īpašumam ir tiesiskais un fiskālais raksturs – īpašuma tiesības, izmantošanas mērķis un vērtība (Auziņš, 2016).
5. Nekustamam īpašumam ir savas ģeogrāfiskās koordinātes – zemei, lietām, kas ir zemes sastāvdaļas, noteiktas koordinātes pastāv tik ilgi, kamēr lietas ir saistītas ar zemi. Īpaši jānorāda, ka saistības izjaukšanas gadījumā, piemēram, nocērtot kokus vai nojaucot būvi, atdalītās lietas kļūst par kustamo īpašumu, vai pārvietošanas gadījumā, lietas piesaistot citam zemes gabalam, juridiski tās kļūst par citam zemes gabalam piederošu vienību, tātad – par citu nekustamo īpašumu (Viesturs un Geipele, 2017).

6. Nekustamais īpašums tiek klasificēts arī kā finanšu aktīvs (*Fisher un Martin, 2003*). Tam ir materiālā vērtība, jo tā sastāvā ietilpst dažāda veida objekti (zeme, ēkas, būves, stādi, derīgie izrakteņi u. c.), kas tiek izmantoti vai nu kā investīcijas, vai arī kā funkcionāls pašu lietošanai.
7. Nekustamais īpašums raksturojas ar tā funkcionalitāti, lietošanas mērķi, kas ir saistīts ar katras teritorijas plānojumu un ekonomiskajām tendencēm.

Latvijā, saskaņā ar Civillikumu (927. pants), īpašums ir pilnīgas varas tiesības par lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību (Civillikums, 1937). No šī regulējuma var spriest, ka īpašums ir absolūta tiesība un šī tiesība ietver tiesības: valdīt pār savu īpašumu (tā ir likumiskā faktiskā vara); lietot (izmantot visas īpašuma derīgās īpašības, tai skaitā gūt peļņu, ienākumus, augļus) un rīkoties (nosakot mantas tiesisko stāvokli, atsavinot, nodotot trešajām personām lietošanā vai iznīcinot).

Lai arī Civillikums dod plašas iespējas personai rīkoties ar savu īpašumu, normatīvie akti paredz virkni gadījumu, kad īpašuma tiesības tiek pakļautas noteiktam aprobežojumam par labu trešajām personām. Piemēram, speciālie likumi, kas tiek izdoti to uzturēšanā, lietošanā (Dzīvokļa īpašuma likums, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, kopīpašuma tiesība, kas noteikta Civillikumā, noteikumi par kultūras pieminekļiem, kultūrvēsturiskām ēkām, būvniecības regulējums, apbūves noteikumi u.c. Visi šie aprobežojumi tiešā veidā ietekmē īpašnieka rīcību, tādējādi aizstāvot citu personu drošību un apkārtējās vides aizsardzību.

Īpašnieka vara attiecībā uz sev piederošo īpašumu nav bezgalīga. Lai arī īpašniekam ir virkne tiesību, ko tas var īstenot, tomēr jāņem vērā, ka tās nedrīkst būt pretējas normatīvajos aktos noteiktajam (Joksts & Janovskis, 2002). Ir noteikta arī virkne pienākumu, kas vērsti uz to, lai neradītu vai novērstu kaitējumu apkārtējai videi, drošībai, ir noteiktas uzvedības normas, kuras jāievēro lietojot savu īpašumu.

Atbildība par izvairīšanos no nekustamā īpašuma uzturēšanas līdz 2019. gada 30. jūlijam bija paredzēta Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksā (150.2. p.) (Latvijas administratīvo pārkāpumu kodekss, 1984). Šī atbildība paredzēja naudas sodu, kas izpaužas kā naudas sods fiziskām personām līdz pat 1400,00 (viens tūkstotis četrsimt) eiro, bet juridiskām personām var sasniegt līdz 14 000,00 (četrpadsmit tūkstoši) eiro. Lai uzlabotu administratīvās atbildības līmeni valstī, 25.10.2018. tika pieņemts Administratīvās atbildības likums, kurš stājās spēkā 2020. gada 1. jūlijā, tādējādi Administratīvo pārkāpumu kodekss zaudēja spēku. Pamatojoties uz spēkā stājušos Administratīvās atbildības likumu, tika veikti grozījumi arī

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, to papildinot ar 29. pantu “Par likumā noteiktās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības neveikšanu, kura skar sabiedrības intereses, piemēro brīdinājumu vai naudas sodu dzīvojamās mājas īpašniekam vai pārvaldniekam (ja minēto pārvaldīšanas darbību uzdots veikt pārvaldniekam [..]” (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009).

Arī Civillikums regulē īpašnieku atbildību par īpašuma uzturēšanu. Civillikuma 1084. pants nosaka: “Katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem.” Turklāt likumdevējs arī ir paredzējis, kā rīkoties gadījumā, ja par īpašuma piederību pastāv strīds: “Ja par būvi, no kuras draud briesmas, pastāv īpašuma tiesības strīds, tad šo briesmu novēršanai nepieciešamie soļi tūlīt un vēl pirms prāvas beigām jāspēr tam, kas šo būvi tajā brīdī valda, ar tiesību vēlāk prasīt izdevumu atlīdzību. Ja būves īpašnieks vai valdītājs, pretēji attiecīgās varas pieprasījumam, nenovērs draudošās briesmas, tad attiecīgai iestādei, raugoties pēc apstākļiem, būve jāsaved kārtībā vai arī pavisam jānojauc uz īpašnieka rēķinu (Civillikums, 1084. p.).

Saskaņā ar Civillikumu, “zemes īpašniekam pieder ne vien tās virsa, bet arī gaisa telpa virs tās, kā arī zemes slāņi zem tās un visi izrakteņi, kas tajos atrodas” (Civillikums, 1042. pants). Uz zemes uzcelta un cieši savienota ēka atzīstama par tās daļu, kura nevar būt par patstāvīgu īpašuma objektu (Civillikums, 968. pants). Civillikuma 842. pantā nekustamu lietu skaidro kā lietu, kuru nav iespējams pārvietot no vienas vietas uz otru, ārēji nebojājot. Tomēr zemes slāņus iespējams pārvietot. Tātad “nekustamā lieta” – zeme burtiskā vai fiziskā izpratnē, bet drīzāk gan kā telpas daļa, kā arī būves, ir tas, ko šajā gadījumā paredz likums. To pierāda otra svarīga nekustamām lietām raksturīga pazīme – to reģistrācija zemesgrāmatā jeb koroborācija.

Zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta (Zemesgrāmatu likums, 1993). Ieraksts Zemesgrāmatā norāda uz atšķirību starp kustamo mantu, par kuru, atšķirībā no nekustamā īpašuma, iespēja nostiprināt savas tiesības Zemesgrāmatā nav dotas.

Nekustamais īpašums tiek uzskatīts par vienu no galvenajiem ekonomiskajiem labumiem katrā valstī, kas dod būtisku ieguvumu sabiedrībai kopumā. Tas ir saistīts ar tautsaimniecības attīstību, ekonomisko stabilitāti un izaugsmi. Tā pieejamība saistīta ar iedzīvotāju labklājības līmeni un valsts stabilitāti. Secināms, ka “nekustamais īpašums” ir viens

no ekonomikas pamata balstiem. Zeme tiek minēta visa šī kopumā pamatā, jo tā ir visa nekustamā īpašuma pamatelements, jo viss pārējais, kas atrodas uz zemes – būves, ēkas, inženierkomunikācijas, koki un citi elementi nolietojas, savukārt par zemi tiek uzskatīts, ka tā laika gaitā nav pakļauta fiziskam nolietojumam, līdz ar to tā kalpo kā pamatelements nekustamajam īpašumam kopumā. No tā secināms, ka pēc lietošanas veida nekustamais īpašums var tikt sadalīts 3 lielās kategorijās: dzīvojamās mājas; nedzīvojamās ēkas un būves; dabas resursi.

Dzīvojamā māja ir viens no nekustamā īpašuma veidiem. Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu dzīvojamā māja ir “ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja (arī dzīvokļu īpašumu māja), tai piederīgās ēkas (būves), zeme, uz kuras tās atrodas, ja zeme kopā ar dzīvojamo māju veido vienotu nekustamo īpašumu vai ietilpst dzīvojamo māju veidojošo dzīvokļu īpašumu sastāvā, vai ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja, tai piederīgās ēkas (būves) un piesaistītais zemesgabals” (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009).

Atsaucoties uz Centrālo statistikas pārvaldi, dzīvojamā māja ir ēka, kurā no kopējās platības vismaz pusi aizņem dzīvojamās telpas. Dzīvojamās ēkas kopējā platībā ietilpst gan dzīvojamo telpu (dzīvokļu, atsevišķu istabu, virtuvju un palīgtelpu), gan nedzīvojamo telpu, gan visu īpašnieku koplietošanas telpu platība (Centrālā statistikas pārvalde, 2019).

Skaidrojumu **daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas** terminam sniedz arī Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts: “no likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1. panta 1. punkta kopsakarā ar citām tiesību normām interpretācijas secināms, ka, lai kādu māju atzītu par daudzdzīvokļu māju minētā likuma izpratnē, tajā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir jābūt vismaz vienam dzīvoklim, kā arī vēl vismaz vienam dzīvoklim, mākslinieka darbnīcai vai neapdzīvojamai telpai. Nav pamata uzskatīt, ka ar daudzdzīvokļu māju minētā likuma izpratnē domāta dzīvojamā māja, kurā obligāti ir vismaz divi dzīvokļi” (Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju, 1995), (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedums Nr. SKA-49, 2011). Kā norāda Senāts, lai konstatētu, vai kāda māja atzīstama par daudzdzīvokļu māju, būtisks ir mājas statuss – tai ir jābūt dzīvojamai mājai. Šo statusu var pārbaudīt Zemesgrāmatās. “Nedzīvojamās ēkas” likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” izpratnē ir specifiska rakstura ēkas, kas paredzētas noteiktu publisku funkciju veikšanai. Apstāklis, ka ēkā līdztekus dzīvoklim ir arī neapdzīvojamās telpas, kas var tikt izmantotas, piemēram, kā tirdzniecības telpas, nenozīmē, ka šāda ēka tādēļ vien

atzīstama par nedzīvojamo ēku” (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedums Nr. SKA-49, 2011).

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozare skar visus sabiedrības līmeņus, sākot no valsts un beidzot ar indivīdu (Slava & Geipele, 2012), tai ir raksturīgi gan ekonomiski, gan politiski-tiesiskie, gan sociālie un psiholoģiskie faktori.

Daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām raksturīgi pakalpojumi ir siltumenerģijas piegāde, karstā ūdens un kanalizācijas pakalpojumi, atkritumu izvešana, elektroenerģijas piegāde. Mājas savstarpēji atšķiras ar būvniecības materiāliem, inženiertehnisko labiekārtoības pakāpi, infrastruktūras pieejamību, arhitektūru. Kopumā secināms, ka dzīvojamā māja ir ēka, kurā tiek plānots vai jau tā tiek izmantota dzīvošanai, kurā var iekļūt un dzīvot cilvēki, kurai piederīgas palīgbūves, dažādu objektu turēšanai un tai ir jābūt iezīmētai piederības robežai, kas nosaka patstāvīgi izmantojamas ēkas individuālo statusu.

Latvijā daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām ir raksturīgs īpašs īpašuma tiesiskais veids – **dzīvokļa īpašums**. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu, “dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums. Dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa tiesiski nav atdalāmi” (Dzīvokļa īpašuma likums, 2010). Jāpiemin ka dzīvokļa īpašuma institūts darbojas ne tikai Latvijā, bet arī citās Eiropas Savienības valstīs, piemēram Vācija, Spānija, Igaunija, Lietuva, un kā galvenie raksturojošie elementi tam ir (Viesturs & Geipele, 2017):

1. Atsevišķā dzīvokļa īpašuma sastāvs, tā saistība ar zemi un koplietošanas telpām
2. Kopīpašumā esošo būves un zemes daļas noteikšana.
3. Lietošanas un pārvaldīšanas kārtība.
4. Kopīpašuma daļas nav atdalāmas, tās ietilpst kopīgajā īpašumā un visiem īpašniekiem ir noteikts pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā.

Jānorāda uz to, ka dzīvokļu īpašumos sadalītā dzīvojamā māja nav vienīgais dzīvojamās mājas veids. Pastāv dzīvojamās mājas, kuras nav sadalītas dzīvokļu īpašumos. Tas nozīmē, ka visi īpašnieki ir kopīpašnieki, kuru starpā ir atvasinātas atsevišķas dzīvokļa lietošanas tiesības. Daudzos gadījumos šīs lietošanas tiesības tiek nostiprinātas Zemesgrāmatā. Un šis tiesību nostiprinājums ir saistošs arī gadījumā, ja mainās īpašnieki.

Sniedzot pārvaldīšanas pakalpojumus, sadarbība pamatā notiek ar īpašuma īpašniekiem, līdz ar ko ir precīzi jāsaprot kas atzīstams par īpašnieku. Saskaņā ar Civillikuma 994. pantu par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās

(Civillikums, 1937). Realitātē ir gadījumi, kad nekustamā īpašuma ieguvējs nav korborējis savas tiesības uz īpašumu zemesgrāmatā. Tādā gadījumā nekustamā īpašuma ieguvējam ir pienākumi, tiesības un atbildība par īpašuma uzturēšanu, izņemot svarīgu nosacījumu: “līdz ierakstīšanai zemesgrāmatās nekustamā īpašuma ieguvējam pret trešajām personām nav nekādu tiesību: viņš nevar izlietot nevienu no priekšrocībām, kas saistīta ar īpašumu, un viņam jāatzīst par spēkā esošu visu uz šo nekustamo īpašumu attiecošās tās personas darbība, kura pēc zemesgrāmatām apzīmēta par šā īpašuma īpašnieku”.

Arī Dzīvokļa īpašuma likuma 8. pantā noteikts, ka dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu un īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā. Un arī te ir atruna, ka “līdz dzīvokļa īpašuma pirmreizējai reģistrēšanai zemesgrāmatā uz dzīvokļa īpašuma ieguvēju attiecas visas šā likuma normas, kas nosaka dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, izņemot tās likumā noteiktās tiesības, kuras dzīvokļa īpašuma ieguvējs iegūst tikai pēc dzīvokļa īpašuma reģistrēšanas zemesgrāmatā” (Dzīvokļa īpašuma likums, 2010). Šis regulējums norāda uz to, ka arī tajā gadījumā, ja īpašuma ieguvējs nav savas tiesības zemesgrāmatā nostiprinājis, atbildība par īpašuma pārvaldību jau ir noteikta ar likumu. Savukārt tādas tiesības kā īpašuma atsavināšana, ieķīlāšana vai lēmumu pieņemšana kopīpašnieku gadījumos līdz īpašuma ierakstīšanai zemesgrāmatās ir liegta.

Pētot Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu tika secināts, ka lai atvieglotu nodokļu iekasēšanas procedūru, ir definēts nosacījumu saraksts tam, kas tiek atzīts par īpašnieku vai pielīdzināts tam. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu, par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstama (Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums, 2005):

1. Persona, kura atbilst Civillikumā noteiktajam īpašnieka jēdzienam.
2. Persona, kura reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā kā īpašnieks un ieguvusi īpašuma tiesības uz:
 - a. dzīvokli, mākslinieka darbnīcu vai neapdzīvojamo telpu, kas privatizēta līdz dzīvojamās mājas privatizācijai likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktajā kārtībā;
 - b. dzīvokli, kas privatizēts vai atsavināts likumā “Par kooperatīvo dzīvokļu privatizāciju”, likumā “Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju” vai Latvijas Padomju Savienības Republiku (PSR) Ministru Padomes un Latvijas Republikāniskās arodbiedrību padomes 1989. gada 24. jūlija lēmumā Nr. 171 “Par valsts un sabiedriskā dzīvokļu fonda dzīvokļu un māju pārdošanu pilsoņiem personiskajā īpašumā” noteiktajā kārtībā;

- c. būvi līdz 1993. gada 5. aprīlim, pamatojoties uz likumu “Par 1937. gada 22. decembra Zemesgrāmatu likuma spēka atjaunošanu un spēkā stāšanās kārtību”;
- d. nekustamo īpašumu, kas saskaņā ar Civillikuma 1477. panta otro daļu uzskatāms par
- e. nekustamo īpašumu uz likuma pamata bez ierakstīšanas zemesgrāmatā.

Šajā gadījumā (Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē) par īpašnieku atzīstamas gan tās personas, kuras savas tiesības nostiprinājuši zemesgrāmatā, gan arī tās, kuras īpašumu ieguvušas īpašuma reformas laikā, ir noslēgušas pirkuma līgumu par īpašuma iegādi, tomēr nav savas tiesības nostiprinājušas zemesgrāmatā. Tomēr jānorāda, ka šāda likuma interpretācija attiecas uz nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanu, bet tas nebūs attiecināms uz to procesu, kad īpašnieki pieņem lēmumus par sava īpašuma pārvaldīšanu.

Kopsavilkumā apakšnodaļā izpētīto materiālu izvērtējums pierāda juridisko jeb tiesisko zināšanu nozīmi kvalitatīva daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanā, kā to neatņemamu daļu. Normatīvo aktu ievērošana nodrošina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa tiesiskumu un veicina mājokļu dzīves cikla pagarināšanu. Normatīvie akti ir vērsti, vispirms uz īpašnieku tiesību aizsardzību ka primāro prioritāti un to ievērošana ir primārs uzdevums atbildīgajam daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzējam. Tāpēc juridiski-tiesiskā vide ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas sistēmas neatņemama sastāvdaļa.

Kopumā ir secināms, ka īpašums kā tiesību institūts sevī ietver gan pienākumus, gan tiesības, gan atbildību, neatkarīgi no tā, kādā veidā tas ir iegūts un neatkarīgi no tā vai šī tiesība ir nostiprināta zemesgrāmatā.

Noslēdzot apkopojumu ar terminu skaidrojumu, sava pētījuma ietvaros, pamatojoties uz zinātniskajā literatūrā pieejamiem nekustamā īpašuma skaidrojumiem un normatīvo aktu regulējumu Latvijā un citās valstīs, promocijas darbā iekļautā pētījuma rezultātiem, autore piedāvā precizējošu nekustamā jēdziena skaidrojumu, kas ir attiecināms uz darbā veiktā pētījuma ietvaru: **“Nekustamais īpašums” ir zeme un visas uz tās atrodošās nekustamās lietas – ēkas, palīgbūves, inženierbūves, inženiersistēmas, visi papildinājumi, uzlabojumi, koki, gaisa telpa virs šī lietu kopuma un arī zemes dzīles, kā arī visi labumi, ko šis īpašums var dot, to valdot un lietojot”.**

Promocijas darba turpinājumā tiks izpētīti civiltiesiskie principi, kuri ir pielāgojami pētāmajai tēmai.

1.2. Civiltiesiskie principi

Civiltiesiskie principi ir civiltiesību normās izteiktas pamatidejas, saskaņā ar kurām notiek mantisko un personisko nemantisko attiecību reglamentācija. Mantiskās attiecības rodas un darbojas brīdī, kad ir kāda materiāla labuma piederības lietošana, apgrozība. Pirmām kārtām, tās būs ekonomiskās attiecības, kuras darbojas dažādu normatīvo aktu regulējuma robežās, kuras ir saistītas ar sabiedrības un indivīda ārējo un iekšējo vidi. Tie ir visa veida darījumi, kuru pamatā ir kādu vajadzību apmierinājums, pieprasījuma un piedāvājuma mijiedarbība. Nemantiskas attiecības rodas un darbojas brīdī, kad pastāv nemantiska labuma vajadzības un attiecības. Tās ir tās lietas, kuras nevar novērtēt naudā. Šajās attiecībās ir būtiska savstarpējā komunikācija, pušu attiecības, cieņa, gods. Tās ir savstarpējās idejas, ar dažādām sarežģītības pakāpēm un attīstības procesiem, kuri vienā brīdī jau var pārtapt par mantiskajām attiecībām. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā autore definē septiņus civiltiesiskos principus:

1. Tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.
2. Īpašuma neaizskaramības princips.
3. Sabiedrisko interešu cieņas princips.
4. Civiltiesisko attiecību dalībnieku līdztiesības princips.
5. Subjektīvo tiesību atbilstība juridiskajiem pienākumiem.
6. Civiltiesisko attiecību dalībnieku relatīvas autonomijas princips.
7. Tiesību aizskāruma novēršanas un tiesu aizsardzības princips.

Civillikuma Vispārējās daļas 1. punkts nosaka: **“tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības”** (Civillikums, 1937). Šis princips ietverts Latvijas Republikas Civillikuma 1. pantā un tas nozīmē, ka personām civiltiesiskajās attiecībās jādarbojas labā ticībā, lai nerastos gribas defekti (maldība, viltus, spaidi) un trešo personu likumīgo interešu ierobežošana.

Judikatūrā pastāv stabils uzskats, ka laba ticība nav paša subjekta subjektīvs vērtējums, bet gan objektīva kategorija, ko precīzi raksturo termins “godprātīgi”. Latvijas Universitātes profesors un Satversmes tiesas tiesnesis Kaspars Balodis norāda: “Labas ticības princips nozīmē to, ka katram savas subjektīvās tiesības jāīsteno un subjektīvie pienākumi jāpilda, ievērojot citu personu pamatotās intereses. Civillikuma 1. pants palīdz novērst gadījumus, kuros civiltiesību subjekti savas tiesības izmanto un pienākumus pilda neattaisnojamā veidā un neattaisnojamu mērķu sasniegšanai. Labas ticības pamatā ir atziņa, ka tiesību izlietošanā un

pienākumu izpildē katram subjektam ir jāievēro noteiktas ētikas robežas, kuru pārkāpšanas gadījumā viņš nebauda tiesisku aizsardzību” (Balodis, 2007).

Analizējot nekustamā īpašuma formas nozīmi, var secināt, ka tā norāda uz subjektu, kas ir likumīgi tiesīgs lemt par indivīda tiesībām un pienākumiem saistībā ar īpašumu, tajā skaitā neļaut tam piekļuvi zemes resursiem. Šāda attieksme pret īpašuma attiecībām izriet no neoinstitucionālās ekonomiskās skolas, kuras piekritēji uzskata, ka, nepastāvot lietošanas resursu ierobežojumiem, “īpašumam” nav nozīmes, jo resursi pieder visiem (Auziņš, 2016).

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā šī principa darbībai ir liela nozīme. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā ir iesaistītas vairākas personas – īpašnieki, pārvaldnieki, pakalpojumu sniedzēji, valsts un pašvaldību institūcijas, nevalstiskās organizācijas. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem viens no svarīgiem pienākumiem un arī tiesībām ir – piedalīties sava īpašuma pārvaldīšanā. Šis pienākums un tiesība ir cieši saistīti ar lēmumu pieņemšanu. Lai arī likumā ir noteikta kārtība kādā tiek pieņemti lēmumi, ir iestrādāti vairāki veidi kā to īstenot, atrunātas noteiktas procedūras un minimālie termiņi, tomēr praksē īpašnieki šajā jomā neizrāda lielu aktivitāti. Rezultātā – nav iespējams pieņemt būtiskus lēmumus, kuri saistīti ar īpašuma tehnisko uzturēšanu, ilgtspējības nodrošinājumu, un kas ir svarīgi – pēdējā laikā aizvien vairāk parādās gadījumi, kad īpašuma tehniskais stāvoklis sāk apdraudēt apkārtējo vidi. Tāda veida īpašnieku bezdarbība tiek raksturota kā savu tiesību un pienākumu ļaunprātīga neizmantošana, šādu īpašnieku darbību nevar klasificēt kā “godprātīgu”. Savas bezdarbības vai darbības rezultātā īpašnieks var zaudēt arī savu tiesisko aizsardzību, ja sekas ietekmē daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kopīpašuma vai atsevišķā īpašuma tehnisko stāvokli, vai kādu personu veselības vai dzīvības apdraudējumu.

Arī pārvaldnieki kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas savā darbībā piemēro Civillikuma noteikto principu un darbojas pēc labas ticības un godprātīgi. Tas nozīmē, ka īstenojot sev uzdotos pienākumus, pārvaldnieks vadās pēc līguma nosacījumiem, pēc normatīvo aktu regulējuma un labas pārvaldības principiem. Tiesiskas līgumiskas attiecības starp pusēm veidojas, pamatojoties uz savstarpēji noslēgtu pārvaldīšanas līgumu, kura pamatā ir arī īpašnieku lēmums. Līgumā īpašnieki uzdod pārvaldniekam uzdevumu, kurš saistīts ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, norādot kādus tiesiskos darījumus pārvaldnieks var taisīt dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā.

Pie tiesiskiem darījumiem pieder, piemēram, līgumi par sabiedrisko jeb komunālo pakalpojumu slēgšanu, savukārt pie darbībām ar tiesisku nozīmi – maksājuma veikšana vai arī informācijas sniegšana valsts un pašvaldības iestādēm. Darījumu taisīšana un darbību ar

tiesisku nozīmi veikšana pārvaldniekam uzdodama tādā apmērā, lai būtu iespējams nodrošināt uzdotās pārvaldīšanas darbības izpildi (Oša, Auders, & Krauze, 2010).

Tomēr arī šī pārvaldīšanas procesā iesaistītā puse “pārvaldnieks” ne vienmēr darbojas pēc labas ticības. Būtiskākā problēma ir saistīta ar maksājumu administrēšanu un iekasētās naudas godprātīgu sadalījumu starp visām iesaistītajām pusēm. Šīs darbības pamatā ir princips, ka gadījumā, kad pārvaldnieks nesaņem simtprocentīgu samaksu par veiktajiem pakalpojumiem, samaksa tiek sadalīta proporcionāli starp visiem pakalpojumiem un maksājumiem. Tas ir, starp pārvaldnieka atlīdzību, pakalpojumu sniedzēju izrakstītajiem rēķiniem, īpašnieku uzkrājumiem, zemes nomas maksa utt. Problēma ir – pārvaldnieku negodprātīga attieksme, naudas līdzekļu nepārskaitīšana pakalpojumu sniedzējiem, kā rezultātā īpašniekiem rodas parādu saistības pret pakalpojumu sniedzēju un palielinās risks, ka pakalpojums netiks sniegts. Pēdējo piecu gadu laikā Latvijā ir bijuši arī vairāki gadījumi, kad pārvaldnieki negodprātīgas darbības rezultātā ir bankrotējuši, kā rezultātā īpašnieki zaudēja savus finanšu uzkrājumus, kā arī iemaksas par saņemtajiem pakalpojumiem.

Kā trešo pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu autore min sabiedrisko jeb komunālo pakalpojumu sniedzējus. Problēmas ir dažādas – ņemot vērā, ka vairumā tiesu šajā jomā darbojas monopols, no pārvaldnieku un īpašnieku puses ir pārmetumi par netaisnīgiem līguma nosacījumiem, kurus slēdzot pakalpojuma sniedzējs neiesaistās līguma punktu savstarpējā saskaņošanā, praktiski liedzot pakalpojuma saņēmējam jeb lietotājam kādā veidā mainīt līguma nosacījumus. Līdz ar to var konstatēt nevienlīdzību starp pakalpojuma sniedzēju un pakalpojuma saņēmēju. Te jāuzsver – pierādīt, ka šie līgumi rada kaitējumu trešajai personai ir grūti, tomēr pakalpojumu sniedzēju darbība ne vienmēr liecina par labas ticības un godprātīgas darbības principiem savā darbībā. Īpaši šī problēma ir aktuāla gadījumos, kad tiek slēgti līgumi par dabas gāzes piegādi.

Lai arī normatīvie akti neparedz, ka viena lietotāja/īpašnieka neizpildītās saistības ir saistošas jaunajam īpašuma ieguvējam, tomēr prakse liecina par pretējo. Strīdi šajā jomā ir arī par nepareizi noformētiem rēķiniem, nepamatoti palielinātu pakalpojuma apjomu (piemēram, atkritumu izvešana), nespēju panākt pārrēķinu, kamēr otra puse – pakalpojuma sniedzēji norāda uz nesaņemtajiem maksājumiem. Piemērojot savā darbībā, pienākumu izpildē un tiesību izmantošanā vispārīgo tiesību principu darboties labā ticībā un godprātīgi, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē nākotnē būtu raksturīgi tādi indikatori kā ilgtspējība, efektivitāte un kvalitāte.

Otrais princips – *īpašuma neaizskaramības princips*. Latvijas Republikā pastāv dažādas īpašuma formas un visām tām ir vienlīdzīga tiesiskā aizsardzība. No tā izriet, ka arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, tai skaitā dzīvokļa īpašuma vai kopīpašuma neaizskaramības princips ir nostiprināts civiltiesībās, lai garantētu personai netraucēti izmantot šīs tiesības. Civillikuma 927. pants nosaka: “Īpašums ir pilnīgas varas tiesība pār lietu, tas ir, tiesības valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašum prasību” (Civillikums, 1937).

Tomēr jānorāda, ka šī īpašuma neaizskaramība praksē var aizkavēt citu īpašnieku tiesību izmantošanu. Kā piemēru var minēt gadījumus, kad:

1. Daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā radusies avārijas situācija, bet problēmas novēršana tiek kavēta, jo īpašnieks, izmantojot savu tiesību neielast īpašumā nepiederošas personas, nenodrošina piekļuvi savam īpašumam. Tādā gadījumā iestājas sekas – mājā tiek apstādināta kāda pakalpojuma nodrošināšana, piemēram, aukstā ūdens piegāde komunikāciju avārijas gadījumā.
2. Īpašumā ir konstatēts komunikāciju bojājums, parādās sūces, bet lai atrastu bojājuma rašanās vietu, ir jāiekļūst katrā dzīvoklī. Nereti dzīvokļi netiek apdzīvoti kādā noteiktā laika posmā, bet īpašnieks nav atstājis nevienu pilnvarotu personu, kas nodrošinātu iekļuvi īpašumā, sekas – īpašnieka bezdarbības rezultātā tiek fiksēta kopīpašuma bojāšana.
3. Dzīvokļos ir veikta nelikumīga būvniecība. Piemēram, bez projekta pārbūvēti sildķermeņi, neatbilstoši tehniskajiem parametriem, kas ietekmē kopējo siltumenerģijas piegādi īpašumā, slodzi nenesošo iekšējo starpsienu pārbūve (arkas izveidošana). Šādā gadījumā, konstatējot šīs darbības, būvvalde ir tiesīga uzdot novērst nelikumīgās būvniecības sekas, uzliekot par pienākumu izstrādāt projektu, nepieciešamības gadījumā saņemt būvatļauju un veikt citas darbības, saskaņā ar normatīvo aktu regulējumu.
4. Dzīvokļos ir veikta nelikumīga būvniecība, pārbūvējot nesošās sienas. Šai gadījumā, tiek bojāts visas dzīvojamās mājas īpašums kopumā, veicot izmaiņas būves konstrukcijās, tiek radīti draudi gan visiem iedzīvotājiem, kas dzīvo šajā ēkā, gan apkārtējai videi, jo pastāv risks, ka šādas pārbūves rezultātā būve var sākt deformēties. Īpašuma tiesības var būt ierobežotas tikai normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

Trešais princips - *sabiedrisko interešu cieņas princips*. Šis princips saistīts ar īpašuma tiesību ierobežojumiem un tas nosaka, ka izmantojot civiltiesiskās normas jācieņa un jāievēro

valsts intereses tādās sfērās kā, piemēram, apkārtējās vides aizsardzība, ekoloģija, valsts aizsardzība, sociālās vajadzības, inženierbūvju būvniecība, transporta infrastruktūras attīstība.

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums, kurš stājās spēkā 2011. gada 1. janvārī, nosaka, ka nekustamo īpašumu atsavina dažādu sabiedrības vajadzību nodrošināšanai, ja to nav iespējams sasniegt ar citiem līdzekļiem. Atsavināšana var notikt labprātīgu vai piespiedu kārtā (Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums, 2010). Likums nosaka, ka tai jānotiek pret taisnīgu atlīdzību.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē būtisku vietu ieņem vides aizsardzības principu ievērošana. Kopš 2010. gada ir spēkā Atkritumu apsaimniekošanas likums, kura mērķis ir noteikt atkritumu apsaimniekošanas kārtību, lai aizsargātu vidi, cilvēku dzīvību un veselību, novēršot atkritumu rašanos, nodrošinot Latvijas teritorijā radīto atkritumu dalītu vākšanu un reģenerāciju, kā arī veicinot dabas resursu efektīvu izmantošanu un apglabājamo atkritumu apjoma samazināšanu (Atkritumu apsaimniekošanas likums, 2010).

Statistika liecina, ka ar katru gadu sadzīves atkritumu apjoms pieaug. Visi atkritumi tiek uzglabāti poligonos, bet šis process ir videi kaitīgs, tādēļ ir svarīgi, lai iedzīvotāji veiktu atkritumu šķirošanu un tādējādi tiktu veikta arī to atkārtota pārstrāde. Šķirojot un pārstrādājot atkritumus, tiek taupīti dabas resursi, netiek piesārņota apkārtējā vide, tiek samazināti draudi dzīvajiem organismiem un cilvēku veselībai. Atkritumu šķirošanu un pārstrādi ir būtiski veikt plastmasai, stiklam, papīram, metālam.

Sadzīves jeb nebīstamie atkritumi ir mājāsaimniecībās, tirdzniecībā, pakalpojumu sniegšanas vai ražošanas procesā radušies atkritumi. No visiem Latvijā radītajiem nebīstamajiem atkritumiem 25 % ir mājāsaimniecībās radītie atkritumi. Savukārt no tiem lielākā daļa atkritumu (68 %) ir parasti jauktie atkritumi. 2016. gadā, salīdzinot ar 2010. gadu, radītais sadzīves atkritumu daudzums ir palielinājies par 75%, bet savāktais atkritumu daudzums par 13%, savukārt pārstrādāts 2 reizes vairāk atkritumu. 2016. gadā eksportētais sadzīves atkritumu daudzums samazinājies par 32%, salīdzinot ar 2015. gadu (Centrālā statistikas pārvalde, 2019).

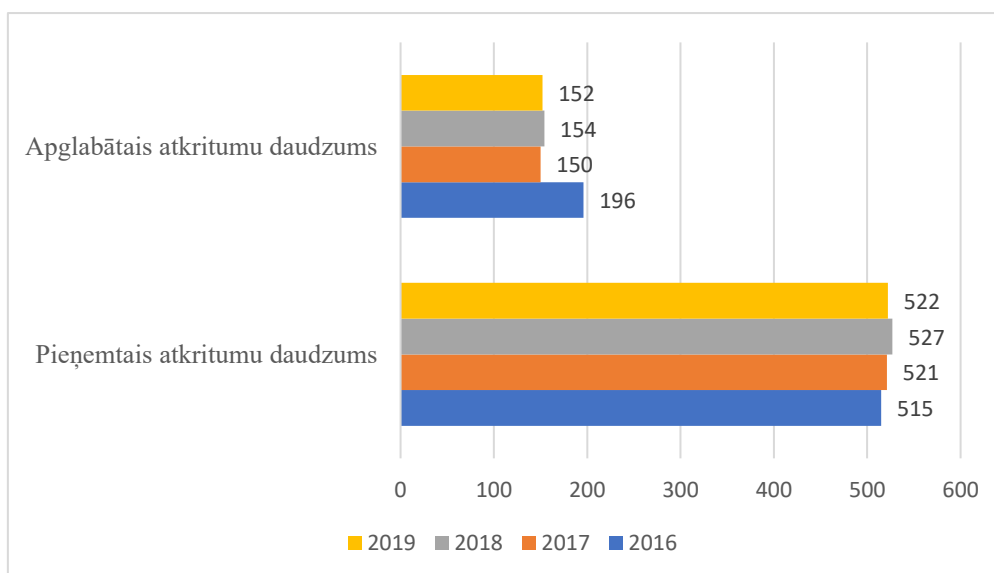
Pēc 1.1. tabulā apkopotās informācijas redzams, ka 2016. gadā kopējais radītais atkritumu daudzums bija 1980276 tonnas. Salīdzinot ar 2014. un 2015. gadu tas ir nedaudz mazāks, tomēr kopējais apjoms pēdējos gados ir krasī palielinājies (Centrālā statistikas pārvalde, 2019). Vizuāli minētā informācija ir parādīta 1.1. attēlā.

Sadzīves atkritumu daudzums Latvijā tonnās, 2010.–2016.gads

(Centrālā statistikas pārvalde, 2019)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Radītais	1131400	1535100	1799400	1902000	2013700	2087507	1980276
Savāktais	1375800	1799400	1796000	1956300	1821300	1801255	1560623

2019.gadā kopējais atkritumu poligonos pieņemtais sadzīves atkritumu daudzums bija 522 tūkst. tonnas, kas ir par 5 tūkst. tonnām jeb 1% mazāk, salīdzinot ar 2018.gadu (skat.1.1.att). Kopējais samazinājums saistīts ar iedzīvotāju skaita samazinājumu un dalītās atkritumu savākšanas sistēmas attīstību, ar sadzīves atkritumu apsaimniekošanas maksas pieaugumu. Iedzīvotāju izpratne par atkritumu šķirošanu un samazināšanas nepieciešamību palielinās, sekmējot atkritumu pārstrādi un atkārtotu izmantošanu.



1.1.attēls. Pieņemtais un apglabātais atkritumu daudzums tonnās, 2016. - 2019. (Sabiedrisko pakalpojumu regulators, 2021.).

Par bīstamiem tiek uzskatīt tādi atkritumi, kuriem piemīt viena vai vairākas īpašības, kas padara tos bīstamus cilvēku dzīvībai un veselībai, videi, kā arī personu mantai, un kas atbilst atkritumu klasifikatorā noteiktajām bīstamo atkritumu kategorijām. 2016. gadā, salīdzinot ar 2010. gadu, radītais bīstamo atkritumu daudzums ir pieaudzis par 16%, bet savāktais daudzums samazinājies par 16%. 2016. gadā, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, apglabātais atkritumu daudzums ir samazinājies par 45%, savukārt pārstrādātais atkritumu daudzums palielinājies par 45% (Centrālā statistikas pārvalde, 2019).

Bīstamie atkritumi tiek izdalīti atsevišķi no sadzīves atkritumiem, jo saskaņā ar Atkritumu apsaimniekošanas likumu (Atkritumu apsaimniekošanas likums, 2010), tos ir aizliegts jaukt kopā. Neievērojot šo principu, var notikt bīstamajos atkritumos esošo ķīmisko vielu izskalošanās, kas var izraisīt vides piesārņojumu, tādējādi ietekmējot arī cilvēku veselību.

Ceturtais princips - ***Civiltiesisko attiecību dalībnieku līdztiesības princips***. Šis princips nosaka, ka civiltiesībās personas ir līdztiesīgā stāvoklī, un neviens nevar vienpusēji uzspiest savu gribu.

Latvijas Republikas Satversmes 91. pants nosaka, ka “visi cilvēki Latvijā ir vienlīdzīgi likuma un tiesas priekšā. Cilvēka tiesības tiek īstenotas bez jebkādas diskriminācijas” (Latvijas Republikas Satversme, 1993).

Tiesiskā vienlīdzība ir viena no pašām fundamentālākajām pamattiesībām. Tā izriet tieši no *vispārējā taisnīguma principa*, kas Rietumu civilizācijā ir tiesību idejas galvenais avots. Vācu juridiskajā terminoloģijā tiek lietoti divi jēdzieni: *Gleichheit* (vienlīdzība), kas ir plašāks, un *Gleichberechtigung* (līdztiesība), kas ir šaurāks un parasti tiek attiecināts nevis uz vienlīdzību vispār, bet gan specifiski uz vienlīdzību “likuma priekšā”. Turpretim angļu un franču juridiskajā terminoloģijā pastāv tikai viens jēdziens – *equality* resp. *egalit?*, kas atkarībā no konteksta var tikt tulkots gan kā vienlīdzība, gan kā līdztiesība (Levits, 2003).

Tāpat tiesiskās vienlīdzības princips Satversmes 91. pantā sastāv no diviem atšķirīgiem, bet funkcionāli cieši saistītiem noregulējumiem. Satversmes 91. panta 1. teikumā noteiktais *līdztiesības princips* (t.i., tiesības uz vienlīdzību likuma un tiesas priekšā) ir *galvenais* tiesiskās vienlīdzības principa elements. Turpretim Satversmes 91. panta 2. teikumā noteiktais *diskriminācijas aizliegums* ir tiesiskās vienlīdzības principa *palīgelements*, kas noteiktās situācijās palīdz realizēt līdztiesības principu. Tiesiskās vienlīdzības princips nozīmē, ka vienādos faktiskajos un tiesiskajos apstākļos izturēšanās ir jābūt vienādei, savukārt atšķirīgos apstākļos izturēšanās ir jābūt atšķirīgai. Šādi tiesiskās vienlīdzības principu izprot gan Eiropas Justīcijas tiesa, gan Eiropas Cilvēktiesību tiesa, gan demokrātisko valstu konstitucionālās tiesas. Šai vienkāršajai un klasiskajai tiesiskās vienlīdzības principa pamatzpratnei ir pievienojusies arī Satversmes tiesa (Levits, 2003).

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas kontekstā skatot līdztiesības principu, pirmkārt, būtu jānorāda uz Civillikumā regulēto kopīpašnieku tiesību. Saskaņā ar Civillikuma 1067. pantu, īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi saturs, ir kopīpašuma tiesība (Civillikums, 1937). Arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki savā starpā ir kopīpašnieki.

Saskaņā ar Civillikuma regulējumu, kopīpašnieki rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu. Savukārt, ja kāds no kopīpašniekiem ir veicis kādas darbības atsevišķi, bez saskaņojuma ar pārējiem īpašniekiem, tad šī darbība tiek atzīta par prettiesisku, tā nav spēkā. Turklāt, kopīpašniekam, kurš veicis darbību bez saskaņojuma, ir jāatlīdzina pārējiem zaudējumi, ja tādi radušies. Tajā pat laikā, visi kopīpašnieki, saņem visus labumus, ko var iegūt no kopīpašuma, kā arī pretējā gadījumā, ja rodas zaudējumi, samērīgi ar katra daļu sedz zaudējumus.

Svarīgs ir Civillikuma 1068. pants, kurš nosaka aizliegumu bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas apgrūtināt ar lietu tiesībām (hipotēka, ķīla u.c.), atsavināt, ne kā citādi pārgrozīt. Izņēmums no šiem noteikumiem pielaižams tajā gadījumā, kad kāds no kopīpašniekiem izdara kopīpašuma priekšmetā tādas pārgrozības, ko prasījusi nepieciešama vajadzība, piem., nepieciešamu ēkas izlabojumu. Tad viņam ir tiesība prasīt no pārējiem kopīpašniekiem, lai tie samērīgi atlīdzina viņa izdoto summu līdz ar procentiem (Civillikums, 1937). Savukārt izdevumu daļa ir noteikta atbilstoši katra kopīpašnieka domājamās daļas lielumam.

Izvērtējot šos Civillikuma noteikumus, autore secina, ka šajā gadījumā ir ievērots Satversmes 91. pantā noteiktais vienlīdzības princips – visiem īpašniekiem vienādas tiesības, pienākumi un atbildība. Šajā darbībā nav pieļaujama arī nekāda diskriminācija, neatkarīgi no kopīpašnieku ienākumiem, vecuma, tautības, uzskatiem utt.

Tomēr jāsecina, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē ir pieņemti arī speciālie likumi, kuri nosaka atšķirīgu regulējumu par lēmumu pieņemšanas lietām. Kā speciālais likums ir jāmin Dzīvokļa īpašuma likums, kurš stājās spēkā 2011. gadā un nosaka atšķirīgu lēmumu pieņemšanas procedūru. Izpētot šo likumu, var secināt, ka šajā gadījumā ne vienmēr tiek ievērots līdztiesības princips (Dzīvokļa īpašuma likums, 2010). Dzīvokļa īpašuma likuma 18. panta otrā daļa noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā (Dzīvokļa īpašuma likums, 2010):

1. dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē;
2. nesusaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – aptaujas veidā;
3. citādi savstarpēji vienojoties.

Lēmumu pieņemšanas procedūra ir atrunāta ar īpašām tiesībām. Piemēram, dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir lemttiesīga, ja tajā piedalās īpašnieki, kuri pārstāv vairāk kā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem. Te ir redzama atšķirība no Civillikuma regulējuma, kas nozīmē, ka ar speciālā likuma ieviešanu, tiek noteiktas īpašnieku tiesības pieņemt lēmumu bez

simtprocentīga balsojuma. Tomēr likums nosaka, ka dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi izlemt jebkuru jautājumu, kurš būtu attiecināms uz kopīpašuma daļu un tās pārvaldīšanu un uzturēšanu.

Dzīvokļa īpašuma likums nosaka konkrētu balsu skaita minimumu, kas nepieciešams noteiktu lēmumu pieņemšanai. Tas noteic lēmumus, par kuriem vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu un pieņemšanai minimālo nepieciešamo balsu skaitu.

Izpētot Dzīvokļa īpašuma likumu, secināms ka lielākajā daļā gadījumu, lēmumu pieņem vairākums, tomēr tie nav visi 100% no īpašniekiem. Šāds lēmumu pieņemšanas veids normatīvajos aktos ieviests, jo daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās vienlaicīgi ir daudz īpašnieku, taču apgrūtina lēmumu pieņemšanu gadījumā, kad nav nepieciešams visu 100% kopīpašnieku balsojums. Tādēļ, atstājot normatīvo regulējumu, kāds tas ir Civillikumā, nozīmētu to, ka 99% gadījumu dzīvojamās mājās nevarētu pieņemt nekādus lēmumus, tātad nebūtu iespējams arī nodrošināt īpašuma pārvaldīšanu, tehnisko uzturēšanu un ilgtspējīgu saglabāšanu.

Tiesu praksē, skaidrojot dzīvokļu īpašnieku kopības tiesisko statusu, atzīts, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīga pārvaldīšana ir īpašs īpašuma tiesību īstenošanas veids, kura ietvaros katrs dzīvokļa īpašnieks nav pilnībā patstāvīgs subjekts, bet tiesības var īstenot tikai kopā ar citiem dzīvokļu īpašniekiem. Respektīvi, mājas pārvaldīšanas jautājumos atsevišķs dzīvokļa īpašnieks nav patstāvīgs tiesību subjekts, bet iekļaujas dzīvokļu īpašnieku kopumā. Lai gan dzīvokļu īpašnieku kopība nav nedz biedrība, nedz sabiedrība ar ierobežotu atbildību, tomēr tai ir līdzīgas iezīmes ar abiem minētajiem tiesību subjektu veidiem, jo tā ir personu (fīzisko un juridisko) apvienība jeb kolektīvo interešu veidojums, kura vadīšanas ietvaros tiek pieņemti kolektīvi lēmumi. Turklāt šie lēmumi rada tiesiskās sekas, kuras ietekmē gan šīs apvienības, gan tās sastāvā esošo dzīvokļu īpašnieku, gan arī trešo personu civiltiesiskās intereses. Minētā iemesla dēļ arī dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir jābaida tāda pati tiesiskā aizsardzība tiesiskās stabilitātes nodrošināšanas interesēs, kāda paredzēta citu līdzīgu tiesību subjektu lēmumiem (Latvijas Republikas Augstākās tiesas spriedums, 2017).

Secināms, ka katrs īpašnieks dzīvojamā mājā nav pilnībā patstāvīgs subjekts, bet persona, kura savas tiesības var īstenot kopā ar citiem īpašniekiem. Tomēr lēmumu pieņemšanā ir jāievēro līdztiesības princips sekojošos aspektos: viedokļa izteikšana, jautājumu uzdošana, piedalīšanās diskusijās utt. Turklāt šajā procesā nav pieļaujama nekāda diskriminācija, neatkarīgi no tā, cik ilgi persona ir īpašnieks, kāds ir īpašums vai cik īpašumu ir vienā dzīvojamā mājā. Neatkarīgi no tā visa – visi kopīpašnieki ir līdztiesīgi piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldībā un lēmumu pieņemšanā.

Līdztiesības princips līdz ar to ir jāskata šajā gadījumā no Dzīvokļu īpašuma likuma regulējuma. Tas nozīmē, ka daļa īpašnieku nevar pieņemt lēmumu par kopīpašumu, arī tādā gadījumā, ja konkrētais uzlabojums skar tikai daļu no kopīpašniekiem. Kā apliecinājums tam ir Augstākās tiesas spriedums lietā Nr. SKC-0042/2017 (Latvijas Republikas Augstākās tiesas spriedums, 2017). Lēmumā ir noteikts, ka “dzīvojamās mājas ārdurvis, tostarp to slēgšanas sistēma, kas turklāt ir saistīta ar pieejas nodrošināšanu gan koplietošanas telpām (kāpņu telpai u.c.), gan atsevišķiem dzīvokļu īpašumiem, ir dzīvokļu īpašnieku kopības kompetences jautājums”. Šis gadījums apliecina to, ka nevar likt vienlīdzības zīmi starp nama vienas kāpņu telpas dzīvokļu īpašniekiem un visas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Savukārt, ja īpašnieki vēlas apstrīdēt pieņemto lēmumu, saskaņā ar esošo judikatūru, apstrīdot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumus, prasība ceļama pret visiem īpašniekiem, kuri pieņēmuši lēmumu.

Piektais princips – *Subjektīvo tiesību atbilstība juridiskajiem pienākumiem*. Šis princips nozīmē, ka ja kādai personai ir subjektīvā tiesība, tad noteikti kādai citai personai ir atbilstošs juridisks pienākums. Lai starp pusēm būtu tiesības un pienākumi, ir jābūt kādam darījumam ar noteiktu mērķi. Civillikuma 1415. panta izpratnē jēdziens “mērķis” tiek saprasts ar darījuma dalībnieku subjektīvajām vēlmēm, ko darījuma dalībnieks vēlas realizēt, veicot darījumu (piem., iegūt īpašuma tiesības darījuma rezultātā, lai vēlāk šo īpašumu likumīgi izmantotu augļu gūšanai (Par Civillikuma 1415. panta piemērošanu, 2009) vai noslēgt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu ar dzīvokļu īpašniekiem, lai pārvaldītu īpašumu, saskaņā ar noslēgto līgumu).

Kā būtiski darījuma elementi, bez kuriem darījums nevar pastāvēt (*sine qua non*), tiek uzskatīti (Par Civillikuma 1415. panta piemērošanu, 2009):

1. subjekta gribas izpaušme;
2. darījuma mērķis (dēvēts arī par pamatu).

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē starp iesaistītajam pusēm ir savstarpēji noteikti pienākumi un tiesības, par kuru ievērošanu vai neievērošanu katra puse nes arī atbildību. Kopīpašnieku, īpašuma pārvaldnieku vispārējās tiesības un pienākumi skatāmi Civillikuma noteiktajās normās. Dzīvokļu īpašnieku pienākumi un tiesības ir diezgan plaši noteiktas arī Dzīvokļu īpašuma likumā (Dzīvokļa īpašuma likums, 2010), kurš nosaka atbildības robežas starp dzīvokli kā atsevišķu īpašumu un māju kā kopīpašumu. No tā izriet katra īpašnieka tiesība atsevišķi lietot savu dzīvokli, bet pārējiem kopīpašniekiem ir pienākums atturēties no jebkādam darbībām, kas traucētu atsevišķā dzīvokļa īpašniekam.

Īpašnieku un pārvaldnieku tiesību un pienākumu mijiedarbība, savukārt, tiek regulēta ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, kā arī savstarpēji noslēgto pilnvarojuma pārvaldīšanas līgumu. Dzīvokļa īpašuma likuma 10. pantā ir teikts, ka dzīvokļa īpašnieku pienākums ir piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā. No tā izriet, ka puses savstarpēji noslēdz pārvaldīšanas līgumu, kuram izbeidzoties, īpašniekam ir tiesības pieprasīt no pārvaldnieka visu pārvaldīšanas laikā izveidoto lietvedību, neizlietos uzkrājumus, tajā skaitā finanšu līdzekļus, pārvaldīšanas laikā par dzīvokļu īpašnieku līdzekļiem iegādāto mantu.

Šīs savstarpējās attiecības izriet arī nomas un īres attiecībās, kad viena puse nodod telpas lietošanā un apņemas otram pusei netraucēti lietot šīs telpas, savukārt lietotājs (nomnieks vai īrnieks) saņem tiesības tās lietot saskaņā ar līgumā noteikto mērķi, bet paliek pienākums telpas uzturēt atbilstoši tehniskajiem, sanitārajiem, ugunsdrošības un līgumā noteiktajiem papildus noteikumiem.

Tiesības un pienākumi, kas izriet no nomas tiesiskajām attiecībām starp zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas īpašniekiem ir viens no pēdējos gados daudz apspriestajiem jautājumiem. Pienākums slēgt zemes nomas līgumu vienlīdz attiecas un ir saistošs visiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, jo tieši pēdējie ir zemes nomas tiesisko attiecību subjekti.

Šobrīd regulējums par dalīto īpašumu ir noteikts likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. pantā un zemes reformas likumos, tajā skaitā, likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” un likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

Tā saucamais dalītais īpašums izveidojās piespiedu kārtā zemes reformas ietvaros, kad dzīvojamā apbūve tika nodota privatizācijai, savukārt uz zemi zem dzīvojamās apbūves atjaunoja īpašuma tiesības bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem. Zemes reformas ietvaros tika ne tikai atjaunotas īpašuma tiesības bijušajiem zemes īpašniekiem vai to mantiniekiem, bet zeme tika nodota arī lietošanā citām personām – gan juridiskām, gan fiziskām, ar iespēju šo zemi tālāk iegūt īpašumā.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta 1. daļas trešais punkts nosaka privatizētā objekta īpašnieka pienākumu – slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku – fizisku vai juridisku personu, uz kura zemes atrodas privatizētais objekts. Līdz ar to apstākļi, ka zemes īpašnieks atsevišķa prasījuma veidā nav lūdzis atzīt nomas attiecību pastāvēšanu starp viņu un dzīvokļa īpašnieku, nevar būt pamats, lai liegtu

zemes nomas īpašniekam iespēju no nomas līguma subjekta saņemt atlīdzību par zemes lietošanu.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta 1.daļa nosaka zemes gabala īpašnieka pienākumu slēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku, bet Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta (obligāti veicamās darbības 4. daļa) – līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšanu ar zemesgabala īpašnieku.

Visi šie normatīvie akti norāda uz to, ka starp pusēm tiek slēgts nomas līgums, tātad – viena puse zemi nomā, bet otrai pusei nav tiesību likt šķēršļus zemes izmatošanā vai atteikties slēgt vai pagarināt zemes nomas līgumu, piespiedu dalītā īpašuma gadījumā.

Sestais princips – *Civiltiesisko attiecību dalībnieku relatīvas autonomijas princips*. Šis princips izpaužas pašu civiltiesisko attiecību dalībnieku iespējā nodibināt, pārgrozīt, izbeigt civiltiesiskās attiecības, panākt savu tiesību realizēšanu tiesas ceļā, noteikt citādu tiesību un pienākumu saturu tiesību normās, likumdošanā noteiktos ietvaros.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas ilgtspējīga organizēšana ir saistīta ar dažādu līgumu slēgšanu, sākot ar pārvaldīšanas līgumu, un tad šī līguma pilnvarojuma ietvaros pārvaldnieks ir tiesīgs slēgt sabiedrisko pakalpojumu pakalpojuma līgumus, tai skaitā par siltumenerģijas piegādi, aukstā ūdens un kanalizācijas, elektroenerģijas pakalpojuma piegādi, atkritumu izvešanu, kā arī citus līgumus.

Slēdzot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu, dzīvojamās mājās īpašnieks uzdod savu lietu, kas ir saistītas ar mājās pārvaldīšanu, kārtošānu pārvaldniekam. Uzdodot pārvaldniekam veikt jebkuru no obligātajām vai citām pārvaldīšanas darbībām, obligāti jānorāda (Oša, Auders, & Krauze, 2010):

- 1) kādus tiesiskos darījumus pārvaldnieks var taisīt dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā;
- 2) kādas darbības, kurām ir tiesiska nozīme, var izpildīt.

Dzīvojamās mājas pārvaldnieka kā pārstāvja darbības tiesiskās sekas ir noteiktas Civillikumā 1515. pantā. Lai gan pārstāvis ir izdarījis sava paša gribas izteikumu, tiesiskās sekas ir tādas, it kā gribas izteikumu būtu izdarījis pārstāvamais personiski. Līdz ar to pārstāvja noslēgtais tiesiskais darījums kļūst ar pārstāvamā pašu darījumu gan tiesību gan pienākumu ziņā (Balodis, 2007). Tas nozīmē, ka gadījumos, kad pārvaldniekam būs dots uzdevums slēgt līgumus par apkures, aukstā ūdens un kanalizācijas nodrošināšanu, vai sadzīves atkritumu izvešanu, pārvaldnieka noslēgtie līgumi par pakalpojumu piegādi kļūst par dzīvojamās mājas īpašnieka (arī dzīvokļa īpašnieka) līgumiem un ir viņam saistoši.

Autore norāda, ka visus šos līgumus slēdzot, pusēm paliek tiesība tos gan grozīt, gan arī līgumu lauzt. Jānorāda gan, ka ja īpašnieki izvēlas veikt pārvaldnieka maiņu, tad sākotnēji nepieciešams pieņemt lēmumu pārtraukt pārvaldīšanas līgumu ar esošo pārvaldnieku un tikai tad pastāv iespēja slēgt līgumu ar citu pārvaldīšanas uzņēmumu.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. panta 5. daļu, izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, īpašniekiem ir pienākums atlīdzināt pārvaldniekam dzīvojamās mājas uzturēšanai neieciešamos izdevumus un izdevumus, kuri radušies saskaņā ar likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu dzīvojamās mājas īpašnieka lēmumu, veicot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas uzdevumu (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009).

Nodrošinot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, neizbēgams fakts ir saistību neizpilde, parādu veidošanās un kādas puses darbības vai zaudējumu rašanās bezdarbības rezultātā. Kā ikviens strīds, arī domstarpības nekustamā īpašuma īpašnieka un pārvaldnieka starpā var tik tikt izšķirtas ārpus tiesas kārtībā vai tiesā civiltiesiskā kārtā. Tas, kādu strīda risināšanas veidu puses izvēlas, ir atkarīgs gan no tā, kas ir puses, gan no to rocības, gan personīgajiem uzskatiem.

Ārpus tiesas kārtībā puses var risināt strīdu sarunu ceļā vai izmantot kādu no alternatīvajām strīdu risināšanas iespējām. Alternatīvo strīdu risināšanas veidu mērķis ir tiesību atjaunošana vai, ja nav noticis tiesību aizskārums, panākt pušu pēc iespējas lielāku vienprātību par lietas apstākļiem un novērst pieteikuma iesniegšanu tiesā. Tiek uzskatīts, ka alternatīvie strīdu risināšanas veidi var nodrošināt situācijai atbilstošāku strīda novēršanas un risināšanas metodi nekā tiesa. Pat Latvijas Republikas Augstākā tiesa ir atzinusi, ka tiesa ne vienmēr ir pats lietderīgākais veids, kā strīdā rast taisnīgāko risinājumu (Litvins, 2014).

Iespējamie alternatīvās strīdu risināšanas veidi ir šķīrējtiesa, kuras darbību regulē Šķīrējtiesu likums un mediācija. Autore gan norāda, ka šķīrējtiesas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē netiek praktizētas, arī mediācija šobrīd ienāk nozarē kā strīdu risināšanas instruments ļoti lēni. Līdz ar to biežāk tiek izmantotas tiesības vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesā ar prasības pieteikumu, ko regulē Civilprocesa likums.

Septītais princips – ***Tiesību aizskāruma novēršanas un tiesu aizsardzības princips.*** Civiltiesībās visizplatītākais aizsardzības veids ir tāda stāvokļa atjaunošana, kāds bija pirms tiesību aizskāruma. Dzīvokļa īpašuma likumā teikts, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pārsūdzēt dzīvokļu īpašumu kopības lēmumu, iesniedzot pieteikumu tiesā (Dzīvokļa īpašuma likums, 2010). Ar šāda pieteikuma iesniegšanu tiesā, īpašnieks var lūgt atzīt par spēkā neesošu īpašnieku lēmumu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar likumā noteikto.

Prasība ir ceļama 3 mēnešu laikā no dienas, kad attiecīgā persona uzzināja vai tai vajadzēja uzzināt par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, bet ne vēlāk kā gadu no lēmuma pieņemšanas dienas. Piemēram, varētu būt, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir pieņēmusi tādu lēmumu, ar kuru nodarījusi zaudējumus vai aprobežojusi tiesības vienam vai vairākiem dzīvokļu īpašniekiem. Tātad viņu prasība ir vērsta pret šo dzīvokļu kopības lēmumu ar prasījumu atlīdzināt zaudējumus. Tādā gadījumā tā būs civilprasība.

Lēmumu pieņemšanas kārtība, t.sk. veidi, procedūras un termiņi noteikti Dzīvokļa īpašuma likuma 18.–21. pantos. 2017. gada 1. janvārī stājas spēkā grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā. Likuma 18.pants tika papildināts ar sesto daļu, kas paredz pienākumu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu saprātīgā termiņā, bet ne vēlāk kā viena mēneša laikā no tā pieņemšanas dienas nosūtīt pārvaldniekam. Šāda pienākuma uzlikšanu noteic līdzīgi apsvērumi kā jautājumā par lēmumu apstrīdēšanas termiņiem, t.i., pienākums uzlikts ar mērķi nodrošināt tiesisko stabilitāti, kura būtu apdraudēta, ja lēmumi par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu netiktu savlaicīgi darīti zināmi dzīvojamās mājas pārvaldniekam (īpaši gadījumos, ja tie saistīti ar pārvaldīšanas darbību veikšanu, piem., atsevišķu darbību, kuras nav uzdotas pārvaldniekam, bet citai personai) (Oša & Auders, 2018).

Augstākās tiesas Civillietu departaments 2016. gada 29. februāra spriedumā lietā Nr. SKC-57/2016 norādījis, ka likumdevējs ir skaidri noteicis kārtību, kādā dzīvokļa īpašnieks var aizstāvēt savas aizskartās tiesības, proti, prasības tiesvedības kārtībā, turklāt ierobežotā laikā, tādējādi sekmējot dzīvokļu īpašnieku kopsapulces pieņemto lēmumu efektivitāti un tiesisko noturību. Šajā likumā norādītie termiņi uzskatāmi par prekluzīviem kā likumā īpaši noteikti termiņi (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedums, 2016).

Dzīvokļu īpašuma likumā iestrādātās tiesību normas ir vērstas uz to, lai nodrošinātu tiesisko stabilitāti. Lēmuma atzīšanai par spēkā neesošu sekas ir tās tiesiskās situācijas restaurācija, kura pastāvēja līdz minētā lēmuma pieņemšanai, lai gan tā pieņemšanas un izpildes rezultātā tiesiskais stāvoklis var būt būtiski mainījies. Dzīvokļu īpašnieku kopība juridiski nav ne biedrība, ne sabiedrība ar ierobežotu atbildību, tomēr, Civillietu departamenta ieskatā, tai ir līdzīgas iezīmes ar abiem minētajiem tiesību subjektu veidiem tajā ziņā, ka tās visas, izņemot viena dalībnieka sabiedrību ar ierobežotu atbildību, ir personu apvienības jeb kolektīvo interešu veidojumi, kuru vadīšanas ietvaros tiek pieņemti kolektīvi lēmumi. Turklāt šie lēmumi rada tiesiskās sekas, kas ietekmē gan šīs pašas apvienības, gan tās biedru, gan arī trešo personu civiltiesiskās intereses. Tā, piemēram, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma par pārvaldīšanas

līguma noslēgšanu atzīšana par spēkā neesošu rada sekas ne vien pašai kopībai un tās biedriem, bet arī trešajām personām – pārvaldniekam, kā arī tiem subjektiem, kuriem pārvaldnieks devis uzdevumu un kuri šo uzdevumi ir izpildījuši. Šādā situācijā pilnīga restitūcija ir ļoti apgrūtināta un var nelabvēlīgi ietekmēt labticīgas trešās personas, kas tiesiskās stabilitātes un noteiktības interesēs nav pieļaujams (Oša & Auders, 2018). Līdz ar to, ņemot vērā iepriekš minēto, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir jāsaņem tāda pati tiesiskā aizsardzība tiesiskās stabilitātes nodrošināšanas interesēs, kāda paredzēta citu līdzīgu tiesību subjektu lēmumiem.

Lai īstenotu sabiedrības pārvaldīšanu, ir nepieciešama politiskā vara. Šī vara sevī ietver spēju valdīt par sociālo norisi, pieņemot lēmumus, kuri kļūst saistoši sabiedrībai. Kā nākamā darbā tiks pētīta mājokļu politikas būtība un tās attīstības tendences.

1.3. Mājokļu politikas būtība un attīstības tendences

Zināšanas par politiku ir nepieciešamas jebkuram indivīdam, jo dzīvojot sabiedrībā viņš neizbēgami sadarbojas ar citiem cilvēkiem un valsti. Politika kā sabiedrības un valsts pārvalde sevī ietver dažādus elementus, to ietekmē valsts un tās sabiedrība saglabājas agrākajā kvalitātē vai tieši otrādi – izmainās, tādējādi ietekmējot dažādas grupu intereses, labklājības līmeni. Politikas būtība ir sabiedrības saglabāšana un tās eksistences nodrošināšana visu tās komponentu jeb nozaru kopumā. Tas nozīmē, ka ir jābūt skaidram priekšstatam par nozarēm, par tajās esošajām problēmām un to kopsakarībām sabiedrības un valsts līmenī. Īstenojot politiku, tiek izmantotas dažādas metodes, organizatoriskās formas un instrumenti (Kļaviņš, 2012).

Politiku var definēt kā sociālo grupu un citu slāņu, kurus pārstāv noteiktas valstiskas un sabiedriskas organizācijas, darbība, lai realizētu kopīgas intereses un kolektīvus mērķus. Vārds “politika” radies Senajā Grieķijā, kur antīkie domātāji, piemēram, Platons un Aristotelis politiku apskatīja detalizēti, to uzskatot par valsts iekārtu un tās pārvaldīšanu. Vārds “politika” cēlies no grieķu vārda *polis* – antīkā pilsētvalsts. Tā ir nodarbošanās ar valsts un sabiedrības lietām, kura pēc sava rakstura nav nekas cits kā sabiedrisko procesu pārvaldīšana, mērķtiecīga un efektīva šo procesu ietekmēšana (Kļaviņš, 2012).

Politiskā vara ietver arī negatīvas iezīmes. Piemēram, faktors, ka politikā iesaistītajām pusēm ir atšķirīgas pozīcijas un intereses, kā rezultātā starp pusēm tiek novērota politiskā cīņa par savu interešu īstenošanu.

1.3.1. Mājokļu politikas attīstība Latvijā

Latvija ir parlamentāra demokrātiski veidota valsts, tajā pastāv politisko uzskatu un organizāciju daudzveidība, cilvēktiesību prioritātes atzīšana, relatīvi brīva informācijas apmaiņa. Mājokļu politikas pirmsākumi Latvijā meklējami jau 19. gadsimta beigās, kad Latvija kļuva par vienu no dinamiskākajiem Krievijas impērijas rūpniecības un tirdzniecības centriem. Pēc dzimtbūšanas iekārtas sabrukuma un rūpniecības buma Rīgā, Liepājā un citās lielākajās pilsētās saplūda darba un labas dzīves meklētāji, kuriem bija nepieciešams kāds mājoklis jeb pajumte. Tas bija laiks, kad Latvijā parādījās pirmie lieli namīpašnieki, kuri būvēja mājokļus gan sev, gan saviem darbiniekiem, sāka būvēties īres nami (Kučinskis, 2006).

Pirmā pasaules kara laikā būvniecība apstājās. Lielākā daļa rūpniecības, tajā skaitā arī darba spēks, tika evakuēti uz Krieviju. Tādējādi liels skaits mājokļu kļuva neapdzīvoti. Līdz ar to vairāk nekā 5000 ēkas (27% no kopskaita) kļuva praktiski neapdzīvojamās (Kučinskis, 2006). Pēc kara periodā, saņemot brīvos dzīvokļus, jaunā pastāvošā vara nedomāja par mājokļu politikas attīstību. Tukšie dzīvokļi tika piešķirti valdības pārstāvjiem, diplomātiskajām pārstāvniecībām, attīstoties atkal rūpniecībai, valstī atkal ieradās jauns darba spēks, kuram bija nepieciešami mājokļi. Rezultātā brīvo dzīvokļu skaits samazinājās, kā rezultātā 1927. gadā jau tika atzīts dzīvokļu trūkums (Kučinskis, 2006).

Izvērtējot valsts mājokļu politiku šajā periodā, to nevarētu saukt par aktīvu. Kā viens no politikas uzdevumiem bija – aizstāvēt nabadzīgos un denacionalizēto namu īrniekus. Tika noteikta pamata īres robeža, kurai klāt vēl pierēķināja maksu par nama pārvaldīšanu, apkuri, ūdeni, kāpņu uzturēšanu un citiem izdevumiem. Tika ierobežotas namsaimnieku tiesības izlikt īrniekus no dzīvokļiem. Tomēr ņemot vērā, ka tas bija arī periods, kad notika strauja naudas maiņa, valdības centieni šajā nozarē nebija veiksmīgi. Praktiski izveidojās divas atšķirīgas grupas: namīpašnieki un īrnieki. Valdības centieni izstrādāt un pieņemt Īres likumu noveda pie tā, ka visi namīpašnieki apvienojās un pieņēma rezolūciju, kurā neatbalstīja valdības centienus sakārtot šo jomu. Latvijā 1924. gads iezīmējas ar to, ka tiek dibināta Latvijas Hipotēku banka, ar mērķi – sniegt aizdevumus pret nekustamu mantu. Līdz 1929. gadam Latvijas Hipotēku banka bija izsniegusi aizdevumus 43,6 miljonu latu apmērā, no tiem 23 miljonus – būvniecības vajadzībām (Kučinskis, 2006).

Latvijas banku un finanšu sistēmā 1929.gadā darbojās trīs valsts bankas (Latvijas Banka, Valsts Zemes banka un Latvijas Hipotēku banka), 19 privātu akciju banku un 605 krājaizdevuma sabiedrības, kā arī savstarpējās kredīt biedrības un pašvaldību kredītiestādes (Karnups, V.P.)

Saskaņā ar Civillikumu, kas tika pieņemts 1937. gadā, kā nekustamo īpašumu zemesgrāmatās ierakstīja tikai zemi. Bija pašsaprotami, ka ēkas pieder zemes īpašniekam, un netika pieļauta situācija, kad zemes un ēku īpašnieks var nebūt viena un tā pati persona. Zemes un ēku nedalāmība bija ģenerāla norma, kas noteica, ka ēkas pieder tam, kam pieder zeme (Zvejnieks, 2006).

Mājokļu politikā krass pagrieziens bija 1940. gads, kad Latvijā ienāca padomju vara. Latvijā tika izveidoti apstākļi, lai straujāk ieviestu Padomju Sociālistisko Republiku Savienības (PSRS) pastāvošo padomju iekārtu un zemes likumdošanu, pārietu uz padomju agrārām attiecībām. Padomju valdība Latvijā centās ne vien pārvērst visus ražošanas līdzekļus par valsts īpašumu. Tika pieņemta “Deklarācija par zemes pasludināšanu tautas īpašumā”. Zemes tirgus tika aizliegts un pirkšana-pārdošana pasludināta par krimināli sodāmu rīcību (Aizsilnieks, 1968).

Lielā steigā zemes reformas notika 1940. gadā un no 1944. gada līdz 1947. gadam, izmantojot vienkāršākos tehniskos paņēmienus, bez zemes ierīcības projektu izstrādāšanas, kas liecināja par šo reformu īslaicīgiem politiskajiem mērķiem, ko apliecināja reformām sekojošā kolektivizācija un zemniecības likvidācija, kas arī notika pēc reformu laikā apgūtā scenārija — balstoties nevis uz likumiem, bet gan uz dogmatiskiem partijas un valdības lēmumiem, kā arī politisko vadītāju subjektīviem norādījumiem (Locmers, 1999).

1968. gada 13. decembrī tika pieņemti “PSR Savienības un Savienoto Republiku zemes likumdošanas pamati”. Likumdošanas pamati noteica, ka turpmāk, izpildot zemes uzskaiti, PSRS zemes fonds atbilstoši galvenajām zemes izmantošanas mērķim iedalāms 6 kategorijās (Bērziņa, Kanaviņš, & Rausis, 2004):

1. Lauksaimnieciskā zeme.
2. Apdzīvoto vietu zemes.
3. Rūpniecības, transporta, kūrvieta, rezervātu u.c. zemes.
4. Valsts meža fonda zemes.
5. Valsts ūdeņu fonda zemes.
6. Valsts rezerves zeme.

Visa zeme piederēja valstij, tāpat arī lielākā ražošanas aktīvu daļa. Citi lietotāji zemi saņēma ar īpašiem zemes lietošanas noteikumiem: kolhozi – lauksaimnieciskajai izmantošanai, privātpersonas – privātmāju būvei un uzturēšanai. Privātipašums bija ierobežots ar privātas lietošanas objektiem (dzīvojamās mājas, vasarnīcas, automašīnas) turklāt ar striktiem ierobežojumiem. Mājas lietderīgā platība nedrīkstēja būt lielāka par 100 m², apbūvei iedalīja

1200 m² zemes, vēlākajos gados vēl mazāk – 600 m². Lai arī valstī pastāvēja privātīpašums, tomēr, ja tika pieņemts lēmums kaut ko būvēt uz šīs zemes, bija tikai divas izvēles – saņemt nelielu kompensāciju naudā vai labiekārtotu dzīvokli (Autoru grupa, Latio, 2013).

1990. gads Latvijā iezīmējas norises ar politiskām un ekonomiskām izmaiņām, 1990. gada 15. februārī LPSR Augstākā padome pieņēma lēmumu atjaunot Latvijas valstisko suverenitāti, atjaunojot vēsturiskos Latvijas karogu, himnu, ģerboni. Tā paša gada 4. maijā LPSR Augstākā padome pieņēma deklarāciju par Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanu. Valstī sāka mainīties politika, tajā skaitā tā, kura saistīta ar nekustamo īpašumu un mājokļiem. Tika uzsākts darbs pie dažādiem ar ekonomisko attiecību reformām saistītiem likumprojektiem. Par pārejas periodu uz tirgus ekonomiku Latvijā tiek uzskatīts laikposms no 1991. gada līdz 1995. gadam.

Piemēram, strādājot pie likumprojekta “Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku pilsētās”, tajā iesaistījās vairākas komisijas, bet laika trūkuma, atšķirīgo uzskatu dēļ, darbs netika savstarpēji koordinēts, kas apgrūtināja vienotu agrārās reformas likumdošanas izstrādi un apstiprināšanu. Likumprojektu izstrādē tika iesaistītās arī ieinteresētās sabiedriskās un politiskās organizācijas. Svarīgāko likumprojektu izstrādes un pieņemšanas procesā tika organizētas arī socioloģiskas aptaujas, lai noskaidrotu attieksmi pret iespējamu zemes atdošanu bijušajiem īpašniekiem. Sabiedrības iesaistīšanās rezultātā tika saņemti vairāk kā 200 dažādi priekšlikumi no iedzīvotājiem un organizācijām (Krūmiņš, 2007).

Līdz ar Latvijas valsts neatkarības atjaunošanu, likumdevējs atjaunoja 1937. gada Civillikuma normas, kur liela loma ir īpašuma tiesību institūcijai, tai skaitā nekustamā īpašuma ierakstīšanai un ar to saistīto tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā. Vēstures pieredze Eiropā, un arī Latvijā ir apliecinājusi, ka ar nekustamiem īpašumiem saistīto tiesību nostiprināšanu visefektīvāk veic zemesgrāmatu sistēma, kura, savukārt, balstās uz vispāratzītiem principiem: zemesgrāmatā ieraksta visus nekustamos īpašumus, nostiprina ar tiem saistītās tiesības, zemesgrāmatas ir visiem pieejamas un to ierakstiem ir publiska ticamība. Šie iemesli bija pārliecinoši, lai 90. gadu sākumā nolemtu atjaunot zemesgrāmatu sistēmu Latvijā.

Strādājot pie pētījuma par mājokļu nozares attīstību, izstrādājot normatīvos aktus, kā mērķis tika noteikts – radīt priekšnosacījumus tirgus attiecību iedibināšanai mājokļu sektorā. Pirmā jaunās varas rīcība mājokļu jomā redzama 1991. gada 30. oktobrī, kad Augstākā padome pieņēma divus likumus: “Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā” un “Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem”. Kā norāda J.Kučinskis, tas atgādināja okupācijas varas rīcību 1940. gadā, tikai pretējā virzienā. Lēmums tika pieņemts steigā, bez

rūpīgas iespējamo seku analīzes, bez plašākas konsultēšanās ar sabiedrību, bez nepieciešamās tiesiskās bāzes radīšanas (Kučinskis, 2006). Tiesību akti noteica nosacījumus (Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā, 1991):

1. Bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem neatkarīgi no viņu pašreizējās pilsonības tiek atjaunotas īpašuma tiesības uz namīpašumiem, kuri 40.-60. gados bez atlīdzības tika pārņemti valsts vai juridisko personu valdījumā, realizējot īpašnieka tiesību ignorēšanas un administratīvās patvaļas politiku.
2. Ja laikā no nacionalizācijas brīža līdz 1991. gada 30. oktobrim namīpašums ir pārbūvēts tādā mērā, ka lielāko tā substances daļu (vairāk par 65 procentiem) veido vēlākā laika izbūve, un patlaban namīpašums visā pilnībā tiek izmantots valsts vai sabiedriskajām vajadzībām, tas nav atdodams natūrā, bet bijušajam īpašniekam izmaksājama kompensācija naudā.

Pie saprātīgas politikas, kura regulētu īres attiecības un nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, privātpašniekam būtu savu īpašumu jāsaved kārtībā ātrāk un efektīvāk, nekā to izdarītu pašvaldība no nodokļu maksātāju naudas. Atgriežot dzīvojamās mājas bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem, normatīvajos aktos iestrādāja normas, kurām būtu jānodrošina iedzīvotāju sociālās garantijas (Vilks, 2017).

Katrā pašvaldībā ir sava statistika par pašvaldības palīdzības reģistrā iekļauto personu skaitu. Kopumā Latvijā šajā reģistrā uz 01.01.2017. ir reģistrētas 30323 personas. Rīgas pilsētā tās bija 6055 personas (Ekonomikas ministrija, 2021).

Denacionalizācijas procesa laikā izveidojās divas pretējas puses, kuras bija saistītas ar piespiedu attiecībām – tie bija jaunie īpašnieki un īrnieki. Īpašniekiem, pārņemot īpašumus, bija vēlme tos uzlabot, modernizēt, kā arī, protams, gūt peļņu, kā rezultātā tika krasi paaugstinātas īres maksas. 1993. gadā tika pieņemts likums “Par dzīvojamo telpu īri” (Par dzīvojamo telpu īri, 1993). Ar šo likumu valdība mēģināja noteikt īres griestus īrniekiem, kas jaunajiem īpašniekiem pārgāja kopā ar īpašumu. Tomēr šīs īres maksas bija daudz augstākas nekā mājokļos, kuri bija valsts vai pašvaldību īpašumā.

Par denacionalizācijas procesu valstī ir daudz diskutēts un pastāv dažādi viedokļi, cik tas ir bijis likumīgi organizēts. Daudzi norāda uz būtiskiem pārkāpumiem un nevienlīdzību. Piemēram, pirms denacionalizācijas procesa šajos īpašumos dzīvoja cilvēki, kuri tos uzturēja un pārvaldīja. Bija arī daudzi īpašumi, kuri 50 gados pieredzēja lielas pārmaiņas – tika pārbūvēti, nojaukti, līdz ar to vairs neeksistēja dabā. To vietā tika uzbūvētas citas ēkas. Dzīve bija gājusi uz priekšu. Tomēr denacionalizācijas procesa gaitā viņi zaudēja savas tiesības.

Savukārt nacionalizētie īpašumi, daudzi no kuriem pirms kara bija ieķīlāti, un to īpašnieki bija paņēmuši lielus hipotekāros kredītus, tā arī netika atmaksāti. Tomēr likums paredzēja kompensācijas saņemšanu vai īpašuma atgūšanu, bet hipotekāro kredītu atgriešana netika izskatīta (Kučinskis, 2006).

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem (Centrālā statistikas pārvalde, 2019), laika posmā no 1992. gada līdz 2002. gadam 11706 dzīvojamās ēkas tika nodotas denacionalizācijas procesam un atgrieztas bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem. Precīzs sadalījums pa gadiem atainots 1.2. tabulā. Tādējādi īstenojot reformu, valdībai bija jādomā, kā samazināt sociālo spriedzi un nodrošināt politisko stabilitāti.

1.2. tabula

Denacionalizēto ēku skaits laika posmā no 1992. gada līdz 2002. gadam
(Centrālā statistikas pārvalde, 2019)

Denacionalizācijas procesa gads	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Denacionalizēto ēku skaits	1980	3842	2069	1299	1161	623	331	281	80	23	17

Lai risinātu denacionalizēto īrnieku problēmas, pašvaldības sāka sniegt atbalstu dzīvokļu jautājumu risināšanā, sniedzot dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu un palīdzību dzīvojamās telpas iegādei vai būvniecībai. Līdz ar to secināms, ka atbalsta pasākumi denacionalizēto namu īrniekiem noteiktā laika posmā ir bijuši, tomēr problēmas šajā jomā pastāv vēl aizvien. Tas norāda uz to, ka veiktie atbalsta pasākumi vai nu nav bijuši visiem pieejami, vai arī ne vienmēr tie ir bijuši pietiekami efektīvi. Mājokļu politika Latvijā neparedz beztermiņa atbalsta pasākumus šo ēku īrniekiem. Tas nozīmē, ka beidzoties pārejas periodam, īrniekiem ir jāsāk sava mājokļa iegāde patstāvīgi vai arī jāvienojas ar jaunajiem īpašniekiem par jauna līguma slēgšanu ar abām pusēm piemērotiem noteikumiem.

Kad denacionalizācijas process bija uzsākts, tika strādāts pie nākamā posma, kura pamatā būtu privātpašums un privātā iniciatīva. Tā bija privatizācija. Lai šo mērķi sasniegtu, 1995. gadā tika pieņemts likums “Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” (Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju, 1995). Privatizāciju kā procesu var skaidrot arī kā valsts un pašvaldību funkciju nodošanu privātajam sektoram, kas sevī ietver arī visus darījumus ar īpašumu, tai skaitā to pārvaldību, ienākumu gūšanu un apgrūtinājumus. Valsts noteiktais mērķis, realizējot privatizācijas procesu, bija mainīt īpašum attiecības, radīt labvēlīgu vidi privātā kapitāla un uzņēmējdarbības attīstībai Latvijā un sašaurināt darbību, ko valsts un pašvaldība veic kā uzņēmējs. Valsts izdeva privatizācijas sertifikātus, kuru mērķis bija

iedzīvotājiem kompensēt padomju laikā ieguldīto darbu (Kučinskis, 2006). Ar sertifikātu palīdzību varēja iegādāties dažādus valsts un pašvaldības īpašumus, arī dzīvokļu īpašumus. Kā nominālvērtība tiem bija noteikti 28 lati. Dzīvojamo māju privatizācijas procesā laika gaitā bija iesaistītas vairākas organizācijas:

1. no 1995. gada to veica Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija;
2. no 2004. gada 1.janvāra – valsts aģentūra “Mājokļu aģentūra”;
3. no 2008. gada 1. janvāra – valsts aģentūra “Būvniecības, enerģētikas un mājokļu aģentūra”;
4. no 2009. gada 1. jūlija – valsts akciju sabiedrība “Privatizācijas aģentūra”;
5. pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas komisijas.

Saskaņā ar Centrālās statistikas datu bāzē pieejamo informāciju (Centrālā statistikas pārvalde, 2019), aktīva dzīvokļu privatizācija ir notikusi laika posmā no 1996. gada līdz 2006. gadam. Uz 2007. gada 1. janvāri tika nodoti privatizācijai 423576 dzīvokļi, tendence pa gadiem ir apkopota 1.3. tabulā un parādīta attēlā (Centrālā statistikas pārvalde, 2019)

1.3. tabula

Privatizēto dzīvokļu skaits Latvijā laika posmā no 1996. gada līdz 2006. gadam
(Centrālā statistikas pārvalde, 2019)

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
13195	49748	105407	242327	318234	361679	376089	391271	403061	412367	423576

Likums “Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” noteica kārtību, kādā tika privatizēti objekti, par kuru lietošanu bija noslēgts īres līgums. Šāda īres līguma gadījumā īrniekam un viņa ģimenes locekļiem tika piedāvāts privatizēt īpašumu. Dzīvokļa īrnieks un viņa ģimenes locekļi var privatizēt īrēto dzīvokli, ja:

1. dzīvokļa īrnieks un viņa ģimenes locekļi noslēdz notariāli vai privatizācijas komisijas apliecinātu vienošanos par to, kurš vai kuri no viņiem privatizēs īrēto dzīvokli, ja dzīvokļa īrnieks un viņa ģimenes locekļi vēlas privatizēt dzīvokli kā kopīpašumu, minētajā vienošanās aktā jāparedz turpmākā dzīvojamo telpu lietošanas kārtība;
2. nav celta prasība tiesā par īres līguma izbeigšanu un īrnieka un viņa ģimenes locekļu izlikšanu.

Pozitīvi vērtējams fakts, ka likuma “Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” gadījumā likumdevējs paredzēja arī gadījumus, kad īrnieki atteicās no dzīvokļa privatizācijas. Dzīvoklis netika piedāvāts citām personām, īrnieks arī turpmāk palika īrnieka

statusā, nezaudējot tomēr tiesības nākotnē šo dzīvokli privatizēt (Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju, 1995).

Privatizācijas rezultātā jaunajiem īpašniekiem bija jaunas tiesības – rīkoties ar savu īpašumu: pārdot, dāvināt, atstāt mantojumā, ieķīlāt.

Lai valstī tiktu nodrošināti komunālie jeb sabiedriskie pakalpojumi, likumdevējs šo funkciju likumā ir uzdevis pašvaldībām, nosakot likumā “Par pašvaldībām” vairākas autonomās funkcijas, tajā skaitā “organizēt iedzīvotājiem komunālos pakalpojumus (ūdensapgāde un kanalizācija; siltumapgāde; sadzīves atkritumu apsaimniekošana; notekūdeņu savākšana, novadīšana un attīrīšana) neatkarīgi no tā, kā īpašumā atrodas dzīvojamais fonds” (Par pašvaldībām, 1994). Līdz ar to Latvijā ir izveidojusies situācija, ka lielāko daļu ūdensapgādes, kanalizācijas, notekūdeņu savākšanas, novadīšanas un attīrīšanas, un siltumapgādes pakalpojumu nodrošina pašvaldību dibināti uzņēmumi. Savukārt sadzīves atkritumu apsaimniekošana notiek, izsludinot konkursu uz atkritumu apsaimniekošanas operatora izvēli, kurš pēc tam darbojas konkrētajā novadā.

Jebkuras valsts mājokļu politika ir cieši saistīta ar valsts vispārējo nacionālo politiku, tās iedzīvotāju labklājību, kā arī samazinātu sociālo izolāciju, kas raksturo valsts attīstību. Liela nozīme ir politiskiem un ekonomiskiem faktoriem, kas ietekmē nekustamā īpašuma tirgus darbību, sistematizāciju un attīstības tendences (Geipele, & Stāmure, 2013). Latvijā mājokļu politikas mērķis ir veicināt mājokļa kvalitāti un pieejamību, nodrošinot normatīvo bāzi efektīvai daudzdzīvokļu dzīvojamu māju pārvaldīšanai, sekmējot īres dzīvojamā fonda izveidi pašvaldību teritorijās un atbalstot enerģiju taupošus pasākumus dzīvojamās mājās. Tomēr Valsts kontrole savā 2016.gada ziņojumā ir norādījusi, ka šobrīd Latvijā nav spēkā esoša mājokļu politikas plānošanas dokumenta; jomu reglamentējošie normatīvie akti tiek bieži grozīti (Ekonomikas ministrija, 2021).

2019. gada 23. janvārī Krišjāņa Kariņa vadītā valdība savā valdības deklarācijā mājokļu politiku un būvniecību izdalījusi kā atsevišķu tautsaimniecības nozari, un tajā atrunāta mājokļu kvalitātes celšanas veicināšana sekojošā redakcijā: “Nodrošināsim mājokļu kvalitātes celšanu, uzlabojot lēmumu pieņemšanu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā, stimulējot ēku atjaunošanu un veicinot finanšu resursu pieejamību”. (Ministru kabinets, 2019). Tomēr šobrīd, 2020. gada decembrī, politiska dokumenta, kurā būtu formulēta mājokļu politika, tās mērķi un pasākumi to sasniegšanai, Latvijā joprojām nav.

Lai gan joprojām vienīgie dokumenti, kas iezīmē jautājumu loku, un ir saistīti ar mājokļu politiku Latvijā, ir spēkā esošā normatīvā bāze mājokļu jautājumu risināšanā,

Ekonomikas ministrija ir sagatavojusi un iesniegusi Ministru kabinetam informatīvo ziņojumu “Par Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas OECD un Latvijas divpusējo projektu “Mājokļu pieejamība Latvijā””, kas ir nepieciešams, lai izpildītu Valdības rīcības plānu.

Noteiktie pasākumi:

1. 96.1. pasākums “iesniegt Ministru Kabineta plānošanas dokumentu mājokļu pieejamības politikai” un sasniegtu minētā pasākuma darbības rezultātu – atbilstoši Eiropas valstu labākajai praksei noteikt jaunus mājokļu pieejamības attīstības virzienus, tai skaitā jaunu mājokļu būvei, mājokļu paplašināšanai un atjaunošanai, īpaši ģimenēm ar bērniem atbalstam dzīves telpas uzlabošanā;
2. 96.3. pasākums “izstrādāt sistēmu un ekonomisko pamatojumu ģimeņu ar bērniem atbalstam mājokļa iegādei ar valsts subsīdiju”;
3. 96.4. pasākums “izveidot normatīvo bāzi un finanšu platformu pašvaldībām un citiem resoriem, kas nodrošinātu finanšu instrumentus īpaši labvēlīgai īres mājokļu būvniecības un dzīvojamā fonda rekonstrukcijas finansēšanai”;
4. 96.5. pasākums “izstrādāt priekšlikumus normatīvās bāzes un finanšu platformas pašvaldībām un citiem resoriem izveidošanai, lai attīstītu un jaunajiem speciālistiem un ģimenēm ar bērniem piedāvātu iespēju iegādāties mājokli uz nomaksu; atvieglota celtniecības projektu saskaņošana un īstenošana” un sasniegtu minētā pasākuma darbības rezultātu – izstrādāt priekšlikumus aktīvākai pašvaldību iesaistei, atbalstot ģimeņu mājokļu būvniecību, nodrošinot ar apbūves gabaliem, infrastruktūru, kā arī atvieglotot projektu saskaņošanu un īstenošanu. (Ministru kabinets, 2019).

Šāds projekts ir īpaši aktuāls, jo nacionālā līmenī šobrīd nav pieejami ekspertu izstrādāti visaptveroši analītiski materiāli, kas ietvertu visu mājokļu pieejamību definējošo jautājumu loku un piedāvātu risinājumus šobrīd identificētajām problēmām un novērtētu ekonomiskos ieguvumus no mājokļu pieejamības veicināšanas.

Kopumā autore secina, ka attīstoties daudzdzīvokļu dzīvojamo māju nozarei, aizvien vairāk tiek domāts par mājokļu politikas attīstību un uzlabošanu, ar mērķi – panākt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvalitātes uzlabošanu, pārvaldīšanas pakalpojuma pieejamību, kurš būtu vērsts uz ilgtspējīgu saglabāšanu.

1.3.2. Ārvalstu pieredze mājokļu politikas attīstībā

Pētnieks J.Kemeny kā vienu no būtiskiem mājokļu politikas instrumentiem norāda dzīvojamo telpu īres maksas ierobežošanu. Pētnieks īres sistēmu dala divās daļās: unitārā (sociālais un privātais īres sektors integrēts vienotā īres tirgū) un duālā (valsts kontrolē sociāli orientēto sektoru, lai pasargātu privātā sektora peļņu no konkurences) (Kemeny, 1995).

Unitārā īres sistēma raksturojas ar darbībām, kuras veicina kā sociālā, tā arī privātā īres sektora konkurenci, tādējādi, nodrošinot ne tikai cenu līmeni, bet arī kvalitatīva mājokļa pieejamību un drošus īres noteikumus. Tātad arī privātais sektors saņem subsīdijas, kādas tiek piešķirtas sociālajam sektoram. Šāda veida sistēma darbojas Vācijā, Nīderlandē, Šveicē, Zviedrijā.

Piemēram, Nīderlandē, sociālās mājas pastāv jau no 19. gadsimta. Tās piederēja vietējo pašvaldību būvniecības kompānijām vai mājokļu asociācijām (*Woningcorporaties*). Jānorāda, ka Nīderlandē darbojas daudzas šāda veida asociācijas, un mājokļi tiek piešķirti arī noteiktām cilvēku grupām – cilvēkiem ar īpašām vajadzībām. Tas norāda uz to, ka valsts rūpējas par saviem iedzīvotājiem, mēģinot tādā veidā panākt maksimālu mājokļu pieejamību saviem iedzīvotājiem. (Sideška, 2014)

Duālā sistēma valsts sociālā vai politiskā izdevīguma dēļ veicina vien sociālo īres tirgu, tādējādi nodrošinot mājokļu pieejamību un zināmu drošības līmeni tikai noteiktam iedzīvotāju slānim. Valsts neiejaucas privātā sektora darbībā, neveicina sociālo līdzsvaru. Atbilstoši šai sistēmai darbojas īres tirgus Lielbritānijā, Igaunijā, Spānijā, Īrijā, Portugālē un arī Latvijā.

Īpaši liela uzmanība sociālo mājokļu attīstībai ir vērojama Nīderlandē. Sociālo problēmu, mājokļu pieejamības attīstība bija mājokļu sistēmas pārvērtību prioritāra sastāvdaļa, un tās risināšana tika deleģēta pašvaldībām. Nīderlandē normatīvajos aktos tika noteikts, ka aprūpe par maznodrošināto personu izmitināšanu ir valsts pienākums: valdība uzņemas atbildību par subsīdiju piešķiršanu sociālo īres mājokļu būvniecībai, tāpēc cits finansēšanas veids saskaņā ar pieņemtajiem noteikumiem nebija pieejams (Skripnik, 2017). Mājokļu kvalitātes standarti tika ieviesti, lai ilgtermiņā nodrošinātu ilgstošu jauna dzīvojamā fonda izmantošanu, un pašvaldībām uzliktu par pienākumu kontrolēt normatīvo aktu ievērošanu, vadoties pēc būvniecības noteikumiem, kas palielina pašvaldību lomu vadības funkcijas īstenošanā.

Lai tiktu īstenota sociālo mājokļu būvniecība un uzturēšana, Nīderlandē normatīvajos aktos ir apstiprināti nosacījumi, lai valdība varētu iejaukties un uzraudzīt mājokļu būvniecības nozari, normatīvajos aktos definēti visu publisko un privāto uzņēmumu, kas darbojas šajā jomā,

pieņākumi un atbildība (Kneževič, Četkovič&Žarkovič, 2015). Nīderlandes valdībai kopā ar vietējām pašvaldībām visā pēckara periodā ir bijusi pieaugoša loma mājokļu jomā.

Pēc 1990. gada gan Austrumeiropas valstīs, gan Latvijā, reformu ietvaros parādījās tirgus pārorientācijas problēmas mājokļu nozarē. Uzmanība tika koncentrēta uz ekonomikas liberalizācijas prioritārajiem uzdevumiem, daudz strukturālu īpašumtiesību formu izveidošanu, darba tirgu, kapitāla un citām tirgus vajadzībām atbilstošām struktūrām. Tirgus ekonomikas attīstības rezultātā bija būtiski jāpārskata mājokļu politika visos bijušās Padomju Savienības reģionos un valstīs. Mājokļu un komunālo pakalpojumu reformas visur kļuva par daļu no ekonomiskām pārmaiņām, bet konkrēti to īstenošanas veidi bija atkarīgi no finanšu iespējām un vispārējām ekonomiskām reformām valstī. Tajā pašā laikā visām postsociālisma valstīm raksturīgas līnijas: mājokļu būvniecības finansēšanas avotu struktūras maiņa par labu privātajam sektoram, mājokļu privatizācijas process, denacionalizācijas process, izmaiņas mājokļu pārvaldīšanas, izīrēšanas un komunālo pakalpojumu apmaksas mehānismos, kā arī iedzīvotāju sociālās aizsardzības ieviešana mehānismos mājokļu nodrošināšanai un uzturēšanai.

Lielākajā daļā Eiropas valstu pašvaldības infrastruktūra netiek nodota privātam īpašumam, un, paliekot pašvaldībā, to izmanto privāti operatori uz koncesijas līguma noteikumiem (Skripnik, 2017).

Citāda pieredze bija Vācijā (Četkovič, Rutešič, Žarkovič, Kneževič&Nikolay, 2015). Pēc Vācijas atkal apvienošanās 15 lielas reģionālās enerģētiskās stacijas tika nodotas enerģijas piegādes privātiem uzņēmumiem no Rietumvācijas un to filiālēm austrumu daļā. Valdība uzskatīja, ka šāda pārstrukturēšanas pieeja nodrošinās stabilu finansējumu esošo mājokļu un pašvaldību infrastruktūrai.

Kā rāda pētījumi, valstīs ar attīstītu tirgus ekonomiku un ar ilggadēju pieredzi komunālo pakalpojumu nodrošināšanā patērētājiem, ieskaitot tos, kuri piedzīvo ekonomiskas grūtības, pastāv iespējas modernizēt mājokļu un pašvaldību infrastruktūru, uzlabot pakalpojumu kvalitāti, samazināt tarifus un palielināt kopējo patērētāju priekšrocību no mājsaimniecības pakalpojumiem (Rutešič, Četkovič, Žarkovič, Kneževič&Nikolay, 2015).

Lai arī, ņemot vērā padomju laika politikas ietekmi Latvijā, kad daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšana tika uztverta vairāk kā sociāla funkcija, nevis pašu īpašnieku atbildība, kā tam būtu jābūt tirgus ekonomikas apstākļos, pētot ārvalstu pieredzi īpašuma pārvaldībā, var secināt, ka daudzviet pasaulē nekustamā īpašuma pārvaldīšana tiek izdalīta kā konkrēts uzņēmējdarbības veids. Francijā, Nīderlandē, ASV, Kanādā, Polijā, Slovākijā, Čehijā, Meksikā, Singapūrā, Malaizijā un citviet pasaulē, nodrošinot īpašuma pārvaldīšanu, pārvaldošā

organizācija saņem atalgojumu no dzīvokļu īpašniekiem par veikto darbu, un atbildība par īpašuma uzturēšanu gulstas uz dzīvokļu īpašniekiem. Visi galvenie pārvaldīšanas lēmumi tiek pieņemti un/vai saskaņoti ar dzīvokļu īpašnieku biedrību jeb kooperatīvu vadītājiem, bet pārvaldnieks ir atbildīgs par īpašuma apsekošanām, priekšlikumu sagatavošanu par tā uzturēšanu, par nākotnes remonta, tehniskās uzturēšanas darbiem, finansējuma piesaisti.

Īpašnieku izveidotās organizācijas (biedrības, kooperatīvi) un pārvaldnieki uzņemas līgumā noteiktās savstarpējās saistības, nosakot savstarpējās tiesības, pienākumus un atbildību. Kā galvenie pienākumi tiek noteikti tehniskās un sanitārās apkopes organizēšana ēkas un teritorijās, rēķinu, nodokļu un apdrošināšanas nomaksa, konfliktu risināšana, finanšu vadība, drošības pasākumu īstenošana, remonts un atjaunošana.

Mūsdienās pastāv divi pamata attālinātas namu pārvaldīšanas veidi:

- 1) *Facilities management (FM)* – kad uzņēmums atbild tikai par uzturēšanu un pamatfunkciju nodrošināšanu objektā par noteiktu samaksu.
- 2) *Property management (PM)* – kad uzņēmums nodarbojas tikai ar īri un pelna no līgumā norunāta procenta no peļņas.

Pētot citu valsti pieredzi, pamatā, atšķirības redzamas tikai tajā, ka citās valstīs pastāv lielāks darbs ar īrniekiem. Tas ir raksturīgs valstīs, kur vairāk kā puse īpašuma tiek izīrēta. Piemēram Vācijā un Francijā īpašuma pārvaldību nodrošina profesionāli pārvaldīšanas uzņēmumi. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumā ietilpst tādi pasākumi kā (Masaev, Masaev, Sinkov, Frolova & Korzhuk, 2017): jaunu īrnieku piesaiste, īres līgumu pārraudzība, ēku un teritorijas tehniskā un sanitārās apkopes, remonta un atjaunošanas darbu organizēšana, pārskatu gatavošana par īres/nomas un pārvaldības norisi, pārstāvības tiesā īpašnieka vārdā, visas mājas tehniskās un juridiskās dokumentācijas uzturēšana, kā arī īpašnieku konsultēšanas par nekustamā īpašuma stratēģisko pārvaldību.

Apkopojot Francijas un Vācijas pieredzi, pārvaldīšanas pakapājumus var iedalīt:

1. Īres māju pārvaldība: juridiskais atbalsts; grāmatvedība; tehniskie, remonta un būvniecības darbi; nomas/īres līguma sastādīšana.
2. Tehniskā apkope: patērēto resursu uzskaites un enerģijas taupīšanas pasākumu organizēšana (veikšana); regulāras īpašuma stāvokļa pārbaudes, īpašnieka informēšana problēmu gadījumā un steidzama lēmumu pieņemšana; tehniskās uzraudzības organizēšana un veikšana; tehniskās konsultācijas; ikmēneša progresa ziņojuma sastādīšana; siltumapgādes sistēmu darbības uzraudzība, ūdens apgāde, ventilācija, kā arī to remonts, ja nepieciešams, un vēl daudz vairāk.

3. Sanitārā apkope: teritorijas uzturēšana, sniega tīrīšana, atkritumu apsaimniekošana u.c.
4. Pārstāvības pakalpojumi: īpašuma īpašnieka interešu pārstāvēšana māju īpašnieku sapulcēs; komunikācija ar nodokļu un citām valsts institūcijām; veselības apdrošināšanas reģistrēšana un vadīšana; citu prasību nokārtošana.
5. Budžeta un izdevumu pārvaldība: komunālo pakalpojumu un nodokļu samaksas kontrole; personāla vadība un veiktā darba kontrole; budžeta plānošana; kvalitātes kontrole.
6. Iemaksu veikšana uzturēšanās izdevumu uzturēšanas fondā, parādu fondā utt.
7. Komunālo pakalpojumu nodrošināšana.
8. Objektu apdrošināšana.

Vācijā tiesību akti nosaka kooperatīvu organizatoriskos principus, proti: iekšējā demokrātija, ekonomisks atbalsts kooperatīva biedriem, pašorganizācija un savstarpēja palīdzība, kopīga atbildība un bezpeļņas aktivitātes. Šo kooperatīvu īpatnība ir tā, ka jebkuram Vācijas pilsonim ir pienākums nodibināt personālsabiedrību līdz ar dzīvokļa iegādi, un neviens no dzīvokļu īpašniekiem nevar atteikties no personālsabiedrības dibināšanas (Masaev, Masaev, Sinkov, Frolova & Korzhuk, 2017). Arī lēmums veikt mājokļa remontu vai modernizāciju tiek pieņemts, ņemot vērā ne tikai ēku konstrukcijas īpatnības, bet arī to, kādas sociālās grupas tajā dzīvo.

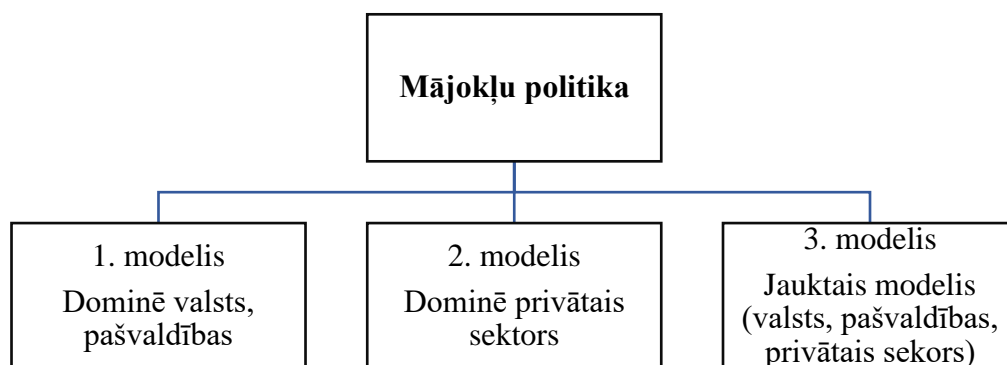
Pētot mājokļu politikas attīstību, kopumā var secināt, ka to var iedalīt trīs modeļos (skat. 1.4. att):.

Pirmais modelis paredz aktīvu valsts un pašvaldības darbību mājokļu attīstības jomā. Tas nozīmē, ka lielāko daļu dzīvojamā fonda nodrošina valsts un pašvaldības. Tas ietver gan mājokļu būvniecību, gan arī sabiedrisko pakalpojumu nodrošinājumu. Privātā tirgus darbība šajā modelī ir minimāla. Mājokļu nodrošinājuma problēma tiek risināta, būvējot dzīvojamās mājas, izmantojot valsts vai pašvaldības finansējumu, mājokļus piešķirot, pamatojoties uz pieņemtajiem normatīvajiem aktiem, nosakot dažādus kritērijus to saņemšanai.

Otrais modelis darbojas privātā tirgus attiecību jomā ar minimālu valsts un pašvaldības iejaukšanos mājokļu attīstībā, būvniecībā, pārvaldībā un sabiedrisko pakalpojumu nozarē. Mājokļu problēmas tiek risinātas ar jaunu mājokļu būvniecību, valsts un pašvaldības dzīvojamā fonda privatizāciju un pārvaldīšanas pakalpojuma nodošanu privātajam sektoram. Problēmas var rasties tad, ja, ierobežojot valsts atbalstu dzīvojamā fonda būvniecībā, palielināsies

ekonomiskās klases mājokļu trūkums, savukārt palielināsies vidēji dārgi vai dārgi dzīvokļi, ko nevarēs atļauties liela daļa iedzīvotāju.

Trešais modelis paredz gan privātā tirgus mehānisma, gan valsts un pašvaldības atbalsta pieejamību mājokļu būvniecībā, uzturēšanā un sabiedrisko pakalpojumu nozarē.



1.4. attēls. Mājokļu politikas attīstības 3 modeļi (autores veidots)

Katrs no šiem modeļiem viens otru izslēdz, tie var darboties atsevišķi kādā valstī, kā arī vienlaikus var darboties gan divi, gan visi trīs modeļi vienā valstī.

Problēmas ar mājokļu pieejamību var parādīties tādos ekonomiskajos ciklos, kad palielinās bezdarba līmenis, samazinās nodarbinātība, palielinās mājokļu uzturēšanas izmaksas, kas noved pie tā, ka paaugstinās risks, ka dzīvokļu īpašnieki vai to lietotāji nespēj laikus veikt apmaksu par mājokļa uzturēšanas pakalpojumu, sākas parādu piedziņas darbi, kā arī izlikšana no mājokļiem (Nettleton & Burrows, 2001). Cilvēki nespēj veidot savus uzkrājumus, līdz ar to nespēj ilgtermiņā plānot savu mājokļa nodrošinājumu (Taylor, 2007).

Iedzīvotāju dzīvesvietas stabilitāte ir ciešā saiknē ar drošību mājokļos, kas ir saistīta gan ar to, lai svešas personas neieņemtu mājokli, gan ar to, ka neparedzētu avāriju rezultātā tiek bojāts īpašums, gan arī ar īres attiecību sakārtotību attiecīgajā valstī (Clair, A., Reeves, A., Mckee, M., Stuckler, D., 2018), tajā skaitā ar dažādu pabalstu saņemšanu, sociālo dzīvokļu pieejamību un pārliecību, ka netiks bez iemesla pārtraukti īres līgumi.

Daudzi zinātnieki ir pētījuši mājokļu kvalitātes un labiekārtojuma ietekmi uz cilvēku veselību un labsajūtu. Kā būtiskākie kritēriji tiek minēti – mitrs gaiss dzīvokļos, pelējuma sēnīte, slikta ventilācijas vai tās trūkums vispār, ugunsdrošība (Gibsons u.c., 2011; Shaw, 1990; Smith, 1990). Piemēram, pelējuma sēne bieži sastopama gan pieliekamajos skapjos, saimniecības telpās, dzīvojamās istabās, īpaši gala dzīvokļos, kā arī pēdējā stāva dzīvokļos.

Pelējums rada sporas, izraisa alerģiju un astmas lēkmes. Gaisa kvalitāte telpās ar pelējumu samazinās par 50%. Tādēļ ventilācijas esamība ir aktuāla problēma, kura būtu jārisina īpašniekiem un īrniekiem. Šajā gadījumā finansējums jāmeklē pašiem īpašniekiem, risinājumus jāiesaka speciālistiem, tajā skaitā mājas pārvaldniekiem. Savukārt, ja dzīvokli lieto pašvaldības īrnieks, tad ne vienmēr tiek piedāvāts risinājums. Pašvaldības dzīvokļus iedala pēc labiekārtošanas pakāpes, kas atspoguļojas īres maksā, tās atšķirībā. Taču tas neatrisina labiekārtošanas problēmu.

Lai realizētu kvalitatīvu un profesionālu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un cita nekustamā īpašuma objektu būvniecību, kā arī veicinātu klientu apmierinātību ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, jāievēro virkne dažādu darbības pamatprincipu, kas sevī ietver gan ārējos regulējošos dokumentos noteikto prasību izpildi, ēku atjaunošanas pasākumu, tai skaitā energoefektivitātes pasākumu īstenošanu, veicot to turpmāku regulāru būvuzraudzību, lai savlaicīgi identificētu neatbilstības, un nodrošinātu objektu būvniecību atbilstoši noteiktajām kvalitātes prasībām un izpildes termiņiem, kā arī nodrošinātu komunālo pakalpojumu sniegšanu māju iedzīvotājiem un, bez liekas kavēšanās, veiktu nepieciešamos darbus, lai novērstu inženiertehnisko sistēmu avārijas un to sekas.

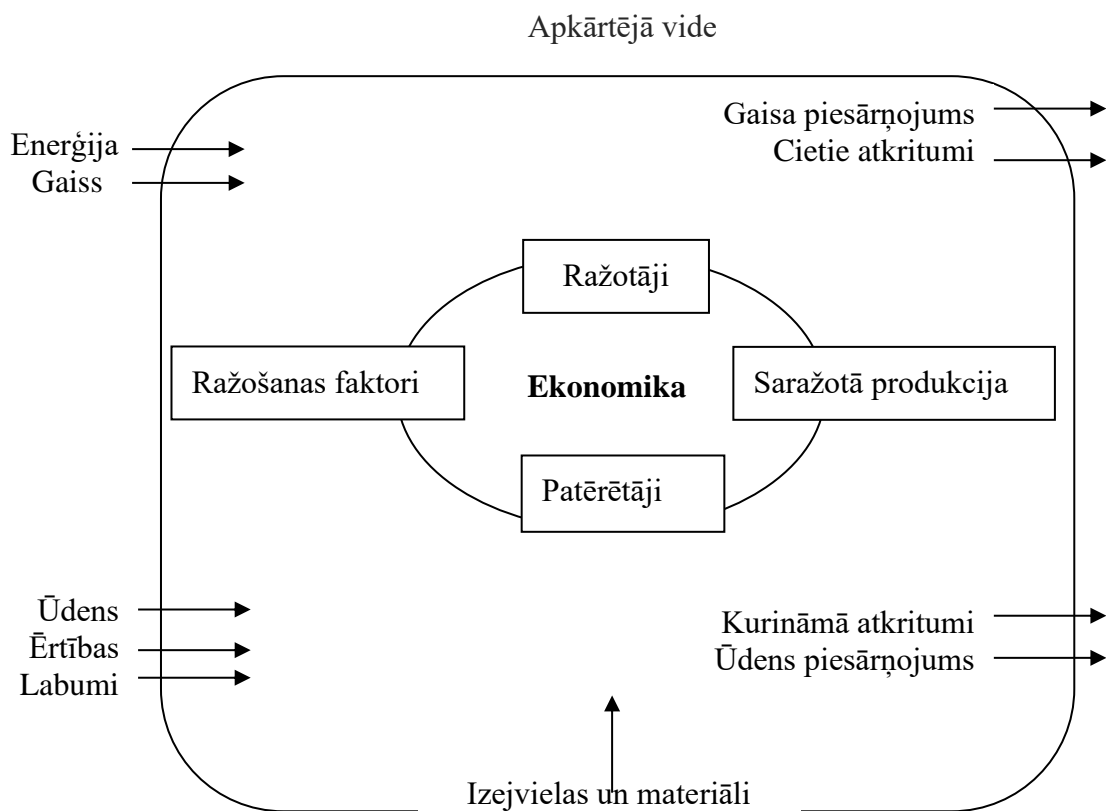
Izpētot un analizējot mājokļu politiku un tās attīstības tendences, tiek secināts, ka priekšplānā izvirzās ekonomikas, apkārtējās vides un ekoloģijas mijiedarbība.

Lai saražotu preces, kuras nepieciešamas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanai, kā arī lai sniegtu dažāda veida pakalpojumus, kas skar mājokļu pārvaldību, sabiedrisko pakalpojumu nodrošinājumu (siltumenerģijas piegāde, atkritumu apsaimniekošana, aukstais ūdens un kanalizācija), nepieciešamie resursi tiek ņemti no apkārtējās vides, kas norāda uz to, ka nepieciešams izpētīt kā šī ekonomiskā sistēma darbojas un jāapzinās procesu savstarpējā saistība.

1.4. Ekonomikas, apkārtējās vides un ekoloģijas mijiedarbība

Būtisku vietu mājokļu politikā ieņem ekonomikas, apkārtējās vides un ekoloģijas mijiedarbība. Ražošanas un pakalpojumu sniegšanas procesā radušās vielas un produkti atkritumu veidā nonāk apkārtējā vidē. Šajā procesā tiek izmantoti dabas resursi: ūdens, saule, zemes dzīles. Ekonomiskajā mājokļu pārvaldības politikas sistēmā ievadītais dabas resursu daudzums ir līdzvērtīgs saimnieciskās darbības radītajam uzkrājumam, atkritumu un emisijas daudzumam.

Līdz ar to, lai spētu kontrolēt vides stāvokli, plānot nepieciešamos pasākumus tā uzlabošanai un pēc iespējas efektīvāk izmantotu pieejamos dabas resursus, ir jāpārziņina šī ekonomiskā sistēma un jāapziņās procesu savstarpējā saistība. Pārziņot šos procesus, nosakot nepilnības, tiek palielināta iespējamība pilnveidot mājokļu politikas dabas resursu nozari un plānot nepieciešamos pasākumus atkritumu un emisiju samazināšanai. Ekonomikas un vides mijiedarbība ir attēlota T.Tietenberga izveidotajā procesā (skat. 1.5. att.) (Tietenberg, 1996)



1.5. attēls. Ekonomiskā sistēma un vide (Tietenberg, 1996).

Procesa galvenā ideja ir apkārtējā vide kā unikāli aktīvi, kuri nodrošina ar dzīvībai un dzīvei nepieciešamām lietām. Ekonomikā to mēdz saukt par naturālo kapitālu, kas sevī ietver visus resursus, kuri nepieciešami gan patēriņam, gan ražošanai, gan dažāda veida pakalpojumiem. Tas ir atjaunojamo un neatjaunojamo resursu kopums, uzsvāru liekot uz to, ka šis kapitāls spēj ražot. No tā ir secināms, ka visa šī sistēma ir slēgta, kurā resursi tiek iegūti sistēmas iekšienē no apkārtējās vides un pārstrādātā veidā kā atkritumi atgriežas atpakaļ sistēmā. Resursu pieejamība un to izmantošana savā starpā atšķiras, līdz ar to resursi arī tiek iedalīti: atjaunojamie un neatjaunojamie. Kā neatjaunojamie dabas resursi ir fosilā enerģija, izrakteņi, kuri tiek iegūti no zemes dziļēm un to pieejamība ir ierobežota, to nevar atjaunot, piemēram, dabasgāze, nafta, akmeņogles. Atjaunojamie dabas resursi ir vieglāk pieejami vai nu

noteiktā vai neierobežotā daudzumā, kā piemēram, saules enerģija, ūdens, augi. Šos resursus nevar saražot no jauna, bet pastāv iespēja ietekmēt to populācijas vai izmantojamā daudzuma dinamiku.

Lai nodrošinātu apkārtējās vides saglabāšanu un ilgtspēju, mājokļu politikas jomā ir pieņemti tādi normatīvie akti, kuri regulē vides aizsardzību, arī atkritumu apsaimniekošanu, tai skaitā šķirošanu, kas kļūst ar katru gadu aktuālāka, koku ciršanu. Virkne normatīvo aktu ir par enerģētikas, energoefektivitātes jautājumiem, par CO₂ izmešu samazinājumu, klimata uzlabojumiem, ūdens resursu aizsardzības un apsaimniekošanas regulējumu, kā arī citi.

Ekoloģisko apziņu raksturojošs elements ir iedzīvotāju informētība par vidi degradējošiem faktoriem, un tas ietver zināšanas par vides jautājumiem kopumā. Dažādos pētījumos iedzīvotāji šo faktoru norāda kā svarīgu, tomēr tiek atzīts ka par vides problēmām, vides aizsardzības jautājumiem, iespējamo apdraudējumu apjomu un rīcību iespējamo kaitīgo seku iestāšanās gadījumā nav pietiekoši informēti (Bikša, 2013.).

Palielinot iedzīvotāju informētības līmeni par vides riskiem un par iespējam šo risku novēršanai vai samazināšanai vai arī prasmei ar tiem sadzīvot, var pieaugt arī iespēja panākt iedzīvotāju aktīvu un apzinātu līdzdalību šo risku vadīšanā un novēršanā (Bikša, 2013.).

Kopumā, atjaunotās Latvijas Republikas laikā, kopš 1990. gada ir pieņemti un stājušies spēkā virkne dažādu normatīvo aktu, kuri ir attiecināmi uz mājokļu politikas attīstību un šīs nozares uzlabošanu. Aizvien vairāk vērojama tendence arī normatīvajos aktos uz tādu mājokļu kvalitātes indikatoru iestrādi kā tehniskie parametri, energoefektivitāte, atjaunošana, optimāla un efektīva pārvaldība, atklātums pušu attiecībās.

Apkopojot pirmajā nodaļā izpētīto, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā konstatētas vairākas problēmas.

- 1) Praksē konstatēta pārvaldnieku negodprātīga un bezatbildīga attieksme pakalpojuma sniegšanā un naudas līdzekļu nepārskaitīšana pakalpojumu sniedzējiem. Tā rezultātā īpašniekiem palielinās risks, ka var tikt pārtraukti sabiedriskie jeb komunālie pakalpojumi.
- 2) Denacionalizācijas procesa gaitā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas tika atgrieztas bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem. Privatizācijas procesa gaitā daudzi iedzīvotāji iegādājās īpašumā dzīvokļus, kļūstot par īpašniekiem. Liela daļa dzīvojamā fonda uz to brīdi jau bija morāli un fiziski degradējusies, jo arī padomju laikā netika veikta pienācīga daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšana. Kopš

denacionalizācijas un privatizācijas procesa iesākšanas efektīva pieeja mājokļu drošībai un ilgtspējīgai saglabāšanai valstī faktiski neeksistē.

- 3) Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem viens no svarīgiem pienākumiem un arī tiesībām ir – lēmumu pieņemšana, kas liecina par to, ka īpašnieki ir lēmējvara, bet pārvaldnieks – tikai izpildvara. Praksē īpašnieki šajā jomā neizrāda lielu aktivitāti. Tā rezultātā aizvien vairāk veidojas tādas situācijas, kad īpašuma tehniskais stāvoklis sāk apdraudēt apkārtējo vidi, liela daļa Latvijas dzīvojamā fonda degradējas līdz pat grausta stāvoklim.

Apkopotā un analizētā informācija liecina par nepieciešamību veikt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas identificēšanu un tās procesu analīzi, nosakot sistēmu ietekmējošos faktorus, tās darbības principus un metodoloģiju.

2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma un to ietekmējošie teorētiskie faktori un problēmas

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldības sistēma ir savstarpēji saistītu elementu, kas savstarpējā mijiedarbībā veido vienu veselumu, kopa. Visas sistēmas pamatā ir mērķis, sasniedzamie uzdevumi, noteikti rezultāti jeb indikatori, kas raksturīgi dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarei (Puķīte un Geipele, *Residential Building Management System Features and Underlying Factors*, 2015).

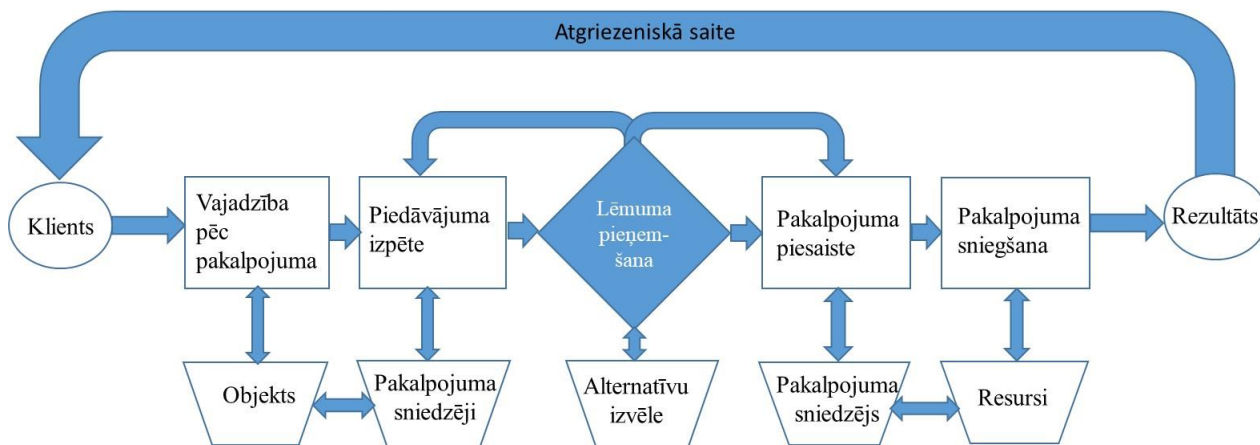
2.1. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas mērķis un darbības principi

Sistēmas pieeja vienmēr ir plašāka nekā jebkura cita tipiska zinātnes disciplīna, sistēmas pieeja pēc būtības ir starpdisciplināra. Sistēmas pamatā ir vairāku elementu klātbūtne, tajā skaitā tiesību akti, kur mijiedarbojoties dažādu elementu un metožu kopumam, tiek pildītas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā noteiktās funkcijas. Būtiskākie elementi ir – pakalpojuma sniedzējs, klients, objekts, pakalpojums, pieprasījums, piedāvājums, alternatīvu izvēle, resursi.

Lai sistēma darbotos tiek izmantotas sekojošas metodes: informācijas iegūšana, pieredzes apmaiņa, situācijas analīze, klientu vajadzību noskaidrošana, atgriezeniskās saites nodrošināšana, ieguldījumu veikšana pakalpojuma sniegšanā un attīstībā, plānošana, problēmu risināšana. Izmantojot šīs metodes, tiek panākts nepieciešamais rezultāts (skat. 2.1. att.)

Sistēmas darbības rezultātā tiek īstenoti procesi, kuru rezultātā tiek sasniegti konkrēti mērķi. Procesī šajā gadījumā ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības, ko īsteno procesā iesaistītās puses. Visus šos procesus veic saskaņā ar normatīvo aktu regulējumu, vadības un ekonomikas principiem. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas process rada rezultātu, kurš tiek virzīts arī saskaņā ar esošo pieprasījumu un piedāvājumu un kuru saņem un apmaksā klients kā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieks.

Sistēmpieeja visām šīm darbībām ir būtiska un nepieciešama, lai varētu izprast, izanalizēt un uzlabot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu kā sistēmu.



2.1. attēls. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas un tās procesu darbība (autore veidots attēls)

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma un tās procesi (2.1. att.) attēlo galvenos posmus, iegūstot informācijas atgriezenisko saiti, kas ietekmē tās darbību.

Objekta jeb daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā, morālā un vizuālā kvalitāte ietekmē pieprasījumu no dzīvokļu īpašnieku puses, nozares tirgus analīze palīdz pieņemt lēmumus efektīvai resursu izvēlei.

Pārvaldīšanas sistēma sastāv no divām daļām: vadīšanas sistēmas jeb vadīšanas subjekta un vadāmās sistēmas jeb vadīšanas objekta. Kā pētāmais subjekts te ir nozarē darbojošās personas: pārvaldnieki, klienti (dzīvokļu īpašnieki, īrnieki, nomnieki), pakalpojumu sniedzēji, valsts un pašvaldības iestādes, nevalstiskās organizācijas un citas ieinteresētās personas, objekts – daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas vidē ir iesaistītas vairākas ieinteresētās puses (1. pielikums) - valsts, pašvaldības un uzņēmumi, kas nodrošina nepieciešamos pakalpojumus, kā arī mājsaimniecības, kas ir galvenie klienti pakalpojuma saņemšanā.

Politikas veidotājs, arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, pirmkārt ir valsts, tādēļ kā pirmais subjekts arī 1. pielikumā tiek minēta valsts. Latvijā politiku veido Saeima, Ministru kabinets, dažāda profila valsts iestādes. Atbildīgā par dzīvojamo māju politiku ir Ekonomikas ministrija. Tomēr jānorāda, ka vairākas būtiskas prioritātes ir arī Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas atbildībā. Politikas veidošana ir būtiska daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, jo tā tiek veidota, lai sekmētu valsts ilgtspējību, mājokļu un to pārvaldīšanas nozares attīstību, iedzīvotāju dzīves kvalitātes nodrošināšanu.

Latvijā ir izveidota vienota attīstības plānošanas sistēma un tiesiskajā regulējumā nostiprināti tās principi. Tomēr praksē nozīmīgs izaicinājums politikas veidotājiem ir saskaņotības un pēctecības principa ievērošana (Pārresoru koordinācijas centrs, 2019).

Kā norāda Pārresoru koordinācijas centra eksperti, lai nodrošinātu veiksmīgu, dzīvotspējīgu politiku, ir nepieciešams pilnveidot starpnozaru politikas plānošanas koordinācijas mehānismu, jo ārējās vides apstākļos, kas nepārtraukti mainās, izvirzītie mērķi, uzdevumi, prioritātes bieži vien iziet ārpus vienas institūcijas atbildības jomas un spējām piedāvāt atbilstošus risinājumus.

Pašvaldības daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē darbojas kā lēmējvara un izpildvara (1. pielikums). Galvenais tiesību akts, kas regulē pašvaldību darbību, ir likums “Par pašvaldībām”.

Atsevišķu pašvaldības institūciju izveidošanas kārtību un struktūru reglamentē speciālie tiesību akti. Būtiskākie jautājumi, kuri tiek risināti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā ir sabiedrisko jeb komunālo pakalpojumu nodrošināšana, izveidojot savus uzņēmumus vai iepirkuma rezultātā slēdzot līgumus ar attiecīgo pakalpojumu sniedzējiem. Pašvaldības nodrošina teritorijas plānošanu, zemes izmantošanas un apbūves kārtības noteikšanu, kā arī administratīvās teritorijas labiekārtošanas nodrošināšanas darbus, kuru īstenošanai pašvaldības var arī piešķirt līdzfinansējumu.

Nozarē darbojas daudzas un dažādas juridiskas personas, kas tieši vai netieši ietekmē apkārtējo un iekšējo vidi. Tiešie nozares subjekti ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumi, kas nodrošina pārvaldīšanas pakalpojumu. Nozarē darbojas arī kredītiestādes, kuras nodrošina finansējumu, plašsaziņas līdzekļi, kuri tiek izmantoti dažādu informācijas avotu izplatīšanā, kā arī sabiedrisko jeb komunālo pakalpojumu sniegšanas uzņēmumi un citi uzņēmumi, kuri nodrošina dažāda veida pakalpojumus (būvniecība, tehniskie apsekojumi, būvmateriālu ražošana, tirdzniecība, energoapgāde u.c.).

Pēc sistēmteorijas pamatlicēja Karla Ludwiga von Bertalanffy domām sistēma ir vairāk nekā tikai sastāvdaļas un to attiecību kopums – tas ir sarežģīts veselums, kas ietekmē un ietekmējas no tās iekšējās un ārējās vides. Turklāt sistēmai ir robeža, kas pasargā to no sajaukšanās ar tās vidi. Vides ietekme ir tāda, ka sistēma vienmēr ir jāsaprot kontekstā ar visiem tās elementiem (Ryan, 2008). Daudzveidība ir nepārprotami svarīgākā sistēmas pieejas stiprā puse, taču tas arī apgrūtina to raksturošanu.

Lai noteiktu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošos faktorus, promocijas darba autore veica zinātniskās literatūras avotu kontentanalīzi, un tās laikā tika izpētīti 100 dažādi ar ēku pārvaldīšanas procesu saistīti zinātniskie raksti. Dažādu valstu

(Latvija, Lietuva, ASV, Lielbritānija, Vācija, Ķīna, Malaizija, Saūda Arābija, Zviedrija u. c.) zinātnisko rakstu autori šos darbus publicējuši no 1997. līdz 2017. gadam.

Kontentanalīzes rezultātā tika noteiktas astoņas procesu kopas, ko rakstu autori uzskata par svarīgiem faktoriem un kas tiek minētas vismaz 10 (10 %) rakstos. Tās ir:

1. Vadība un plānošana.
2. Monitorings.
3. Tehniskās apkopes darbības.
4. Būvniecība, atjaunošana un remonts.
5. Ēku pārvaldības vadības programmatūras, datu bāzes.
6. Pārvaldīšanas un uzturēšanas izmaksas.
7. Mūsdienīgas tehnoloģijas.
8. Juridiskie un tehniskie standarti, tiesību akti.

Rakstu kontentanalīzes rezultātā izdalītās procesu kopas un to novērtējumi ir apkopoti tabulā 2.1. Procesu kopas tika sadalītas trīs līmeņos pēc biežuma:

1. Zems – 10% un mazāk.
2. Vidējs – no 10% līdz 30%.
3. Augsts – 30% un vairāk.

2.1. tabula

Noteikto galveno procesu kopu saraksts (autores veidots)

N. p. k.	Procesu kopas	Biežums, %	Līmenis
1.	Vadība un plānošana	42	Augsts
2.	Monitorings	32	Augsts
3.	Tehniskās apkopes darbības	30	Augsts
4.	Būvniecība, atjaunošana un remonts	30	Augsts
5.	Ēku pārvaldības vadības programmatūras, datubāzes	12	Vidējs
6.	Pārvaldīšanas un uzturēšanas izmaksas	11	Vidējs
7.	Mūsdienīgas tehnoloģijas	10	Zems
8.	Juridiskie un tehniskie standarti, tiesību akti	10	Zems

Apkopotā informācija liecina, ka pārvaldīšanas procesu ietekmējošo faktoru kontekstā visbiežāk tiek minēta “Vadība un plānošana”, kas ir loģiski, jo pārvaldīšana vienmēr ir plānošana un vadīšana – menedžments, un tā efektivitāte tieši ietekmē pārvaldīšanas rezultātu, jo bez vadības un plānošanas nedarbojas neviena no parējām 7 kategorijām. Šie procesi tiek saistīti arī ar nozarei nepieciešamajiem profesionāļiem, to kompetenci un atbilstību tirgus prasībām, nodarbinātības politiku, veidojot produktīvu bāzi ekonomikas izaugsmei.

Nākamā procesu kopa (minēta 32% rakstos) ir “Monitorings”. Kvalitatīva ēku monitoringa un uzraudzības nodrošināšana īpaši aktuāla ir kļuvusi pēdējos gados, kad ir attīstījušās informāciju tehnoloģiju komunikācijas un pastāv iespēja attīstīt datorizētas ēku uzraudzības sistēmas. Šo sistēmu pielietošana īpaši aktuāla ir nedzīvojamo ēku vai tā saucamo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju jauno projektu sektorā. Monitorings ir procesa novērošana, novērtēšana, kontrole, analīze un prognozēšana. Kvalitatīvas monitoringa sistēmas dod iespēju ne tikai aizsargāt objektus, bet arī savlaicīgi saņemt ziņojumus par bojājumiem vai avārijas situācijām inženiertīklos, kā arī saņemt aktuālus dažāda veida skaitītāju rādījumus, izmantojot attālināto nolasīšanu.

Procesa “Tehniskās apkopes darbības” vērtējums ir tuvu iepriekšējai kategorijai (30%). Tā ietver sevī visas darbības, kuras saistās arī ēku tehnisko uzturēšanu, apkopi, tajā skaitā energovadību, kas ir viens no primārajiem uzdevumiem, lai nodrošinātu veiksmīgu tehnisko funkciju pildīšanu, ekspluatācijas laika pagarinājumu un ēku ilgtspēju.

“Būvniecība, atjaunošana un remonts” (minēta 18%). Tā apkopo darbības un faktorus, kas saistīti ar būvniecību, vispārīgo atjaunošanu un remontdarbiem, kā arī bieži vien ar energoefektivitāti, izdalot to kā procesa apakškopu. Šis process un tēma šobrīd ir viena no prioritātēm visā pasaulē, jo saistīta ne tikai ar ēku uzturēšanas pilnveidošanas pasākumiem, izmaksu samazināšanu ēku uzturēšanā, enerģijas lietderīgā izmantošanā, bet arī ar globālām klimata izmaiņām un vides kvalitāti.

“Ēku pārvaldības vadības programmatūras, datu bāzes” (12%) iekļauj faktorus, kas saistīti ar programmnodrošinājumu attīstību un informācijas tehnoloģiju (IT) ieviešanu ēku pārvaldīšanas jomā. Arī šī kategorija iezīmējas kā pēdējo desmit gadu tendence, kura aizvien vairāk parādās ēku pārvaldīšanas procesa nodrošināšanā. Kā galveno iemeslu tam var minēt arvien jaunas informāciju tehnoloģijas un risinājumus, kas padara pārvaldīšanas procesu vairāk ērtāku pārvaldniekam, atbrīvojot viņu no lieka papīru darba, nodrošinot drošu datu aizsardzības līmeni un vairāk kontroles informāciju un notikumiem, kas saistīti ar konkrēto pārvaldāmo objektu. Savu lomu šeit spēlē arī uz pakalpojumu elektronifikāciju vērsta Eiropas Savienības

politika ar mērķi samazināt papīra izmantošanu. Skaidrojums tam, kāpēc šai kategorijai ir tikai 12% pieminēšanas biežums, var būt tas, ka labi informācijas tehnoloģiju (IT) risinājumi nekad nav bijuši lēti, līdz ar ko pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzēju skaits, kas var atļauties pilnīgi pāriet uz datorizēto dokumentu pārvaldību, ir mazs. Cits faktors – pārvaldnieki apzinās, ka galu galā izmaksas par programmatūras nodrošinājumu tiks iekļautas maksā par pārvaldīšanu, tādējādi, palielinot šīs izmaksas. Ja pārvaldniekam ir simtiem māju, tad īpašnieki var arī nepamanīt rēķinu palielināšanu par centa simtdaļu, bet ja objektu ir 10-20, tad rodas jautājums, vai ieguvums no sistēmas ieviešanas būs samērīgs ar sekām, ko radīs pārvaldīšanas maksas palielinājums.

Tuvu iepriekšējam procesam (11%) ir “Pārvaldīšanas un uzturēšanas izmaksas”. Neskatoties uz to, ka šie procesi tika minēti rakstos salīdzinoši nedaudz, autore uzskata, ka tā ir ļoti nozīmīga, jo tieši vai netieši tai ir liela ietekme uz pārvaldīšanu. Zem šīs procesu kopas parādās vairākas apakškategorijas, jo izmaksas tiek saistītas ar attīstību, pārvaldīšanu, administrēšanu, fizisko saglabāšanu un atjaunošanu.

Procesu kopa “Mūsdienīgas tehnoloģijas” (10%), pēdējos gados kļūst aizvien aktuālāka. Mūsdienīgas tehnoloģijas nodrošina inovatīvas pieejas un viedierīču piedāvātas jaunas funkcijas, padarot ēku pārvaldību ērtāku un caurskatāmāku. Šie procesi ir tieši saistīti ar “Uzraudzību un monitoringu” un “Ēku pārvaldības vadības programmatūras, datu bāzes”, jo mūsdienīgu tehnoloģiju pielietojums atvieglo pārvaldīšanas procesu, automatizējot dažādu uzdevumu izpildi. Viens no piemēriem ir skaitītāju rādījumu attālinātā nolasīšana un siltummezgla dinamiskā vadība.

Pēdējais no izdalītām procesu kopām ir “Juridiskie un tehniskie standarti, tiesību akti” (10%), kas tiek minēta jau retāk, tādējādi autore to atzīmē zemā līmeņa kategorijā. Tie ir attiecīgu institūciju vai arī uzņēmumu iekšējie normatīvie akti, kur ietverti vispārīgi piemērojami noteikumi, norādījumi ar mērķi – sakārtot jomu, darbību, lai nodrošinātu veiksmīgu procesu izpildi. Savukārt tiesību akti ir rakstveida juridiskie akti, kuri ietver Eiropas Savienības un Latvijas Republikas normatīvo regulējumu, kas nosaka nozares darbības pamatprincipus.

Katra no 2.2. tabulā norādītām procesu kopām ietver vairākas procesu apakškopas. 1.2. tabulā tika izdalītas procesu apakškopas, kurām vērtējums pēc nodaļas sākumā minētās gradācijas ir augsts vai vidējs.

Noteikto galveno procesu apakšprocesu kopas (autores veidots)

Nr.	Process	Apakšprocess
1.	Vadība un plānošana	Profesionālās zināšanas, kompetence Plānošana un sadale Organizēšana Finanšu avotu piesaiste Komunikācija Drošība Vadība Kvalitāte Efektivitāte, produktivitāte Novērtēšana Administratīvās darbības Pakalpojumu nodrošināšana
2.	Monitorings	Novērošana un analīze Kontrole Uzraudzība Diagnosticēšana Defektu identificēšana, apsekošana Klimata kontrole Temperatūras regulēšana Prognozēšana
3.	Tehniskās apkopes darbības	Iekārtu, konstrukciju, komunikāciju apsekošana Teritorijas uzkopšana Telpu uzkopšana Sanitārā apkope Atkritumu apsaimniekošana Apkures sistēmu darbības nodrošināšana Dzesēšanas sistēmu darbības nodrošināšana Inženiersistēmu darbība Tehniskās apkopes Ventilācija Gaisa kondicionēšanas iekārtas Tehniskais novērtējums Ēku fiziskais stāvoklis Energovadība
4.	Būvniecība, atjaunošana un remonts	Būvniecība (atjaunošana, pārbūve, rekonstrukcija) Remonts Projektēšana Būvniecības materiāli, to īpašības
5.	Ēku pārvaldības vadības programmatūras un datu bāzes	Informācijas tehnoloģijas Programmēšana Datu bāzes Programmas

Nr.	Process	Apakšprocess
6.	Pārvaldīšanas un uzturēšanas izmaksas	Pārvaldīšanas izmaksas Izmaksu samazināšana Līdzfinansējums Būvniecības, remonta izmaksas
7.	Mūsdienīgas tehnoloģijas	Materiāli tehniskā bāze Infrastruktūra “Gudrās” mājas “Gudrie” skaitītāji Gandrīz “nulle” enerģijas mājas Telpu uzkopšanas tehnoloģijas Teritorijas uzturēšanas un uzkopšanas tehnika
8.	Juridiskie un tehniskie standarti, tiesību akti	Eiropas Savienības direktīvas un regulas Likumi, Ministru kabineta noteikumi Pašvaldību saistošie noteikumi Latvijas valsts Standarti Judikatūra

Promocijas darba autore iegūtos rezultātus prezentēja Rīgas tehniskās Universitātes organizētajā 62.starptautiskajā zinātniskajā konferencē 2021.gadā, kur starptautiskā projekta “From Husing Manager to Climate Manager (CLI-MA)” darba grupas ietvaros (dalībnieki: eksperti no Latvijas, Vācijas, Polijas) rezultāti tika aprobēti un apstiprināti. Prezentēšanas laikā eksperti apstiprināja autores iegūtos rezultātus, tajā skaitā to sadalījumu pēc svarīguma pakāpes (12.pielikums).

Apkopojot iegūto informāciju, autore secina, ka dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas darbība notiek mikro un makro vidē, uz kuru iedarbojas iekšējie un ārējie faktori un kur var identificēt noteiktus procesus, kas tiešā vai netiešā veidā ietekmē visas pārvaldīšanas sistēmas darbību.

Lai uzturētu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas labā kvalitātē un nodrošinātu to dzīves cikla pagarinājumu, ir jāņem vērā daudzi faktori – ekonomiskie, juridiskie, tehniskie un arī sociālie. Ilgtspējīgu uzturēšanu ietekmē ne tikai māju fiziskās īpašības, bet arī to pārvaldīšana, tehniskā uzturēšana, kā arī faktorus.

2.2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošie ārējie faktori

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari ietekmē ārējās vides faktori un ar tiem saistītās problēmas un to cēloņi (skat. 2.1. att.).

Nodaļā veiktā pētījuma jautājums, mērķi un uzdevumi paredz noteiktu pētījuma plānu un darbības. Pirmais posms – pētījuma metodoloģijas un konceptuālā ietvara izpēte. Pētījuma

1. jautājums: “Kādi ārējie faktori ietekmē daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari?”. Pētniecības posmā ietilpst: zinātniskās literatūras analīze, lai noteiktu pētījuma problemātiku. Pētījuma metodoloģijas izstrāde – mērķa un uzdevuma noteikšana un piemērotu pētniecības metožu izvēle.

Otrais posms – identificēt ārējo faktoru ietekmi uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu un konstatēt nozarē esošās problēmas. Pētniecības posmā ietilpst: normatīvo aktu, pētījumu par dzīvojamā fonda tehnisko nolietojumu, pašvaldībās pieejamās informācijas par līdzfinansējuma pieejamību, Latvijas tiesu e-pakalpojuma portāla www.manas.tiesas.lv anonimizēto tiesas nolēmumu, “Attīstības finanšu institūcija Altum” apkopoto datu, Centrālās statistikas pārvaldes, Būvniecības valsts kontroles biroja un Lursoft datu analīze.

Trešais posms – veikta dzīvokļu īpašnieku, dzīvojamo māju iedzīvotāju un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju nozares speciālistu aptauja, lai identificētu ārējos faktorus un to ietekmi uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu un konstatētajām problēmām.

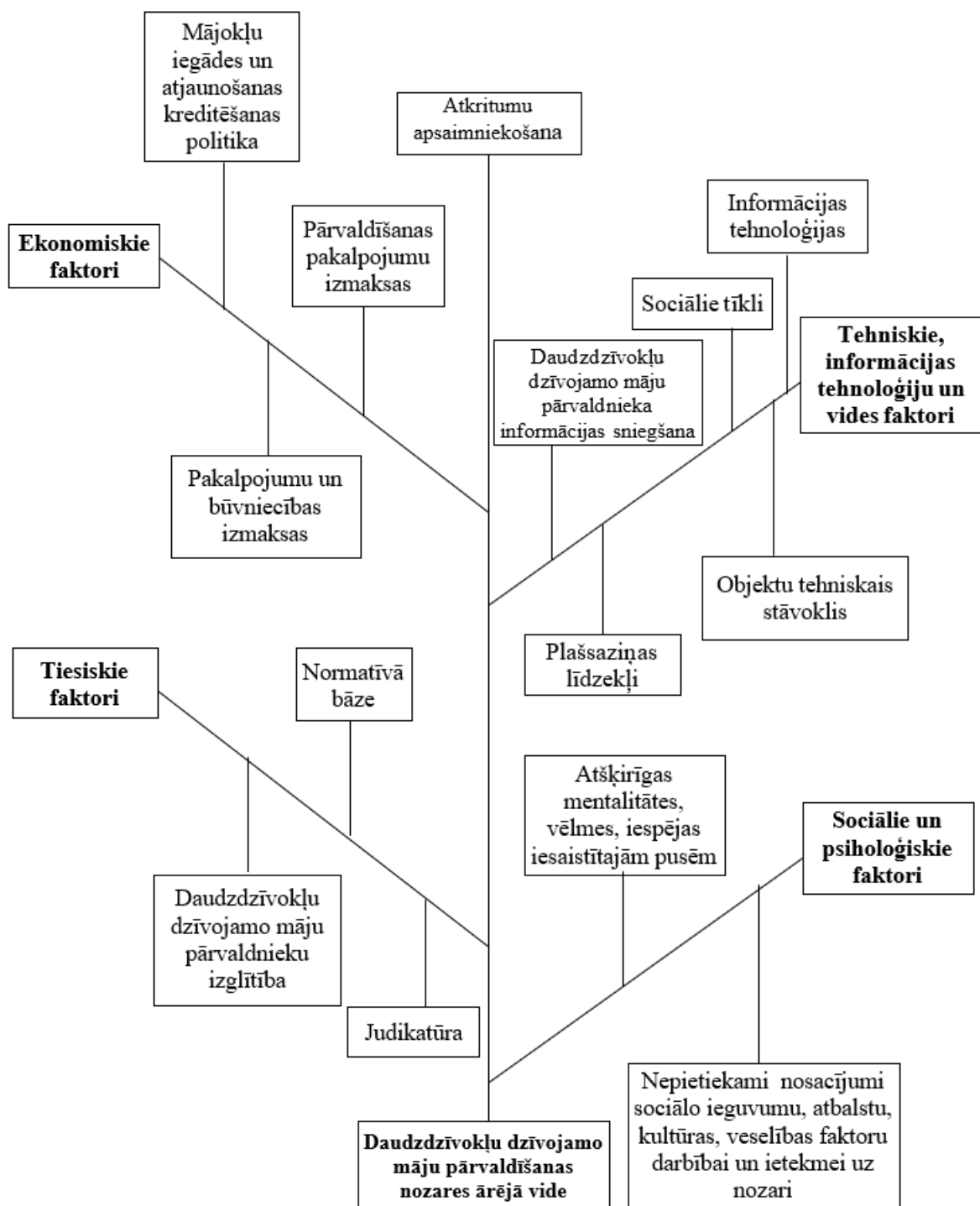
Promocijas darba autore daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmā noteica četrus ārējās vides ietekmējošos faktorus (skat. 2.2. att.):

1. Ekonomiskie faktori.
2. Tiesiskie faktori.
3. Tehniskie, informācijas tehnoloģiju un vides faktori.
4. Sociālie un psiholoģiskie faktori.

Šīs dažādās vides (skat. 2.2. att.) vides un to ietekmējošo faktoru savstarpējās sakarības un mijiedarbības ietekmē visu pārvaldīšanas procesu. Ārējo faktoru ietekme un savstarpējā mijiedarbība (skat. 2.3. att.) nodrošina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā iesaistītās puses ar informāciju un rīkiem, lai efektīvi īstenotu nepieciešamos pasākumus un veicinātu pārvaldāmo objektu dzīves cikla pagarināšanu un ilgtspējīgu saglabāšanu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma veic 3 galvenos uzdevumus:

1. ievāc informāciju par vadāmo nozari;
2. pārstrādā saņemto informāciju;
3. veic vadošo iedarbību uz nozari.



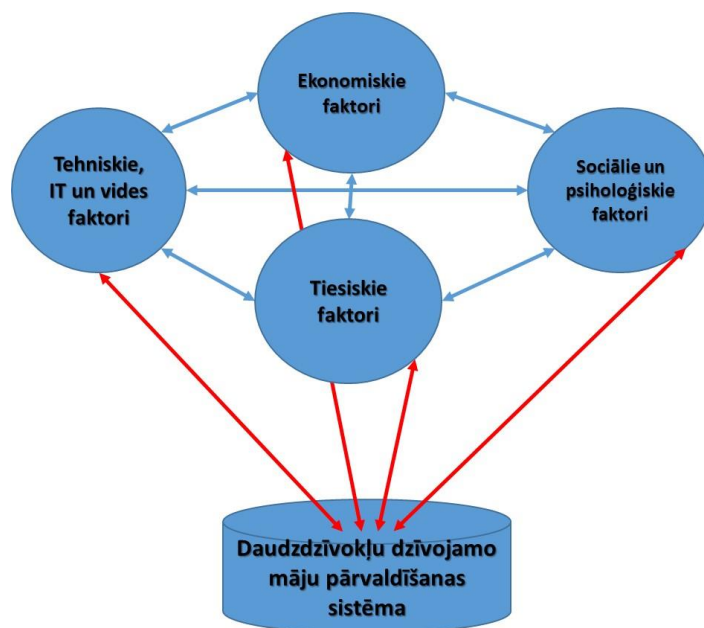
2.2. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari ietekmējošie ārējās vides faktori (autore veidots)

No dotā uzskaitījuma izriet, ka sākotnēji ir jāiegūst informācija par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari un tajā iesaistītajām personām, tiesisko aktu regulējumu, pakalpojumu un darbinieku pieejamību. Kad informācija ir ievākta, tā sākotnēji ir jāizanalizē, jāveic nepieciešamie aprēķini, lai pakalpojumam būtu ekonomiskais pamatojums un tiktu izmantotas optimālas pārvaldīšanas metodes, jānoskaidro klientu vēlmes un iespējas. Tikai pēc

visu šo darbību veikšanas drīkst uzsākt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšanu.

Visu iegūstamo un saņemto informāciju var vērtēt no trīs dažādiem viedokļiem:

- 1) Sintaktiskā – kad tiek izvērtēts informācijas daudzums: vai informācija par objektiem un klientiem ir pietiekoša (tehniskais māju stāvoklis, klientu maksātspēja, konkurentu piedāvājumi u.c.)
- 2) Semantiskā – kad tiek analizēta satura jēga: tiek izanalizētas stiprās un vājās puses, izvērtētas iespējas un draudi, izanalizēti pakalpojuma sniegšanu ietekmējošie faktori, ekonomiskais izdevīgums, konkurentu piedāvājumi, sagatavotie plāni u.c.
- 3) Pragmatiskā – kad teorija tiek apvienota praksē: pārvaldīšanas pakalpojuma īstenošana, uzraudzība, monitorings, ievērojot teorētiskās nostādnes un tiesisko aktu regulējumu, un ieviešot to visu praktiskajā darbībā.



2.3. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas faktoru savstarpēja mijiedarbība (autores veidots)

Katrs no pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošiem faktoriem savstarpēji mijiedarbojas, tādējādi arī ietekmējot cits citu, palielinot vai samazinot pārvaldīšanas darbību efektivitāti. Šo faktoru savstarpējā saite ar sistēmu ir redzama 2.4. attēlā.

Tiesiskie faktori ir viens no galvenajiem sistēmas darbības ietekmējošiem rādītājiem. Tiesību aktu regulējuma ietekme uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu, to

ievērošana vai tieši otrādi – ignorēšana vai pārkāpšana ieņem būtisku lomu nozares attīstībā. Tiesību aktu regulējums ir attiecināms gan uz īpašuma uzturēšanu, piegādājamajiem pakalpojumiem, tehniskā stāvokļa izvērtējumu, tā uzlabošanas iespējām, finanšu avotu pieejamību, lēmumu pieņemšanu un daudzu citu jautājumu īstenošanu.

Dzīvojamās mājas ekspluatācija kā process iekļauj sevī dažādu specifisku uzdevumu veikšanu, kas ir savstarpēji saistīti, vērsti uz viena mērķa sasniegšanu, ņemot vērā vispārzināmo, ka objekta ekspluatācija ir “kādas ķermeniskas lietas tiesiska izmantošana saskaņā ar tās lietošanas mērķi konkrēta labuma gūšanai” (Joksts O., Girgensone B., Mihailovs I.J., 2016).

Savukārt, lai minētā informācija būtu pieejama, nepieciešams attīstīt informatīvo saikni starp visām iesaistītajām pusēm, izmantojot gan tikšanos klātienē, gan arī informatīvi tehnoloģisko metožu pielietojumu. Tomēr jānorāda, ka, lai sistēma darbotos efektīvi, ir svarīgs psiholoģiskais klimats gan pārvaldīšanas uzņēmuma vidē, gan klientu (dzīvokļu īpašnieku/īrnieku/nomnieku) vidū, gan arī savstarpējā mijiedarbība starp pārvaldnieku un klientiem (dzīvokļu īpašnieki/īrnieki/nomnieki).

Lai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma efektīvi darbotos, tās darbībā būtu nepieciešams ievērot ilgtspējīgas attīstības faktoros: ekonomiskos, vides, sociālos. Ilgtspējīga attīstība ir attīstība, kas atbilst pašreizējās paaudzes vajadzībām, neapdraudot nākamo paaudžu spēju apmierināt savas vajadzības (WCED, 1987).

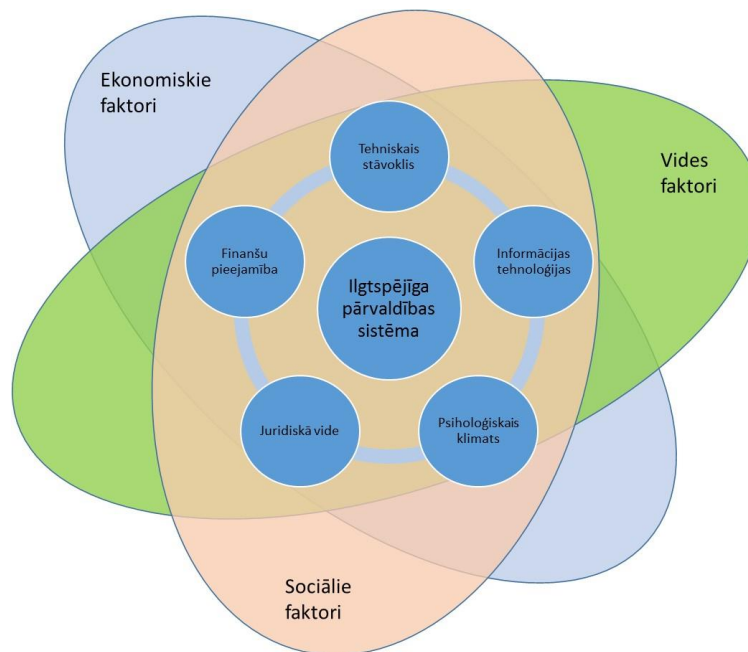
Ekonomiskie faktori	Tiesiskie faktori	Tehniskie, informācijas tehnoloģiju un vides faktori	Sociālie un psiholoģiskie faktori
<ul style="list-style-type: none"> • Klientu ienākumi, maksātspēja • Nodarbinātības līmenis • Atalgojuma apmērs visām procesā iesaistītajām pusēm • Pārvaldīšanas uzņēmumu ienākumu līmenis • Konkurences līmenis • Uzņēmumu maksātspēja • Izdevumi par dzīvojamo māju uzturēšanu • Kredītu pieejamība • Pašvaldību, valsts, Eiropas Savienības līdzfinansējuma pieejamība • Mārketinga politika 	<ul style="list-style-type: none"> • Mājokļu politika • Būvniecības politika • Normatīvo aktu regulējums • Judikatūra • Nodokļu politika • Subsīdijas, valsts galvojumi • Starptautiskā sadarbība • Politiskā griba 	<ul style="list-style-type: none"> • Dzīvojamo māju tehniskais stāvoklis, nolietojums • Iekārtu, tehniskas modernizācija • Iekārtu, tehniskas pieejamība • Rādītāju monitorings • Tehniskās apkope • Remonta, atjaunošanas, pārbūves darbi • Klimata pārmaiņas • CO2 izmeši • Atkritumu apsaimniekošana • Vides piesārņojums • Jaunu enerģijas avotu apgūšana • Klimatiskie faktori 	<ul style="list-style-type: none"> • Klientu attieksme pret objektu • Kopīpašnieku savstarpējās attiecības • Īpašnieku un pārvaldnieku savstarpējās attiecības • Informācijas pieejamība • Komunikācijas prasmes • Atgriezeniskā saite starp pārvaldīšanā iesaistītajām pusēm • Pušu attieksme pret vidi, ekoloģiju • Izglītības līmenis

2.4. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas un procesu ietekmējošo faktoru shematisks attēlojums (autoreis veidots).

Zinātnieki atzīst, ka ekonomikā, tāpat kā ekoloģijā, tiek piemēroti savstarpējās atkarības noteikumi. Atsevišķas šo nozaru aktivitātes nav ieteicamas un reizēm pat neiespējamā. Piemēram, rūpīgi neapsvērti politiski lēmumi rezultātā novedīs pie nelabvēlīgas ietekmes gan uz ekonomiku, gan vidi. Ekonomiskos un vides jautājumus ietekmē arī sociālās attīstības aspekti un otrādi. Pētījumi šajā nozarē atklāj, ka ilgtspējīgu attīstību var piemērot uzņēmējdarbības veikšanā, kur tiek piemēroti visi trīs ilgtspējas faktori (Leščevica M., 2013).

Ilgspējīgs uzņēmums cenšas panākt ilgtspējīgu bagātību ģenerēšanu (ekonomiskā, sociālā un vides bagātība). Galvenā vērtība šajos uzņēmumos ir ekonomiskā, sociālā, vides; tas nozīmē, ka visas vērtības jāuztver vienādi. (Leščevica M., 2013)

Lai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana tiktu īstenota efektīvi un ilgtspējīgi, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmai jābūt savstarpējā mijiedarbībā ar ilgtspējīgas attīstības un saglabāšanas pamatprincipiem (skat. 2.5. att.).



2.5. attēls. Ilgtspējīgas attīstības pamatprincipu un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas faktoru mijiedarbība (autore veidots).

Ilgspējīga uzņēmējdarbība ir uzņēmumu patstāvīga apņemšanās:

- 1) izturēties ētiski;
- 2) veicināt ekonomisko attīstību;
- 3) vienlaikus uzlabojot darbaspēka, viņu ģimeņu, vietējās un pasaules sabiedrības, kā arī nākamo paaudžu kvalitāti (Crals, E., Vereck, L., 2004.)

Ilgspējīga uzņēmējdarbības attīstīšana ir liels izaicinājums uzņēmējiem, tajā skaitā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē. Process ietver gan politiskos,

ekonomiskos un vides izaicinājumus, gan arī iesaistīto personu psiholoģisko uztveršanas spēju un gatavību attīstīties.

Turpmāk, nākamajās apakšnodaļās tiks dziļāk izpētīti visi piedāvātās pārvaldīšanas sistēmas faktori.

2.2.1. Ekonomiskā vide un faktori

Ekonomiskie faktori ietver pārvaldīšanas un uzturēšanas izmaksas, kā arī ienākumu avotus (piemēram, objekta uzturēšanas izmaksas, nodokļi, komunālo pakalpojumu izmaksas, remonta darbu izmaksas, ienākumi no nomas utt.). Sociālie faktori ir saistīti ar saskarsmi ar klientu, atgriezeniskās saites veidošanu, komunikācijas prasmi, mārketinga politiku.

Finanšu pieejamība un tās apmērs ir atkarīgs gan no pašu īpašnieku maksātspējas, gan no viņu vēlmes ieguldīt investīcijas savā īpašumā, gan arī no finanšu vidē pieejamiem finanšu avotu modeļiem. Ieguldījumi jeb investēšana daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanā un atjaunošanā notiek nepārtraukti, atšķirība ir tikai finansējuma apmērā, pieejamībā, izmantošanas mērķī.

Finanšu avotus praksē izdala 2 daļās:

1. **Iekšējie finanšu līdzekļi** – salīdzinoši nelieli un ar tiem nevar veikt liela apmēra remonta un atjaunošanas darbus. Tomēr veiksmīgi tos izmantojot ikdienas īpašuma pārvaldīšanā, var sasniegt arī ievērojamus uzlabojumus īpašuma tehniskā stāvokļa uzlabošanā.

1.1. Uzkrājumi – maksājumi, kuri tiek iekasēti no īpašniekiem katru mēnesi, papildus pārvaldīšanas maksai. Par to apmēru lemj dzīvokļu īpašnieki. Veicot uzkrājumu iekasēšanu, sākotnēji to izlietošanas mērķis netiek noteikts. Tā izlietojums ir atkarīgs no situācijas, t.i., kad būs vajadzīgs veikt kādus remonta vai citus darbus, kuru nepieciešamību nosaka vai nu avārijas situācija, vai ēkas vai iekārtu tehniskais stāvoklis, kuru uzturēšanai vai uzlabošanai nepieciešams veikt kādus darbus. Paaugstinot uzkrājumu fondam novirzāmos līdzekļus un veidojot šos uzkrājumus samērīgi ar kopīpašnieku maksātspēju, tiek veicināta īpašnieku iesaistīšanās daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kopīpašuma pārvaldīšanā.

1.2. Mērķa maksājums. Par tā nepieciešamību, apmēru un iekasēšanas ilgumu lemj dzīvokļu īpašnieki. Atšķirībā no uzkrājuma, šajā gadījumā ir jānorāda, kāds mērķis ir maksas iekasēšanai (piemēram stāvvadu nomaiņa), ir zināma jau konkrēta tāme vai kontroltāme, uz kuras izmaksām balstoties tiek aprēķinātas viena kvadrātmetra izmaksas, kā arī tiek noteikts finanšu līdzekļu iekrāšanas ilgums. Šis modelis tiek izmantots gadījumos, kad nepieciešams veikt kādus lielākus atjaunošanas darbus, bet nav vēlmes meklēt aizdevumus

kredītiestādē. Līdz ar to arī ir vieglāk saņemt no īpašniekiem saskaņojumu šādu finanšu līdzekļu uzkrāšanai. Nosakot termiņu, līdz kuram dzīvokļu īpašniekiem šī summa jāiemaksā, ir iespējams precīzi kontrolēt naudas plūsmu ēkas kopējā kontā un plānot atjaunošanas darbus. Tomēr šo iekšējo finanšu līdzekļu uzkrāšana ir ilgstoša, jo situācija gan būvniecībā, gan valsts noteiktajos tarīfos (par gāzi, elektrību, ūdeni) ir mainīga. Minētie faktori var ietekmēt iecerēto mērķu sasniegšanu, bet iekšējās finansēšanas priekšrocības ir finansiālas neatkarības saglabāšana.

1.3. **Peļņa.** Šis finansējuma modelis pielietojams gadījumos, kad dzīvojamā mājā ir kādas no koplietošanā esošām telpām, kuras tiek iznomātas komersantiem, kuri veic noteiktu uzņēmējdarbību – ir atvērti veikali, skaistumkopšanas kabineti, solāriji, zobārstniecības privātprakses u.c. Ja daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā ir šādas telpas, kuras ir kopīpašuma daļā, tad tās iespējams iznomāt komersantiem un iegūtie līdzekļi jānovirza mājas uzkrājuma fondā. Tāda prakse tiek izmantota arī gadījumos, kad mājai ir viens vai divi kopīpašnieki, un objektā ir nedzīvojamās telpas, kurās iespējams veikt komercdarbību. Lai iegūtu mājai papildu finansējumu, lielākajās pilsētās izveidojusies prakse – izvietot vides reklāmas uz ēku gala sienām. Te nu, lai īstenotu minētās aktivitātes, dzīvokļu īpašnieku kopībai ir jāpieņem atbilstošs lēmums par kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā.

2. **Ārējie finanšu līdzekļi** – tie ir daudz apjomīgāki nekā iekšējie, tomēr tie raksturojas ar nepieciešamību pamatot to izmantošanu, it īpaši, ja tas ir valsts, pašvaldības vai Eiropas Savienības Struktūrfondu līdzfinansējums. Lai šo finansējumu saņemtu, tiek izvērtēta īpašnieku maksātspēja, maksājumu disciplīna, īpašnieku balsojuma proporcionalitāte, kā arī noteikti citi, ar investīcijām saistīti riski.

2.1. **Pašvaldību līdzfinansējums.** Latvijā visas teritorijas ir sadalītas administratīvajās zonās. Katrā no administratīvajām teritorijām ir pašvaldības, kuru teritorijā atrodas dzīvojamās mājas. Lielākā daļa šo mājokļu ir kā privātpašums, kas nozīmē, ka īpašniekiem ir pašiem jānodrošina savs finansējums mājokļu uzturēšanā. Tomēr Latvijā likumdošana paredz iespēju pašvaldībām piedalīties ar savu finansējumu, sniedzot noteikta rakstura atbalstu.

Pamatojoties uz likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 27.² pantu, pašvaldība var sniegt palīdzību dzīvojamās mājas īpašniekam vai dzīvokļu īpašniekiem, piešķirot finansējumu šādiem mērķiem (Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, 2001):

1. Par valsts nozīmes kultūras pieminekli atzītas dzīvojamās mājas restaurācijai.

2. Dzīvojamās mājas atjaunošanai, ja tās tehniskais stāvoklis normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā atzīts par bīstamu cilvēku dzīvībai vai veselībai.
3. Tādas dzīvojamās mājas atjaunošanai, kurā jālikvidē terora akta, avārijas, stihiskas nelaimes vai citas katastrofas sekas.
4. Energoefektivitātes pasākumu veikšanai dzīvojamā mājā.
5. Dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala labiekārtošanai.

Energoefektivitātes likums stājās spēkā 2016. gada 29. martā, tā mērķis ir energoresursu racionāla izmantošana un pārvaldība, lai sekmētu ilgtspējīgu tautsaimniecības attīstību un ierobežotu klimata pārmaiņas. Atbilstoši minētā likuma 5.panta prasībām pašvaldībām ir tiesības izstrādāt un pieņemt energoefektivitātes plānā atsevišķu dokumentu vai kā pašvaldības teritorijas attīstības programmas sastāvdaļu, kurā iekļauti noteikti energoefektivitātes mērķi un pasākumi. Savukārt atbilstoši Energoefektivitātes likuma 7.panta prasībām pašvaldības var veidot pašvaldības energoefektivitātes fondu, kura līdzekļi izmantojami vairākās jomās, tostarp pašvaldības plānošanas dokumentos paredzēto energoefektivitātes politikas pasākumu ieviešanai (Energoefektivitātes likums, 2016). Saskaņā ar likumu, energoefektivitāte ir energoresursu izmantošanas lietderīguma pakāpe, kas izpaužas kā galaprodukta veida, kvalitātes un kvantitātes samērs ar energoresursu patēriņu. (Energoefektivitātes likums, 2016). Latvijas pašvaldībās darbojas dažādas atbalsta programmas, kas palīdz iedzīvotājiem īstenot ēku atjaunošanas pasākumus un sedz daļu izdevumu. Viena no aktuālajām programmām, kuru aktīvi izmanto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki, ir pašvaldības līdzfinansējums tehniskās dokumentācijas izstrādē, kas tiek izstrādāta ar mērķi – veikt ēku vispārējo atjaunošanu. Šāda līdzfinansējuma ietvaros atbalsts tiek sniegts energoaudita, tehniskā apsekojuma, vienkāršotās apliecinājuma kartes vai tehniskā projekta izstrādē.

Rīgas pašvaldība 2017. gada nogalē pieņēma saistošos noteikumus, kuri paredz līdzfinansēt ne tikai tehniskās dokumentācijas sastādīšanu, bet arī daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas atjaunošanas darbu veikšanu energoefektivitātes pasākumu ietvaros – ne vairāk kā 50% apmērā no atjaunošanas projekta kopējām izmaksām, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas atjaunošanas darbu veikšanai, ja daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, tās daļa, atsevišķu tehnisko sistēmu vai elementu stāvoklis normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā atzīts par bīstamu cilvēku dzīvībai vai veselībai, – ne vairāk kā 50% apmērā no atjaunošanas projekta kopējām izmaksām (Rīgas Dome, 2019).

Papildus šim finansējumam daudzās pašvaldībās ir pieejami līdzfinansējumi teritorijas labiekārtošanas projektiem, kuri gūst lielu atbalstu. Šo projektu ietvaros tiek veikti tādi darbi kā:

1. brauktuvju, ietvju vai stāvlaukuma jaunbūve, rekonstrukcija, atjaunošana vai esošā seguma izlases remonts (remonts, kuru veic atsevišķiem posmiem nolūkā likvidēt esošos defektus);
2. apgaismojuma jaunbūve, rekonstrukcijai vai atjaunošana;
3. cits labiekārtojums (bērnu rotaļu laukuma, soliņu, atkritumu urnu, atkritumu konteineru laukumu, zālienu un apstādījumu, veļas žāvētavu, velosipēdu novietņu būve, rekonstrukcija vai atjaunošana.

Pašvaldību sniegtais līdzfinansējums daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanā ir labs stimuls, lai dzīvokļu īpašnieki kļūtu aktīvāki sava īpašumā uzturēšanā, kā arī tas var būt kā pirmais solis, lai īpašnieki pieņemtu nopietnus lēmumus par ēku vispārējo atjaunošanu.

2.2. Kredītiestāžu aizdevumi. Pēdējo 10 gadu laikā kredītiestāžu aizdevumi kļūst aizvien aktuālāki. Visas lielākās komercbankas, kuras darbojas Latvijas tirgū, ir izstrādājušas finansējuma programmas, kuru mērķis ir finansēt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas, pārbūves vai restaurācijas darbus. Šiem mērķiem kredīti tiek izsniegti ar atmaksas termiņu līdz 15-20 gadiem, un ir iespējams projektu finansējums līdz pat 100 procentiem.

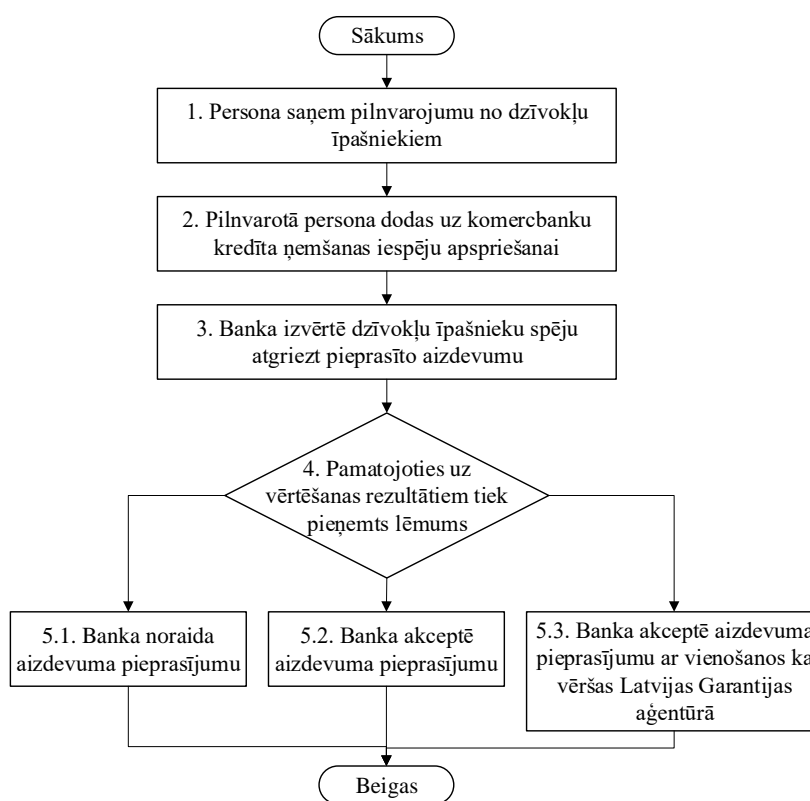
Šāda finansējuma priekšrocība ir tā, ka dzīvokļi nav jāieķīlā un par pamatu kredīta izsniegšanai kalpo regulāra finanšu plūsma par pārvaldīšanas pakalpojumiem bankas kontā. Lai saņemtu aizdevumu bankā, ir nepieciešama dzīvokļu īpašnieku piekrišana. Lai saņemto kredītu varētu nomaksāt, tiek noteikta papildus maksa aizdevuma dzēšanai, kas atspoguļojas rēķinos. Procentu likmes katram aizņēmējam tiek noteiktas individuāli, izvērtējot dažādus rādītājus, piemēram, aizņēmēja finansiālos rādītājus, atjaunojamās mājas naudas plūsmu, parādu apjomu atjaunojamā mājā u.c.

Lai saņemtu aizdevumu, ir noteikts process, kas jāiziet īpašnieku pilnvarotajai personai (skat. 2.6. att.). Saskaņā ar normatīvo aktu regulējumu, ir jāsaņem pilnvarojums uzsākt aizdevuma noformēšanas darbības, tiek uzsākta komercbanku izpēte, pārrunas. Banka izvērtē visus riskus, kas saistās ar īpašnieku maksātspēju un pieņem lēmumu – izsniegt aizdevumu vai dot atteikumu. Gadījumā, ja komercbanka uzskata, ka ir paaugstināts risks, tad tiek pieprasīta valsts garantija no Latvijas Garantijas aģentūras.

Īstenojot šāda veida projektus, svarīgs ir nodrošinājums. Kā pamata nodrošinājums ir prasījumu tiesība pret debitoriem: komerčķīla (SIA vai AS gadījumā) vai cesija (DzĪKS, DzĪB

gadījumā). Papildus šim nodrošinājumam kā nākamais svarīgais ir – nākotnes naudas plūsma – dzīvokļu īpašnieku laicīgi veiktie ikmēneša maksājumi par atjaunojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu, kas tiek iemaksāts komercbankas norēķinu kontā. Šis nosacījums ir svarīgs pie lēmumu pieņemšanas, jo tas nosaka, ka dzīvokļi netiek ieķīlāti. Papildus nodrošinājums:

1. SIA “Latvijas Garantiju aģentūra” garantija;
2. debitoru saistību izpildes apdrošināšana;
3. trešo personu galvojums (Latvijas Republikas rezidenti – juridiskās vai fiziskās personas);
4. depozīts 1-3 ikmēneša kredīta maksājumu apmērā.



2.6. attēls. Process aizdevuma saņemšanai no komercbankas (autores veidots, izmantojot informatīvajā vidē pieejamo informāciju).

Lai komercbankas pieņemtu lēmumu par aizdevuma piešķiršanu, tiek izvērtēti riski un izskatītas risku mazināšanas iespējas (skat. 2.3. tab.). Kā redzams no 2.3. tabulas, risku izvērtēšanā tiek ņemta vērā gan īpašnieku maksātspēja, gan paša atjaunojamā objekta atrašanās vieta, tās attīstības iespējas, īpašuma tirgus vērtība pēc atjaunošanas procesa, kā arī pārvaldnieka darbība visā pārvaldīšanas sistēmā kopumā. Jānorāda, ka šis aizdevums var tikt izmantots divējādi.

Riski un izskatītās risku mazināšanas iespējas (autores veidots, izmantojot: (Kukute, 2014))

Risks	Kritērijs	Risku mazināšanas iespējas
Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskais stāvoklis	Tehniskais un morālais nolietojums	Veikt regulāru objektu apsekošanu. Veikt konstrukciju, komunikāciju iekārtu atjaunošanu. Iekārtu, komunikāciju modernizācija.
Dzīvokļu īpašnieku maksātspēja	Pārvaldnieka rīcība, īpašnieku atbildība, garantija	1. Parādu apjoms aizņēmuma pieprasījuma brīdī. 2. Nākotnes pieņēmumi par maksātspēju kredīta darbības laikā (10-20 gadi). 3. Īpašnieku saistību izpildes regulāra uzraudzība un parādu atgūšana. 4. Uzkrājumu veidošanas iespējas un maksājuma disciplīna.
Teritorijas potenciāls, ilgtspēja	Garantija	Atjaunojamā objekta atrašanās vieta un tās izaugsmes potenciāls. Īpašuma atjaunošanas vērtība pēc atjaunošanas, tā tirgus vērtība. 3. Īpašnieku nodarbinātība kredīta atmaksas periodā.
Atjaunošanas, energoefektivitātes pasākumu kvalitāte	Finanšu institūcija ALTUM, tirgus	1. Atbildība par energoaudita kvalitāti. 2. Vienkāršota vai pilna atjaunošana. 3. Atbildība par būvniecības tehniskā projektu kvalitāti. 4. Atbildība par būvniecības kvalitāti, t.sk. piemērotām tehnoloģijām. 5. Atbildība par energoefektivitātes rezultātu sasniegšanu. 6. Būvniecības uzņēmuma risks.
Administratīvās darbības	Finanšu institūcijas ALTUM darbības	1. Klientu apkalpošanas modelis. 2. Dokumentu izskatīšanas laiks. 3. Standarta dokumentu izstrāde, paraugi, t.sk. līgumi. 4. Būvniecības izmaksu pieaugums, ietekme. 5. Attiecināmo izmaksu finanšu korekcijas (kļūdas dokumentācijā, nesaskaņotas darbības ar finansējuma devēju u.c.).
Būvniecības kvalitāte	Finanšu institūcija ALTUM darbības, Būvvaldes darbības, būvuzraudzība, autoruzraudzība	1. Saimnieciski izdevīgākais piedāvājums. 2. Publiskais iepirkums vai cenu aptauja. 3. Būvuzraudzība. 4. Autoruzraudzība.
Pārvaldīšanas sistēma, tās vadība un uzraudzība, attīstība	Tiesību aktu regulējums, pārvaldnieku uzraudzība	1. Dažādi pārvaldīšanas modeļi – riski, kas jānovērš finansējot. 2. Pārvaldnieku darbības nekauspīdīgums, reputācija. 3. Pārvaldnieku uzraudzība un kontrole (saskaņā ar tiesību aktos noteiktām funkcijām, uzdevumiem). 4. Pārvaldnieku spēja amortizēt īpašnieku īstermiņa parādus.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas aizdevuma nodrošinājums ir nākotnes naudas plūsma un dzīvokļu īpašnieku savlaicīgi pārvaldīšanas maksājumi. Līdz ar to daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām ir jābūt pēc iespējas mazākam debitoru parādnieku

īpatsvaram (līdz 5% pēdējo 12 mēnešu laikā). Kredītiestādes neizsniedz aizdevumus administratīvajās teritorijās, kur nekustamā īpašuma (dzīvokļa) tirgus vērtība uz 1 m² ir zemāka par būvdarbu izmaksām uz 1 m². Viens variants, kad īpašnieki vēlas veikt nelielus atjaunošanas darbus, piemēram jumta nomaina vai apkures sistēmas pārbūve – šajā gadījumā viss finansējums nāk tikai no komercbankas, līdz ar ko arī tikai pati komercbanka nosaka visus nosacījumus. Otrs variants – komercbankas aizdevums nāk paralēli ar Eiropas Savienības Struktūrfondu vai cita veida līdzfinansējumu.

Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvu 2012/27/ES par energoefektivitāti, energoefektivitātes mehānismi ir vispārēji instrumenti, kurus izstrādā valdības vai valsts iestādes, lai radītu pamatu atbalstam vai stimulus tirgus dalībniekiem, lai tie sniegtu un pirktu energopakalpojumus un citus energoefektivitātes palielināšanas pasākumus (Eiropas Parlaments un Padome, 2012).

2.3. Eiropas Savienības Struktūrfondu līdzfinansējums. Šis līdzfinansējums ir pieejams jau no 2009. gada, kad tika uzsākta pirmā kārtā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanai, kuras ietvaros tika veikti energoefektivitātes pasākumi un līdz 10% no kopējām attiecināmajām izmaksām tika novirzīti arī darbiem, kuri nebija saistīti ar siltināšanu.

Saskaņā ar Ekonomikas ministrijas publiskoto informāciju, iepriekšējā Eiropas Savienības struktūrfondu plānošanas periodā 2007.-2013. gadam Eiropas Reģionālās attīstības fonda (ERAF) aktivitātes “Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanas pasākumi” ietvaros sākotnēji pieejamais finansējums bija 81,3 miljoni eiro un plānotais atjaunoto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits – 1000 ēkas. Aktivitātes ietvaros kopumā tikuši iesniegti 1440 projekti no kuriem līdz 2016. gada beigām realizēti vien 740 projekti, kas ir tikai nedaudz vairāk par pusi no iesniegto projektu skaita (skat. 2.4. tab.).

2.4. tabula

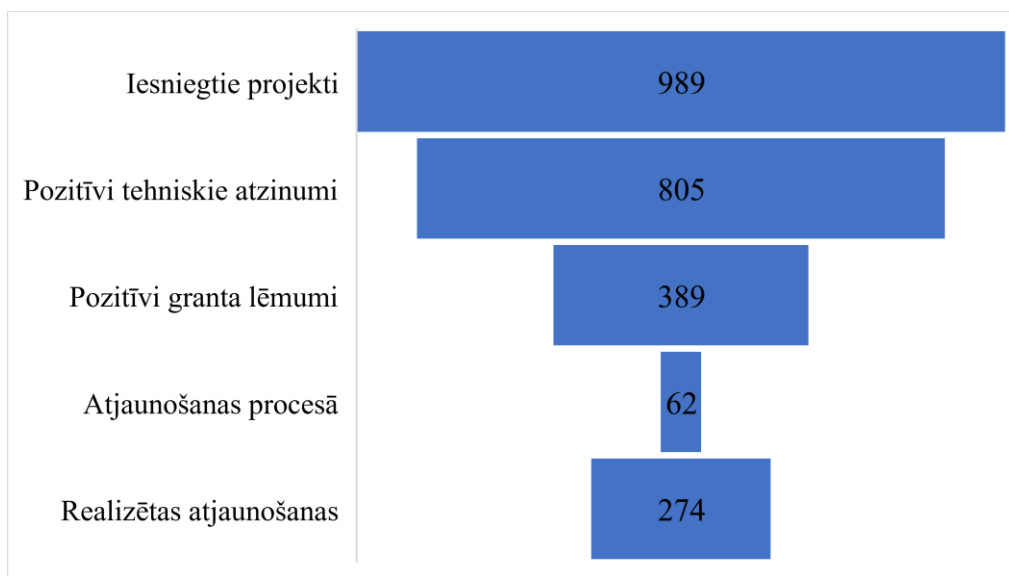
Pabeigto projektu skaits reģionos pa gadiem (Ekonomikas ministrija, 2021)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Kopā
Kurzeme	4	13	24	44	54	62	32	232
Vidzeme	2	8	24	42	50	31	10	168
Rīgas reģions	4	11	22	37	38	38	12	162
Zemgale	1	3	7	29	24	26	11	102
Rīga	3	5	5	11	7	10	3	46
Latgale	0	2	5	8	8	5	1	30
Kopā	14	42	87	171	181	172	44	740

Ņemot vērā, ka 2007.-2013.gada ES fondu plānošanas perioda ietvaros pirmo reizi tika sniegts tik liela apmēra atbalsts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes

paaugstināšanai, būtisku pieredzi šajā jomā ieguva gan par aktivitātes īstenošanu atbildīgās valsts iestādes, pārvaldīšanas uzņēmumi, gan dzīvokļu īpašnieki un būvniecības nozares pārstāvji.

Kopš 2016.gada ir sākusies nākamā plānošanas perioda 2014.-2020. gadam projektu realizācija. Provizoriskā informācija par aktivitātes īstenošanas gaitu ir redzama 2.7. attēlā, 989 projekti tika iesniegti un 389 ir izskatīšanā.



2.7. attēls. Informācija par ERAF programmas “Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās” īstenošanas gaitu. Dati uz 30.06.2021. (ALTUM, 2021)

ERAF programmas “Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās” īstenošanas gaitu ietvaros māju atjaunošanai ir pieejami 166 miljoni eiro tai skaitā ERAF finansējums – 141 miljons eiro un valsts budžeta līdzfinansējums – 25 miljoni eiro. Pēc AS “Attīstības finanšu institūcija Altum” (Altum) aplēsēm ar šo finansējuma apjomu varēs nosiltināt un atjaunot aptuveni 1030 daudzdzīvokļu ēku. Šis atbalsts tiek sniegts saskaņā ar Eiropas Komisijas Regulu (ES) Nr.1407/2013 (Eiropas komisija, 2013) un programmu regulējošiem Ministru kabineta noteikumiem Nr.160. Noteikumos ir uzstādīti sasniedzamie mērķi, kas ir pēc energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu īstenošanas (Ministru kabineta noteikumi Nr.160, 2016.).

1. 5052 mājāsaimniecības ar uzlabotu enerģijas patēriņa klasifikāciju līdz 2018. gada 31. decembrim;
2. 13476 mājāsaimniecības ar uzlabotu enerģijas patēriņa klasifikāciju līdz 2023. gada 31. decembrim;

3. vidējais siltumenerģijas patēriņš apkurei daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās kalendāra gada griezumā nepārsniedz 90 kWh/m²;
4. no atjaunojamiem energoresursiem ražotā papildjauca – 2,74 MW;
5. aprēķinātais siltumnīcefekta gāzu samazinājums gadā – 12582 CO₂ ekvivalenta tonnas.

Salīdzinot ar iepriekšējā plānošanas perioda ERAF finanšu piesaisti, ir virkne būtisku izmaiņu tieši jaunajā programmā. Iepriekšējā programmā grantu varēja saņemt tikai pēc projekta pabeigšanas. Šobrīd grantu projekta īstenošanai izsniedz jau projekta īstenošanas laikā kopā ar aizdevumu. Līdz ar to dzīvokļu īpašniekiem ir nepieciešama mazāka kredīta summa un jāmaksā arī attiecīgi zemāki aizdevuma procenti. Jaunums ir arī tas, ka, ja aizdevumu projektam atsaka komercbanka, projekta īstenotāji var saņemt Altum aizdevumu (šajā gadījumā, pēc pēdējiem grozījumiem noteikumos, granta apmērs ir līdz 50%). Programmas noteikumos mainīts arī dzīvokļu īpašnieku nepieciešamais balsojuma apmērs. Ja dzīvojamā māja ir sadalīta dzīvokļa īpašumos, kādreizējo 51% vietā bija prasība kā pilnvarojumam – vismaz divas trešdaļas jeb 66,7% dzīvokļu īpašnieku balsojuma. Ja dzīvojamā māja nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, tāpat kā iepriekš nepieciešama 100% piekrišana. Tomēr jānorāda, ka tiesību aktos noteiktais nepieciešamais minimālais balsu skaits attiecināms uz Altum noteikumiem, bet komercbankas, izvērtējot riskus un piešķirot kredītu, var pieprasīt augstāku procentuālo īpašnieku balsojumu.

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas valsts atbalsta programmā visā Latvijā kopš programmas sākuma 2016. gada pavasarī ir iesniegti 989 projektu pieteikumi par provizorisko summu 71 miljons eiro. Līdz ar to, izvērtējot uzstādītos sasniedzamos mērķus, secināms, ka atjaunošanas process notiek daudz lēnāk nekā bija plānots. Lai situāciju uzlabotu, Dzīvokļu īpašuma likumā tika veikti grozījumi, nosakot, ka pilnvarojuma došanai pietiek, ja nobalso vairāk kā puse no visiem dzīvokļu īpašniekiem. Visu projektu būvdarbiem jābūt pabeigtiem līdz 2023. gada 30. jūnijam.

Līdz šim pabeigti projekti uzrāda būtisku enerģijas patēriņa samazinājumu – ja pirms daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas atjaunošanas vidējais enerģijas patēriņš bija 165 kWh gadā, tad pēc atjaunošanas darbiem tas ir vidēji par 67% zemāks jeb 54 kWh gadā, kas ir būtisks ietaupījums arī īpašnieku izmaksām.

2.4. Energo servisa kompāniju (ESCO) finansējums. Tiek izmantoti dažādi termini, lai aprakstītu šī tipa projektus: trešās puses finansējums, energoservisa līgumi, energoservisa pakalpojumi. Energoefektivitātes projekti samazina izmaksas, kas ir pretējs process ienākumu palielināšanai no produkcijas pārdošanas, bet abiem var būt vienāds rezultāts – peļņas

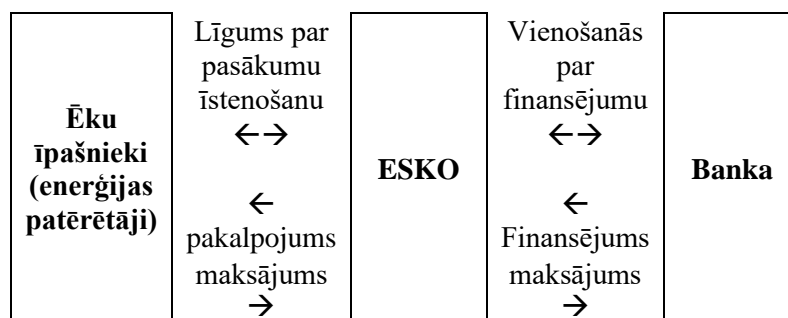
palielināšanās vai papildus finanšu līdzekļi. Enerģijas izmaksu ietaupījumi var pārvērsties kreditora vai ESKO naudas plūsmas pieaugumā, balstoties uz sadarbību ar enerģijas patērētāju, jo par ietaupījumiem tiek maksāts. Trešās puses finansējuma būtība ir tāda, ka energoservisa līguma daļā ir paredzēta ESKO darbība, lai tiktu iegūti enerģijas ietaupījumi.

Energoservisa kompānija ir uzņēmums, kurš uzņemas risku, īstenojot energoefektivitātes projektus, uzlabojot energoefektivitāti daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. Maksa par sniegto pakalpojumu tiek segta no sasniegtajiem ietaupījumiem (Blumberga & Blumberga, Energoserviss. Energoefektivitāte, 2004).

Saskaņā ar Eiropas Savienības direktīvā definēto, energoservisa uzņēmums sniedz energopakalpojumus un/vai citus energoefektivitātes palielināšanas pasākumus patērētāja iekārtās vai telpās, un, to darot, uzņemas noteiktu risku. Maksājums par sniegtajiem pakalpojumiem (pilnībā vai daļēji) pamatojas uz sasniegumiem energoefektivitātes palielināšanas jomā, kā arī uz to, vai ir izpildīti citi darbības kritēriji, par kuriem panākta vienošanās (Eiropas Parlaments un Padome, 2012).

Energoservisa līgums ir procedūra, kurā uzņēmums no ārienes (energoservisa kompānija) realizē projektu, lai paaugstinātu energoefektivitāti objektā, izmantojot ienākumu naudas plūsmu no izmaksu ietaupījumiem, lai segtu projekta izmaksas, ieskaitot investīciju izmaksas, kuras ir saistītas ar tehniskā riska uzņemšanos, nodrošinot veiktā darba garantijas visā līguma darbības laikā no energoservisa kompāniju puses (Energy Charter Secretariat, 2003).

Izmantojot energo servisa kompāniju sniegto finansējuma modeli, ir iespēja samazināt investīciju barjeras daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanā. Šī tipa finansējuma modelis novirza projektu vadības un tehniskos riskus no gala patērētāja uz energoservisa kompānijām. ESKO principiālā modeļa darbības shēma, kura parāda tās darbības vispārējo principu, ir redzama 2.8. attēlā.



2.8. attēls. ESKO modeļa finansējuma shēma (Ekonomikas ministrija, 2021)

ESKO pakalpojuma īstenošana notiek, balstoties uz kvalitatīvi sagatavotu energoefektivitātes pakalpojumu līgumu. Tā galvenie elementi ir sekojoši (Latvijas Vides aizsardzības fonds, 2014):

1. Līgumā var aprakstīt visaptverošus energoefektivitātes paaugstināšanas pakalpojumus, kas sevī ietver risinājumu arhitektonisko un inženiertehnisko projektēšanu, būvniecību, pārbūvi un iekārtu uzstādīšanu, nodošanu ekspluatācijā un pārvaldīšanu, kā arī objekta personāla apmācības (objekta energoefektīvā ekspluatācija) un enerģijas ietaupījuma mērīšanu un iegūto datu pārbaudi.
2. Līgums ietver noteikta energoefektivitātes projekta īstenošanas vajadzībām nepieciešamā finansējuma nodrošināšanu. Finansējumu nodrošina pats ESKO vai arī tas veic šī finansējuma piesaisti no dažāda veida finanšu institūcijām (komercbankas, ieguldījumu fondi, Eiropas Savienības struktūrfondi utt.). Tiek aprakstīta sakarība starp faktisko enerģijas ietaupījumu un regulārajiem maksājumiem ESKO uzņēmumam – šeit klients vienmēr atmaksā ESKO veikto investīciju – galvenokārt tikai no līdzekļiem, kas radušies enerģijas taupīšanas rezultātā. Tādējādi šajā līgumā ir ietverts fiskālās neitralitātes princips, proti, slēdzot energoefektivitātes pakalpojumu līgumu, klients saņem garantijas, ka līgums neradīs nekādas papildus finansiālās saistības klientam ārpus jau esošajiem konkrētā objekta vai iekārtas ekspluatācijas izdevumiem.
3. Līgums ietver dažādas enerģijas ietaupījumu garantijas, ko arī projektam sniedz ESKO uzņēmums. Tā ir atšķirība no klasiskā iekārtu piegādes būvniecības līguma, kur parasti garantija attiecas tikai uz to, lai iekārta vai vispār ēka veiktu savas funkcijas un atbilstu tiesību aktu prasībām.
4. Lielāko daļu tehnisko, finansiālo, būvniecības un faktiskā enerģijas ietaupījuma risku uzņemas ESKO uzņēmums, tādējādi slēdzot energoefektivitātes pakalpojumu līgumus, klients un tā intereses ir daudz drošākā pozīcijā nekā preču vai pakalpojumu iepirkuma gadījumā.

Šobrīd Latvijā pazīstams ir ESKO uzņēmums SIA “Renesco”, kam ir pieredze tieši daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanā. Līdz 2020. gada sākumam SIA “Renesco” ir atjaunojis 15 dzīvojamās mājas četrās Latvijas pilsētās (SIA Renesco, 2019).

ESKO projekti, kuru īstenošanu nodrošināja SIA “Renesco”, tika realizēti Cēsīs - 6, Valmierā - 1, Siguldā – 2, un Rīgā – 1 (skat. 2.5. tab.).

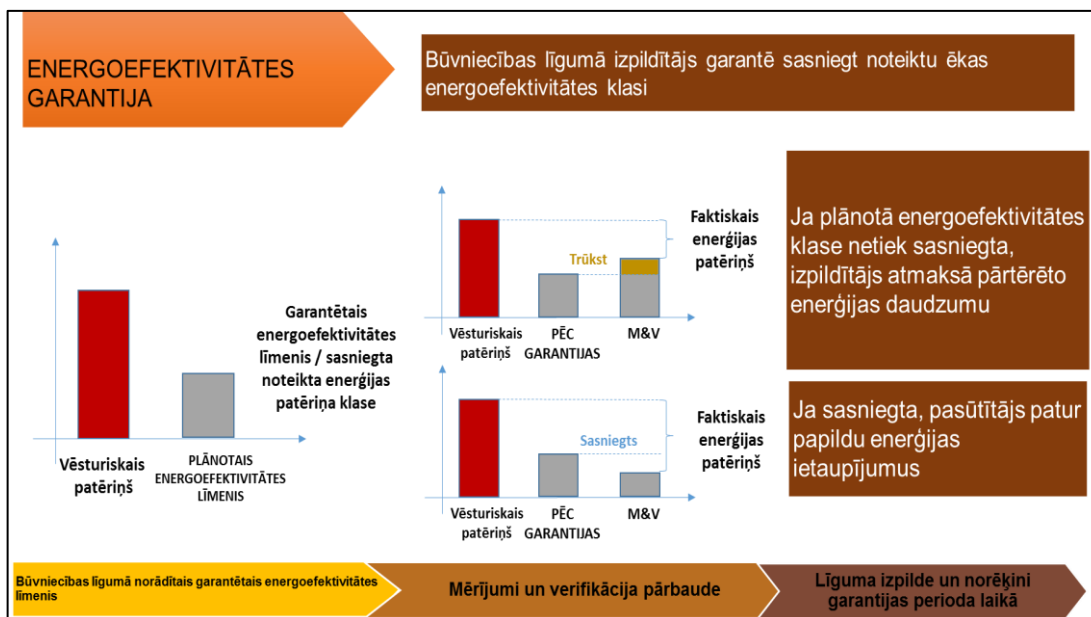
SIA "Renesco" īstenotie energoefektivitātes projekti

Objekts	Investīcijas energoefektivitātes uzlabošanai, EUR	Citas investīcijas, EUR	Kopējās investīcijas, EUR	Kopējās investīcijas EUR - 50% ERAF	Nomerītais enerģijas ietaupījums
KOVĀRŅU 31, CĒSIS	251648	25166	276814	150990	56,5%
GAUJAS 13, VALMIERA	120460	49330	169790	109560	62,7%
MASTU 8K1, RĪGA	236951	25291	262242	143767	56,9%
SAULES 17B, CĒSIS	172211	25353	197564	111459	56,8%
VIESTURA 10A, CĒSIS	177081	23631	200712	112172	54,5%
VILKU 5, CĒSIS	186541	25259	211800	118530	58,0%
VIESTURA 8A, CĒSIS	278265	33517	311782	172650	52,8%
ZIRŅU 21, CĒSIS	178287	28355	206642	117499	56,3%
KAIJAS 6, SIGULDA	279255	80825	360080	220453	61,7%
STACIJAS 28, SIGULDA	265055	54985	320040	187513	54,0%

ESKO rentabilitātes pamatā ir iegūtais energo ietaupījums mājā. Tādēļ svarīgi precīzi veikt aprēķinus maksājumiem par nodrošinātajiem pakalpojumiem. Ir jāveic aprēķini, lai noskaidrotu – cik daudz enerģijas māja būtu patērējusi, ja atjaunošana netiktu veikta. Šādi aprēķini ir veicami par piegādāto siltumenerģiju apkurei un ūdens uzsildīšanai, kur jāņem vērā faktiskie klimatiskie iekštelpu un āra gaisa apstākļi, kas ietekmē aprēķina rezultātu. Līdz ar to īpašnieki maksā ESKO bāzes tarifu (atsevišķu apkurei un karstajam ūdenim), ko veido sekojoši parametri:

1. enerģijas patēriņš mājai pirms energoefektivitātes paaugstināšanas (MWh/gadā);
2. sabiedrisko pakalpojumu regulatora apstiprināts siltumenerģijas tarifs (EUR/MWh);
3. vidējā āra gaisa atsauces temperatūra;
4. vidējā iekštelpu atsauces temperatūra;
5. dzīvokļa kopējā apkurināmā platība;
6. mēnešu skaits apkures sezonā vidēji gadā (Ekonomikas ministrija, 2017).

ESKO gadījumā izpildītājs/būvuzņēmējs garantē noteiktu energoefektivitātes rādītāju un to sauc par energoefektivitātes garantiju. Šis princips ir parādīts zemāk – 2.9. attēlā.



2.9.attēls. Energoefektivitātes garantijas princips ēku atjaunošanā (Kamenders, Roša, & Rochas, 2018)

Energoefektivitātes garantijas pārbaude notiek, nosakot starpību starp maksimāli pieļaujamo enerģijas patēriņu apkurei un faktiski patērēto enerģiju apkurei kārtējā apkures sezonas laikā, kas koriģēts uz standarta apstākļiem. Energoefektivitātes garantijas izpildes pārbaude un tādējādi novērtējums, vai pasūtītājs ir tiesīgs uz kompensācijas prasību, tiek veikts katras apkures sezonas (turpmāk – norēķinu periods) beigās. Energoefektivitātes garantijas izpildes pārbaude notiek atbilstoši uzņemtajiem mērījumu rādītājiem un noteiktajai aprēķina kārtībai.

Energoefektivitātes garantijas izpilde: ja norēķinu perioda enerģijas patēriņa starpība ir vienāda ar nulli vai pozitīva ($E_{starp} \geq 0.0$ MWh), tad izpildītājs ēkas atjaunošanas rezultātā ir panācis plānoto energoefektivitātes līmeni, un pasūtītājam nav nekādu prasījumu pret izpildītāju par kompensāciju saistībā ar neatbilstību energoefektivitātes garantijai.

Energoefektivitātes garantijas neizpilde: ja norēķinu perioda enerģijas patēriņa starpība ir negatīva (E_{starp} ir negatīvs skaitlis), tad izpildītājs ēkas atjaunošanas rezultātā nav panācis garantēto energoefektivitātes līmeni un pasūtītājs saņem kompensāciju par pārtērēto enerģijas apjomu, ko nosaka, reizinot vidējo siltumenerģijas tarifu noteiktajā apkures sezonā ar pārtērēto enerģijas apjomu.

Risks, ko nevēlas uzņemties ESKO uzņēmumi, ir situācija, kad ja plānotais ietaupījums netiks sasniegts, tad ESKO ir jāsedz starpība starp plānoto un reālo ietaupījumu konkrētā laika

periodā un šo starpību ir jāsedz līdz brīdim, kad ESKO par saviem līdzekļiem novērš cēloņus, kas ir pamatā ietaupījumu nesasniegšanai.

Līdz ar to, lai mazinātu šķēršļus, ESKO projektu attīstībā, nepieciešams izstrādāt finanšu aprēķinu (ieguldījumi/ieguvumi) un aprēķināt naudas plūsmu ilgtermiņa ieguldījumiem uz 15-20 gadiem. Skaidras naudas plūsmas aprēķins dod iespēju potenciālajiem klientiem vieglāk pieņemt lēmumus par šāda tipa projektu īstenošanu.

Izpētot aktivitāti laika posmā no 2009. gada līdz šim gadam ESKO finanšu modeļa īstenošanā, secināms, ka informācija par minētā finanšu avota iespējām, pozitīvajiem ieguvumiem, ir vāja. Līdz ar to secināms, ka izpratne no lietotāju puses nav pietiekama, lai veicinātu tā izmantošanu. Galvenā atšķirība starp projektiem, kuri iet standarta ceļu (detalizēta tehniskā specializācija, cenu piedāvājums, būvniecības process, izmantojot Eiropas Savienības fondu līdzfinansējumu) un energoservisa līgumu, ir tā, ka pirmajā gadījumā noteicošais ir būvniecības cena, saimnieciski izdevīgākais piedāvājums. Savukārt ESKO gadījumā noteicošais ir gala rezultāts, maksimāli samazināts siltumenerģijas patēriņa daudzums pēc energoefektivitātes pasākumu veikšanas. ESKO kompānijai ir jāsniedz garantijas visā līguma darbības laikā, tas ir, garantēt maksimālos projekta rezultātus un uzraudzīt, lai tie tiktu sasniegti visā energoservisa līguma laika posmā.

Tomēr ESKO projektos, salīdzinājumā ar standarta granta piesaisti, ir palielināts risks no dzīvokļu īpašnieku puses. ESKO projektu īstenošanas gadījumos nav pilnībā skaidra dzīvokļu īpašnieku naudas plūsma – tas nozīmē, ka nav skaidra pakalpojuma pilnā maksa. Piemēram, gadījumā, ja kādā laika periodā palielinās siltumenerģijas tarifs, un šīs tarifa izmaiņas risku uzņemas dzīvokļu īpašnieki, rodas izmaksu pieaugums, jo dzīvokļu īpašnieki pēc energoefektivitātes projektu īstenošanas maksā par siltumenerģijas patēriņu, kāds bija pirms energoefektivitātes paaugstināšanas projekta īstenošanas.

Neatkarīgi no finanšu līdzekļu piesaistes modeļa, lai piesaistītu līdzekļus daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, ir vajadzīga kopīpašnieku ieinteresētība un uzticība šo līdzekļu administratoram jeb pārvaldniekam.

2.2.2. Tehniskie, informācijas tehnoloģiju un vides faktori

Saskaņā ar 2020. gada pārskata datiem, uz 2019. gada 1. janvāri kadastra informācijas sistēmā ir reģistrētas 1,4 miljoni ēku, to starpā dažāda tipa palīgēkas. No visām ēkām 363,9 tūkstoši ir dzīvojamās mājas, no kurām 22% – viendzīvokļa dzīvojamās mājas. Tomēr

platības ziņā viendzīvokļa dzīvojamo māju īpatsvars ir tikai 17,6%, jo lielākais īpatsvars (24,9%) ir daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām (triju un vairāku dzīvokļu) mājas (51,55 milj.m²), lai gan daudzdzīvokļu dzīvojamo māju skaits veido tikai 2,81% (39,4 tūkstoši) no kopējā dzīvojamo un nedzīvojamo ēku skaita (Ekonomikas ministrija, 2020). Promocijas darba ietvaros tiek pētītas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas.

Dzīvojamo māju iedalījumā pēc to galvenā lietošanas veida Latvijā vislielāko īpatsvaru ieņem viena dzīvokļa mājas, nākamās ir trīs un vairāk dzīvokļu jeb daudzdzīvokļu mājas. Salīdzinoši daudz mazāk Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas, tātad arī Latvijā sastopamas, ir divu dzīvokļu mājas, tikai 13 473 jeb 3,8 % no dzīvojamo māju kopskaita, savukārt dažādu sociālo grupu kopdzīvojamo māju īpatsvars ir tikai 642 jeb 0,2 % (skat.2.6. tab.). Ņemot vērā Valsts zemes dienesta sniegto informāciju, dzīvojamo māju kopējais nolietojums ir 38,9 % (Ekonomikas ministrija, 2021).

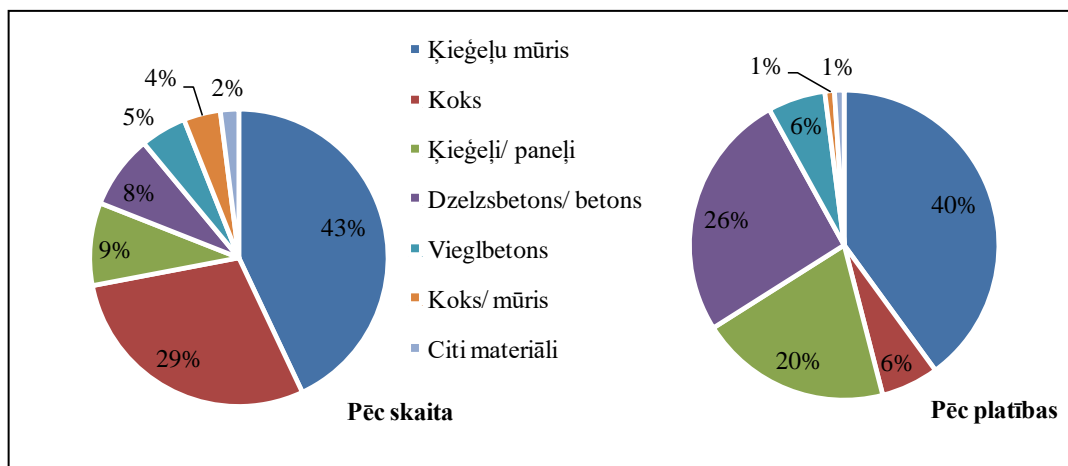
Saskaņā ar likumu “Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju”, daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir dzīvojamā māja, kurā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir vairāk nekā viens dzīvoklis, mākslinieka darbnīca vai neapdzīvojamā telpa un mājai funkcionāli piederīgās palīgēkas un būves (Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju, 1995). Tomēr statistikas dati tiek veidoti pēc sadalījuma, kad ir izdalītas atsevišķi viendzīvokļu mājas, divu dzīvokļu mājas un triju vai vairāku dzīvokļu mājas.

2.6. tabula

Dzīvojamo māju sadalījums pēc to galvenā lietošanas veida Latvijā uz 2019. gada 1. janvāri
(Ekonomikas ministrija, 2020).

Galvenais lietošanas veids	Ēku (būvju) skaits	% no kopējā skaita
Viena dzīvokļa mājas	309929	85
Divu dzīvokļu mājas	13938	3.8
Triju vai vairāku dzīvokļu mājas	39477	11
Dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas	647	0.2
Dzīvojamās mājas kopā	363991	100

Pēc ārsienu materiāla visvairāk (gan pēc skaita, gan pēc platības) ir ķieģeļu mūra ēkas (43% no skaita, 40% no platības). Otrs lielākais rādītājs – 29% no dzīvojamo māju skaita – koka ēkas, savukārt pēc platības 26% ir dzelzsbetona/betona ēkas un 20% ķieģeļu/paneļu ēkas (skat. 2.10. att.).



2.10. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku sadalījums pēc skaita un platības atkarībā no ārēnu materiāla (Ekonomikas ministrija, 2021)

Dzīvojamo māju sektora raksturojumu var sadalīt vairākos būvniecības periodos (Ekonomikas ministrija, 2021).

2.7. tabula

Dzīvojamo māju sektora raksturojums

Dzīvojamo māju būvniecības periods	Tehniskais raksturojums
Līdz 1940. gadam	Pārsvarā no koka lauku teritorijās, ķieģeļu mūra – pilsētās. Vairums ēku ir līdz diviem stāviem.
1941. – 1960. gads	Raksturīga laba kvalitāte, pārsvarā ķieģeļu ēkas, dzīvojamo sektoru raksturo pēc Staļina laika tipveida projektiem būvētās ķieģeļu ēkas.
1961. – 1979. gads	Plaši uzsākta tipveida būvniecība, dzīvojamo ēku sektorā uzsākti 316. un 318. sērijas projekti (tā sauktās “Hruščova mājas”), 464. sērija, uzsākta arī 467., 103. un 104. sērijas ēku būvniecība, perioda beigās – 602. sērija. Ārsienām plaši izmantoti māla ķieģeļi, gāzbetons, keramzītbetons.
1980. – 1991. gads	Jaunas prasības projektēšanā noteiktas PSRS būvnormatīvā “Norobežojamo konstrukciju siltumtehnika”. Uzsākta 119. sērijas ēku būvniecība, kā arī realizēta virkne specprojektu, dominē dzelzsbetona un keramzītbetona lielpaneļu ēku būvniecība.
1992. – 2002. gads	Tipveida ēku būvniecība praktiski pārtraukta. Ar Latvijas Republikas Arhitektūras un celtniecības ministrijas 1991. gada 12. septembra pavēli Nr. 68 būtiski paaugstinātas prasības ēku norobežojošām konstrukcijām.
2003. – 2013. gads	2003. gadā stājās spēkā Latvijas Būvnormatīvs (turpmāk – LBN) 002-001 “Ēku norobežojamo konstrukciju siltumtehnika”, ar kuru noteiktas siltumtehniskās prasības ēku norobežojošām konstrukcijām. Šajā periodā parādās ēkas ar lielām stiklotām virsmām, kādēļ attiecīgajām ēkām LBN prasību izpilde parasti netiek nodrošināta, tiesa, dzīvojamo ēku sektorā dominējoša stikloto virsmu pielietošana ēkas arhitektūrā nav raksturīga.

Dzīvojamo māju būvniecības periods	Tehniskais raksturojums
No 2014. gada	Stājas spēkā jaunas siltuma noturības prasības ēkas norobežojošajām konstrukcijām, saskaņā ar LBN 002-001. Latvijā ēkas tiek būvētas ar paaugstinātām energoefektivitātes rādītāju prasībām. Stājas spēkā jauns Būvniecības likums un saistītie būvnormatīvi, kā rezultātā tiek veiktas izmaiņas būvniecības procesā, t.sk. rekonstrukcijas un renovācijas projektiem.
No 2015. gada	Stājas spēkā LBN 002-15 (LBN 002-01 grozījumi), noteiktas stingrākas siltumtehnikas prasības ēku norobežojošām konstrukcijām. 11.11.2015. veikti grozījumi Ministru kabineta 09.07.2013. noteikumos Nr. 383 "Noteikumi par ēku energosertifikāciju", noteikts minimāli pieļaujamais līmenis apkurei gan atjaunojamām/pārbūvējamām ēkām, gan jaunbūvēm, kā arī prasības pakāpeniskai jaunbūvju pārejai uz gandrīz nulles enerģijas ēkām.
No 2019. gada	No 2019. gada visām valsts un pašvaldību īpašuma jaunbūvēm un no 2021. gada visām jaunbūvēm jābūt gandrīz nulles enerģijas ēkām.

Saskaņā ar 2.7. tabulā esošo informāciju, secināms, ka pirmskara periodam raksturīgas bija koka un ķieģeļu mūra ēkas. Šo ēku tehniskais stāvoklis, īpaši koka ēkām, ir stipri nolietojies, to siltumprasības neatbilst mūsdienu prasībām. Arī tā sauktās tipveida būvniecības ēkas, kuras tika celtas laika posmā no 1961.-1979. gadam, ir ar augstu tehnisko nolietojumu, īpaši inženierkomunikācijām, kā arī neatbilstošām siltuma noturības prasībām ēku norobežojošajām konstrukcijām. Tomēr šīm tipveida ēkām no 2009. gada ir pieejami Eiropas Savienības struktūrfondi, ar kuru piesaisti dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja veikt savos īpašumos energoefektivitātes un vispārējās atjaunošanas darbus, tādējādi uzlabojot ēku tehnisko stāvokli, palielinot mājokļa dzīves ciklu.

Atbilstoši Valsts zemes dienesta sniegtajai informācijai, dzīvojamo māju kopējais nolietojums ir 38,9% (Ekonomikas ministrija, 2021).

Rīgā dominē 602., 464. un 467. sērijas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Citās republikas pilsētās pārsvarā ir 316. un 103. sērijas mājas, neliels ir nestandarta ēku īpatsvars, savukārt ciematos vislielākais ir 103., 316., 318 un 467. sērijas īpatsvars un lielāks skaits pārējo projektu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju.

Būtisks pētījums tika veikts 2010.–2011. gadā. Jelgavas pilsētas dome 2010. gadā pasūtīja pētījumu par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes pasākumu īstenošanu. Pētījuma gaitā tika veikti 103., 104., 316. un 318. sērijas māju apsekojumi. Kā būtiskākie defekti pētījumā gaitā tika norādīti:

1. Ieejas mezglu pamati sēžas un veidojas plaisas ēkas sienās.

2. Apkures, ūdensvada un kanalizācijas sistēmas fiziski un morāli novecojušas, nav mainītas kopš ēkas nodošanas ekspluatācijā.
3. Mitruma un sala iespaidā sākusies ķieģeļu zonas destrukcija.
4. Sienās veidojas plaisas.
5. Pārseguma plātnēm virs ieejas durvīm nav savlaicīgi nomainīts iesegums, tādēļ sācis rūstēt stiegrojums un nobiris apdares apmetums.
6. Bojātas jumta virsmas, kas veicina ūdens iekļūšanu zem jumta seguma.
7. Lielai daļai ēku logi un durvis nav nomainītas, līdz ar to rodas lieli siltuma zudumi.
8. Nepilnvērtīga lietus ūdens novadīšanas sistēma. Tiek bojāta ēku betona apmale un to pamatne.
9. Lāstekas liecina par pēdējā stāva pārseguma bēniņu grīdas nepietiekamu siltumizolāciju.
 - 1) Kopumā tehniskais nolietojums dzīvojamām mājām bija 50 %, katra būvelementa (COWI, 2010) nolietojums:
 - 2) ēku pamati, nesošās sienas un aiļu sijas, pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegums – 30 %;
 - 3) jumta elementi – 40 %;
 - 4) apkures, ūdensvada un kanalizācijas sistēmas – 50 %;
 - 5) elektroapgādes sistēmu un ietaišu – 100 %.

2016. gadā Rīgas domes uzdevumā pašvaldības aģentūra “Rīgas pilsētas arhitektu birojs” organizēja pētījumu par Rīgas pilsētas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehnisko stāvokli. Kopumā tika apsektas 132 dažādu sēriju tipveida mājas Rīgā.

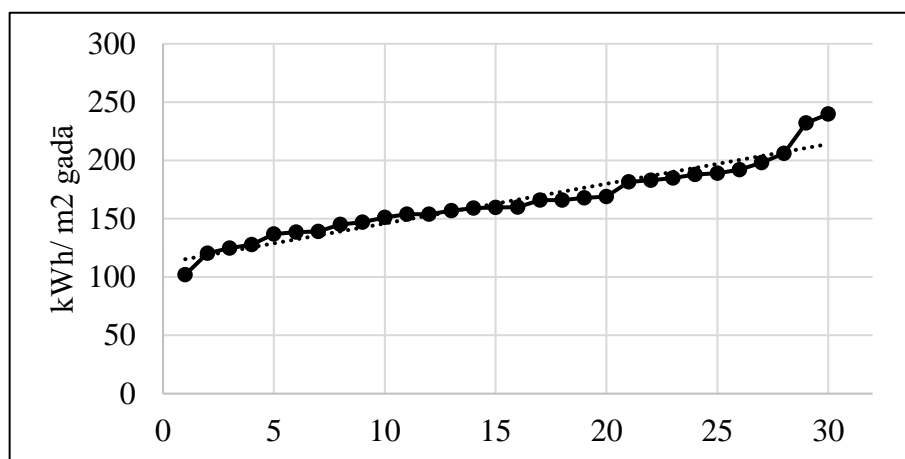
Pētījuma gaitā tika novērotas vienmuļas, neatjaunotas ēku fasādes, ar atšķirīgiem jauno logu aiļu aizpildījumu risinājumiem. Konstatētas būtiskas balkonu tehniskā stāvokļa problēmas, bieži arī nožogotas, aizbūvētas un haotiski iestiklotas lodžijas vai balkoni. Ēku ārsienu paneļi ir bojāti savienojuma šuvju tecēšanas dēļ, konstatēti nolietojušies inženiertīkli, bojāta cauruļvadu siltumizolācija, nokalpojusi noslēgarmatūra, kā arī lietus ūdens novadīšanas ārējie tīkli ir neapmierinošā stāvoklī (Rīgas pilsētas arhitektu birojs, 2016).

Promocijas darba autore pētījumā izmantoja ALTUM publiskotos datus, veicot analīzi par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes situāciju līdz energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem. Pētījuma robežās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas sadalītas piecās grupās no I līdz V, katrā no tām sadalījums veikts pēc apkurināmās platības:

- I grupa – līdz 1000 m²;
- II grupa – no 1000 m² līdz 2000 m²;

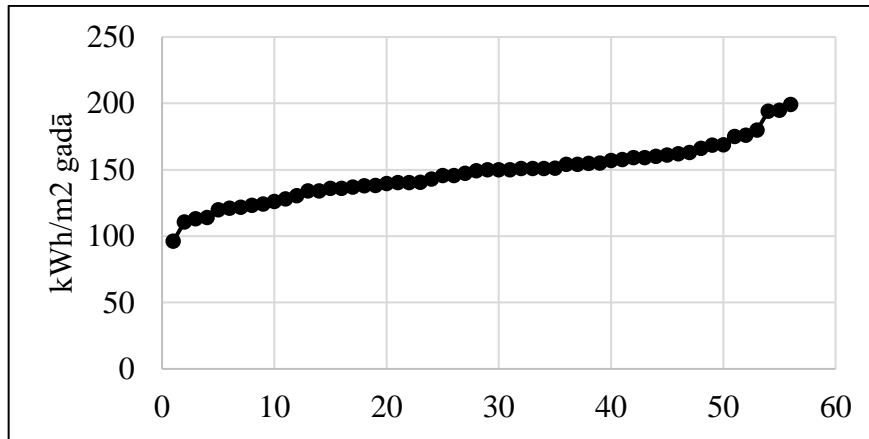
- III grupa – no 2000 m² līdz 3000 m²;
- IV grupa – no 3000 m² līdz 4000 m²;
- V grupa – virs 4000 m².

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju grupā līdz 1000 m² energoefektivitātes paaugstināšanas programmā vairākums no 30 pētījumā iekļautajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām (skat. 2.11. att.) ir 316., 318. sērijas un specprojekta sērijas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas no 5 dzīvokļiem līdz 18 dzīvokļiem katrā ēkā un vidējo 12 dzīvokļu skaitu mājā ar vidējo 1959. gada būvniecības periodu. I grupas mājām siltumenerģijas patēriņš svārstās robežās no 102 kWh/m² gadā līdz 240 kWh/m² gadā ar vidējo siltumenerģijas patēriņu 165 kWh / m² gadā.



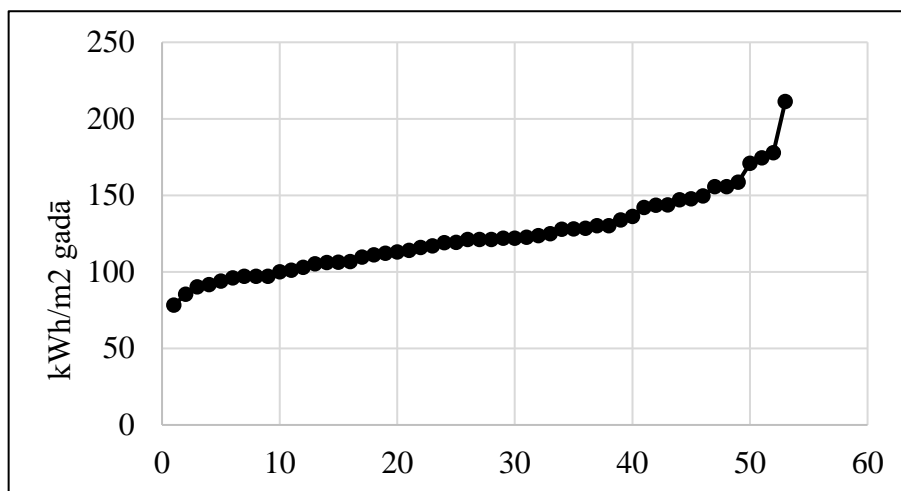
2.11. attēls. I grupas ēku īpatnējais enerģijas patēriņš apkurei (autores veidots, izmantojot ALTUM publiskotos datus)

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju grupā no 1000 m² līdz 2000 m² (skat. 2.12. att.) energoefektivitātes paaugstināšanas programmā vairākums no 56 pētījumā iekļautajām ēkām ir 103. sērijas un specprojekta sērijas mājas no 12 dzīvokļiem līdz 48 dzīvokļiem katrā ēkā un vidējo 20 dzīvokļu skaitu ēkā ar vidējo 1976. gada būvniecības periodu. II grupas ēkām siltumenerģijas patēriņš svārstās robežās no 96 kWh/m² gadā līdz 199 kWh/m² gadā ar vidējo siltumenerģijas patēriņu 147 kWh / m² gadā.



2.12. attēls. II grupas ēku īpatnējais enerģijas patēriņš apkurei (autores veidots, izmantojot ALTUM publiskotos datus)

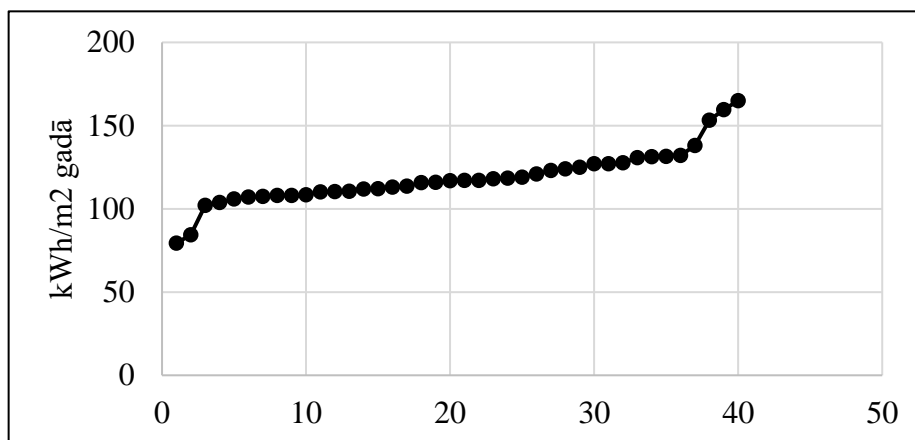
Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju grupā no 2000 m² līdz 3000 m³ (skat. 2.13. att.) ALTUM programmā vairākums no 53 pētījumā iekļautajām mājām ir 103.sērijas un specprojekta sērijas daudzdzīvokļu mājas no 18 dzīvokļiem līdz 56 dzīvokļiem katrā mājā un vidējo 36 dzīvokļu skaitu mājās ar vidējo 1979. gada būvniecības periodu. III grupas mājām siltumenerģijas patēriņš svārstās robežās no 78 kWh/m² gadā līdz 211 kWh/m² gadā ar vidējo siltumenerģijas patēriņu 125 kWh / m² gadā.



2.13. attēls. III grupa. Īpatnējais enerģijas patēriņš apkurei (autores veidots, izmantojot ALTUM publiskotos datus)

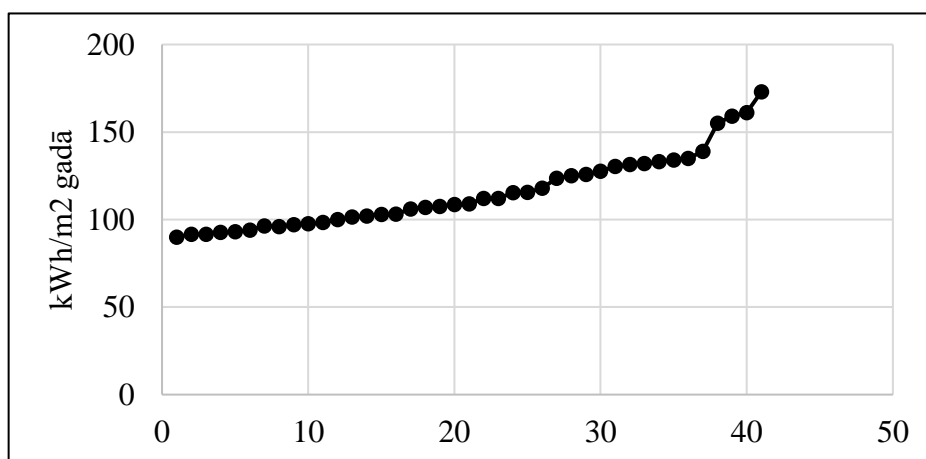
Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju grupā no 3000 m² līdz 4000 m³ (skat. 2.14. att.) ALTUM programmā vairākums no 40 pētījumā iekļautajām mājām ir 103. sērijas, specprojekta un 464. sērijas dzīvojamās mājas no 20 dzīvokļiem līdz 80 dzīvokļiem katrā mājā un vidējo 51 dzīvokļa skaitu ēkā ar vidējo 1977. gada būvniecības periodu. IV grupas mājām

siltumenerģijas patēriņš svārstās robežās no 79 kWh/m² gadā līdz 165 kWh/m² gadā ar vidējo siltumenerģijas patēriņu 119 kWh / m² gadā.



2.14. attēls. IV grupas ēku īpatnējais enerģijas patēriņš apkurei (autores veidots, izmantojot ALTUM publiskotos datus)

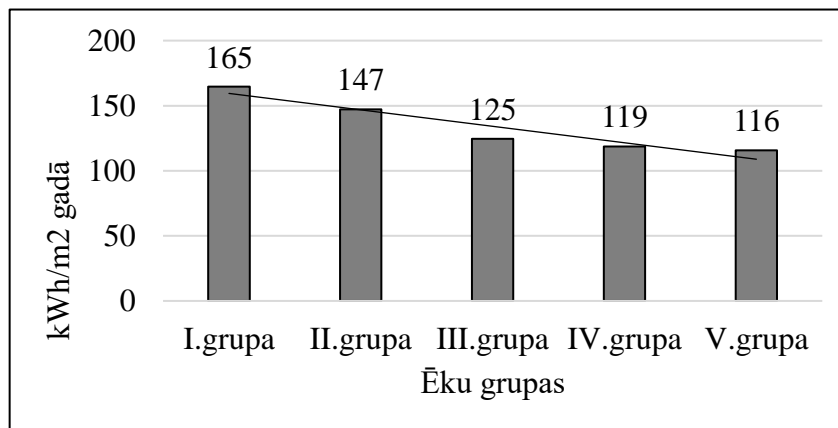
Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju grupā virs 4000 m² vairākums no 41 pētījumā iekļautajām mājām ir 103. sērijas mājas no 32 dzīvokļiem līdz 177 dzīvokļiem katrā mājā un vidējo 78 dzīvokļu skaitu mājā ar vidējo 1976. gada būvniecības periodu. V grupas dzīvojamām mājām (skat. 2.15. att.) siltumenerģijas patēriņš svārstās robežās no 90 kWh/m² gadā līdz 173 kWh/m² gadā ar vidējo siltumenerģijas patēriņu 116 kWh / m² gadā.



2.15. attēls. V grupas ēku īpatnējais enerģijas patēriņš apkurei (autores veidots, izmantojot ALTUM publiskotos datus)

Pētījumā iekļauto māju enerģijas patēriņš apkurei ir norādīts par pēdējiem pieciem gadiem, pirms ēka pieteikta energoefektivitātes paaugstināšanas programmai, nosakot vidējo patēriņu apkurei par šo periodu. Mājām ar mazāku apkurināmo platību īpatnējais enerģijas

patēriņš apkurei ir virs 160 kWh/m^2 gadā, un, palielinoties ēkas apkurināmajai platībai, īpatnējais enerģijas patēriņš apkurei samazinās, piemēram, ēkām ar apkurināmo platību virs 4000 m^2 – līdz pat 116 kWh/m^2 gadā ēkām ar apkurināmo platību virs 4000 m^2 .



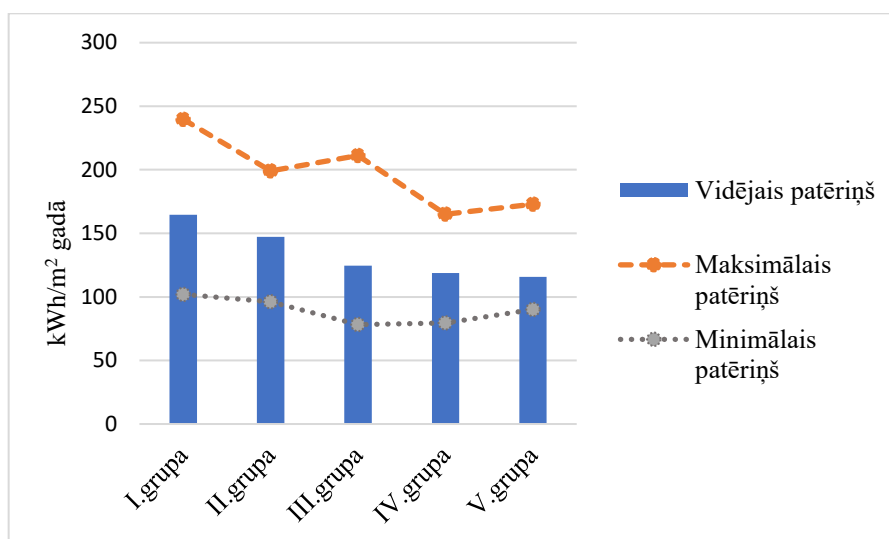
2.16. attēls. Vidējais īpatnējais enerģijas patēriņš apkurei (autores veidots, izmantojot ALTUM publiskotos datus)

Pētījumi liecina par sākotnēji ievērojami lielāku enerģijas patēriņu apkurei, kas ar katru gadu samazinās, dzīvokļu īpašniekiem izprotot enerģijas taupīšanas ietekmi uz ikmēneša izdevumiem. Dzīvokļu īpašniekiem bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem ir atļauts nomainīt nolietotās koka logu konstrukcijas ar mūsdienu tiesību aktiem atbilstošām stiklotajām konstrukcijām. Latvijas būvnormatīvs 2001. gadā sākotnēji noteica ievērojami zemāku loga konstrukcijas nominālo siltumcaurlaidības U-vērtību $1,8 \text{ W/m}^2$ gadā ar pieļaujamo maksimālo U-vērtību $2,3 \text{ W/m}^2$ gadā, kas veicināja nekvalitatīvu konstrukciju ražošanu un pārdošanu un 2015. gadā tika mainīta nominālā loga konstrukcijas siltumcaurlaidības U-vērtība, to paaugstinot līdz $1,3 \text{ W/m}^2$ gadā. No pētījumā iekļauto ēku enerģijas patēriņa apkurei lielās starpības secināms, ka katra ēkas enerģijas patēriņu nav iespējams noteikt pēc ēkas sērijas un būvniecības gada, jo dzīvokļu īpašnieki patstāvīgi, nomainot logu konstrukcijas, un kopā ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, siltinot pārseguma konstrukcijas, nomainot ieejas durvis, vējtverus un koplietošanas telpu logu, spēj ievērojami ietekmēt enerģijas patēriņu apkurei.

Tendences: (skat. 2.17. att.):

- 1) vidējam patēriņam ir skaidra tendence – pieaugot platībai, patēriņš samazinās;
- 2) maksimālais patēriņš samazinās, pieaugot platībai, tomēr te jāizceļ dažas ēku grupas;
- 3) atšķirības minimālam patēriņam dažādās ēku grupās ir mazākas nekā maksimālā un vidējā patēriņa atšķirības starp ēku grupām.

Var secināt, ka ēku grupām ar mazāku platību ir tieksme uz lielāku patēriņu, savukārt ēkām ar lielāku platību ir salīdzinoši mazāks patēriņš.



2.17. attēls. Enerģijas patēriņš I grupa; II grupa; III grupa; IV grupa; V grupa (autores veidots, izmantojot ALTUM publiskotos datus).

Kopumā visi apsekojumi ļauj secināt, ka ir jāveic daudzdzīvokļu dzīvojamo māju vispārēja atjaunošana. Kā būtiskākie darbi ir veicami: norobežojošo ārējo būvkonstrukciju siltināšana, cokola, pagraba sienu un grīdas siltumizolācijas ierīkošana, logu nomaina, kuru siltumvadības spēja atbilst normatīvo aktu regulējumam, kā arī tiem paredzēta vēdināšana, jāatjauno jumta segums, ieeju jumtiņi, inženierkomunikāciju nomaina vai maģistrālo cauruļvadu siltumizolācija, apkures sistēmas balansēšana un dzīvokļu ventilācijas sistēmas tehniskā sakārtošana vai rekuperācijas sistēmas ierīkošana, kā arī vienlaicīgi nostiprinot bojātās konstrukcijas, atjaunot apmales pie ēku parametriem, jādemontē balkonu un lodžiju nelikumīgās izbūves.

Pēdējo desmit gadu laikā, veicot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanu, aktuāli ir uzstādīt siltuma maksas sadalītājus – alokatorus. Turklāt tas ir saistīts gan ar pašu īpašnieku vēlmi uzskaitīt reālo siltumenerģijas patēriņu savā dzīvoklī, gan arī ar normatīvo aktu regulējumu.

Pētījumi liecina, ka iedzīvotāju uzvedībai ir nozīmīga ietekme uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehnisko stāvokli. Lai arī pamatā visi pētījumi koncentrējas uz tehniskajiem un fiziskās ietekmes (laika apstākļi, lietošanas mērķis) faktoriem, tomēr mijiedarbībai starp daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un pašu tās lietotāju ir liela nozīme.

Kā norāda pētnieki (skat. 2.18. att.), faktoros, kuri ietekmē siltumenerģijas patēriņu, var sadalīt iekšējos un ārējos. Ārējie faktori ir tehniskie raksturlielumi un klimata izmaiņas, bet starp iekšējiem faktoriem tiek norādīta arī iedzīvotāju uzvedība.



2.18. attēls. Galvenie siltumenerģijas patēriņu ietekmējošie faktori (Jia, Srinivasan, & Raheem, 2017)

Iedzīvotāju uzvedība ir atkarīga gan no zināšanām, gan izpratnes un motivācijas. Tādēļ svarīgi ir domāt ne tikai par māju tehnisko uzturēšanu un energoefektivitātes pasākumiem no juridiskā un tehniskā viedokļa, bet jādodomā, kā izglītot iedzīvotājus, sniedzot skaidras atbildes un motivējot tos iesaistīties savu mājokļu pārvaldīšanā, tajā skaitā siltumenerģijas patēriņa samazināšanā. Kā viens no instrumentiem ir siltuma maksas sadalītāju ieviešana un iedzīvotāju uzvedības maiņa.

Eiropas Parlamenta un Padomes (EPP) direktīva 2012/EU nosaka, ka “daudzdzīvokļu mājas, kurām apkure tiek nodrošināta no centralizēta avota, no centralizētas apgādes tīkla vai no centrālā avota, kas apkalpo vairākas ēkas, uzstāda arī individuālos patēriņa skaitītājus, kas uzskaita siltumenerģijas patēriņu katrā vienībā, ja tas ir tehniski iespējams un rentabli. Ja individuālu siltuma patēriņa skaitītāju izmantošana nav tehniski iespējama vai nav rentabla, siltumenerģijas mērīšanai izmanto individuālus siltuma maksas sadalītājus siltuma patēriņa uzskaitē katrā radiatorā, ja vien attiecīgā dalībvalsts nepierāda, ka šādu siltuma maksas sadalītāju uzstādīšana nebūtu rentabla (Eiropas Parlaments un Padome, 2012). Lai Direktīva tiktu ieviesta arī Latvijā, 16.12.2020. stājas spēkā Ministru kabineta noteikumi Nr. 730 “Ekspluatējamu ēku energoefektivitātes minimālās prasības”.

Siltuma maksas sadalītājs jeb alokators ir elektroniska ierīce, ar kuras palīdzību tiek noteikta katrā dzīvoklī esošā radiatora izstarotās siltumenerģijas proporcionalitāte. Maksas aprēķins par siltumenerģiju tiek veikts, sadalot kopējās apkures izmaksas proporcionāli

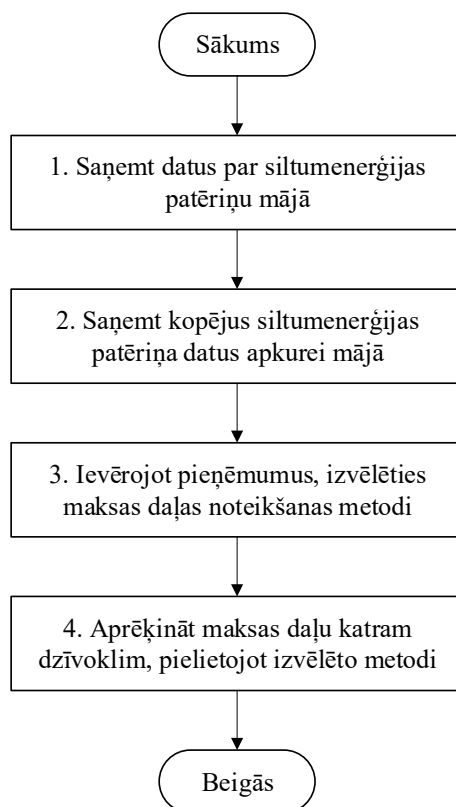
alokatoru mērījumiem. Datu vākšanai un apkopošanai tiek izmantotas attālinātās datu vākšanas sistēmas Laicāns, Puķīte, Geipele, Zeltiņš un Greķis, 2018).

Nemot vērā izdoto direktīvu, daudzu valstu pētnieki ir pētījuši un analizējuši šīs prasības pamatotību. Pētījumi pierāda, ka individuālo skaitītāju uzstādīšana ir finansiāli pamatota un samērīga ar potenciālo enerģijas ietaupījumu, (Celenza, *Dell'Isola, Ficco, Palella un Riccio*, 2015), (Grasmanis, Talcis un Greķis, 2015), (Siggelsten un Olander, 2013), (Siggelsten, 2014), (Wang un LI, 2015). Pētījumi liecina, ka iedzīvotāju uzvedība savos mājokļos atšķiras, komforta līmenis un iekštelpu temperatūras svārstības rada atšķirīgu siltuma patēriņu (Grafisia un Lefebvre, 2003). Lai risinātu problēmu ar kļūdainu uzskaitījumu, lietotāji var noteikt maksimālo pieļaujamo kļūdu siltuma sadales sistēmām un ierīcēm, kas nedrīkst pārsniegt, piemēram, $\pm 5\%$ (*Ficco, Celenza, Dell'Isola un Vigo*, 2016), līdz ar to, kā secinājuši daudzi pētnieki, maksas noteikšanas sistēmai ir jābūt spējīgai noteikt statistisko siltuma plūsmu (Pakanen un Karjalainen, 2006), (Grafisia un Lefebvre, 2003).

Nemot vērā, ka katrā atsevišķā dzīvoklī būs atšķirīgs siltuma patēriņa daudzums, lai nodrošinātu sev nepieciešamo komforta stāvokli (Ziemele, Pakere, Blumberga, & Zogla, 2015), tiek meklētas izmaksu aprēķina metodes, ar dažādiem aprēķinu parametriem, pretējā gadījumā, kā norāda daudzi pētnieki, izmaksu aprēķināšana, izmantojot nepilnīgu informāciju novedīs pie aprēķinu kļūdām (Kavgic, u.c., 2012), (Gafisia & Lefebvre, 2003), (Pakanen & Karjalainen, 2006), (Liu, 2015).

Kā norāda Latvijas pētnieki, sākotnēji ir svarīgi noteikt kopējo siltumenerģijas patēriņu dzīvojamā mājā. Pēc tam nepieciešams noteikt kopējo siltumenerģijas patēriņu apkurei (atdalot patēriņu karstā ūdens uzsildīšanai) (skat. 2.19. att.), un ieviest papildus patēriņa izvērtēšanas kritērijus (Ziemele, Pakere, Blumberga, & Zogla, 2015), nosakot katram dzīvoklim siltuma izmaksas saskaņā ar siltumenerģijas patēriņa maksas daļas noteikšanas metodi.

Siltuma maksas sadalītāju uzstādīšana netiek klasificēta kā enerģijas samazināšanas metode, bet tā dod iespēju brīvi izvēlēties sev vēlamu istabas temperatūru. Sarežģīti ir precīzi aprēķināt ekonomiskos ieguvumus, ko dod siltuma maksas sadalītāji (Laicāns, Puķīte, Geipele, Zeltiņš, & Greķis, 2018), jo nav iespējams precīzi prognozēt siltuma ietaupījumus.



2.19. attēls. Siltumenerģijas patēriņa maksas daļas noteikšana (autores veidots, pamatojoties uz (Ziemele, Pakere, Blumberga, & Zogla, 2015))

Siltumenerģijas patēriņa datu detalizēta pieejamība palielina iespēju patērētājiem identificēt nelietderīgas enerģijas patēriņa gadījumus un dinamiski pieskaņot savu patēriņa stratēģiju (Celenza, Dell'Isola, Ficco, Palella, & Riccio, 2015).

Veicot literatūras pārskatu par siltumenerģijas maksas sadalītāju uzstādīšanu, secināms – tas ir mehānisms, ko var izmantot, lai nodrošinātu, ka patērētāji maksā tikai par to siltumu, ko ir patērējuši, katram patērētājam ir dota iespēja sekot līdzi savam patēriņam dzīvoklī, tādējādi arī nosakot sev vēlamo komforta stāvokli vai arī sekojot pašiem savai uzvedībai mājoklī.

Maksas sadalītāji dzīvoklī palielina patērētāja motivāciju regulēt iekštelpu temperatūru, samazinot vai palielinot siltuma patēriņu, tomēr arī šādos gadījumos siltuma ieguvumi no nenosēgto apkures stāvvadu caurulēm mājoklī kopumā svārstās no 22,5% līdz 4,1% (Laicāns, Puķīte, Geipele, Zeltiņš, & Greķis, 2018).

Individuālās siltumenerģijas uzskaitē ir nozīmīgs process, lai veicinātu siltumenerģijas izmantošanas efektivitāti daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kur ir centrālā apkure.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā uzturēšana ir virzīta uz īpašumu laba fiziskā stāvokļa nodrošināšanu. Lai sekotu tam līdzi un nodrošinātu dzīvojamās mājas uzturēšanu jeb

fizisko saglabāšanu visā ēkas ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos, ir nepieciešams veikt māju un tajā esošo iekārtu tehniskās apkopes, apsekošanas, kā arī remonta, atjaunošanas vai pārbūves darbus. Normatīvajos aktos ir noteikts pienākums, ka veicot vizuālo apsekojumu, ja tiek konstatēti kāda veida bojājumi, pārvaldītājam ir jālemj par darba uzdevuma sastādīšanu, lai uzsāktu plānot tehniskos apsekojumus, kur tiek pieaicināti sertificēti speciālisti un veikti remonta jeb atjaunošanas darbi.

Ministru kabineta noteikumi Nr. 907 “Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām” nosaka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ekspluatācijas laika ierobežojums.

Lai gan normatīvie akti nosaka vidējo kalpošanas ilgumu dzīvojamām mājām, tomēr tajos nav dots konkrēts darbības plāns un skaidrojums, ko šīs laika robežas nosaka dzīvojamās mājas īpašniekam. Pastāv divas iespējas: 1) normatīvais kalpošanas laiks = laika periods, kuram izbeidzoties attiecīgais mājas elements vai inženierkomunikācija ir jāpārbauda (esošais regulējums); 2) normatīvais kalpošanas laiks = laika periods, kuram izbeidzoties attiecīgais mājas elements vai inženierkomunikācija tiek nomainīta.

Ja tiek izskatīts 1. variants (laika periods, kuram izbeidzoties attiecīgais mājas elements vai inženierkomunikācija ir jāpārbauda), tad šis pasākums īpašniekiem finansiāli ir vieglāk īstenojams. Tehniskās apsekošanas mērķis ir noteikt būves atbilstību Būvniecības likumā minētajām būves būtiskajām prasībām. Kā viena no būtiskākajām prasībām ir noteikt objekta mehānisko stiprību un stabilitāti (ēkai kopumā, vai tikai pamatiem, sienām, paneļiem, lodžijām, pārsegumiem). Veicot apsekojumu ārēji pieejamām un vizuāli redzamām konstrukcijām un komunikācijām, galvenais ir precīzi sastādīt tehnisko uzdevumu.

Problēmas var radīt inženierkomunikācijas, kuras nav iespējams ne vizuāli pārbaudīt, ne tehniski apsekot, jo tās atrodas aiz sienām. Līdz ar to pārvaldnieks var informēt īpašniekus par komunikāciju ekspluatācijas laika beigām un par nepieciešamajiem pasākumiem, kuri būtu jāveic, lai nodrošinātu turpmāku šo elementu funkcionēšanu. Šajā gadījumā, iespējams, būtu jāpiemēro 2. variants, kad komunikācijas tiek nomainītas, jo sasniegušas 100% nolietojumu. Tomēr starp ekspertiem nav īstas pārliecības, vai ir nepieciešams nomainīt funkcionējošu inženierkomunikāciju tikai tādēļ, ka ir beidzies noteiktais kalpošanas laiks. Noteiktie kalpošanas laiki ir atšķirīgi vienas sistēmas ietvaros, piemēram, radiatoru – 50 gadi, bet apkures cauruļvadi – 40 gadi. Tas liek secināt, ka nepieciešams paredzēt vienotus kalpošanas laikus vienlaikus nomaināmiem elementiem.

Kā vēl viens no iespējamajiem variantiem ir – noteikumos ietvertu normatīvo kalpošanas laiku pārskatīt, pamatojoties uz veiktajiem tehniskajiem apsekojumiem, kuri aptvertu visu valsts ēku apsekojumu izlases kārtā.

Pēdējos gados aktuāla kļūst degradēto ēku problēma. Šādu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskais stāvoklis ir rezultāts tam, ka īpašumi gadiem netiek tehniski uzturēti, netiek ieguldīti nekādi ieguldījumi māju, to elementu un komunikāciju atjaunošanā, un tā rezultātā īpašumi fiziski sāk zaudēt savu vērtību un sāk degradēties.

Rīgas dome 2004. gadā bija viena no starptautiskā projekta “CABERNET” dalībniekiem. Šī projekta materiālos degradētas teritorijas jēdziens ir skaidrots šādi: “Degradēta teritorija (angļu val. – *brownfield*) ir vieta (zeme, būves, nekustamais īpašums), kas iepriekš tikusi izmantota vai apbūvēta, bet pašlaik ir pamesta vai tiek nepilnīgi izmantota. Tā var būt pamesta, nolaista vai piesārņota vieta. Šī vieta var būt arī daļēji apdzīvota vai citādi izmantota. Degradētās teritorijas efektīva izmantošana nav atsākama bez mērķtiecīgas intervences, ievērojamiem ieguldījumiem tās rekonstrukcijā”.

Latvijā šobrīd nav noteikti vienoti kritēriju un metodika degradēto teritoriju identificēšanai un novērtēšanai. Līdz ar to pašvaldību plānošanas dokumentos informācija par degradētajām teritorijām ir atšķirīga.

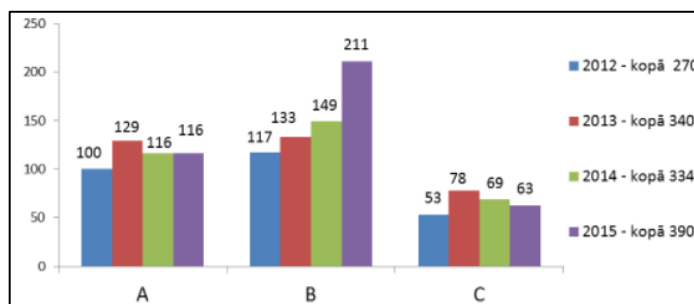
Par nekustamā īpašuma (tajā skaitā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju) stāvokli ir atbildīgs tā īpašnieks vai īpašnieki, kuri ir atbildīgi par to, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, un dzīvojamā māja ir jātur tādā stāvoklī, lai tā neradītu kaitējumu ne lietotājiem, ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem.

Saskaņā ar Rīgas domes informāciju, vidi degradējoši, sabrukuši vai cilvēku drošību apdraudoši objekti galvenokārt atrodas: 87% privātpersonu īpašumā, 7% valsts īpašumā, 3% pašvaldības, bet 3% gadījumu nav zināma piederība (Rīgas Dome, 2019).

Ņemot vērā, ka pašvaldībām pastāv iespēja visām degradējošām ēkām piemērot paaugstinātu nekustamā īpašuma nodokļa likmi, pašvaldības šo iespēju izmanto. Saskaņā ar Rīgas domes statistiku, ar paaugstinātu nekustamā īpašuma nodokļu likmi tiek aplikti īpašumi, kuri sadalīti 3 kategorijās (Rīgas Dome, 2019):

1. A kategorijas grausts – pilnīgi vai daļēji sagrūvusi vai arī cilvēku drošību apdraudoša būve bīstamā tehniskā stāvoklī;
2. B kategorijas grausts – cilvēku drošību apdraudoša būve potenciāli bīstamā stāvoklī;
3. C kategorijas būve – vidi degradējoša būve.

Kā liecina Rīgas domes statistika, tad ar paaugstināto nekustamā īpašuma nodokļa likmi apliekamo būvju skaits atbilstoši klasifikācijai 2015. gadā, salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, B grupai pieaudzis par 62 objektiem, A grupai saglabājies 116 objektiem, C grupai samazinājies par 6 objektiem (skat. 2.20. att.).



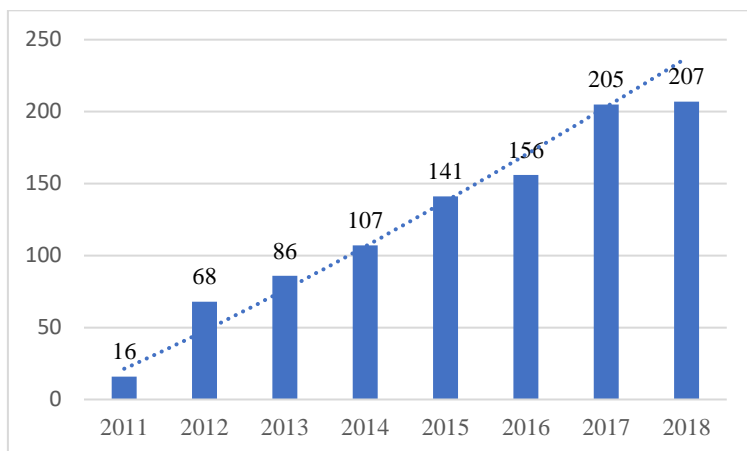
2.20. attēls. Ar paaugstināto nekustamā īpašuma nodokļa likmi apliekamo būvju klasifikācijas dinamika (Rīgas Dome, 2019)

Būvniecības likuma 21. pantā noteikts, ka būvju ekspluatācijas uzraudzības ietvaros, ņemot vērā atzinumā konstatēto, būvvalde vai birojs atbilstoši to kompetencei var pieņemt lēmumus par būves, tās daļas vai iebūvēto būvizstrādājumu tehnisko izpēti, uzdot novērst konstatēto bīstamību, informējot par to pašvaldību, ja konstatēta būves bīstamība, – aizliegt tās ekspluatāciju līdz bīstamības novēršanai vai, ja būve vai atsevišķa telpa tiek izmantota neatbilstoši projektētajam lietošanas veidam, – aizliegt būves vai atsevišķas telpas ekspluatāciju un uzdot atjaunot iepriekšējo stāvokli (Būvniecības likums, 2013).

Rīgas pilsētas būvvalde atbilstoši Rīgas pilsētas būvvaldes nolikuma 7.1.¹ punktam, Būvniecības likumā noteiktajā kārtībā kontrolē ekspluatācijā pieņemtas būves drošumu. Būvvalde ir apkopojusi informāciju par dzīvojamajām ēkām, kuru tehniskais stāvoklis rada apdraudējumu gan to iedzīvotājiem, gan sabiedrībai kopumā un publicējusi sarakstu interneta vietnē <http://www.rpbv.lv/bistamas-ekas>. Sarakstā ir iekļautas ēkas Rīgā, kurām daļēji aizliegta ekspluatācija un 30 ēkas Rīgā, kurām pilnībā aizliegta ēkas ekspluatācija. Minēto ēku dzīvokļu īpašniekiem ir nosūtītas oficiālas vēstules ar detalizētu informāciju par ēkas tehnisko stāvokli un Būvvaldes pieņemto lēmumu par ekspluatācijas pārtraukšanu un noteikti termiņi, kuru ietvaros ēku īpašniekiem nepieciešams novērst bīstamību, izstrādājot un saskaņojot veicamo darbu būvniecības dokumentāciju Būvvaldē (Rīgas pilsētas būvvalde, 2019).

Pēdējos gados Rīgā aktivizējusies darbība pie degradēto īpašumu sakārtošanas. Saskaņā ar Rīgas domes statistiku, 2011. gadā tika sakārtoti 16 šādi objekti, tad ar katru gadu sāka pieaugt to īpašumu skaits, kuri tiek sakārtoti. 2018. gadā to skaits jau sasniedza

207 īpašumus (skat. 2.21. att.). Izvērtējot tendences līkni, redzams, ka ar katru gadu sakārtoto objektu skaits pieaug, kas norāda uz pozitīvu tendenci nākotnē mājokļu sakārtošanā.



2.21. attēls. Sakārtoto objektu dinamika (Rīgas Dome, 2019)

Tomēr gadījumos, kad īpašnieki savu īpašumu labprātīgi nesakārto, pašvaldībai ir tiesības pieņemt lēmumu par tā piespiedu savešanu kārtībā uz īpašnieka rēķina. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju vispārējā atjaunošana paredz kompleksu procesu, kurā iesaistītas vairākas puses – pārvaldnieks, īpašnieki, projektētāji, energoauditori, būvinženieri un būvnieki.

Atjaunošanas procesa mērķis ir uzlabot īpašuma tehnisko stāvokli un energoefektivitātes parametrus, tādējādi nodrošinot dzīvojamā fonda ilgtspēju un energoresursu efektīvu izmantošanu.

Pēdējos gados ir kļuvis aktuāls jautājums par ugunsdrošību. 2016. gadā pieņemtie Ugunsdrošības noteikumi nosaka stingrākas prasības arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem.

Saskaņā ar noteikumiem, daudzdzīvokļu objekta atbildīgās personas pienākums ir nodrošināt ugunsdrošības prasību ievērošanu objekta un teritorijas koplietošanas (kopīpašuma) daļās un inženiertīklu, ugunsdrošībai nozīmīgo inženiertehnisko sistēmu un ugunsdzēsības aprīkojuma uzturēšanu atbilstoši ražotāja tehnisko noteikumu un ugunsdrošību regulējošo normatīvo aktu prasībām (Ugunsdrošības noteikumi, 2016).

Ņemot vērā to, ka 85% ugunsgrēku izceļas dzīvojamās mājās, noteikumos ietverta prasība no 2020. gada 1. janvāra dzīvojamās telpas (dzīvokļus) nodrošināt ar autonomiem ugunsgrēka detektoriem. Prognozējams, ka finansiālais slogs palielināsies aptuveni 90% dzīvokļu un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem (viena detektora cena EUR 5,00 – 40,00) (Latvijas Republikas Ministru kabinets, 2016).

Lielākas problēmas prognozējamas ar citu prasību – aizliegums pievienot daudzdzīvokļu objektā dabīgās gāzes ventilācijas kanālam piespiedu ventilācijas iekārtu, ja telpā atrodas gāzes aparāts un tur nav izbūvēts cits ventilācijas kanāls, vai arī nav atrasts cits tehnisks risinājums, kurš nodrošinātu patstāvīgu gaisa apmaiņu telpā un noplūdušās gāzes novadīšanu ārpus būves. Lielā daļā dzīvokļu, kur apkure tiek nodrošināta ar gāzes katliem, ir šādā veidā pievienoti gāzes katli. Šobrīd nav arī publiski pieejama informācija, kā pareizi rīkoties, lai saglabātu esošo apkures iekārtu un bez pārlieku augstiem izdevumiem veiktu tehniskās izmaiņas. Nav arī skaidrs, kā rīkosies ugunsdzēsēji, lai apzinātu visus šādus dzīvokļus un kā panāks šo noteikumu īstenošanu dzīvē.

Ugunsdzēsēji šobrīd izlases kārtā veic pārbaudes daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, dzīvokļos, pārbaudot apkures iekārtas, dūmu detektoru esamību, elektroinstalācijas un izolācijas pretestības mērījumus, dūmvadu tīrīšanu un kopējo ugunsdrošību mājās. Tiek plānots izstrādāt informatīvo sistēmu: “Ugunsdrošības prasību ievērošanas pašdeklarēšanās sistēma”, kas būtu digitālā vidē. Šī sistēma paredzēta kā integrēta ugunsgrēku riska novērtējuma un ugunsdrošības pārbažu plānošanas analītiska informācijas sistēma. Mērķis – analizēt ugunsgrēka izcelšanās riskus, automatizēt ugunsdrošības plānošanas procesu, pamatojoties uz riska novērtējumu.

Ugunsgrēka riska novērtējums ir būtiska prasība, kura būtu obligāti jānosaka normatīvajos aktos. Mērķis – identificēt biežākos iemeslus ugunsgrēkiem, novērtēt objektu atbilstību ugunsdrošības prasībām, izstrādāt atbildīgajām personām nepieciešamo ugunsdrošības pasākumu noteikumus (Local Governmet asociation, 2012).

Ugunsgrēka riska novērtēšana ne vienmēr būtu jāveic tikai ugunsdrošības speciālistiem. Par šiem jautājumiem jābūt izglītotiem arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldniekiem, lai savas kompetences ietvaros izskaidrotu iedzīvotājiem ugunsdrošības instrukcijās un citos normatīvajos aktos noteiktās prasības.

Informācijas tehnoloģiju vide

Svarīgs faktors daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa norisē ir informācijas tehnoloģiju attīstība. Palielinoties pasaules globalizācijas procesam, pieaug informācijas pieejamības, jauno tehnoloģiju un izgudrojumu izmantojamība. Tas veicina arī pārvaldīšanas procesa attīstību.

Informācijas un komunikācijas tehnoloģiju attīstības līmenis sniedz iespēju ekonomiskajiem subjektiem būt savstarpēji saistītiem. Telekomunikācijas veicina daudzu valsts un sabiedrības dzīves jomu globalizāciju, palielina iespēju dibināt kontaktus, nodarboties

ar uzņēmējdarbību, veikt citas aktivitātes. Attīstās jauni darbības un attīstības noteikumi, kuri balstās uz visu ekonomisko subjektu iespējām piekļūt informācijai un adaptēt to (Latvijas Republikas Ministru kabinets, 2001).

Informācijas tehnoloģiju un inovatīvu risinājumu attīstība ir ilgtermiņa problēma, kas kavē savstarpējo konkurenci tiem uzņēmumiem, kuri ļoti lēni ievieš savā darbībā informācijas tehnoloģiju novitātes. Tehnoloģiju un zināšanu nodošana, izmantojot informācijas tehnoloģiju sniegtās iespējas, aizvien vairāk tiek ieviestas uzņēmumos, kuri savu darbību plāno ilgtermiņā (Bonfim, Segatto, & Goncalves, 2018). Tomēr joprojām trūkst izpratnes par jauno tehnoloģiju ieguvumiem, kā tie varētu ietekmēt ekonomisko attīstību (Lundvall, 2017).

Tehnoloģiskās attīstības process sastāv no trīs posmiem: uzsākšana (*start – up*), sasniegšana (*the catching – up*) un pieaugums (*the rising – up*) (Bonfim, Segatto, & Goncalves, 2018).

Informācijas un komunikācijas tehnoloģiju attīstības līmenis dod iespēju ekonomiskiem subjektiem būt savstarpēji saistītiem jebkurā darbības sfērā globālā mērogā. Rodas jauni darbības un attīstības noteikumi, kas balstās uz visu ekonomisko subjektu iespējām piekļūt informācijai un adaptēt to.

Straujās tehnoloģiju izmaiņas, informācijas tehnoloģiju attīstība saistīta gan ar izmaiņām pašos produktos, gan to ražošanā. Arvien lielāka nozīme preču un pakalpojumu konkurētspējā ir to kvalitātei un atbilstībai vides aizsardzības prasībām. Informācijas un komunikācijas tehnoloģiju pielietošana saimnieciskajā darbībā ļauj daudz efektīvāk izmantot ražošanas faktorus, veicinot augstāku produktivitāti. Līdz ar to pieaug pieprasījums pēc augsti kvalificēta darbaspēka, kas ir spējīgs ātri uztvert jauninājumus un tos apgūt. Darba tirgū izredzes palielinās jauniem cilvēkiem ar labu izglītību. Šis faktors norāda uz to, ka arī nekustamā īpašuma pārvaldnieka profesiju standartā būtu jāpievērš liela uzmanība tieši šo prasmju attīstībai.

Ēkas savā starpā ir ļoti atšķirīgas. Tās atrodas dažādās dimensijās, atšķirīgi ir ēku lielumi, atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis, klientu vēlmes, tehnoloģiskās iespējas, kas savukārt sarežģī visu specifiku. Pētnieki norāda, ka pastāv divi perspektīvi ceļi informācijas un komunikācijas tehnoloģiju izmantošanā nekustamā īpašuma nozarē. Abas perspektīvas ir savstarpēji papildinošas un piedāvā unikālu un vērtīgu priekšstatu par nozares galvenajiem procesiem. Pirmā perspektīva koncentrējas uz darījumu izmaksām un ekonomiku (IT pieejamība un finanses), otrā – visi darījumi tiek iestrādāti tehnoloģiskajos procesos un tehnoloģijās, kurus ietekmē sociālais kontakts (psiholoģiskā gatavība darboties). Visas

informācijas tehnoloģiju struktūras veido attiecīgu kopumu, kas nodrošina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu un uzturēšanu (Sawyer, Crowston, Wigrand, & Allbritton, 2003).

Tehnoloģiju attīstība nodrošina veiksmīgas sadarbības priekšnosacījumus māju pārvaldīšanā iesaistītajām personām. Jo veiksmīgāk un pilnvērtīgāk pārvaldīšanas procesā tiks izmantotas jaunākās tehnoloģijas, jo vairāk ieguvumu būs gan klientiem, gan pārvaldniekiem, gan citām trešajām personām, kuras iesaistītas šajā procesā. Informācijas tehnoloģiju risinājumu ieviešana un attīstība pārvaldības sistēmā atvieglo darba procesu, palielina darba efektivitāti nozarē nodarbinātajiem, veicina administratīvā un tehniskā resursa efektīvu savstarpējās sadarbības iespēju, tādējādi samazinot dažādu aktuālo jautājumu risināšanas laiku.

Informācijas tehnoloģiju sistēmas mērķis ir nodrošināt iespēju īpašniekiem, namu pārvaldniekiem, citiem procesā iesaistītajiem tehniskajiem darbiniekiem, sabiedrisko pakalpojumu sniedzēju uzņēmumiem darboties vienotā tehnoloģiskajā risinājumā. Liela nozīme klientu apmierinātības līmeņa nodrošināšanai ir mūsdienīga informācijas tehnoloģiju risinājuma (sistēmas) lietošana dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa nodrošināšanā.

Faktiski visas šobrīd nekustamā īpašuma pārvaldības procesos lietotās informācijas sistēmas veic vienādus uzdevumus: nodrošina pārvaldības uzņēmumus ar datu uzturēšanu (dati par klientiem, objektiem, pakalpojumu sniedzējiem), izmaksu algoritmu iestrādi un aprēķinus, rēķinu izrakstīšanu, līgumsodu aprēķinus, tāmju un atskaišu gatavošanu, rādījumu iesniegšanu, statistikas datu sniegšanu par pārvaldības darbību rezultātiem.

Arvien vairāk, pieaugot informācijas tehnoloģiju izmantošanas prasmēm un iespējām, pieaug arī prasības par informācijas sistēmas funkcionālo nodrošinājumu un atgriezeniskās saites veidošanos starp pasūtītāju un izpildītāju. Modernai informācijas sistēmai ir jāspēj nodrošināt lielāko daļu gan pārvaldības uzņēmuma vajadzību, gan arī klientu (īpašnieku, nomnieku, īrnieku) vēlmju apmierināšanu, izmantojot e-komunikācijas vidi. Rezultātā tiek samazināts administratīvais slogs, kas nereti praksē rodas gadījumos, kad klienti tiek pieņemti birojā. Lai veiktu inovatīvu lēmumu pieņemšanu, process sadalāms piecos posmos (Rogers, 2003):

1. Zināšanas (pastāv zināšanas, ka šāda inovācija pastāv, bet nav pietiekama informācija par to).
2. Pārlicība (pastāv interese par inovāciju, tiek meklēta papildus informācija no dažādiem avotiem).
3. Lēmums (tiek izvērtēti inovācijas trūkumi un priekšrocības, lēmums par tās pieņemšanu vai noraidīšanu).

4. Ieviešana (inovācijas iespēju un derīguma vērtēšana).
5. Apstiprināšana (lēmuma pieņemšana par inovācijas turpmāko lietošanu).

Mūsdienīgas namu pārvaldīšanas informācijas sistēmas raksturiezīmes ir:

1. Vienota elektroniska vide visām procesā iesaistītajām pusēm (nekustamā īpašuma pārvaldnieki, klienti, pakalpojumu sniedzēji u.c.).
2. Nekustamā īpašuma pārvaldnieku pakalpojuma sniegšanas “caurspīdīgums”, pārredzamība un atgriezeniskā saite.
3. Vienlīdz ērta sistēmas lietojamība nekustamā īpašuma pārvaldīšanā.
4. Datu apmaiņa ar citām informācijas sistēmām notiek automātiski, samazinās manuāli veicamā darba apjoms (automātiski ģenerējami rēķini, atskaites u.c., citās informācijas sistēmās ievadīto datu automātiska apstrāde un novirzīšana tālākai apstrādei).
5. Samazināts administratīvais slogs darbiniekiem – dokumentu, tehnisko darbu izpilde un kontroles aprīte notiek elektroniski, samazinās klātienē apkalpojamo klientu skaits u.c.
6. Komunikācija, informācijas sniegšana, paziņojumu gatavošana, nosūtīšana, lēmumu pieņemšana – notiek elektroniskajā vidē.

Informācijas sistēma ir jebkurš informācijas tehnoloģiju kopums, kuru lietojot, tiek nodrošināta noteiktu procesu norise. Savukārt sistēmas darbības joma ir procesu kopums, kura norise ir nodrošināma, lietojot informācijas sistēmu. Lietotāji ir fiziskās personas, kas lieto informācijas sistēmu, lai nodrošinātu procesa norisi vai saņemtu procesa rezultātus (VARAM, 2010).

Lai realizētu informācijas sistēmas sekmīgu, rezultatīvu un kvalitatīvu darbību, nepieciešams analizēt esošo situāciju, apzināt problēmas, izvērtēt un apzināt biznesa nākotnes vajadzības, kā arī noteikt nepieciešamību tādu tehnoloģiju ieviešanai, kas atbilstu visām biznesa prasībām.

Informācijas tehnoloģiju zināšanu attīstības process notiek, tajā iesaistoties gan sistēmas izstrādātājam, kurš reizēm darbojas arī kā starpnieks starp informācijas sistēmas izmantotājpusēm (nekustamā īpašuma pārvaldnieks un klients), veidojot pieprasījumu, nodrošinot datubāzes vai sadarbības tīklus. Šī procesa galvenais uzdevums ir pieprasījums (Novickis, Mitasianas un Ponomarenko, 2016).

Informācijas sistēmu labās pārvaldības prakse liecina, ka biznesa prasību definēšanai un īstenošanai ir nepieciešams piesaistīt tāda līmeņa speciālistus, kas spēj saskatīt ne tikai procesa definējumu, bet arī tā realizāciju no sistēmas viedokļa, vairāku sistēmu savstarpējā sinerģijā, spējot prognozēt un noteikt sistēmas tālākās attīstības perspektīvas.

Informācija ir tie dati, kas paplašina datu lietotāja zināšanu loku par objektu, problēmu vai konkrēto situāciju. Informācijai, kura tiek saņemta, jābūt:

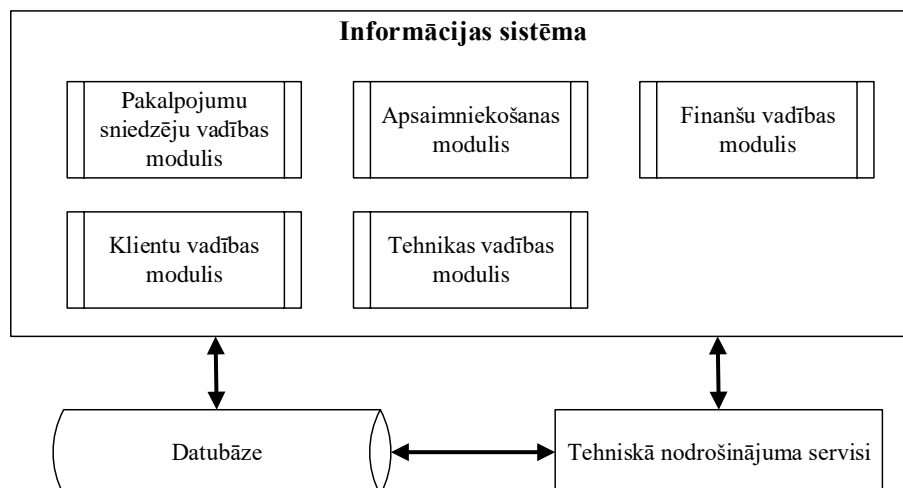
1. Savlaicīgai, tā ir jāsaņem tad, kad tā ir nepieciešama.
2. Ticamai, tai ir jābūt pieejamai un skaidrai katru reizi, kad tiek risinātas kādas problēmas un pieņemti lēmumi.
3. Nepieciešamai un tādā daudzumā, cik tas nepieciešams konkrēto situāciju raksturojot un attīstot.
4. Pietiekamai, neizkropļotai un pēc iespējas ātrāk uztveramai.
5. Drošai un ērtai lietošanai.

Lai izveidotu kvalitatīvu vidi, kurā tiek izveidota tieša sadarbība starp namu pārvaldības funkciju realizētājiem ar saviem klientiem, ir nepieciešams apzināt, kādas funkcijas veiks izstrādātā informācijas sistēma, kādi būs uzdevumi, kas būs sistēmas lietotājs un kāds sagaidāmais rezultāts.

Šobrīd Latvijā ir pieejamas vairākas datorprogrammas, kuras savā ikdienas darbā izmanto nekustamā īpašuma pārvaldnieki. Šīs programmas ietver gan finanšu uzskaiti, gan klientu vadību, gan pārvaldīšanas procesu, t. i.:

1. Datu uzskaitē par objektiem (kvadrātūras, skaitītāju rādījumi, termiņi, dati par klientiem).
2. Sniegto un saņemto pakalpojumu uzskaitē (pamatojoties uz izcenojumiem, tarifiem, koeficientiem).
3. Apmaksu, neizpildīto saistību, soda naudu uzskaitē.
4. Automātiska rēķinu sagatavošana, nosūtīšana.
5. Atskaišu gatavošana.
6. Bankas maksājumu failu imports.

Lai nodrošinātu nekustamā īpašuma pārvaldīšanas uzņēmumu efektīvu darbību, resursu un dokumentu pārvaldīšanu (cilvēkresursu vadība, finanšu vadība, grāmatvedība, dokumentu pārvaldība), pārvaldības uzdevumu veikšanu, kas nodrošina uzņēmuma darbībai nepieciešamās informācijas tehnoloģiju infrastruktūras funkcijas (elektroniskais pasts, datņu koplietošana, datortīklu lietotāju autentifikācija, piekļuves tiesību kontrole, informācijas resursu izmitināšanu, mājaslapas uzturēšanu, datubāzes sistēmu pārvaldību, uzglabāšanu un rezerves kopēšanu), ir jāattīsta informācijas sistēmas komponentu savstarpējās mijiedarbības sistēma (skat. 2.22. att.).



2.22. attēls. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa informācijas sistēmas komponentu mijiedarbības shēma (autores veidots)

Informācijas sistēmas izveidošana ir vērsta uz to, lai uzlabotu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas procesu efektivitāti, veicinātu procesu attīstību un paaugstinātu kvalitāti. Līdz ar to Informācijas sistēmas komponentu sistēma ir vērsta uz šādiem procesiem: pakalpojumu sniedzēju vadība; klientu vadība; pārvaldīšanas procesu vadība; finanšu vadība un tehniskā vadība, kuru norise tiek nodrošināta, lietojot informācijas sistēmas.

Informācijas sistēmas komponentu mijiedarbība paredz vairākus darbības variantus:

1. Patstāvīgs darbs katrā no modeļiem.
2. Automatizēta datu apmaiņa.
3. Tiešās saites no moduļa uz moduli.

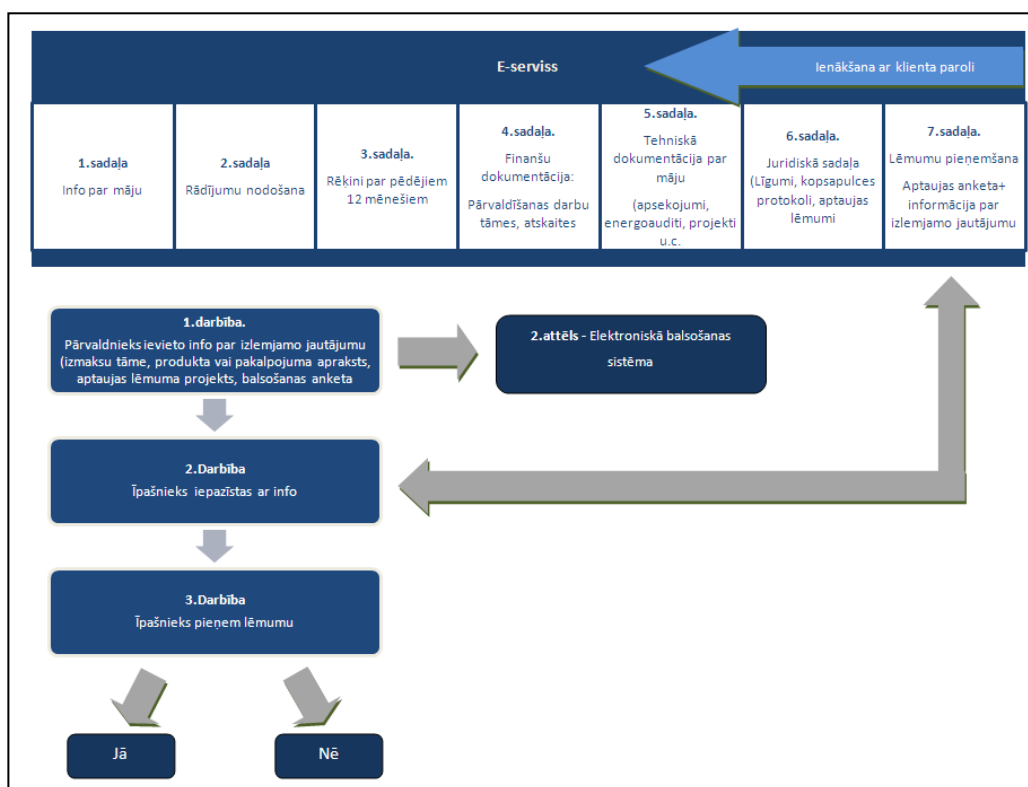
Mūsdienu informācijas sistēmu veido vairāki savstarpēji saistīti datori: klienta, web servera, lietojuma servera un datu bāzes servera dators. Tiek izmantotas dažādas operētājsistēmas, tīkla nodrošinājumi ar dažādiem datu apmaiņas protokoliem, dažādi adresācijas mehānismi, transakciju vadības mehānismi, dažādas lietojuma realizācijas tehnoloģijas, datu bāžu saskarnes un struktūra. Lai nodrošinātu informācijas sistēmu darbību, ļoti svarīgi ir kvalitatīvi izvērtēt, izprojektēt un realizēt gan atsevišķu elementu un komponentu autonomo funkcionēšanu, gan arī to mijiedarbību (Plečs, 2010).

Informācijas sistēmas veic tādas funkcijas kā datu uzkrāšana, reģistrēšana, maiņa, likvidēšana, piekļuves nodrošināšana u.c. Kā būtiskākos faktoros, kas ietekmē sistēmas attīstību, var norādīt:

1. Uzņēmējdarbības attīstība.
2. Ekonomikas globalizācija.
3. Elektronisko pakalpojumu aktualitāte.

4. Sadarbība un partnerība.
5. Informācijas atgriezeniskā saite.
6. Zināšanu vērtību pārvaldība.
7. Procesu uzlabošana.
8. Kvalitātes pārvaldība.
9. Objektu tehnoloģijas.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā viens no svarīgiem faktoriem ir lēmumu pieņemšana. Lai panāktu lēmumu pieņemšanu, kas ir balstīti uz kompromisu starp atšķirīgām dzīvokļu īpašnieku interesēm un dažādu jautājumu apspriešanu, ir nepieciešams informēt dzīvokļu īpašniekus par izskatāmajiem jautājumiem. Šis mērķis netiks sasniegts, ja dzīvokļu īpašniekiem pirms lēmumu pieņemšanas (kopsapulces, u.c.) nebūs dota iespēja iepriekš sagatavoties.



2.23. attēls. Informācijas apmaiņa e-vidē (Leščevica & Puķīte, 2017)

Lai nodrošinātu informācijas pieejamību un veicinātu lēmumu pieņemšanu, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldniekam savā praktiskajā darbā vajadzētu izmantot e-vidi. Tās mērķis ir bez papildus izdevumiem sniegt klientiem efektīvu elektronisko pakalpojumu klāstu, taupot katra klienta laiku. E-vidē nodrošina pārvaldniekam efektīvāku informācijas apmaiņu ar katru no klientiem, kā arī nodrošina maksimāli plašas iespējas aktīvāk

iesaistīties īpašuma pārvaldīšanā. E-vidē ir iespēja ievietot visa veida informāciju par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, rēķinus, tāmēs, līgumus, lēmumu pieņemšanas protokolus, skaitītāju rādījumus, apsekojumus, tehniskos projektus un citu ar mājas pārvaldīšanu saistītu dokumentāciju (skat. 2.23. att.) (Leščevica & Puķīte, 2017).

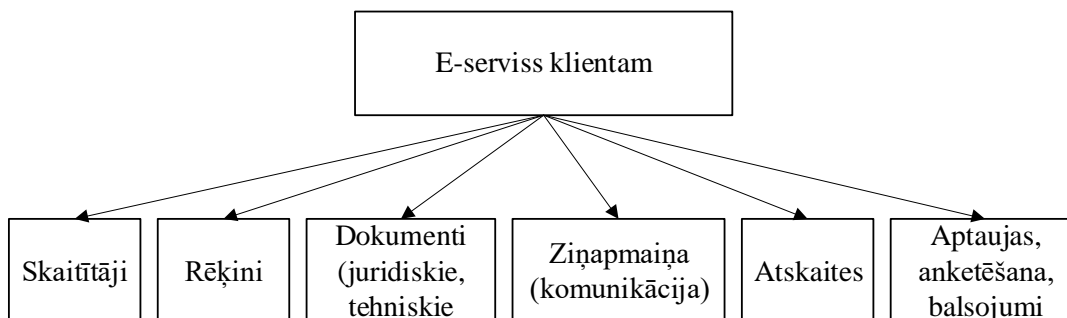
Lēmumu pieņemšanas gaitā e-vidē ir labākais risinājums veiksmīga rezultāta sasniegšanai. Problēmas rada apstākļi, ka daudzi dzīvokļu īpašnieki neatrodas savos īpašumos, vai arī ir izbraukuši ārpus valsts. Rezultātā nav iespējams pieņemt lēmumus, kuri saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesu, īpašuma atjaunošanu vai citiem svarīgiem jautājumiem. Saskaņā ar 2.23. attēlā parādīto procesu, īpašnieks e-vidē iepazīstas ar pieejamo informāciju, kura ievietota mājas lietā un pieņem lēmumu. Nepieciešams izstrādāt elektronisko balsošanas sistēmu, kura dotu iespēju visiem īpašniekiem piedalīties lēmumu pieņemšanā neatkarīgi no viņu atrašanās vietas. Tādējādi tiktu atrisināta problēma, ka lēmumi mājā netiek pieņemti, jo nav nepieciešamais balsu kvorums.

Mūsdienīgas informācijas sistēmas pamatā ir veiksmīgas komunikācijas nodrošināšana un klientu informēšana par aktuāliem jautājumiem, atgriezeniskās saites saņemšana un attālināta klientu iesaiste dažādu ar pārvaldību saistītu jautājumu risināšanā.

Lai apzinātu visas nepieciešamās funkcionālās sadaļas sistēmas izveidē, tiek apzināti sistēmas veicamie uzdevumi, kā arī lietotāji. Sistēmas pamatlietotājus var iedalīt divās lielās grupās – klienti un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumi vai pārvaldnieki. Attīstot sistēmu, tai var piesaistīt arī dažādus tehnisko darbu veicējus, kuriem izmantojot šo sistēmu, tiek uzdoti darba uzdevumi, veikta darbu uzraudzība un monitorings.

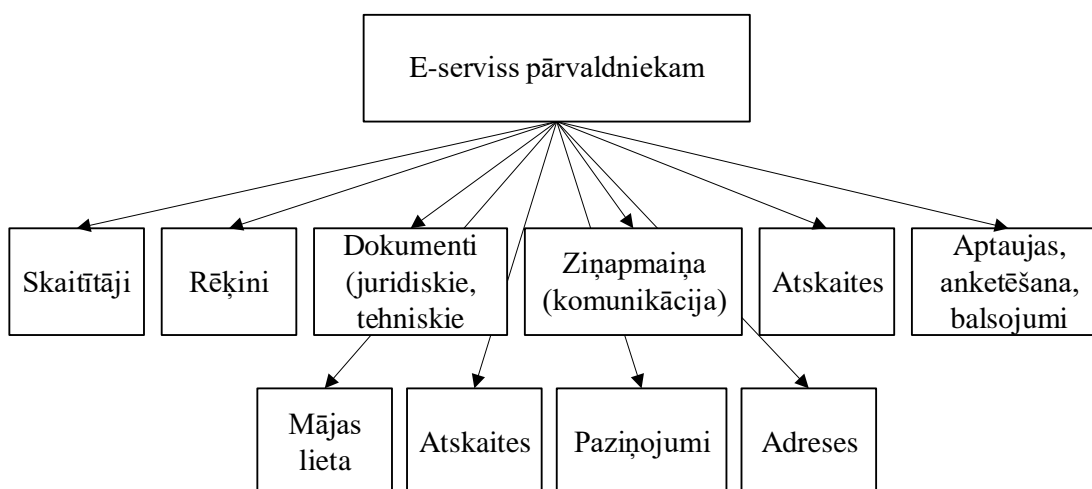
Izveidojot e-servisa klientu moduli (skat. 2.24. att.), klientiem tiek dota iespēja iepazīties ar visiem juridiskajiem un tehniskajiem dokumentiem, iepazīties ar atskaitēm, tāmēm, finanšu dokumentāciju, nodot skaitītāju rādījumus, apskatīt rēķinus, veikt informācijas atgriezenisko saiti, organizēt ziņapmaiņu, kā arī veikt lēmumu pieņemšanas procedūras.

Attīstot e-servisa moduli daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldniekiem, papildus tām informācijas sadaļām, kuras ir izveidotas klientu modulī, ir datu bāze par visām pārvaldīšanā esošām adresēm, jāizveido sadaļa par mājas lietu, kur tiek ievietota visa dokumentācija, kurai, saskaņā ar normatīvo aktu regulējumu, jābūt šajā dokumentu mapē.



2.24. attēls. E-servisa klientu modulis (autores veidots)

Šajā modulī jābūt pieejamām dažāda veida atskaitēm (saistību izpilde, maksājumu disciplīna, parādu piedziņas dinamika, ieņēmumu – izdevumu pārskati, peļņas-zaudējumu aprēķini, rentabilitātes un citi ekonomiskie rādītāji, statistikas atskaites u.c.). Atsevišķi tiek nodrošināti dažāda veida paziņojumi, kuri attiecas uz uzņēmuma darbinieku funkciju izpildi un darbu uzraudzību (skat. 2.25. att.).



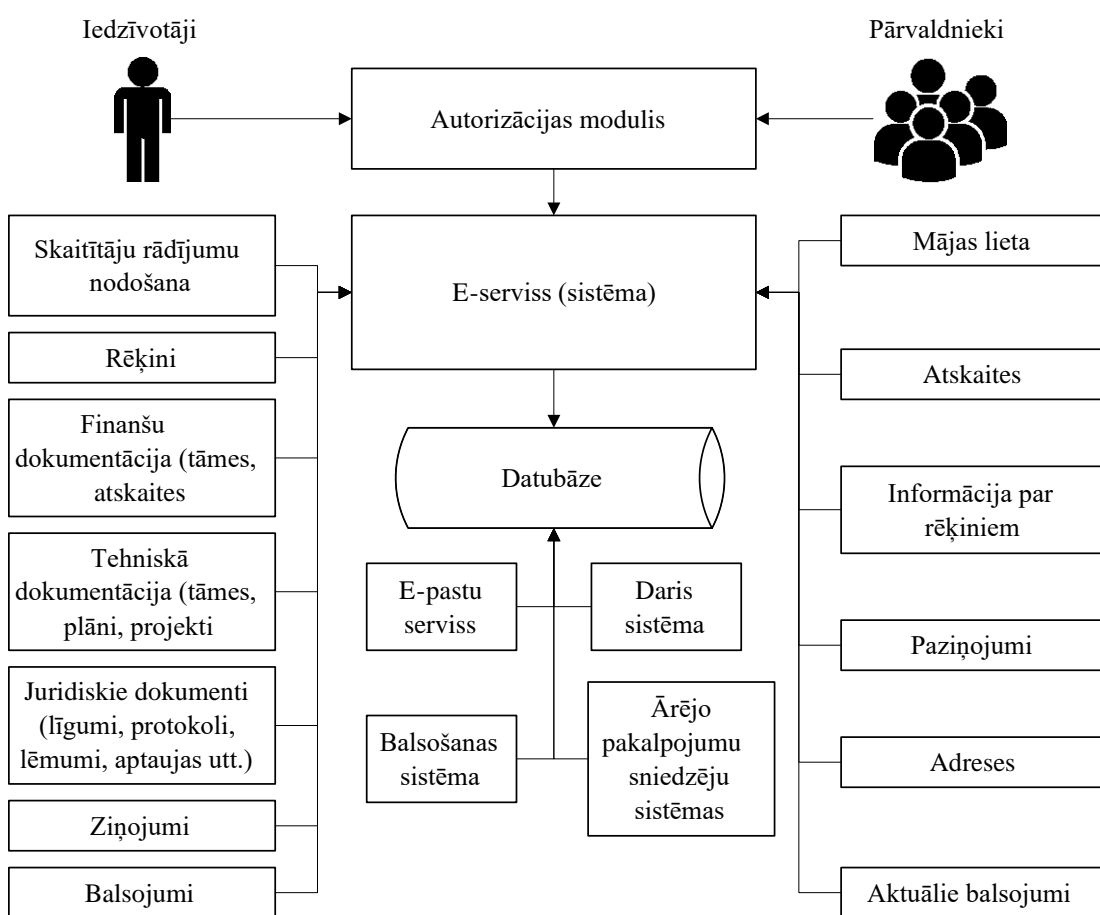
2.25. attēls. E-servisa modulis daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldniekiem (autores veidots)

Autore piedāvā konceptuālo sistēmas shēmu, kur risinājumus, ieviešot elektronisko pakalpojuma pieejamību, var izskatīt no vairākiem aspektiem.

1. Elektronisko pakalpojumu sniegšanas koplietošanas platforma, kad tiek apvienotas visas izveidotās datnes, kas nepieciešamas pārvaldīšanas uzņēmumam.
2. Elektronisko pakalpojumu sniegšanas koplietošanas platforma, kad tiek apvienotas visas izveidotās datnes, kas nepieciešamas klientiem.
3. Elektronisko pakalpojumu sniegšanas koplietošanas platforma, kad tiek apvienotas visas izveidotās datnes, ko izmanto klients un pārvaldnieks kopīgi.

Elektronisko pakalpojumu sniegšanas koplietošanas platforma, kad tiek nodrošināta savstarpējā komunikācija: klienti – uzņēmums; klients – klients; uzņēmums – uzņēmums.

Organizējot elektronisko pakalpojumu ieviešanu, saskaņā ar konceptuālo sistēmas shēmu (2.26. att.) ar iepriekš minētajiem variantiem, tiek identificētas lietotāju grupas un veikta to profilēšana. Katrai no lietotāju grupām var būt paredzēti atšķirīgi risinājumu varianti elektronisko pakalpojumu saņemšanai vai sniegšanai, ņemot vērā tādas faktorus kā lietošanas intensitāte, lietotāju prasmju līmenis, lietošanas regularitāte, pieejamības līmenis, risinājuma atbalsta funkcionalitātes dublēšanās, risinājuma izveides un uzturēšanas darbietilpība un izmaksas. Katrai no lietotāju grupām šie faktori būs atšķirīgi.



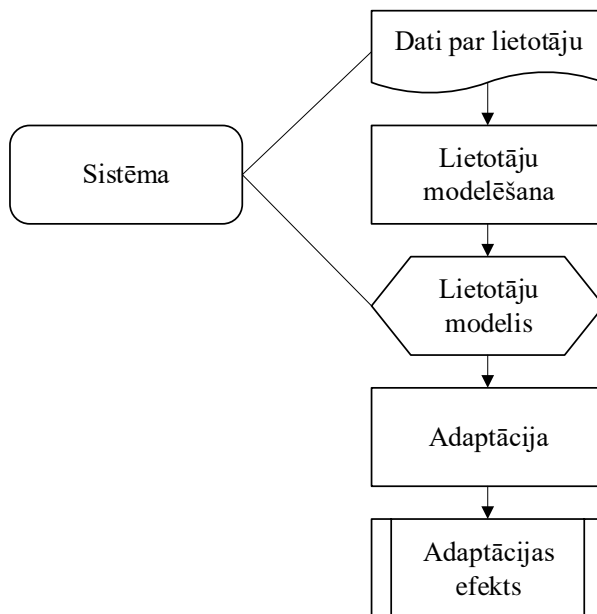
2.26. attēls. Konceptuālā informācijas apmaiņas sistēmas shēma (autores veidots)

Izstrādājot konceptuālās sistēmas shēmu, jāņem vērā divi kritēriji.

1. Publiskas pieejamības dati: nav īpašu konfidencialitātes prasību. Dati pieejami visiem lietotājiem, kuri ietilpst konkrētā objekta klientu sarakstā.
2. Ierobežotas pieejamības dati: informācijas konfidencialitāte – informācijas aizsardzība pret neautorizētu piekļuvi tai; informācijas pieejamība – autorizēta piekļuve

informācijai nepieciešamajā laikā un vietā; informācijas integritāte – informācijas satura un struktūras nemainīguma saglabāšana.

Konceptuālās sistēmas shēmas gadījumā jābūt skaidri definētam lietotāja modelim, kas reprezentē lietotāja mērķus, uzdevumus, intereses, vajadzības, funkcijas un citas īpašības, kas sistēmai ļauj atšķirt lietotājus. Lietotāja modeļa vieta sistēmas mijiedarbībā ar lietotāju un sistēmas adaptācijā ir parādīta 2.27. attēlā.



2.27. attēls. Lietotāja modeļa vieta (autore veidots)

Adaptācijas efekts ir sistēmas atšķirīga darbība dažādiem lietotājiem – sistēmas darbība tiek pielāgota lietotāju kategorijām, vajadzībām. Lai panāktu adaptācijas efektu, tiek izmantots sistēmas rīcībā esošs lietotāja modelis. Modelī iekļautas tikai noteiktas, sistēmai būtiskas īpašības. (Brusilovsky, Maybury, 2002).

Lietotāja modelis tiek veidots atbilstoši viņa mijiedarbībai ar sistēmas lietotāja saskarni. Lietotāja modelēšana ir process, kas pārklāj visu lietotāja modeļa dzīves ciklu, ieskaitot informācijas iegūšanu par lietotāju, moduļa izveidi, aktualizēšanu, uzturēšanu un izmantošanu.

Ar informācijas un komunikāciju tehnoloģiju ir saistītas visas pārvaldīšanas procesā iesaistītās puses. To izmantošana nepieciešama, lai uzlabotu darbības sfēru, lēmumu pieņemšanas procesu veicināšanai, lai sekmētu informācijas atgriezenisko saiti, efektīvu pakalpojuma un produkta pārdošanu, jaunu klientu un sadarbības partneru piesaisti, mārketinga aktivitātes, kā arī drošības pasākumu uzlabošanu.

2.2.3. Tiesiskie faktori

Normatīvo aktu regulējums

Tiesiskā vide ir viens no galvenajiem sistēmas darbības pamatelementiem. Normatīvo aktu regulējuma ietekme uz pārvaldības sistēmu, to ievērošanai vai – tieši otrādi – ignorēšanai vai pārkāpšanai ir būtiska nozīme nozares attīstībā. Normatīvo aktu regulējums ir attiecināms gan uz īpašuma uzturēšanu, piegādājamajiem pakalpojumiem, tehniskā stāvokļa izvērtējumu, tā uzlabošanas iespējām, finanšu avotu pieejamību, lēmumu pieņemšanu un daudzu citu jautājumu īstenošanu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari regulē virkne normatīvo aktu. Galvenie no tiem ir speciālie normatīvie akti “Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” un “Dzīvokļa īpašuma likums”. Ciktāl nereglamentē šie speciālie likumi, ir piemērojams Civillikums. Ja ir nepieciešams uzsākt saistību izpildi, piemērojamas Civilprocesa normas. Pārvaldīšanas nozarē tiek izstrādāti likumi, no kuriem daudzi izriet no Eiropas Savienības regulām vai direktīvām, piemēram, Energoefektivitātes likums, Atkritumu apsaimniekošanas likums u. c.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums ir spēkā no 2010. gada 1. janvāra. Tas regulē dzīvojamo māju pārvaldību, ietverot daudzas būtiskas normas. Viena no likuma būtiskajām sadaļām ir obligātās minimālās darbības, kuras jānodrošina jebkurā mājoklī, neatkarīgi no īpašuma piederības. Ar likumu ir noteikta pārvaldīšanas līguma rakstveida forma un pārvaldīšanas uzdevuma uzdošana. Ir noteikta prasība pēc profesionālās kvalifikācijas, reglamentēta pārvaldnieka kompetence, tiesības un pienākumi, kā arī atbildība (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009).

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma mērķim ir nozīme arī likuma normu piemērošanā, jo katrā konkrētā gadījumā likuma normas ir jāpiemēro saistībā ar likuma mērķi. Šī likuma prasības jānodrošina visām dzīvojamām mājām, gan tām, kuru īpašnieks ir valsts vai pašvaldības, gan tām, kuras uz kopīpašuma tiesību pamata pieder vairākām personām, gan tām, kuras privatizētas likumos “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, “Par kooperatīvo dzīvokļu privatizāciju”, “Par lauksaimniecību uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju” noteiktā kārtībā, gan tām mājām, kuras būvētas pēc 1995. gada jeb tā sauktajiem “jaunajiem projektiem”.

Likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” nosaka dzīvokļu īpašniekiem pienākumu pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, izveidojot sabiedrību vai noslēdzot pārvaldīšanas līgumu Civillikumā noteiktajā

kārtībā. Savukārt, kamēr īpašnieki nav izpildījuši likumā noteikto pienākumu pašiem lemt par sava īpašuma pārvaldīšanu, ar likumu ir noteikts valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai nodrošināt dzīvojamo māju pārvaldīšanu.

Lai nodrošinātu pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību un dzīvojamās mājas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā, kas ir viens no šī likuma principiem, gadījumos, kad īpašnieki pārejas periodā nepieņem lēmumus, normatīvajos aktos noteikts speciāls regulējums gan attiecībā uz pārvaldīšanas maksas aprēķinu, gan arī kārtību, kādā katram īpašumam aprēķināma maksa par saņemtajiem pakalpojumiem.

Valsts kontrole 2016. gadā veica pārbaudes 8 pašvaldību kapitālsabiedrībās, lai noskaidrotu, vai to darbība atbilst normatīvo aktu prasībām un labas pārvaldības principiem, tostarp tika arī konstatēts svarīgs fakts, ka līdz šim dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši tikai 21% no Latvijā privatizēto pašvaldību mājokļu skaita, tas nozīmē, ka gandrīz 80% no privatizācijai nodotā mājokļu skaita pārvalda pašvaldības uz likuma pamata (Latvijas Republikas Valsts kontrole, 2016). Valsts kontroles atzinumā tika arī norādīts, ka pašvaldību pienākums pārvaldīt mājas ir terminēts, tomēr nevienā dokumentā nav noteikts konkrēts kalendārais termiņš māju pārņemšanai valdījumā un pārvaldībā. Esošie pasākumi pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai nav efektīvi, līdz ar to process norit lēni, bez augstiem rezultātiem.

Rezultātā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē aizvien lielu lomu ieņem pašvaldības uzņēmumi. Kā iemesls ir gan pašvaldību nevelēšanās īstenot šo likuma normu, turpinot pārvaldīt īpašumus, un arī īpašnieku zemā iniciatīva, kura saistīta gan ar īpašnieku zemo zināšanu līmeni par pārvaldīšanas jomu, gan savstarpējās uzticības līmenis, gan arī pēdējo gadu tendence, kad daudzi privātie uzņēmēji uzsāka maksātnespējas procesu un bankrotēja. Līdz ar to pašvaldības kapitālsabiedrības šobrīd nodrošina lielāku finansiālo drošību. Šajos uzņēmumos liela uzmanība tiek pievērsta arī tam, lai pārvaldniekiem būtu profesionālā pārvaldnieka izglītība.

Lai nodrošinātu efektīvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, svarīga ir nozaru politikas definēšana, kas ir viens no Ekonomikas ministrijas uzdevumiem. Valsts kontroles secinājumos norādīts, ka šobrīd mūsu valstī pārvaldīšanas process netiek virzīts mērķtiecīgi, valstij nav skaidra redzējuma par mērķiem pārvaldīšanas jomā, ļoti bieži tiek veiktas izmaiņas normatīvo aktu regulējumos. Negatīvi tiek vērtēts fakts, ka Ekonomikas ministrijas rīcībā nav aktuālas informācijas par dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā pārņemto māju skaitu, jo nav noteikta kārtība un regulējums, kāda informācija pašvaldībām būtu iesniedzama par to rīcībā pārvaldāmajām mājām (Latvijas Republikas Valsts kontrole, 2016).

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. pantu dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības un citas pārvaldīšanas darbības. Obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības ietver dzīvojamās mājas fiziskās saglabāšanas darbības, darba plānošanas, organizēšanas un pārraudzības nodrošināšanu, mājas lietas vešanu, līgumu slēgšanu, kā arī informācijas sniegšanu valsts un pašvaldību institūcijām (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009).

Citas pārvaldīšanas darbības ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai. Pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības.

Likumdevējs ir iestrādājis obligāti veicamās pārvaldības darbības, no kā izriet īpašnieka obligātie pienākumi šo darbību veikšanā. Tomēr, ņemot vērā, ka pastāv situācijas, kad īpašnieki ir gatavi arī daļēji paši veikt kādas darbības, piemēram, sanitāro apkopi, tad likumdevējs dod iespēju īpašniekiem uzdot pārvaldniekam visas darbības vai arī tikai daļu no tām. Tomēr, ja notiek daļēja pienākumu pārlikšana uz pārvaldnieku atbildību, tad īpašniekiem jāapzinās, ka tie pasākumi, kas netiek uzdoti pārvaldniekam, īpašniekiem ir jāveic saviem spēkiem. Neveicot šīs obligātās pārvaldīšanas darbības, pastāv risks, ka sabiedrībai tiek radīts apdraudējums, tas ir attiecināms gan uz cilvēku dzīvību, veselību, īpašumu, kā arī vidi.

Lai minētās obligātās likuma normas tiktu ievērotas un secīgi ieviestas, likumdevējs ir izstrādājis Ministru kabineta noteikumus, kuri regulē sanitāro apkopi, tehnisko apsekošanu, apkopi, minimālo energoefektivitātes prasību ieviešanu, mājas lietas vešanu, kā arī atjaunošanas (renovācijas) un pārbūves (rekonstrukcijas) darbu veikšanu.

Atšķirīgs normu regulējums ir attiecībā uz citu darbību veikšanu. Citas pārvaldīšanas darbības ir tādas, kuras tiek veiktas tikai saskaņā ar īpašnieka gribu. No likuma puses netiek noteikts nekāds obligāts izpildījums. Te kā piemēru varētu minēt kādu iekārtu vai inženierkomunikāciju nomaiņu pret modernāku, autostāvvietu izbūvi, labiekārtošanu.

Lai īstenotu visas darbības, pārvaldīšanas līgums tiek noslēgts, pamatojoties uz īpašnieku kopības pieņemtu lēmumu. Svarīga likuma norma ir nosacījums, ka noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem. Savukārt uzdotot pārvaldīšanas uzdevumu, īpašnieka pienākums ir nodrošināt tā izpildei nepieciešamo finansējumu. Uz pārvaldīšanas uzdevuma iegūtās saistības attiecas uz ikvienu īpašnieku (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009).

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi (gan obligātie, gan arī citi pārvaldīšanas darbībām paredzētie izdevumi) ir maksājumi, kurus īpašnieks nolēmis novirzīt pārvaldīšanas darbību izpildei. Likumā iekļauto izdevumu sadalījums – obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām nepieciešamie izdevumi, citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un uzturēšanu saistīti izdevumi un atlīdzība par pārvaldīšanu – iekļauts likumā ar mērķi padarīt saprotamāku izdevumu veidošanas procesu dzīvojamās mājas īpašniekam, kā arī dot priekšstatu īpašniekam, cik liela ir samaksa par pārvaldīšanas uzdevuma veikšanu pārvaldniekam (Oša, Auders, & Krauze, Dzīvojamo māju pārvaldīšana, 2010).

Pārvaldīšanas darbībām paredzētie izdevumi kopā ar atlīdzību pārvaldniekam veido pārvaldīšanas maksu, kas ir dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma būtiskā sastāvdaļa. Izdevumi tiek iekasēti, lai nodrošinātu trešās personas – dzīvojamās mājas īpašniekam piederošās mājas uzturēšanu. Pārvaldīšanas maksā ietilpst gan darbinieku atalgojums, maksājамie nodokļi, administratīvie izdevumi, inventārs attiecīgās pārvaldīšanas darbības nodrošināšanai.

Maksājums par pārvaldīšanas pakalpojumu un maksājums uzkrājumu fondā ir divi savstarpēji nošķirami maksājumi. Izrakstot dzīvokļu īpašniekam rēķinu, šiem maksājumiem ir jābūt skaidri nodalītiem, jo tiem var būt atšķirīga pievienotās vērtības nodokļa piemērošanas kārtība. Maksājumi par pārvaldīšanas pakalpojumu ir samaksa par tādiem pakalpojumiem, kurus ir sniedzis pats pārvaldnieks kopā ar atlīdzību par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Savukārt maksājumi uzkrājumu fondā ir dzīvokļu īpašniekiem piederoši (faktiski katram dzīvokļu īpašniekam pieder noteikta šo līdzekļu daļa, kas ir atbilstoša viņa veiktajam maksājumam) līdzekļi, kas tiek uzkrāti nākotnē veicamajām darbībām (Ekonomikas ministrija, 2021).

Uzkrājumu fonds var tikt veidots gan turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem, gan arī dzīvojamās mājas atjaunošanai vai pārbūvei, kas veicama turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros. Uzkrājuma fonda līdzekļi nevar tikt izmantoti, lai segtu atsevišķa dzīvokļa īpašnieka parādu par pārvaldīšanas pakalpojumu vai dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem (Ekonomikas ministrija, 2021).

Iegādājoties nekustamo īpašumu daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā, persona kļūst ne tikai par sava dzīvokļa, neapdzīvojamās telpas vai mākslinieka darbnīcas, bet arī par mājas domājamās daļas īpašnieku, kam saistošas Dzīvokļa īpašuma likuma normas, kas nosaka gan dzīvokļa īpašuma statusu, gan īpašnieka tiesības, gan pienākumus, gan atbildību.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu: “Dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums, kas kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas; dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa tiesiski nav atdalāmi” (Dzīvokļa īpašuma likums, 2010). Minētajā likumā ir skaidri norādīts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu, ir skaidri definēta kārtība, kādā īpašnieki pieņem lēmumus attiecībā uz pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu, pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu, atsaukšanu, uzturēšanai nepieciešamo pakalpojuma līgumu slēgšanu, kārtību kādā apmaksājami pakalpojumi un citus ar īpašuma pārvaldību saistītus lēmumus.

Viens no lēmumiem, kuru dzīvokļu īpašnieki var pieņemt saistībā ar likumā noteikto pārvaldīšanas darbību izpildi, ir dzīvojamās mājas pārvaldnieka izvēle. Ar pārvaldīšanas līgumu dzīvokļu īpašnieki pilnvaro pārvaldnieku pieņemt noteiktus lēmumus viņu vietā, slēgt līgumus, kā arī veikt vai saņemt maksājumus. Pārvaldīšanas līguma noslēgšana ar pārvaldnieku ir veids, kādā dzīvojamās mājas īpašnieks (arī dzīvokļa īpašnieki) izpilda likumā noteikto pienākumu pārvaldīt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju. Turklāt tieši dzīvojamās mājas īpašnieks ir atbildīgs, lai viņa izvēlētais pārvaldnieks atbilstu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā izvirzītajām profesionālās kvalifikācijas prasībām.

Dzīvokļu īpašnieki arī ir tie, kas lemj par mājas pārvaldīšanas formu. Tas nozīmē, ka var dibināt dzīvokļu īpašnieku biedrību, kuras pamatdarbību regulē Biedrību un nodibinājumu likums, var dibināt dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību, ko regulē Kooperatīvo sabiedrību likums, var slēgt līgumu ar uzņēmumu, kurš darbojas kā sabiedrība ar ierobežotu atbildību vai akciju sabiedrība, šajā gadījumā šo uzņēmumu pamatdarbību regulē Komerclikums.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, ikviena persona, kura atbilst likuma prasībām (kvalifikācija) un noslēgusi pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašniekiem, mēneša laikā no pārvaldīšanas līguma noslēgšanas reģistrējas pārvaldnieku reģistrā. Par reģistra uzturēšanu ir atbildīga Ekonomikas ministrija.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomu raksturojošie elementi – statistika, izglītības prasības un reģistri

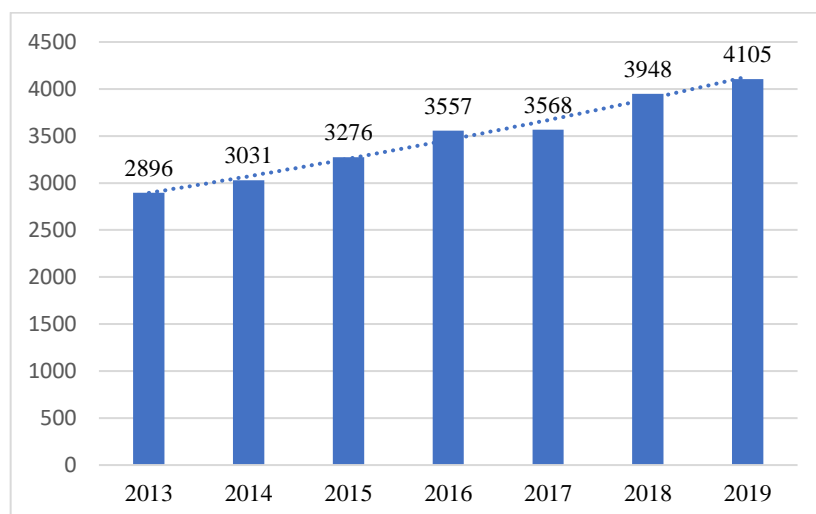
Ekonomikas ministrijas uzturētajā Dzīvojamo māju Pārvaldnieku reģistrā 2021. gada 1. janvārī reģistrēti 785 speciālisti, kuriem ir vismaz viens mājas pārvaldīšanas līgums un

tiesības šo īpašumu pārvaldīt (Ekonomikas ministrija, 2021). Savukārt, Informatīvajā biznesa uzziņu dienestā ZL.LV katalogā apkopotā informācija liecina, ka Latvijā darbojas 985 dažāda lieluma uzņēmumi, kas piedāvā namu pārvaldīšanas pakalpojumus (ZL.LV, 2021).

Izpētot ZL.LV pieejamo informāciju, Latvijā reģistrētas 661 dzīvokļu īpašnieku biedrības. No tām 406 atrodas Rīgā un Rīgas reģionā, 222 – Kurzemē, 7 Latgalē, 15 Vidzemē, bet 8 – Zemgalē. Turpretim dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības ir skaitliski mazāk. Rīgā ir reģistrētas 269 dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības, kuru kontakti ir pieejami informatīvā biznesa uzziņu dienesta ZL.LV katalogā: Kurzemē ir reģistrētas 21, Vidzemē – 37, Zemgalē – 23 (17 no tām Jelgavā), Latgalē ir reģistrētas 47 (no tām 8 atrodas Daugavpilī, 16 Jēkabpilī, 7 Krāslavā, 1 Preiļos un 15 atrodas Rēzeknē.). Kopā Latvijā ir reģistrētas 397 dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības (autores aprēķini pēc pieejamās informācijas) (ZL.LV, 2021).

Dzīvokļu īpašnieku biedrību skaitliskais pārkums izskaidrojams ar to, ka 2004. gadā stājoties spēkā Biedrību un nodibinājumu likumam, pamatā visi dzīvokļu īpašnieki sāka izvēlēties biedrību kā pārvaldes formu. Viens no iemesliem bija arī tas, ka šis likums neprasa dibināšanai minimālo iemaksu, atšķirībā no Kooperatīvo sabiedrību likuma, kur tika noteikts, ka minimālais pamatkapitāls ir EUR 280.

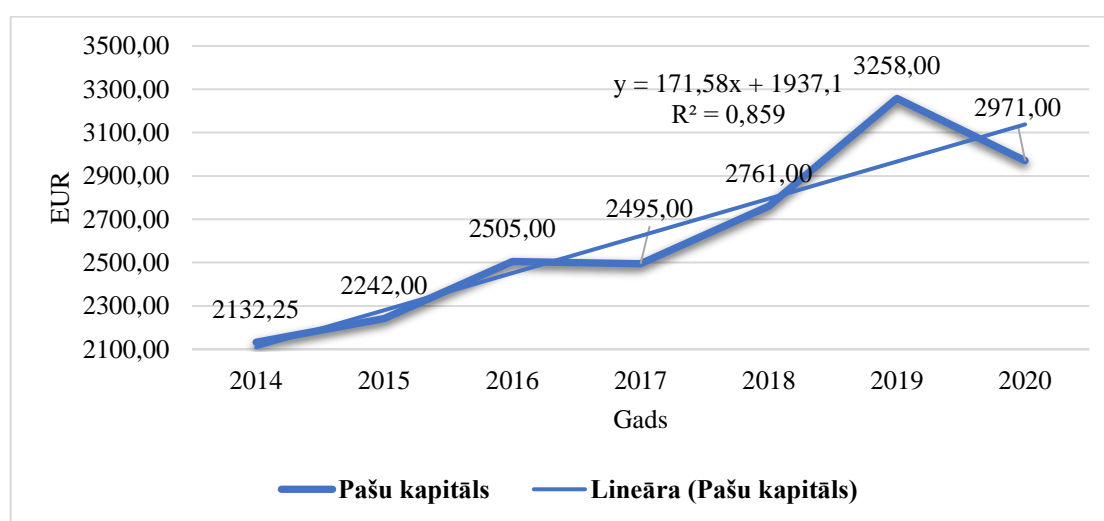
Izpētot *Lursoft* datubāzi, atbilstoši *NACE* klasifikācijas redakcijai kodā 68.32 “Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata” 2019. gada 31. augustā bija 4105 uzņēmumi (skat. 2.28. att.), no kuriem tikai Rīgā vien ir 1215 aktīvi uzņēmumi. Izvērtējot ekonomiski aktīvos uzņēmumus nozarē, secināms, ka ar katru gadu uzņēmumu skaitam ir tendence palielināties, kopš 2013. gada to skaits ir palielinājies par 41 %.



2.28. attēls. Ekonomiski aktīvie uzņēmumi nozarē 68.32 “Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata” 2013.-2019. gadā, skaits (vienības) (Lursoft, 2020)

Izvērtējot ekonomiski aktīvos uzņēmumus nozarē secināms, ka ar katru gadu ir tendence uzņēmumu skaitam palielināties, kopš 2013. gada to skaits ir palielinājies par 41%.

Apskatot nozarē ekonomiski aktīvos uzņēmumus, noteikti ir nepieciešams izpētīt to pamatrādītājus, kas liecina par nozares uzņēmumu lielumu un potenciālo lomu tirgū. Viens no pamatrādītājiem ir pašu kapitāls, kas rāda, cik liela īpašuma daļa uzņēmumā pieder uzņēmuma īpašniekiem. Kopš 2014. gada pakāpeniski ir palielinājies pašu kapitāla apjoms nozares uzņēmumos ar nelielu lejupslīdi 2020. gadā (2.29. att.). Arī determinācijas koeficients ($R^2 = 0,859$) norāda, ka šī sakarība ir patiesa, un ļoti ticams, ka šis rādītājs turpinās pieaugt, ja pārāk lielas sekas neradīs pandēmijas laiks valstī.



2.29. att. Nozares uzņēmumu pašu kapitāla rādītāji no 2014. līdz 2020. gadam (*Lursoft* datubāze, autores veidots).

Ņemot vērā, ka promocijas darba objekts ir daudzdzīvokļu mājas, interesi raisa divu un vairāk dzīvokļu dzīvojamās mājas, kā arī dažādu sociālo grupu kopdzīvojamās mājas, jo tās klasificē kā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurām tiek piesaistīti profesionāli pārvaldnieki. Šī mājokļu grupa kopumā veido 54 091 objektu, kas būtu jāpārvalda. Tomēr jānorāda, ka pieredze liecina, ka divu dzīvokļu māju īpašnieki savu īpašumu pārvalda bez profesionāla pārvaldnieka iesaistīšanās. Lai gan Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums ir attiecināms arī uz šīm mājām, tai skaitā arī Ministru kabineta noteikumi, kuri izdoti saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu. Līdz ar to pārvaldīšanu ar profesionāla pārvaldnieka piesaisti vairāk nodrošina triju un vairāku dzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki.

Ņemot vērā iepriekš norādīto un pieņemot, ka Latvijā ir 54 091 daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, ko pārvalda 4105 juridiskas personas, kas ir reģistrējušas savu darbību nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā, vidēji uz vienu juridisko personu, kas ir

reģistrējusi savu darbību Uzņēmumu reģistrā, ir 13 dzīvojamo māju, ko viņi pārvalda (autores aprēķini pēc pieejamās informācijas, izmantojot *Lursoft* datubāzi).

Savukārt, apkopojot informatīvā biznesa uzziņu dienesta ZL.LV katalogā pieejamo informāciju par aktīvajām juridiskajām personām, jāsecina, ka Latvijā ar pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu kopumā nodarbojas 2043 juridiskas personas. No šīs informācijas secināms, ka vidēji uz vienu juridisku personu ir 26 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (autores aprēķini pēc pieejamās informācijas).

Salīdzinot iegūtos rezultātus ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā norādīto informāciju, veidojas neatbilstība, jo Uzņēmuma reģistrā ir reģistrējušās 4105 juridiskās personas (Lursoft, 2020), bet savus pakalpojumus dažādos informatīvos katalogos piedāvā tikai 2043 juridiskā persona (autores aprēķini pēc pieejamās informācijas).

Cita veida informāciju par pārvaldnieku darbību var atrast Ekonomikas ministrijas padotībā esošā Būvniecības kontroles biroja uzturētajā Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 18. pantā ir noteikts, ka ikviena persona, kura atbilst šajā likumā pārvaldniekam izvirzītajām prasībām un ir noslēgusi pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku, kā arī dzīvokļu īpašnieku veidota sabiedrība vai biedrība, kura uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata pati pārvalda daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, mēneša laikā no pārvaldīšanas līguma noslēgšanas reģistrējas pārvaldnieku reģistrā (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009).

Likumdevējs nav noteicis noteiktu darba apjomu uz vienu pārvaldnieku kā fizisku personu. Darba apjomi uzņēmumos tiek noteikti atšķirīgi – pēc pārvaldāmās platības, pēc dzīvokļu īpašumu skaita, pēc objektu skaita, pēc teritoriālā sadalījuma u.c.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, pārvaldnieks ir tiesīgs veikt pārvaldīšanas uzdevumu daudzdzīvokļu mājā, ja ir ieguvis dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošu dokumentu, izņemot šajā pantā noteiktos gadījumus (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009).

Likumdevējs ir paredzējis atvieglotus nosacījumus gadījumos, kad īpašnieki pārvalda savu īpašumu paši. Tie ir: ja daudzdzīvokļu mājas kopējā platība pārsniedz 1500 kvadrātmetrus, dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz trešās profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments nepieciešams:

1. Īpašniekam, kurš pats pārvalda sev piederošu dzīvojamo māju.

2. Īpašniekam, kuru pilnvarojuši veikt pārvaldīšanas darbības citi dzīvojamās mājas īpašnieki uz Civillikuma noteiktajā kārtībā savstarpēji noslēgta līguma pamata.
3. Īpašnieku veidotas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas sabiedrības vai biedrības darbiniekiem, kā arī pārvaldīšanas sabiedrības vai biedrības biedram, kurš veic attiecīgo pārvaldīšanas darbību un pats ir dzīvojamās mājas īpašnieks.

Secināms, ka likumdevējs ir paredzējis trīs pamatprincipus izglītības noteikšanai:

1. Pārvaldniekam kā profesionālim nepieciešams ceturto profesionālās kvalifikācijas līmeni apliecinošs dokuments.
2. Ja daudzdzīvokļu mājas kopējā platība pārsniedz 1500 kvadrātmetrus, dzīvojamās mājas īpašniekam nepieciešams trešās kvalifikācijas profesionālais līmenis.
3. Ja mājas kopējā platība ir mazāka par 1500 kvadrātiem un īpašnieks to pārvalda vai arī ir iesaistīts dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, profesionālo kvalifikāciju apliecinošs dokuments nav nepieciešams.

Saskaņā ar Profesionālās izglītības likumu, profesionālā kompetence ir profesionālās darbības veikšanai nepieciešamo zināšanu, prasmju un atbildības kopums noteiktā darba situācijā. Profesionālās kvalifikācijas līmenis ir teorētiskā un profesionālā sagatavotība, kas dod iespēju veikt noteiktai sarežģītības un atbildības pakāpei atbilstošu darbu (Profesionālās izglītības likums, 1999).

Latvijas kvalifikāciju ietvarstruktūra ir piesaistīta Eiropas kvalifikāciju ietvarstruktūrai. Latvijā kvalifikācijas līmeņus raksturo attiecīgajā līmenī sasniedzamie mācīšanās rezultāti. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktais 4. profesionālās kvalifikācijas līmenis nozīmē personas spēju uzrādīt vispusīgas zināšanas un patstāvīgi plānot un organizēt darbu attiecīgajā jomā, atbildīgi, darbu izpildot gan individuāli, gan komandā vai arī vadot savā padotībā esošos darbiniekus.

Piektais kvalifikācijas līmenis nosaka spējas uzrādīt vispusīgas un specializētas attiecīgajai jomai atbilstošas zināšanas; spējas izmantot analītisku pieeju praktisku problēmu risināšanai attiecīgajā profesijā mainīgā vidē; spējas izprast savas darbības jomu plašākā sociālajā kontekstā, piedalīties attiecīgās nozares attīstīšanā, izvērtēt savu un citu cilvēku darbību (Profesionālās izglītības likums, 1999).

Profesionālā kompetence ir attiecināma uz norisēm darba procesā. Tā liecina par darbības kvalitātes un efektivitātes stabilitāti un saglabājas, ja mainās organizācijas iekšējie un ārējie apstākļi (Puķīte I. , 2014).

Stājoties spēkā likuma regulējumam par obligāto izglītību, Latvijā aizvien vairāk izglītības iestādes sāka sniegt apmācības daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā. Lai noskaidrotu izglītības iestāžu datus par personu apmācībām, tika organizēta izglītības iestāžu telefonaptauja. Rezultātā tika saņemta daļēja informācija par personām, kuras ieguvušas 3. profesionālās kvalifikācijas līmeni.

Saskaņā ar saņemto informāciju (skat. 2.8. tab.) ziņas iesniedza 4 izglītības iestādes, kā rezultātā secināms, ka uz 2018. gada 31. decembri 3. profesionālās kvalifikācijas līmeni ir ieguvušas 968 personas.

2.8. tabula

Namu pārziņu skaits, 3. profesionālās kvalifikācijas līmenis uz 31.12.2018. (autore aprēķini)

Izglītības iestāde	Personu skaits
Mācību centrs “B”	311
Mācību centrs “P”	179
Mācību centrs “L”	10
Juridiskā koledža	135
Riga International School of Economics and Business Administration	333
Kopā	968

Tomēr, ņemot vērā, ka 3. profesionālās kvalifikācijas līmenis ir attiecināms uz šauru personu loku, lielāku uzmanību autore pievērsīs 4. un 5. kvalifikācijas līmeņiem.

Latvijā ir četras augstākās izglītības iestādes, kurās studenti var apgūt namu pārvaldnieka (4. profesionālās kvalifikācijas līmenis) izglītību: Rīgas Tehniskā universitāte, Juridiskā koledža, Jēkabpils Agrobiznesa koledža, *Riga International School of Economics and Business Administration* (RISEBA). 2.9. tabulā ir apkopota informācija par kopējo namu pārvaldnieku kvalifikāciju ieguvušo absolventu skaitu Latvijā. Studiju programma pirmo uzņemšanu Juridiskajā koledžā uzsāka 2005./2006. mācību gadā. Lielākais absolvējošo skaits ir Juridiskajā koledžā. Izskaidrojums tam varētu būt fakts, ka Juridiskajā koledžā iegūst tikai 1. līmeņa augstāko izglītību, kura Latvijā pēdējos gados ir kļuvusi ļoti populāra. Pēc šīs izglītības iegūšanas liela daļa studentu turpina studijas Rīgas Tehniskajā universitātē, ar kuru Juridiskajai koledžai ir noslēgts sadarbības līgums par koledžas absolventu uzņemšanu 3. kursā bakalauru programmā.

Namu pārvaldnieku skaits, 4. profesionālās kvalifikācijas līmenis uz 31.12.2018. (autores aprēķini)

Izglītības iestāde	Personu skaits
Rīgas Tehniskā universitāte	35
Jēkabpils Agrobiznesa koledža	24
Juridiskā koledža	380
Rīga International School of Economics and Business Administration	40
Kopā	479

No saņemtajiem datiem var secināt, ka Latvijā uz 2018. gada 31.decembri 479 absolventi ir ieguvuši profesionālo izglītību daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā.

Rīgas Tehniskajā universitātē var iegūt profesionālo bakalaura grādu nekustamā īpašuma pārvaldībā un vienu no 5.profesionālās kvalifikācijas līmeņa specialitātēm nekustamā īpašuma jomā. *Iegūstamā kvalifikācija – Nekustamā īpašuma pārvaldnieks; Nekustamā īpašuma vērtētājs; Nekustamā īpašuma ekonomists.* Studiju programma pirmo uzņemšanu uzsāka 2005./2006. mācību gadā. Studiju trešajā gadā studentiem ir jāizvēlas studiju virziens.

2.10. tabulā ir apkopota informācija, kuru iegūta intervējot bakalaura profesionālās augstākās izglītības studiju programmas “Nekustamā īpašuma pārvaldība” administrāciju par laika periodu no 2009. gada līdz 2018. gadam.

2.10. tabula

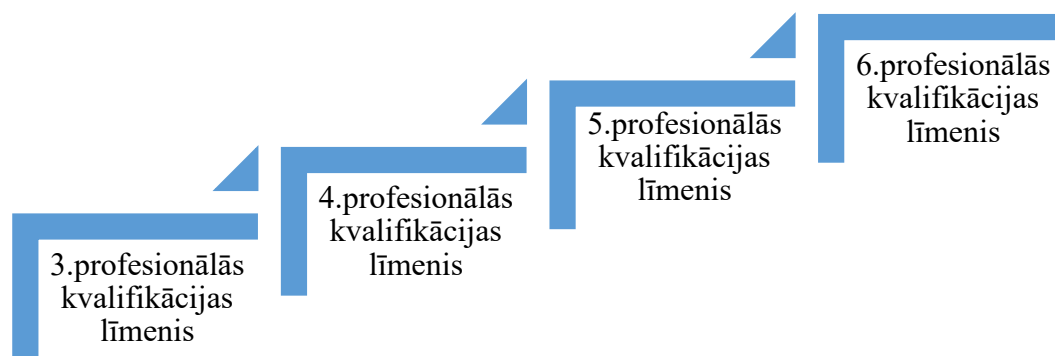
RTU bakalaura profesionālo studiju programmas “Nekustamā īpašuma pārvaldība” absolventu skaits (autores sastādīts)

Absolvējušo skaits			
Kopā	Nekustamā īpašuma ekonomists	Nekustamā īpašuma pārvaldnieks	Nekustamā īpašuma vērtētājs
436	93	262	81

Izpētot 2.10. tabulā apkopoto informāciju, jāsecina, ka lielākā daļa absolventu ir izvēlējušies nekustamā īpašnieka pārvaldnieka kvalifikāciju. No kopējā absolventu skaita, kas ir 436 absolventi, 61% jeb 262 ir nekustamā īpašuma pārvaldnieki, 21% jeb 93 absolventi ir nekustamā īpašuma ekonomisti un 18,6% jeb 81 ir nekustamā īpašuma vērtētāji.

Kopš 2020. gada *Nekustamā īpašuma ekonomista kvalifikācija* Rīgas Tehniskajā universitātē netiek apgūta.

Apkopojot iepriekš minēto, secināms, ka Latvijā ir plašas iespējas iegūt atbilstošu izglītību, turklāt darot to pakāpeniski (skat. 2.30. att.).



2.30. attēls. Izglītības kāpnēs (Puķīte, Geipele, & Stāmure, 2016)

Kā redzams 2.30. attēlā, profesionalitātes līmeni var celt, kāpjot pa izglītības kāpnēm uz augšu – sākot ar 3. profesionālās kvalifikācijas līmeni, kas nodrošina minimālu ieskatu par pārziņa amatu, tomēr tas ļauj pārvaldīt pašam savu īpašumu. Nākamais pakāpiens ir 4. līmenis, kur iespējams jau iegūt augstāko izglītību un darboties kā profesionālim pārvaldīšanas nozarē. Bet tiem studentiem, kuri vēlas iegūt jau plašāku redzesloku un pilnu augstāko izglītību, iespējams iegūt bakalaura grādu (5. profesionālās kvalifikācijas līmeni), kas paver ceļu studijām tālāk – maģistratūrā, uz 6. profesionālās kvalifikācijas līmeni un maģistra grādu.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka, ka ikviena persona, kura atbilst šajā likumā pārvaldniekam izvirzītajām prasībām un noslēgusi pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku, kā arī dzīvokļu īpašnieku veidota sabiedrība vai biedrība, kura uz dzīvokļu īpašnieku lēmuma pamata pati pārvalda dzīvojamo māju, mēneša laikā no pārvaldīšanas līguma noslēgšanas reģistrācijas pārvaldnieku reģistrā iesniedz amatpersonai likumā noteiktos dokumentus (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, 2009).

Izpētot informāciju par fizisko un juridisko personu skaitu un atbilstošo kvalifikāciju (2.11.tab.), kas atrodama Būvniecības informācijas sistēmas (BIS) Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā, par kura uzturēšanu šobrīd ir atbildīgs Būvniecības valsts kontroles birojs, salīdzinot rezultātus ar pārvaldnieku reģistra datiem, kur ir norādīts, ka tikai 56 juridiskām personām ir 5. profesionālās kvalifikācijas līmenis, secināms, ka liels skaits absolventu, kuri ieguvuši izglītību, reģistrā nav reģistrējušies. Par Dzīvojamo māju

pārvaldnieku reģistra nozīmīgumu tiek daudz diskutēts. Vai tam būtu jābūt publiskam vai, kā tas ir tagad, – informatīvam.

2.11. tabula

Profesionālo pārvaldnieku kvalifikācijas līmenis, atbilstoši Dzīvojamo māju Pārvaldnieku reģistra datiem (Būvniecības valsts kontroles birojs, 2019)

(autores sastādīts, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmu)

Kvalifikācijas līmenis	Fizisko personu kvalifikācijas līmenis	Juridisko personu kvalifikācijas līmenis
3. profesionālais kvalifikācijas līmenis	165	239
4. profesionālais kvalifikācijas līmenis	51	60
5. profesionālais kvalifikācijas līmenis	29	56
Kopā:	245	356

Publiskie reģistri ir nodibinoši (jeb konstitutīvi), jo šie reģistri nodibina cilvēka konstitucionālās tiesības uz īpašumu un apvienošanās, kā arī juridiskās personas savu tiesībspēju un rīcībspēju iegūst tikai pēc ierakstīšanas reģistrā. Publiskajā reģistrā tiek reģistrēti arī citi juridiski nozīmīgi fakti, kuru reģistrēšana iegūst spēku attiecībā pret trešajām personām. Tā, piemēram, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra darbības mērķis ir veikt likumā noteikto tiesību subjektu reģistrāciju, lai nodibinātu tiesību subjektu juridisko statusu un nodrošinātu normatīvajos aktos noteikto ziņu (par reģistrējamiem tiesību subjektiem un juridiskajiem faktiem) publisku ticamību, kā arī nodrošinātu normatīvajos aktos noteiktu ziņu pieejamību (Oša, Auders, & Krauze, 2010).

Atšķirībā no publiskā reģistra, informatīvajos reģistros nenorāda nodibinošā rakstura sekas, šo reģistru mērķis ir vien sakārtot konkrēto informāciju vienotā sistēmā. Šobrīd Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistram ir tikai informatīvs raksturs, tā mērķis ir nodrošināt aktuālu informāciju par personām, kuras sniedz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumus un atbilst normatīvajos aktos noteiktajiem kritērijiem pārvaldības darbu veikšanai. Jānorāda, ka lai arī likums nosaka pārvaldniekam pienākumu reģistrēties reģistrā, tomēr tā ir imperatīva norma. Likuma normas neparedz nekādas negatīvas tiesiskās sekas, ja iepriekš norādītās personas attiecīgajā reģistrā nav reģistrējušās. Tādējādi jāsecina, ka neregistrēšanās attiecīgajā reģistrā nekādi neietekmē ne pārvaldīšanas līguma spēka esamību, ne arī pārvaldnieka atbildības apjomu.

Pārbaudot Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra datus, jāsecina, ka tie ir nepilnīgi, jo tur reģistrējušies tikai neliels skaits pārvaldnieku. Sistēma šobrīd tiek vērtēta kā nepilnīga arī no datu ticamības viedokļa, jo nevar noteikt konkrētu pārvaldnieku skaitu, jo šobrīd juridisko personu reģistrētie dati var dublēt ar fizisko personu skaitu, tas nozīmē, ka šobrīd reģistrā tiek konstatēts sagatavoto speciālistu pārklājums. No esošā reģistra datiem nav pieejama arī informācija, cik skaitliski daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvalda Dzīvojamo māju Pārvaldnieku reģistrā reģistrētās personas. Būvniecības informatīvās sistēmas sagatavotais reģistrs ir izveidots, pamatojoties uz likumu, taču tam ir informatīvs raksturs, kas tomēr nenosaka obligātu prasību reģistrēties.

Tomēr, neatkarīgi no tā, kā pārvaldnieks nosaka daba apjomu, par pārvaldīšanas uzdevuma izpildi, kāda ir pārvaldnieka kvalifikācija, pārvaldnieks ir tiesīgs saņemt atlīdzību. Kā būtisks likuma regulējums ir īpašnieka pienākums norēķināties par saņemto pakalpojumu.

Lai arī likums nosaka, ka īpašnieku pienākums ir nodrošināt finansējumu uzdevuma izpildei, praksē bieži ir gadījumi, kad norēķini par pakalpojumu sniegšanu tiek segti tikai daļēji. Līdz ar to pārvaldnieks ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no pārvaldīšanas līguma.

Vienpusējās atkāpšanās no līguma pamati ir minēti Civillikuma 1589. pantā, kas nosaka, ka vienpusējā atkāpšanās no līguma ir pieļaujama tikai tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai arī kad tāda tiesība bijusi noteikti pielīgta. Juridiskajā literatūrā norādīts, ka vienpusējā atkāpšanās no līguma var izrietēt arī no līguma rakstura, piemēram, ja kreditors nerada līgumā vai likumā noteiktos priekšnoteikumus parādnieka darbībai. Šajā gadījumā uzdevuma izpildei nepieciešamā finansējuma nenodrošināšana varētu tikt uzskatīta par šādu darbību, jo no pārvaldnieka kā pilnvarnieka nevar prasīt personisko līdzekļu ziedošanu citas personas mērķa sasniegšanai. Tāpat jāmin, ka katra interese jebkurā līgumā ir tieši izpildījums. Pārvaldniekam tā būtu atlīdzība par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, savukārt dzīvojamās mājas īpašniekam – pārvaldīšanas darbību nodrošināšana. Tādējādi, ja dzīvojamās mājas īpašnieks nenodrošina nepieciešamos līdzekļus mājās pārvaldīšanai, nevar tikt ievērota viņa interese, dēļ kā pārvaldīšanas līgums tiek slēgts (Oša, Auders, & Krauze, 2010).

Tiesvedības procesi

Dauzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa laikā starp iesaistītajām pusēm var rasties dažāda veida strīdi. Kā ikviens strīds, arī strīds nekustamā īpašuma īpašnieka un pārvaldnieka starpā var tikt izšķirts ārpus tiesas kārtībā vai tiesā civiltiesiskā kārtā. Likumdevējs ir paredzējis vairākus strīdu izšķiršanas veidus, gan ārpus tiesas, gan iesniedzot prasījuma

pieteikumu tiesā, tā nodrošinot katras iesaistītās puses iespēju izvēlēties tā interesēm piemērotāko veidu.

Ārpus tiesas kārtībā puses var risināt strīdu sarunu ceļā vai izmantot kādu no alternatīvajām strīdu risināšanas iespējām. Alternatīvas strīdu risināšanas veidu mērķis ir tiesību atjaunošana vai, ja nav noticis tiesību aizskārums, panākt pušu pēc iespējas lielāku vienprātību par lietas apstākļiem un novērst pieteikuma iesniegšanu tiesā (Litvins, 2014).

Praksē tiek uzskatīts, ka alternatīvie jeb pirms tiesas strīdu risināšanas veidi var būt efektīvāki nekā prasības pieteikums tiesā. Arī tiesas iesaka pusēm sākotnēji strīdu risināt, piemēram, izmantojot mediācijas procesu, jo tas var būt zināmos gadījumos lietderīgāks risinājuma veids, kā atrast taisnīgāku risinājumu.

Biežāk izmantotie alternatīvās strīdu risināšanas veidi ir izvēlēta šķīrējtiesa vai pašu izveidota šķīrējtiesa konkrēta strīda izšķiršanai (*ad hoc* šķīrējtiesa) vai mediācija. Tomēr jānorāda, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā Patērētāju tiesību aizsardzības centrs ir norādījis, ka pārvaldīšanas līgumā nedrīkst iekļaut tikai šķīrējtiesu kā vienīgo strīdu risināšanas līdzekli, tādējādi dodot klientiem (dzīvokļu īpašniekiem, īrniekiem vai nomniekiem) izvēles tiesības.

Ja neviens no alternatīvajiem strīdu risināšanas veidiem pusēm nešķiet piemērots vai tās tiem nepiekrīt, puse vai puses var vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesā ar prasības pieteikumu.

Civilprocesa likums nosaka kārtību, kādā kreditors jeb pārvaldnieks var vērsties ar prasījuma tiesībām pret dzīvokļa īpašniekiem, īrniekiem vai nomniekiem. Izpētot 65 Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta nolēmumus, subjekti, starp kuriem rodas strīdi saistībā ar nekustamo īpašumu pārvaldīšanu, ir dažādi, līdz ar to arī dažāds ir tiem piemērojamais tiesiskais regulējums. Pamatā ir 3 veidi, kurus izmanto. Tie ir:

1. saistību izpilde brīdinājuma kārtā;
2. atsevišķu kategoriju lietu izskatīšana rakstveida procesā;
3. parādu piedziņa vispārējā tiesvedības kārtībā.

Katrai no šīm tiesību normām ir savas negatīvās un pozitīvās īpašības. Tomēr tiesiskais regulējums, kas ietverts rakstītās tiesību normās, var nebūt pietiekams, lai novērstu visus strīdus, vai tas var nebūt pietiekami skaidrs, lai tā piemērotājs spētu to atbilstoši iztulkot.

Promocijas darba izstrādes gaitā ir pētīti un analizēti 78 Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta nolēmumi lietās, kas saistītas ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Analizējamie nolēmumi tika atlasīti, izmantojot Latvijas tiesu e-pakalpojumu

portālā *www.manas.tiesas.lv* anonimizēto nolēmumu meklētāju, kurā kā atlasīšanas kritēriji tika norādītas “civillietas”, “kasācijas instance” un vārdi tekstā “Dzīvojamo māju pārvaldīšana. Atlasītie nolēmumi aptver laika periodu no 2014. līdz 2017. gadam.

Analizējot tiesu nolēmumos apkopoto informāciju, ir iespējams iedalīt vairākās grupās pēc prasījumiem, kas bijuši to pamatā. Tās ir lietas, kas ierosinātas un skatītas saistībā ar:

1. Zemes piespiedu nomas jautājumiem – 9 lietas.
2. Pienākuma uzlikšanu noslēgt pārvaldīšanas līgumu – 5 lietas.
3. Pienākuma uzlikšanu noslēgt komunālo pakalpojumu sniegšanas līgumu – 1 lieta.
4. Parāda par sniegtajiem pārvaldīšanas pakalpojumiem un komunālajiem pakalpojumiem piedziņu – 34 lietas.
5. Pārvaldīšanas līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem – 3 lietas.
6. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu atzīšanu par spēkā neesošiem – 2 lietas.
7. Informācijas sniegšanas, norēķina došanas pienākumi – 2 lietas.
8. Zaudējumu atlīdzināšanu – 21 lieta.
9. Par darbības atzīšanu par prettiesisku – 1 lieta.

Apkopotā informācija liecina, ka tiesvedības tiek galvenokārt ierosinātas par parādu piedziņu, kas radušies par sniegtajiem pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem. Tie ir parādi, kas radušies galvenokārt pakalpojumu saņēmēja finansiālu vai citu apsvērumu dēļ neveiktu maksājumu rezultātā, taču tie nav maksājumi, par kuriem pastāv strīds. Otrs izplatītākais maksājumu neveikšanas veids – gadījumi, kad parādu rašanās iemesls ir parādnieka apzināti neveikti maksājumi parādniekam no pārvaldnieka puses radīta zaudējuma dēļ vai tādēļ, ka parādniekam ir savs situācijas tiesiskais vērtējums.

Maksājumu disciplīnas līmenis darbojas kā neatzīts integrēts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas panākumu rādītājs. Ja tas ir ievērojami zemāks par 95 % un zaudējumus, kas radušies neveikto maksājumu dēļ, nevar kompensēt ne no tarifiem, ne no budžeta, tad business daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un komunālo (sabiedrisko) pakalpojumu jomā kļūst nerentabls un tad laika gaitā parādās aizvien vairāk uzņēmumu, kas kļūst maksātnespējīgi.

Otrs izplatītākais prasību pamats ir zaudējumu atlīdzināšanas prasības. Saistībā ar zaudējumu atlīdzināšanas pienākuma uzlikšanu kasācijas instancē galvenokārt ir skatītas lietas, par dzīvokļu nopludināšanas rezultātā radītiem zaudējumiem, kuros ir vērtētas pārvaldnieka un dzīvokļu īpašnieku pienākumi attiecībā uz inženierkomunikāciju uzturēšanu un apsekošanu.

Savukārt trešais izplatītākais lietu veids ir lietas saistībā ar piespiedu zemes nomu, īpaši nomas maksas apmēru, maksāšanas pienākumu un atbildīgo subjektu. Tā piemēram, Augstākās tiesas Civillietu departaments 2016. gada 20. aprīļa spriedumā lietā Nr. SKC-5/2016 ir norādījis, ka nomas tiesiskās attiecības, kas nodibinātas ar tiesas spriedumu, izšķirot strīdu starp zemes īpašnieku un pārvaldnieku, kuram deleģēts uzdevums slēgt līgumu dzīvokļu īpašnieku vietā, saskaņā ar Dzīvojamu māju pārvaldīšanas likuma 10.panta piekto daļu, tāpat kā pie līguma noslēgšanas bez tiesas starpniecības, ir saistošas ikvienam dzīvojamās mājas īpašniekam. Šī norma piešķir pārvaldniekam regresa prasījuma tiesības pret īpašniekiem, kuri pretēji šī likuma 10. panta trešajai daļai nav nodrošinājuši finansējumu pārvaldes uzdevuma izpildei, tādā veidā negrozot atbildības principu, ka pārvaldīšanas izdevumus sedz īpašnieks (Oša & Auders, 2018).

Apkopotie rezultāti liecina, ka vidējais tiesvedības ilgums lietās prasības tiesvedības kārtībā ir pieci gadi un četri mēneši (īsākais laiks – trīs gadi un seši mēneši, ilgākais – deviņi gadi un seši mēneši). Vidēji 22 % gadījumu tiesvedības ilgums bija pieci gadi, 26 % gadījumu – pieci gadi un seši mēneši. Kā izņēmumi ir vērtējami gadījumi, kad tiesvedības pārvaldīšanas lietās ilgušas vairāk nekā sešus gadus. Tādu lietu kopumā ir vien 12,5 % gadījumu.

Kopumā, analizējot visu izskatīto lietu ilgumu, konstatējams, ka, pirmkārt, atsevišķu kategoriju lietu izskatīšana rakstveida procesā (iepriekš – maza apmēra prasības lietas) ir iespējams izskatīt vidēji par diviem gadiem ātrāk nekā prasības tiesvedībā. Otrkārt, secināms, ka prasības tiesvedībā neprognozējami ilgākas tiesvedības risks ir augstāks. Lai arī tas ir šķietami neliels skaits lietu (12 %), tomēr šajās lietās tiesvedības ilga līdz pat deviņiem gadiem un sešiem mēnešiem, kas, ņemot vērā pušu vajadzību pēc iespējami ātra un taisnīga strīda galīgā noregulējuma, ir vērtējams kā pārāk ilgs laiks, kas var radīt nelabvēlīgas sekas pusēm un to tiesiskajām interesēm.

Apkopojot analizētos spriedumus pēc to rezultāta, iegūtie dati norāda uz samērā negatīvu tendenci tiesu darbā. No apkopotajiem 65 kasācijas instances tiesu spriedumiem tikai 29 % lietu (19 lietas) Augstākās tiesas Civillietu departaments atstāja zemākas instances tiesas spriedumu negrozītu, bet 1 lietā (Par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju, parāda piedziņu. 26.10.2016. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedums lietā Nr. SKC-336/2016) to grozīja. Savukārt 34 lietās jeb 52% gadījumu kasācijas instances tiesa spriedumus atcēla un nodeva jaunai izskatīšanai zemākas instances tiesā. 11 gadījumos, kas ir 17% no kopējo spriedumu daudzuma, spriedumi tika atcelti daļā, nododot arī tos jaunai izskatīšanai zemākas instances tiesā.

Līdz ar to secināms, ka kopumā 69% gadījumu kasācijas instances tiesa nebija tiesa, kas deva galīgo nolēmumu lietā, kas stātos spēkā, un tādēļ turpinājās lietu atkārtota izskatīšana pēc būtības. Šāds skaits lietu ir vērtējams, kā ļoti liels un norāda arī uz zemo pirmās un otrās instances tiesu darbu.

Secināms, ka nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā atcelto, atcelto daļā vai grozīto spriedumu īpatsvars ir 71%, kas ir vairāk nekā 2/3 no visiem izskatītajiem nolēmumiem. Minētais ļauj izdarīt secinājumu, ka nekustamo īpašumu pārvaldīšana ir joma, kuras tiesību aktu piemērošana tiesu varai vēl nav pietiekami skaidra, un tādēļ tiek pieļauts vairāk kļūdu – gan procesuālu, gan materiāli tiesisku pārkāpumu tiesas spriešanā. Tas varētu būt skaidrojams vai nu ar samērā neseno tiesisko regulējumu šajā jomā vai arī ar citiem ar vispārējo tiesas spriešanu saistītiem aspektiem – tiesu noslogotību, nepietiekamiem informācijas resursiem vai citiem iemesliem.

Ņemot vērā šo statistiku kasācijas instances tiesas spriešanā, papildus norādāms, ka iepriekš minētie tiesvedību vidējie ilgumi ir attiecināmi tikai uz vienas lietas vidējo ilgumu līdz kasācijas instances tiesas spriedumam. Tā kā vairumā aplūkoto lietu vēl nav stājies spēkā galīgais nolēmums, sagaidāms, ka mainīsies arī vidējais tiesvedību ilgums šajās lietās. Kā jau tas izriet no tiesiskajām attiecībām, tad katrai no pusēm ir ne tikai pienākumi un tiesības, bet arī atbildība.

Par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļās noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, dzīvojamās mājas īpašnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā. Šī likuma norma paredz īpašnieku administratīvo atbildību par obligāto pārvaldīšanas darbību nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi.

Tajā pat laikā, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu īpašniekiem ar pārvaldnieku, atbildība par veicamā uzdevuma izpildi pāriet pārvaldniekam, noslēgtā līguma robežās. Atkarībā no tā, kura puse ir atbildīga, tai tiek piemērots administratīvais sods. Naudas izteiksmē atbildība izpaužas kā naudas sods.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir specifisks īpašumtiesību objekts, kura pārvaldīšana, uzturēšana un saglabāšana ir gan īpašnieka pienākums, gan nepieciešamība, ko nosaka šī objekta, ko veido patstāvīgi dzīvokļu īpašumi, īpašumtiesību saturs, tostarp fakts, ka dzīvojamā māja sastāv no dzīvokļiem, kas pilda mājokļa funkciju, tātad īsteno sociālu uzdevumu, kas iekļauts arī ikvienas Eiropas Savienības dalībvalsts mājokļu politikā. Tieši dzīvojamās mājas pārvaldīšana kā īpašnieka pienākums ir atzīstams par kritēriju pēc kura vērtējams adekvāta normatīvā regulējuma ieguldījums mājokļu politikas sekmīgā izstrādāšanā un īstenošanā.

2.2.4. Sociālās atbildības un psiholoģiskā klimata loma daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldībā

Augsta sociālā atbildība un veselīgs psiholoģiskais klimats uzņēmumā, neapšaubāmi, ir spēcīgi ietekmējoša vide daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā. Ikdienas darbā ar dzīvokļu īpašniekiem un citiem mājas iedzīvotājiem liela nozīme ir ne tikai darbinieku profesionālajai izglītībai, bet arī emocionālajai inteliģencei. Jo augtāki ir šie rādītāji, jo labāki rezultāti tiek sasniegti uzņēmumā. Tomēr, reizēm, neatkarīgi no pakalpojuma sniedzēju centieniem, pozitīvus rezultātus sasniegt ir ļoti grūti, jo ikdienas darbs saistīts ar dažādas izglītības, vecuma, inteliģences līmeņa un sociālā slāņa pārstāvjiem. Tādēļ šis ir viens no vissarežģītākajiem gan iekšējos, gan ārējos procesus savstarpēji ietekmējošajiem faktoriem.

2.2.4.1. Sociālā atbildība daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā

Sociālās atbildības būtība ir saistīta ar brīvprātīgu apņemšanos savā darbībā iekļaut sociālos un vides procesus, darbojoties ar ētiskām metodēm, veicināt ekonomisko attīstību, uzlabojot dzīves un sabiedrības kvalitāti atsevišķām personu grupām un visai sabiedrībai kopumā. Saskaņā ar Eiropas Komisijas atzinumu, korporatīvā sociālā atbildība ir ilgtspējīgas attīstības pieeja, un ieguvumiem no korporatīvās sociālās atbildības pasākumiem būtu jāveicina tāda pozitīva uzņēmējdarbības nozīme sabiedrībā, kas pārsniedz ekonomikas vērtības. Jebkurā gadījumā ar korporatīvo sociālo atbildību nedrīkst aizstāt sociālās tiesības, kuras garantē tiesību akti, valstu un starptautiska līmeņa instrumenti un kuras, galvenokārt, ir valstu un valdību atbildība (Eiropas Komisijas un sociālo lietu komiteja, 2012).

Pēdējos gados par prioritāru kļūst vides problēmas, līdz ar to pieaug arī aktivitāte sociālās atbildības jomā. Izmantojot šo pieeju, ir iespēja nodrošināt līdzsvaru starp darba apstākļiem un sociālajām attiecībām, no vienas puses, un vides jautājumiem, no otras puses. Sociālās atbildības pieejā tiek pievērsta uzmanība dažādiem preventīviem pasākumiem, kas saistīti ar vides piesārņojumu, trokšņu slāpēšanu (*Martínez un Rodríguez del Bosqu, 2016*) globālās sasilšanas aizkavēšanu (*Holcomb, Uphurch un Okumjus, 2007*, tādējādi domājot par ilgtspējības nodrošināšanu).

Korporatīvā sociālās atbildības iniciatīva dod iespēju veidot pozitīvu dialogu ar uzņēmējdarbības vidi, tomēr šī iniciatīva ir jāuzņemas brīvprātīgi, bez piespiedu līdzekļiem. To varētu noteikt arī kā nekomerciālu attiecību veicināšanu starp uzņēmumiem un ar to darbību saistītajām personām (iekšējās un ārējās vides ietvaros).

Sociālo atbildību definē arī kā personas pienākumu ņemt vērā to, kādu ietekmi viņa lēmumi un darbība atstāj uz kopējo sociālo sistēmu. Uzņēmēji darbojas sociāli atbildīgi, ja viņu

darbībā tiek ņemtas vērā to personu vajadzības un intereses, kurus var ietekmēt uzņēmuma darbība. Ar šo darbību uzņēmums spēj plašāk raudzīties nākotnē, paplašinot ekonomiskās un tehniskās intereses (Carrol, 1999).

Sociālās atbildības jēdziens nozīmē to, ka organizācijā pēc iespējas labāk būtu jāvada finansiālie, vides un sociālie procesi. Šie procesi ietver labklājības veicināšanu, vides un dabas resursu aizsardzību, labu biznesa praksi un atbildību darbā ar personālu, klientiem, sadarbības partneriem, vietējiem iedzīvotājiem, sabiedrību (Pētersons, Pavāre, 2009).

Sociālās atbildības loma ilgtspējīgā uzņēmuma attīstības procesā ieņem aizvien lielāku nozīmi. Pētnieks K. Belousovs korporatīvās sociālās atbildības attīstību, izpētot dažādos viedokļus, pētījumus, sadala to 7 posmos (skat. 2.12. tab.)

2.12.tabula

Korporatīvās sociālās atbildības attīstības posmi (Belousovs, 2015)

1. posms	Sociālās atbildības priekšnoteikumi uzņēmējdarbībā (1940-tie gadi)	Korporācijas koncepcija Pīters Ferdinands Drukers)
		Sociāli – ētiskā pieeja (Kurts Levins, Elgars Šains, Henrijs Mincbergs)
2. posms	Korporatīvās sociālās atbildības izveidošanās (1950–1960-tie gadi)	Uzņēmēja sociālā atbildība (Govards Boudens)
		Uzņēmējdarbības atbildība (Davis K., Frederick W. C., McGuire J.W., Walton C.)
3. posms	Klasiskās korporatīvās sociālās atbildības koncepcijas (1970-tie gadi)	“Saprātīgā egoisma” koncepcija (D.Dens Uli, Bills Donaldsons)
		“Korporatīvā egoisma” koncepcija (Miltons Friedmans)
		“Korporatīvā altruisma” koncepcija (Edvards Friedmans)
4. posms	Ieinteresēto personu pieeja)1980 – tie gadi (Frīmens, P.F.Drukers)	Atbildība un saistības pret visām uzņēmuma sekmīgā darbībā ieinteresētajām pusēm
5. posms	Korporatīvā sociālā uzņēmība (no 1970 – jiem gadiem)	Ātru risinājumu pieeja pēc ieinteresēto pušu pieprasījuma un ekonomiskais līdzsvars (peļņas maksimizēšana)
		Stratēģiskā korporatīvi sociālā atbildība
		Ātru risinājumu pieeja pēc ieinteresēto pušu pieprasījuma un ilgtspējīgs patēriņš
		Korporatīvās atbildības ilgtspēja
6. posms	Mūsdienu korporatīvās sociālās atbildības koncepcijas (1990 – tie līdz par šodienai	Uzņēmuma komunikācijas stabilitāte
		Korporatīvās pilsonības koncepcija
		Kopīgu vērtību radīšanas koncepcija (Porters un Kreimers)
7. posms	Korporatīvā sociālā atbildība ilgtspējīgas attīstības ietvaros	Korporatīvās ilgtspējas jēdziens (Elkington, Stoier u.c.)

Korporatīvās sociālās atbildības attīstības sākumi tiek uzskatīti ar periodu, kad Pīters Drukers izdeva savas grāmatas “Ekonomiskā cilvēka beigas” (The End of Economic Man,

1939), “Industriālā cilvēka nākotne” (The Future of Industrial Man, 1942) un “Korporācijas koncepts” (*Concept of the Corporation*) (Belousovs, 2015). Šo zinātnisko grāmatu izdošana kļuva par korporācijas definīcijas būtību, skatoties uz to no 3 punktiem:

- 1) business, kas veidots ar mērķi gūt peļņu, ražot produktus, sniegt pakalpojumus, apmierinot tirgus vajadzības;
- 2) sociāli humāna organizācija, kura nodrošina darba vietas un darbinieku atalgojumu;
- 3) sociālā institūcija, kura integrēta sabiedrības interešu un vajadzību sistēmā.

Laika gaitā ir radītas daudzas definīcijas, kur zinātnieki un profesionāļi ir centušies apkopot korporatīvās sociālās atbildības aspektus un nodalīt tos no mecenātisma, labdarības, sponsorēšanas un citām uzņēmēju finansiālajām aktivitātēm, kuras nav virzītas uz ilgtermiņa biznesa attīstību (Tominens, 2007).

Uzņēmumu sociālā atbildība tiek skaidrota kā darbība, kuras laikā tiek pārsniegtas sabiedrības ētiskās, tiesiskās, komerciālās un sociālās intereses (White Paper, 2004), saistības un pienākumi aizsargāt un veicināt sociālo vidi, kurā uzņēmums darbojas (Griffin, 1990), vadības stils, kurš nodrošina visaptverošu pozitīvu ietekmi uz sabiedrību (CSR News and Resources, 2004).

Sociālā atbildība tiek definēta daudzos starptautiskajos dokumentos, piemēram, zaļajā grāmatā tā tiek definēta kā sociālais dialogs, jaunu prasmju attīstība, nemitīga mācīšanās, kapacitātes celšana, vienlīdzīgu iespēju attīstība, pārmaiņu prognozēšana un ieviešana. Sociālās darbības laikā uzmanība tiek pievērsta ekonomiskiem un sociāliem jautājumiem, Kohēzijas projektu attīstībai, vides un cilvēktiesību aizsardzībai (Green Paper, 2001).

Apkopojot zinātniskajā literatūrā, Eiropas Savienības un citu valstu dokumentos sniegto informāciju par sociālo atbildību, autore ir noteikusi vairākus principus.

1. Ētika un godprātība (*Park, Joon, & Kwon, 2017*).
2. Vides un sociālo apsvērumu integrācija.
3. Vides respektēšana, vides pārvaldība (*Rahmann, 2011*).
4. Videi draudzīgu tehnoloģiju ieviešana.
5. Atklātība (*Yoon, Gürhan-Canli, & Schwarz, 2008*).
6. Patērētāju informētība par atbildīgu ražošanu un pakalpojuma sniegšanu (*Kang, Lee, & Huh, 2010*).
7. Darbība, kas pārsniedz normatīvajos aktos un līgumos noteikto (*Park, Joon, & Kwon, 2017*).

8. Cīņa pret korupciju, visu ieinteresēto pušu respektēšana.
9. Diskriminācijas mazināšana sabiedrībā.
10. Dzimumu līdztiesības veicināšana.

Ņemot vērā plašo principu klāstu, lai izstrādātu sociālās atbildības stratēģiju, kas nodrošinātu arī ilgtspējīgu darbību, jānosaka galvenās ieinteresētās puses, ar kurām tiek veidotas kvalitatīvas attiecības. Līdz ar to nākotnē tiek nodrošināta pušu lojalitāte un efektīva darbība. Sociāli atbildīgu principu ieviešana ir atkarīga no vadības vēlmēm (Lapiņa, Maurāne un Stariņeca, 2014).

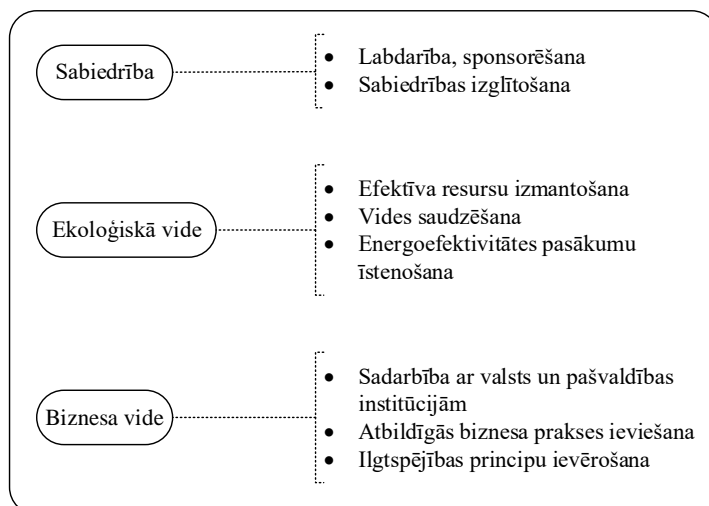
Krievijas Federācijas starptautiskajā standartā liela loma ir noteikta tieši apkārtējās vides respektēšanai savas darbības nodrošināšanā. Tas sevī ietver gan videi draudzīgu ekosistēmu, sociālo līdztiesību un labu pārvaldību. Uzņēmumu darbību aizvien vairāk var ietekmēt dažādu nevalstisku organizāciju darbība, tādējādi vai nu atbalstot, vai tieši otrādi apstādinot vai apgrūtinot uzņēmējdarbību. Visa šī darbība var ietekmēt uzņēmuma konkurētspēju, reputāciju, klientu un darbinieku lojalitāti, investoru, sponsoru dažādu finanšu organizāciju uzskatu dinamiku, plašsaziņas līdzekļu sniegto informāciju.

Krievijas zinātnieks E. Utkins uzskata, ka lai ievērotu biznesa ētikas principus uzņēmējdarbībā, ir jāveic tādas darbības kā (Уткин, 1998):

- 1) izveidot ētikas komisiju;
- 2) veikt sociālo auditu, izvērtējot uzņēmuma darbības ietekmi uz sociālo vidi, sociālās atbildības līmeni;
- 3) ētisku situāciju analīze uzņēmuma personāla apmācībās;
- 4) ētikas rīcības pamatprincipu izstrāde un ieviešana uzņēmumā.

Pētot Latvijas tirgū esošos uzņēmumus, lielā gadījumā dominē labdarības pasākumi, ar kuru palīdzību tiek mēģināts uzlabot uzņēmuma tēlu. Tomēr ir Latvijas zinātnieki, kuri uzskata, ka šāda pieeja īsti neatbilst sociālās atbildības konceptam, tādējādi izkropļojot šī jēdziena nozīmi un izpratni (Lapiņa, Borkus, & Stariņeca, 2012).

Sociālās darbības joma ir jāvērtē gan no sabiedrības, gan biznesa un ekoloģiskās vides perspektīvas (2.31. att.). Līdz ar to tiek izvērtētas gan dažāda veida labdarības iespējas, gan sabiedrības izglītošana, kuras procesā ir jāiesaistās gan uzņēmumiem, gan arī valsts un pašvaldības iestādēm, gan vides prasību ievērošana un saudzējoša attieksme pret ekoloģiju. Šāda veida iesaistīto pušu sadarbība nodrošina labas pārvaldības principu ieviešanu, ilgtspējas nodrošināšanu.



2.31. attēls. Sociālās darbības jomas vērtēšanas perspektīvas

Domājot par sabiedrību, kura dzīvo daudzdzīvokļu mājās, ka arī par vidi kopumā, 2021. gada 21. janvārī tika veikti grozījumi Dzīvokļu īpašuma likumā, atvieglojot kārtību, kādā veidā tiek pieņemti lēmumi par mājas atjaunošanu, tajā skaitā energoefektivitātes pasākumu īstenošanu, par autostāvvietu izveidi personām ar invaliditāti un autostāvvietas izveidi elektromobiļiem, ja vienlaikus tiek izveidots elektrotransporta līdzekļu punkts.

Kā norādīts likuma grozījumu anotācijā, lēmumi par mājas atjaunošanu ir nepieciešami, jo īstenojot vispārējo atjaunošanu mājokļos, tiek nodrošināta daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas saglabāšana un ilgmūžība, kas ir visu dzīvojamās mājas īpašnieku un arī sabiedrības interesēs, lai no bojātas ēkas nerastos kaitējums citu personu veselībai vai pat dzīvībai. (Ekonomikas ministrija, 2021)

Norādot pamatojumu autostāvvietu izveidei ka pamatojums ir norādīts, ka tādējādi tiks ievērotas personu ar invaliditāti tiesības uz speciālo stāvvietu izbūvi, jo šīs personas ir uzskatāmas par maz aizsargātu personu kategoriju, kas ir vienlaicīgi arī valsts noteikto prioritāšu sarakstā – vides pieejamība.

Kā valstī noteiktā prioritāte ir arī vides kvalitāte, kas ir likumā saistīta ar autostāvvietas izveidi elektromobiļiem, jo tā ir kategorijā pie atjaunojamo resursu izmantošanas, izplūdes gāzu mazināšanas un gaisa kvalitātes uzlabošana. Kā norādīts likuma anotācijā, arī šie lēmumi ir visas sabiedrības interesēs. (Ekonomikas ministrija, 2021)

Visas šīs 3 dimensijas savstarpēji mijiedarbojas, kā rezultātā var izveidoties noteikts sadarbības modelis, kas attīsta sociāli atbildīgu uzņēmuma darbību, valsts un pašvaldības institūciju politisko dokumentu izstrādi ilgtspējas virzienā un sabiedrības domāšanas maiņu, kas ir kā gala rezultāts kopīgajam mijiedarbības procesam.

Uzņēmuma sociālā atbildība ir instruments, kas lietots, lai sasniegtu mērķi – uzņēmumam kļūt par labu un atbildīgu sabiedrības locekli, apliecinātu uzņēmuma pilsoniskumu. (McIntosh, Thomas, Leipziger, Gill, 2003)

Īstenojot sociāli atbildīgu stratēģiju un kopīgu vērtību radīšanu, ir jādefinē ne tikai savā darbībā iesaistītās grupas, bet arī jāatrod metodes, kas palīdzētu strādāt ar šīm grupām maksimāli efektīvi gan uzņēmumu, gan sabiedrības interesēs. Jauns, augstāks domāšanas līmenis ir kopīgas vērtības radīšana, kur sociālā atbildība tiek integrēta kopējā uzņēmuma stratēģijā (Lapiņa, Maurāne un Stariņeca, 2014).

Jaunākās vadīšanas teorijas aizvien vairāk uzsver uzņēmumu sociālās atbildības imperatīvu, tas ir, šīs normas ieviešanu savā darbībā.

Lai sociālās atbildības principus ieviestu savā darbībā, uzņēmumam kā galveno mērķi ir jāizvirza ne tikai peļņu, bet gan arī uzņēmējdarbības vides veidošanu, kura atbilst labas pārvaldības, sociālās, vides tiesību un sociālās atbildības principiem. (McWilliams, Siegal, 2001). Integrējot šos principus savā darbībā un sabiedrībā uz ārpusi, uzņēmums iesaista gan sava uzņēmuma darbiniekus, gan sadarbības partnerus, gan klientus.

Uzņēmumiem ir jāievēro sociālās atbildības principi ne tikai pret saviem klientiem, bet arī pret valstīm un valdībām, kurās uzņēmumi darbojas, tas nozīmē – jāievēro visi uz to darbību attiecināmie normatīvie akti un normas arī tādā gadījumā, ja tie nesakrīt ar uzņēmuma interesēm (Strautmanis, 2007). Ar to tiek domāti, galvenokārt, nodokļu maksājumi. Tie ir arī valdību noteiktie ierobežojumi uzņēmumu darbībā, kādā atsevišķā nozarē, darba atalgojuma ierobežojumi un citi.

Organizācijas un uzņēmumi, tāpat kā indivīdi tiek uzskatīti par sabiedrības locekļiem. Līdz ar to uzņēmumiem ir jāuzņemas sabiedrības locekļa pienākumi un tiesības. Uzņēmumiem ir jāiegulda sava daļa sabiedrības labklājības veicināšanā. Mūsdienā strauji mainīgajos un dinamiskajos apstākļos uzņēmumiem, lai tie spētu saglabāt augstu konkurētspēju, nodrošinātu uzņēmuma reputāciju un pozitīvu tēlu sabiedrībā, ir būtiski savā darbībā integrēt uzņēmuma sociālās atbildības principus, tos ietverot uzņēmuma misijas un vīzijas formulējumā, ilgtermiņa un īstermiņa plānošanā, funkcionālas organizācijas kultūras veidošanā un humāna psiholoģiskā klimata nodrošināšanā. Uzņēmuma sociālā atbildība nodrošina uzņēmumu ekonomisko ieguvumu ilgtermiņa laika posmā. Tāpēc tiek uzskatīts, ka uzņēmuma sociālās atbildības pieeja nodrošina nevis maksimālu, bet optimālu peļņu. (Post, Frederick, Lawrence, 1996)

Sociālās atbildības principi uzņēmumiem ir jāievieš jau pašā plānošanas procesā. Ir jāprognozē izmaiņas, kādas varētu būt nozarē, jāprognozē riski un jāplāno, kā no tiem

izvairīties, tajā skaitā no sociālām problēmām tagad un nākotnē. Uzņēmuma darbība jāplāno tā, lai ekonomiskie mērķi saskanētu arī ar ieinteresēto pušu un sabiedrības mērķiem.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē kā visvairāk īstenotais pasākums, kurš saistās ar sociālo atbildību ir – “Lielās talkas organizēšana”. Šis process saistās ar konkrētām darbībām, kuras virzītas uz noteiktu mērķi – vides sakārtošana savos pārvaldāmajos objektos. Būtība šīm talkām ir – iesaistīt māju iedzīvotājus sava īpašuma sakārtošanā. Tomēr arī liela daļa uzņēmumu aktīvi iesaistās šajā procesā gan pirms pašas talkas, gan pašas talkas laikā, kopīgi piedaloties visos procesos. Pārvaldīšanas uzņēmumam tā ir brīvprātīga iesaistīšanās talkas dienās, kuru laikā iespējams apzināt piesārņotās vietas, piedalīties to uzkopšanā. Nodrošinot veiksmīgu talkas norisi, pārvaldošie uzņēmumi organizē atkritumu maisu un konteineru piegādi talkošanas vietās un organizē, lai pēc talkas noteikta laika periodā viss tiktu aizvests un būtu sakopta teritorija.

Tomēr pastāv viedokļi, ka uzņēmumam jādarbojas sociāli atbildīgi tikai tādos gadījumos, kad šādas darbības ieguvumi pārsniedz izmaksas (Morissons, 2006). Tas nozīmē – uzņēmumam jābūt ekonomiski ilgtspējīgam. Pētot pārdošanu sociāli atbildīgiem patērētājiem, tiek izdarīti secinājumi, ka sociāli darbojoties jāskatās no paredzamo ieguvumu viedokļa.

Būtisks pasākums, kurš saistās ar sociālo atbildību ir informatīvās kampaņas un izglītojošas informācijas sniegšana par atkritumu šķirošanu. Katrs Latvijas iedzīvotājs gada laikā saražo noteiktu atkritumu apjomu un tikai neliels procents no tiem tiek pārstrādāti, bet pārējie – uzglabāti poligonos. Savukārt, lai rūpētos par vidi un ilgtspējīgu zemes lietošanu, ir svarīgi nodrošināt atkritumu šķirošanu. Tādēļ katrs uzņēmums, kurš piedalās šajā procesā ar informāciju, dod savu ieguldījumu nākotnes vides sakārtošanā.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumu darbības mērķis ir nodrošināt īpašumu pārvaldību un tehnisko uzturēšanu. Tomēr ir uzņēmumi, kas papildus līgumā noteiktajam iegulda darbu, organizējot arī informatīvos apmācību seminārus saviem klientiem. Apmācības ir bezmaksas, tajās piedalās māju pilnvarotās personas vai māju vecākie, un apmācību laikā tiek sniegta aktuālā informācija par nozares pārvaldīšanas tiesisko regulējumu, tajā skaitā lēmumu pieņemšanas veidiem, atbildības robežām un tehniskajiem pasākumiem.

Visi šie pasākumi tiek organizēti pēc brīvprātības principa, tos uzņēmumi īsteno sadarbībā ar pakalpojumu ietekmējošām interešu grupām – klientiem, piegādātājiem, valsts un pašvaldības institūcijām. Kopumā izvērtējot situāciju, sociālā darbība tiek nodrošināta attiecībās un mijiedarbībā ar valsti un sabiedrību, investoriem, vadītājiem, darbiniekiem,

piegādātājiem, patērētājiem. Sociālās atbildības principi ir būtisks elements ilgtspējīgas attīstības stratēģijā.

2.2.4.2. Psiholoģiskā klimata loma daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā

Viens no būtiskiem elementiem pārvaldīšanas sistēmā ir psiholoģiskais klimats uzņēmumā. Jo tas ir pozitīvāks, jo augtākus rezultātus iespējams sasniegt. Tas nozīmē, ka jānodrošina savstarpēja uzticēšanās, atvērtība savās darbībās, gatavība visām iesaistītajām pusēm sadarboties, kā arī apmierinātība ar piederību gan savai dzīvokļu īpašnieku kopībai, gan ar esošo mājas pārvaldnieku. Nodrošinot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, lai panāktu pozitīvu psiholoģisko klimatu, ir jāizvērtē:

- 1) organizatoriskie aspekti, tas ir, kā pārvaldnieks veic savus pienākumus, tai skaitā nodrošina klientus ar informāciju, kā veido atgriezenisko saiti (paziņojumi par kopsapulcēm, aptaujām, informatīvie paziņojumi par veiktajiem pasākumiem, atskaites par izpildīto darbu un finanšu līdzekļu izlietojumu, pieņemtajiem lēmumiem, to izpildes grafiki u. c.);
- 2) psiholoģiskie faktori – savstarpējās attiecības gan ar pašu īpašnieku un visiem mājas iedzīvotājiem, gan attiecības starp iedzīvotājiem un pārvaldnieku, to savstarpējā psiholoģiskā saderība.

Pārvaldīšanas stils – jo demokrātiskāks ir pārvaldības stils, piemēram, iesaistot pārvaldīšanas sistēmā arī īpašniekus, dodot tiem lielākas iespējas pašiem iesaistīties darbu plānošanā, būvdarbu izpildītāju izvēlē, lēmumu pieņemšanā, jo veiksmīgāk veidojas savstarpējā sadarbība un uzlabojas psiholoģiskais klimats.

Psiholoģiskā klimata jēdzienam psiholoģijā ir sena vēsture. Pirmo reizi psiholoģiskā klimata jēdzienu 20. gs. 30. gados lietoja pētnieki K. Lewins, R. Lipits un R. Vaits (*Lewin, Lippit & White*). R. Peins un S. D. Pugs (*Payne & Pugh*) 1976. gadā rakstīja, ka psiholoģiskais klimats raksturo organizatoriskās iezīmes: struktūru, vadības stilu, struktūras sarežģītību. Vispozitīvāk uz organizācijas psiholoģisko klimatu iedarbojas “biedriskais”, “konsultējošais” un “demokrātiskais” vadības stils. “Biedriskais” vadības stils raksturo vadītāja empātijas un labas komunikācijas spējas, prasmi nogludināt pārpratumus un konfliktus. “Konsultējošais” vadības stils raksturo vadītāja empātijas spējas, pacietību, sevis apzināšanos, orientāciju uz citu sasniegumu veidošanu un talantu attīstīšanu. Savukārt “demokrātiskais” vadības stils raksturo vadītāja labas komunikācijas spējas, prasmi klausīties, motivēšanas prasmi un spēju sadarboties ar dažādām personībām (Ešenvalde, 1993).

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldības nozarē svarīga ir emocionālā līdzsvarotība. Lai tā tiktu saglabāta, ir nepieciešamas emocionālās inteliģences spējas. Emocionālajai inteliģencei ir nozīmīga loma efektīvā personu savstarpējā attiecību veidošanā.

Jaunas sociālās lomas, jaunus noteikumus, pārmaiņas sociālajā vidē labāk pieņem tās personas, kurām ir augsti attīstītas emocionālās inteliģences spējas. Emocionālās inteliģences spēja sevī ietver tādus rādītājus kā psiholoģiskā domāšana un emocionālā izpratne. Līdz ar to tiek lietoti arī tādi termini kā emocionālā inteliģence un sociālā inteliģence. Tā ir personas spēja uztvert, saprast, pārvaldīt un izmantot emocijas, lai veicinātu domāšanu, saprātīgu uzvedību (Bar-On, 2000).

Emocionālā inteliģence palīdz personīgo jūtu un citu personu emociju kontrolēšanā. Emocionāli inteliģentas personas veido stipras attiecības, labvēlīgu psiholoģisko klimatu un pamatīgu atbalsta sistēmu (George, 2000).

Pozitīvu psiholoģisko klimatu raksturo modrs, aktīvs, dzīvespriecīgs noskaņojums, labvēlība savstarpējās attiecībās, savstarpējas simpātijas, sapratne par lietu, savstarpējā cieņa, vēlme kopīgi darboties, pieņemt lēmumus (Парыгин, 1971). Citi zinātnieki norāda, ka psiholoģiskajam klimatam ir raksturīga samērā stabila garīgā atmosfēra, kura nosaka personu attiecības vienam pret otru. Stabilitāte jebkurā dzīves jomā personai rada drošības sajūtu, jo cilvēks var rēķināties ar to, ka tuvākajā laikā nenotiks nekādas radikālas pārmaiņas gan paša privātajā dzīvē, gan darbā, kas varētu būt par iemeslu personai mainīt savus ieradumus (Занковский, 2002).

Psiholoģiskais klimats pastāv jebkurā kolektīvā, tikai ļoti svarīga nozīme ir tam, vai tas ir pozitīvs vai negatīvs. Tā atšķirības var noteikt izpētot psiholoģiskā klimata ietekmējošos faktorus. Labvēlīga psiholoģiskā klimata nodrošināšanai ir nepieciešama uzticības pilna vide, kas veicinātu sadarbības centienus, atzinības paušanu, atbalstīšanu, savstarpēju sapratni, radošu garu, dalīšanos vērtībās un inovatīvu problēmu risināšanu, nevis vide, kurā darbinieki jūtas emocionāli apdraudēti un nedroši. Tikai tādā veidā var radīt labvēlīgu augsni psiholoģiskajai labklājībai (Puķīte I., 2018).

Psiholoģiskais klimats veidojas no daudziem faktoriem, no kuriem daļa ir ietekmējama, savukārt daļa nav ietekmējami, jo tā var veidoties dažādu nejaušību rezultātā. To faktoru vidū, kas ietekmē psiholoģisko klimatu starp dzīvokļu īpašnieku kopībā esošajām personām, tajā skaitā arī pārējiem dzīvokļu lietotājiem, būtu jānosauc:

- 1) iedzīvotāju vecuma grupas dzīvojamā mājā;
- 2) iedzīvotāju tautības, mentalitāte;

- 3) dzimuma grupas;
- 4) ienākumi, to atšķirības;
- 5) iedzīvotāju dzīvošanas ilgums konkrētajā mājoklī;
- 6) savstarpējā pazīšanās;
- 7) izpratne par sava mājokļa uzturēšanas nepieciešamību;
- 8) daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskā un būvniecības specifika (būvniecības gads, jaunie projekti, specprojekti, atrašanās ciematu teritorijā);
- 9) iedzīvotāju izglītības līmenis;
- 10) dzīvojamās mājas pilnvaroto personu/mājas vecāko personības;
- 11) savstarpējās sadarbības stils;
- 12) lēmumu pieņemšanas stils.
- 13) savstarpējā komunikācija.

Tikpat svarīgs psiholoģiskais klimats ir arī uzņēmumā, kas nodrošina pārvaldīšanas pakalpojumus. Te jānosauc tādi faktori kā:

1. uzņēmuma struktūra, darbinieku sastāvs uzņēmumā;
2. veicamā darba specifika;
3. vadītāja un darbinieku izglītības līmenis;
4. darbinieku vecums;
5. darbinieku dzimums;
6. uzņēmuma vadītāja kā līdera personība;
7. vadīšanas stils;
8. darbinieku motivācija;
9. savstarpējās izturēšanās veids;
10. prasme strādāt komandā.

Pieņemot, ka pētāmajā objektā ir divas galvenās puses: iedzīvotāji un pārvaldnieks, arī šajā savstarpējā sadarbības modelī veidojas klimats, kura darbību ietekmē iepriekš minētie faktori.

Labā psiholoģiskā klimata izveidē liela nozīme ir starppersonu attiecību integrācijas procesam, kura rezultāts ir kopīgā saliedētība, audzinošā ietekme uz katru grupas locekli. Šajā procesā katrs grupas loceklis iegūst atbildību, saliedētību, kolektīvisma sajūtas, komunikācijas spējas, atklātumu, organizētību, informētību (Vorobjovs, 2002).

Psiholoģiskais klimats var būt gan labvēlīgs, gan nelabvēlīgs. Raugoties uz klimatu, kas veidojas starp iedzīvotājiem un pārvaldnieka uzņēmumu, darba autore ir noteikusi vairākus faktorus (2.13.tab.)

Labvēlīgu un nelabvēlīgu klimatu raksturojošie rādītāji

Nr. p. k.	Labvēlīgs psiholoģiskais klimats	Nelabvēlīgs psiholoģiskais klimats
1.	Savstarpējā uzticēšanās	Neuzticēšanās pārvaldnieka un/vai mājas pilnvaroto personu darbībām
2.	Gatavība sadarboties	Nevēlēšanās sadarboties: <ul style="list-style-type: none"> - neuzticība par veiktajiem darbiem; - zema ieinteresētība sava īpašuma uzturēšanā; - uzņēmuma darbinieku zemā motivācija.
3.	Veiksmīga lēmumu pieņemšana	Zems lēmumu pieņemšanas līmenis: <ul style="list-style-type: none"> - dzīvokļu īpašnieku aizņemtība, nevēlēšanās piedalīties kopsapulcēs, organizētajās aptaujās vai cita veida lēmumu pieņemšanā; - neuzticēšanās pārvaldnieka piedāvātajiem risinājumiem; - dzīvokļu īpašnieku bailes par augstiem maksājumiem; - uzņēmuma darbinieku zemā aktivitāte; - uzņēmuma darbinieku zemā kapacitāte un profesionālisms.
4.	Apmierinātība ar piederību konkrētajam uzņēmumam vai iedzīvotāju grupai	Neapmierinātība ar piederību konkrētajam uzņēmumam vai iedzīvotāju grupai: <ul style="list-style-type: none"> - dzīvokļu īpašnieku neapmierinātība ar pārvaldnieka uzņēmumu; - dzīvokļu īpašnieku savstarpējā neapmierinātība ar saviem kaimiņiem, baiļu sajūta; - uzņēmuma darbinieku zemais lojalitātes līmenis savam uzņēmumam.
5.	Pozitīva gaisotne savstarpējā komunikācijā	Negatīva gaisotne savstarpējā komunikācijā: <ul style="list-style-type: none"> - savstarpējas naida izpausmes; - nevēlēšanās uz klausīt citam citu; - draudi konfliktu “iznest” ārpus dzīvojamās mājas, masu mediju iesaistīšana.
6.	Nav sūdzību citam par citu	Ir sūdzības citam par citu: <ul style="list-style-type: none"> - iedzīvotāju sūdzības par saviem kaimiņiem; - iedzīvotāju sūdzības par pārvaldnieka uzņēmuma darbiniekiem; - no pārvaldnieka uzņēmuma darbinieku sūdzības par iedzīvotāju attieksmi pret savu īpašumu, pret viņiem kā personālu.

Labvēlīgā klimatā starp darbiniekiem vai iedzīvotājiem, kā arī to savstarpējā mijiedarbībā pastāv abpusēja uzticēšanās, gatavība sadarboties, pieņemt lēmumus, apmierinātība ar piederību konkrētajam uzņēmumam vai iedzīvotāju grupai (skat. 2.13. tab.). Savukārt, ja veidojas nelabvēlīgs klimats, rodas savstarpējā sasprindzinātība; neapmierinātība citam ar citu – iedzīvotājiem ar pārvaldnieka darbu, pārvaldniekam ar dzīvokļu īpašnieku nespēju pieņemt lēmumus; dzīvokļu īpašnieku piesardzība par pārvaldnieka veiktajām darbībām; savstarpējas naida izpausmes, konfliktu palielināšanās un nevēlēšanās uz klausīt citam citu.

Svarīgs kritērijs psiholoģiskā klimata veidošanā ir emocijas. To līmenis būs īpaši svarīgs, kad ir jāpieņem lēmumi vai jārisina kādas ikdienas darbības. Lai to uzlabotu, ir jāprot šīs emocijas pārvaldīt, tikt ar tām galā. Emocionālā inteliģence reprezentē gan kompetenci, gan efektīvu vadības prasmi, gan komandas darbību. Tā spēlē svarīgu lomu pārvaldības un komandas procesos un to darbības efektivitātē. (Prati L. M., Douglas C., Ferris G. R., Ammeter A. P., Buckley M. R., 2003.)

Emocionālā inteliģence ir spēja uzraudzīt savas un citu jūtas, emocijas, izmantot šo informāciju, lai vadītu savu domāšanu, uztveri un darbības. Tā ir spēja atpazīt, pielāgot, izprast un pārvaldīt emocijas sev un apkārtējiem (*AnjaliDaisy, Vijayabanu, & Bonaparte, 2017*).

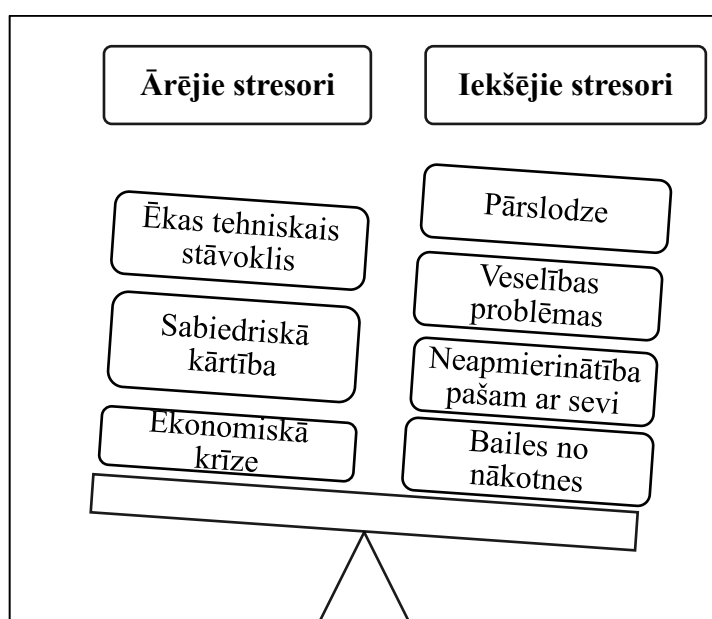
Viens no iemesliem, kāpēc veidojas negatīvs klimats, var būt arī stresa līmenis, kas atšķirīgs katram dzīvokļa īpašniekam un pārējiem iedzīvotājiem ir atšķirīgs. Stresu var ietekmēt gan ārējie, gan iekšējie faktori (skat. 2.32. att.). Piemēram, dzīvokļu īpašniekiem, ārējie stresori var paaugstināties:

1. Ja dzīvojamā māja ir sliktā tehniskā stāvoklī, tas nozīmē arī to, ka var nebūt visas ērtības, trūkst labiekārtojuma, netiek ievērotas higiēnas prasības, samazinās drošība. Cilvēkiem ar īpašām vajadzībām var būt problēmas ar pārvietošanos, nepiemēroti fiziskie apstākļi, ja mājā nav izbūvētas tam speciāli paredzētas iebrauktuves. Arī neatbilstoša satiksmes organizācija var personai paaugstināt stresa līmeni, ja teritorijā ir dzīva satiksme, nav nodrošinātas vēlamās ceļu satiksmes noteikumos paredzētās aizlieguma vai ierobežojuma zīmes.
2. Ja pasliktinās sabiedriskā kārtība mājoklī. Tādējādi starp kaimiņiem rodas konflikti, paaugstinās baiļu, nedrošības, bezpalīdzības sajūta. Ekonomiskās krīzes periodos personu drošības līmenis par sevi, saviem apgādājamajiem samazinās. Tas noved pie tā, ka iedzīvotāji savā starpā kļūst nedraudzīgāki, nevēlas ieviest savos mājokļos nekādus uzlabojumus, jo tas rada nepieciešamību papildus finansējuma piesaistei, līdz ar to rodas bailes par finanšu grūtībām nākotnē.

Kā iekšējie stresori būtu minami:

1. Pārslodze darbā, mājās. Tas ir viens no mūsdienu raksturīgākajiem iekšējā stresa faktoriem, kad cilvēki, lai nodrošinātu vai noturētu esošajā līmenī savu ekonomisko labklājību, strādā vai nu vairāk ka 12 stundas diennaktī vai vairākos darbos. Paralēli darbam bieži tiek arī studēts, kas atkal papildus uzliek slodzi.

2. Veselības problēmas. Šīs problēmas ne vienmēr var prognozēt, tomēr tām iestājoties, uz kādu brīdi rodas nodarbinātības nespēja. Tas nozīmē arī ienākumu samazināšanos vai izdevumu palielināšanos.
3. Neapmierinātība pašam ar sevi. Neapmierinātības līmenim ir svarīga loma cilvēka personības attīstībā. Tas norāda uz to, ka persona dzīvo pretēji tam, kā vēlētos. Līdz ar to rodas diskomforta sajūta, depresija, kas traucē veiksmīgi komunicēt ar apkārtējiem, piedalīties kopīgās sapulcēs, pieņemt kopīgu lēmumus.
4. Bailes no nākotnes. Tas ir saistīts gan ar cilvēku vecumu, gan izglītības līmeni, veselības stāvokli, personas atrašanos sabiedrībā un savu lomu tajā.



2.32. attēls. Ārējie un iekšējie stresori (autores veidots)

Nodrošinot daudzdzīvokļu dzīvojamu māju pārvaldīšanu, procesā ir iesaistītas daudzas personas, daudzi faktori, kas nozīmē, ka pilnībā izvairīties no stresa nav iespējams. Dažādas kategorijas stresa faktoru noteikšanai ir definētas arī zinātniskajā literatūrā. Piemēram, klientu faktors, dzīves notikumi, ikdienas grūtības. Patstāvīgi ienākumi, atalgojums, nodarbinātības līmenis, karjera, apdrošināšana darba vietā ir būtiski darba apstākļu faktori, kas tieši ietekmē arī personas stresa līmeni (*Corsini, Wisensale, & Caruso, 1988*).

Arī dzīvokļu īpašnieku organizētajā aptaujā secināms, ka no 347 respondentiem 207 kā kavējošo faktoru psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem ir nosaukuši emocionālās inteliģences trūkumu (traucēta emociju kontrole, neiejūtība vienam pret otru, biežas agresijas izpausmes), kas kopumā no visiem nosauktajiem rādītājiem sastāda 19%. Savukārt starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku emocionālās inteliģences trūkums kā kavējošais faktors ir minēts 143 reizes (12%).

Lai mazinātu stresa ietekmi, tiek ierosināts (Baumgartner & Carson, 2009):

1. Preventīvās stratēģijas ieviešana – notiek aktīva rīcība, lai samazinātu riskus, kas palielina stresu. Tiek veikta plānošana, konkurējošos darbību novēršana, sociālā atbalsta meklēšana.
2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesos šīs stratēģijas ieviešana nozīmētu to, ka pārvaldnieks no savas puses veic korektu īpašuma tehnisko uzturēšanu, par visiem pasākumiem regulāri informējot arī īpašniekus. Visu darbu plānošana notiek ne tikai uzņēmuma iekšienē, bet tā tiek saskaņota arī ar īpašniekiem, īpaši uzmanību pievēršot maksātspējai. Tiek izvēlētas optimālas pārvaldīšanas metodes. Nepieciešamības gadījumā tiek piesaistīti arī pašvaldību sociālie dienesti.
3. Reaģējošās stratēģijas ieviešana, emocionāli vērsta rīcība. Tā parasti tiek iedarbināta, ja stress jau ir iestājies. Šajā gadījumā ir jāsniedz gan emocionāls atbalsts, gan sociāls. Te liela nozīme būs uzņēmuma darbinieku spējai komunicēt ar saviem klientiem, uzklaut viņu problēmas, vēlmes, iespējas un palīdzēt atrast risinājumu.
4. Represīvā stratēģija parasti liek personai tieši risināt situāciju. Problēmas risināšanai iespējams piesaistīt klientu kāda uzdevuma izpildē, ievēlot to kā mājas pilnvaroto personu/mājas vecāko, tādējādi palielinot viņam pašapziņu. Var rosināt piedalīties darbu plānošanā vai pieņemšanā, ja ir finansiāla rakstura problēmas – piedāvāt algotu darbu uzņēmumā.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas process aizvien lielākā mērā ir saistīts ar sociālo vidi, tas nozīmē, ka ne tikai objektīvie faktori ietekmē visu procesu, tā attīstību, bet arī psiholoģiskie – cilvēku domāšana, uzvedības īpatnības.

Sociālā vide būtiski ietekmē kopējo pārvaldīšanas procesa attīstību gan nozarē kopumā, gan atsevišķu pārvaldības objektu gadījumā: lēmumu pieņemšanu, kura cieši saistīta ar psiholoģisko klimatu, iesaistīto pušu psiholoģisko labklājību, pārvaldīšanas procesa pozitīvu darbību ietekmē emocionālā inteliģence. Prasme sadarboties šajā vidē, komunicējot ar dažāda rakstura indivīdiem, kas ir viens no būtiskiem kritērijiem kvalitatīvai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmai un turpmākai mājokļu dzīves cikla attīstībai.

Vērtību orientācijām ir noteicošā loma ētiskās izvēles procesā, pārdomās un lēmumos par tādu vai citādu rīcību, par augstiem vai zemākiem ētiskiem standartiem. Stabila vērtību orientācija nodrošina noturīgu un paredzamu uzvedību un darbību, stabilizē interešu un vajadzību virzību, regulē personas rīcības motivāciju. (Strautmanis, 2007)

Uzņēmumiem, kuri nodrošina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, būtu nepieciešams mērķtiecīgi apvienoties ar īpašniekiem, lai piedāvātu savstarpēji saskaņotas sadarbības principus, šo principu apzināšanos un īstenošanu.

Apkopojot 2. nodaļā izpētīto, ir identificētas vairākas problēmas.

- 1) Pašvaldību pienākums pārvaldīt mājas ir terminēts, tomēr nevienā normatīvajā aktā nav noteikta atbildība par māju pārņemšanai valdījumā un pārvaldībā. Ekonomikas ministrijas rīcībā nav aktuālās informācijas, jo nav noteikta kārtība par informācijas sniegšanu atbildīgajai institūcijai.
- 2) Dzīvojamo māju tehniskais stāvoklis ar katru gadu pasliktinās, energoefektivitātes rādītāji samazinās, radot paaugstinātu risku mājokļa drošībai un apkārtējās vides klimatam.
- 3) Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistram šobrīd ir informatīva funkcija. Valsts neuzrauga, vai tiek pildīta likumā noteiktā prasība – obligāta profesionālā izglītība. Tas savukārt liecina, ka pakalpojumu var sniegt personas, kurām nav vajadzīgo teorētisko zināšanu un profesionālās kompetences.
- 4) Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā tiesvedības galvenokārt tiek ierosinātas par parādu piedziņu, kas radušies par sniegtajiem pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem, un zaudējumu atlīdzināšanas prasības.
- 5) Maksājumu disciplīnas līmenis daudzviet ir ievērojami zemāks par 95 %, un zaudējumus, kas radušies neveikto maksājumu dēļ, nevar kompensēt ne no tarifiem, ne no budžeta, tad business daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un komunālo (sabiedrisko) pakalpojumu jomā kļūst nerentabls un laika gaitā aizvien vairāk parādās uzņēmumi, kas kļūst maksātnespējīgi.
- 6) Dzīvokļu īpašnieku zemā ieinteresētība sava īpašuma uzturēšanā, zemā aktivitāte lēmumu pieņemšanā paaugstina daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas saglabāšanas risku, apdraudot ēku tehnisko stāvokli un radot kaitējumu citu personu veselībai vai pat dzīvībai.
- 7) Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā liela nozīme ir psiholoģiskajiem faktoriem – cilvēku domāšanai, uzvedības īpatnībām, tomēr praksē tam pievērsta nepietiekama uzmanība, kas paaugstina risku, ka procesā iesaistītās puses nespēj savstarpēji vienoties un panākt kopēju lēmumu vai kompromisu.

Rīgas Tehniskās Universitātes organizētajā 62.starptautiskajā zinātniskajā konferencē 2021.gadā, kur starptautiskā projekta “From Husing Manager to Climate Manager (CLI-MA)” darba grupas ietvaros (dalībnieki namu pārvaldnieku asociāciju pārstāvji, eksperti no Latvijas, Vācijas, Polijas) ārējie faktori tika izdiskutēti un apstiprināti. Presentēšanas laikā eksperti apstiprināja autores iegūtos rezultātus, tajā skaitā to izdalīto faktoru svarīgumu (12.pielikums).

Pētījuma ietvaros, izpētot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu un ar to saistītos procesus, tika identificēti jautājumi turpmākai pētījuma veikšanai, kas tika uzdoti anketas veidā dzīvokļu īpašniekiem un nozares speciālistiem. Pētījuma rezultāti ir atspoguļoti promocijas darba 2.3. un 2.4.apakšnodaļās.

2.3. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošie iekšējie faktori

Apakšnodaļā veiktā pētījuma jautājums, mērķi un uzdevumi paredz noteiktu pētījuma plānu un darbības. Pirmais posms – pētījuma metodoloģijas un konceptuālā ietvara izpēte. Pētījuma 1. jautājums: “Kādi iekšējie faktori ietekmē daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari?”. Pētniecības posmā ietilpst: zinātniskās literatūras un Centrālās statistikas datu analīze, lai noteiktu pētījuma problemātiku. Pētījuma metodoloģijas izstrāde – mērķa un uzdevuma noteikšana un piemērotu pētniecības metožu izvēle.

Otrais posms – veikta dzīvokļu īpašnieku, dzīvojamo māju iedzīvotāju un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju nozares speciālistu aptauja, lai identificētu iekšējos faktorus un to ietekmi uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu un konstatētajām problēmām.

2.3.1. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumu iekšējā vide

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas biznesa efektivitāti ietekmē arī uzņēmuma vidi ietekmējošie iekšējie faktori. Uzņēmuma iekšējā vide un tas, cik harmoniski uzņēmums spēj veikt savas funkcijas, mijiedarbojoties ar vidi ietekmējošajiem ārējiem faktoriem, nosaka tā darbības efektivitāti. Savukārt pārvaldīšanas uzņēmumu darbības efektivitāte ietekmē visu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu.

Promocijas darba autore izskatīs daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošos iekšējos faktorus:

1. *Pārvaldīšanas uzņēmumu stratēģija.* Uzņēmuma stratēģija ir labs pamats tā veiksmīgai darbībai. Tomēr ikvienam vadītājam būtu kritiski jāizvērtē, vai darbinieki arī ārpus vadības līmeņa šo stratēģiju izprot vienlīdz labi un jūtas līdzatbildīgi tās īstenošanā. Ikvienu stratēģiju un ilgtermiņa mērķu izvirzīšana dod daudz labāku rezultātu, ja par tiem runās visos

uzņēmuma līmeņos un to izpildei ikdienā varēs sekot līdzī ne tikai vadītāji, bet arī paši darbinieki. Stratēģija var nebūt perfekti izstrādāta, bet, ja to izcili pārvalda, uzņēmumā rezultāti būs jūtami. Pārvaldīšanas uzņēmumā arī zemākā līmeņa darbiniekiem ir jāapzinās sava loma uzņēmuma kopējās stratēģijas īstenošanā.

Ēkonomiskās situācijas dēļ ārpus Latvijas ir izbraukuši liela daļa Latvijas iedzīvotāju. Tas atstājis ietekmi arī uz pārvaldīšanas uzņēmumu darbību – tukšie dzīvokļi, kuri netiek apdzīvoti un netiek apmaksāti pakalpojumi par to pārvaldīšanu vai dzīvokļos tiek iemitināti īrnieki, kas savukārt apgrūtina lēmumu pieņemšanu, jo nav sastopami īpašnieki, profesionāla darba spēka trūkums.

Saskaņā ar Centrālās statistikas datiem, 2019. gada sākumā Latvijā dzīvoja 1 miljons 920 tūkstoši iedzīvotāju, un tas ir par 14,4 tūkstošiem mazāk nekā 2018. gada sākumā. 2018. gadā migrācijas rezultātā iedzīvotāju skaits samazinājās par 4,9 tūkstošiem, kas ir zemākais rādītājs pēdējo 20 gadu laikā. (Centrālā statistikas pārvalde, 2020)

Šie faktori liek uzņēmumiem izstrādāt jaunas darbības stratēģijas, vairāk izmantot tehnoloģiju attīstību, pilnveidot savus pakalpojumus, piedāvāt papildus pakalpojumu klāstu, lai noturētu esošos un piesaistītu jaunus klientus, kā arī nodrošināt stratēģijā izvirzīto mērķu sasniegšanu.

Izpētot zinātniskās atziņas, konstatējams, ka galvenā attīstības ilgtspējas īpašība ir dažādu savstarpēji konkurējošu mērķu saskaņošana vienlaikus ar ekonomisko, apkārtējās vides kvalitātes un sociālā kapitāla uzplaukumu (Hambrick, Canella, 1989). Virzoties uz ilgtspēju, tiek iegūta svarīga pieredze un sasniegumi, kas ir nozīmīgi nākotnei. Taču atšķirībā no pierastās izpratnes, ilgtspējīgas attīstības mērķis ir nākotnes sistēmas vēlamā rādītāju kopums, nevis fiksēti lielumi. Turklāt praksē ir pieņemts, ka ilgtspējīgas attīstības specifiskie nosacījumi un faktori tiek pētīti konkrēta jomā (Kočanova, Geipele, Niedrīte, 2013).

Pienākumu izstrādāt uzņēmuma darbības stratēģiju, izvirzīt stratēģiskos mērķus, likumdevējs ir noteicis Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likumā. (Publiskas personas kapitāla daļu un kapitālsabiedrību pārvaldības likums, 2014) Uzņēmumiem, kuri darbojas privātajā sektorā, ar likumu tāds pienākums nav noteikts, kas nozīmē, ka tas paliek katra uzņēmuma ziņā – izstrādāt stratēģiju un darboties atbilstoši tur noteiktajiem mērķiem un principiem vai sniegt pakalpojumu, pamatojoties uz īstermiņa un ilgtermiņa plānošanu.

Arī promocijas darba autores veiktā nozares ekspertu aptauja rāda, ka liela nozīme uzņēmumā ir faktoram, kad visiem darbiniekiem ir skaidrība par uzņēmuma nozīmi (58%

pilnīgi piekrīt šim apgalvojumam, 37% daļēji piekrīt, tostarp 64% pilnīgi piekrīt apgalvojumam, ka viņiem ir izprotami uzņēmuma darbības mērķi, bet 36% daļēji piekrīt.

2. *Pārvaldīšanas uzņēmumu vadība.* Viens no uzņēmuma vadības uzdevumiem ir izvēlēties un sakomplektēt uzņēmuma iekšējai kultūrai, vērtībām un uzstādītajai stratēģijai pēc iespējas atbilstošāku komandu. Tomēr visvairāk jāraugās, lai potenciālā darbinieka īpašības precīzi atbilstu kompetencēm, kas nepieciešamas konkrēto darba pienākumu vai procesu izpildei. Būtiski ir arī regulāri pārlicināties par to, ka atbildība un uzdevumi tiek deleģēti tālāk komandas iekšienē un darbiniekiem tiek nodrošināts vajadzīgais vadības atbalsts pienākumu veikšanai. Faktiski uzņēmuma vadītājam ir jāapzinās vai viņš ir savas komandas līderis un vai komanda viņam uzticas. Tikai darbinieku uzticēšanās vadītājam, līderim ļauj to nodrošināt ar objektīvu informāciju par faktisko situāciju uzņēmumā un to, ar kādām problēmām uzņēmums šobrīd saskaras. Savukārt tas nodrošina uzņēmuma attīstību un spēju sasniegt uzstādītos mērķus.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumiem jāspēj sabalansēt neieciešamās investīcijas ar iespējamo pārvaldīšanas maksu, kas norāda uz to, ka ir nepieciešams vadības risinājums, kurš paredzēts procesu vadībai un ātrai, precīzai, efektīvai ikdienas uzskaitē, caurspīdīgu procesu vadībai un īstenošanai un bezdarbības gadījumu izskaušanai.

Kā viens no priekšnosacījumiem, lai uzņēmums spētu sekmīgi attīstīties, ir labvēlīga saimnieciska vide, kurā iespējams īstenot mērķtiecīgas darbības, kas vērstas uz pakalpojuma sniegšanu vai produkta ražošanu. Pilnvērtīga un ilglaicīga uzņēmuma darbība ir atkarīga ne tikai no ārējās vides ietekmes, kurā tā izvērš savas darbības, bet arī no spējas prasmīgi vadīt savu saimniecisko darbību. (Čivčiša, G., 2008)

Uzņēmuma ietekmējošo faktoru skaits ir būtiski pieaudzis gan ārējo faktoru, gan iekšējo procesu darbības principu izmaiņu ietekmē. Visu šo procesu rezultātā ir mainījušies izmaksu nosacījumi, kā piemēram, arvien lielāka nepieciešamība ņemt vērā ekoloģiskās prasības, gan konkurences nosacījumi, kur pamatā ir globalizācija (Bērziņš, 2013.).

Izvērtējot promocijas darba autores veiktās nozares ekspertu aptauju secināms, ka vairāk kā puse (64%) no respondentiem ir norādījuši, ka pilnīgi piekrīt, ka pārvaldīšanas uzņēmuma darbinieku orientācija uz efektīvu organizācijas funkcionālo kultūru nozīmē gatavību pieņemt lēmumus atbilstoši savai kompetencei, 41% piekrīt daļēji. Līdzīgi rezultāti ir par apgalvojumu, ka ir jābūt spējām patstāvīgi pieņemt lēmumus savā darbības sfērā.

Domas starp respondentiem dalās citā apgalvojumā – pārvaldīšanas uzņēmuma darbinieku orientācija uz informācijas pieejamību, mērķu un uzdevumu izskaidrošanu un mērķtiecīgu to īstenošanu, kur tikai 63% pilnīgi piekrīt šim apgalvojumam, 35% daļēji piekrīt, bet 18% daļēji nepiekrīt.

Darba autore uzskata, ka diskutabli ir arī rezultāti, kur tikai 55% respondenti piekrīt apgalvojumam, ka jāveic ekonomiskās darbības sistemātiska analīze, 39% tam piekrīt daļēji, 19% daļēji nepiekrīt, bet 6% norāda, ka pilnībā nepiekrīt šim apgalvojumam. Šis rezultāts norāda uz to, ka pastāv liels procents uzņēmumu, kuri pārvaldīšanas pakalpojumu sniedz rutīnas veidā, bez plānošanas un savas darbības analīzes. Kā rezultāts tam ir arī ik pa laikam ārējā vidē esošie uzņēmumi, kuri krasi zaudē savus klientus vai arī piesaka maksātspēju un bankrotē.

3. Pārvaldīšanas uzņēmumu darbinieki. Ikviens uzņēmums ir tik spēcīgs, cik spēcīga ir uzņēmuma komanda – darbinieki. Tomēr ir jāapzinās, ka ietekmēt darbinieku izvēli – strādāt ar 60% vai 100% vai pat 120% atdevi – ar spēku nevar. Bet var un vajag darbiniekus atbilstoši motivēt un kultivēt gan komandas, gan ikviena darbinieka entuziasmu par uzņēmuma labā paveikto. Regulāri pievēršot uzmanību komandas iekšējam klimatam un noskaņojumam, iespējams savlaicīgi pamanīt un vērst par labu dažādas nianšes un varbūt pat novērst neapmierinātību, pirms tā atspoguļojas uzņēmuma finanšu rādītājos. Uzņēmuma vadītājam ir jāpanāk, ka darbinieki nāk pie viņa ar priekšlikumiem darba ikdienas uzlabošanai, un tos arī uzklausa un palīdzēt ieviest. Tāpat svarīga loma ir darbinieku profesionālās attīstības motivācijai un atbalstam, kā arī komandas personīgajai izaugsmei. Tikai tad darbinieki jutīsies līdzatbildīgi par uzņēmuma nākotni un ar lepnumu strādās tajā.

Par darbinieku nozīmi uzņēmuma darbībā raksta arī daudzi zinātnieki. Zinātniskajos rakstos atrodamas atziņas, ka pēdējo gadu tendence norāda uz to, ka uzņēmumi un klienti aizvien vairāk paļaujas uz informāciju, kura ir pieejama sociālajos tīklos. Informatīvās platformas ietekmē gan uzņēmumu mijiedarbību ar to klientiem, gan attiecības ar uzņēmuma esošajiem un potenciālajiem darbiniekiem. (Korzynski, P., Muzurek, G., Henlein, M., 2016). Secināts, ka tieši darbinieki ir tie, kuri spēj ģenerēt informāciju par uzņēmuma mērķi, labo reputāciju vai tieši otrādi – izplatot sociālajos tīklos tādas ziņas, kuras negatīvi ietekmē uzņēmuma tēlu un reputāciju. (Holmes, 2015) Tāda situācija norāda uz to, ka uzņēmumam nepieciešams iesaistīt savus darbiniekus stratēģijas izstrādē, izpildes kontrolē un dot iespēju piedalīties dažādos uzņēmumam būtiskos pasākumos.

Uzņēmuma sasniegumi ir atkarīgi gan no resursiem (personāls, informācijas bāze, finanses, tehnoloģijas), gan no stratēģijas izstrādes, kas pamatojas uz resursu un kompetenču priekšrocībām (Kočanova, Geipele, Niedrīte, 2013).

Arī ekspertu aptaujas norāda, ka 53% piekrīt apgalvojumam, ka uzņēmumā jānotiek darbinieku atzīšanai par zinošiem savā specialitātē, bet 49% daļēji tam piekrīt. Interesanti dati ir par apgalvojumu, ka svarīga cilvēka cienīga stāja un tās saglabāšana jebkurā situācijā – 64% šim apgalvojumam pilnīgi piekrīt, kamēr 37% daļēji piekrīt, bet 17% daļēji nepiekrīt. Šāds rezultāts norāda uz to, ka Latvijā vēl ir jāstrādā pie tā, lai uzņēmumā darbinieki tiktu pilnībā novērtēti pēc savām spējām un cilvēciskajām un ētiskajām īpašībām.

Darbiniekiem jāpārzina uzņēmuma iekšējos procesus un kārtību, tad plānotais rezultāts tiks sasniegts ar lielāku procentu. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē darbs ir daudz saistīts ar tiešu komunikāciju ar klientiem, kas ne vienmēr ir apmierināti, tādēļ te ir svarīgi, lai darbinieks būtu emocionāli līdzsvarots, profesionāls savā jomā. Svarīgi arī, lai darbinieks būtu lojāls uzņēmumam.

Saskaņā ar veikto ekspertu aptauju, novērtējot apgalvojumu par kavējošiem faktoriem psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku, 39% no respondentiem norādīja, ka tā ir vienaldzība no pārvaldnieka darbinieku puses, 41% daļēji piekrīt šim apgalvojumam un tikai 27% daļēji nepiekrīt šim apgalvojumam, bet 12% pilnībā nepiekrīt. Rezultāts liecina par to, ka arī nozares eksperti atzīst problēmu ar darbiniekiem, to lojalitāti un profesionalitāti.

4. *Pārvaldīšanas uzņēmumu iekšējie standarti.* Darbinieki var kvalitatīvi pildīt pienākumus, ja visiem ir vienlīdz skaidras galvenās vadlīnijas par uzņēmuma iekšējiem standartiem un procesiem, kas rada zināmu kārtību un visiem atvieglo ikdienas darbu. Neatkarīgi no tā, vai tiek izmantotas elektroniski aizpildāmas formas, procedūras vai procesu kartes, galvenais ir panākt, ka darbinieki tās pārzina, iegūst priekšstatu par dažādu procesu mijiedarbību un prot šo informāciju lietot gan risinot problemātiskas situācijas, gan veicot ikdienas darba pienākumus. Darbinieku spēja pildīt noteiktos standartus, būt pietiekami elastīgiem un gataviem ātri īstenot jebkādas pārmaiņas, palielina uzņēmuma konkurētspēju.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumiem, izstrādājot stratēģiju, kā nākamais solis ir – noteikt konkrētus vadīšanas sistēmas elementus, darbības metodoloģiju, administratīvās pieejas, stratēģisko jautājumu analīzes metodes, iekšējos darbības nolikumus, procesus (Bērziņš, 2013.).

Novērtējot apgalvojumus par pārvaldīšanas uzņēmuma darbinieku orientāciju uz efektīvu organizācijas funkcionālo kultūru, eksperti 57% gadījumu pilnīgi piekrīt apgalvojumam, ka ir jābūt skaidri izteiktiem vadības rīkojumiem, 36% daļēji piekrīt, bet 23% daļēji nepiekrīt un 3% pilnīgi neiekrīt šim apgalvojumam. Rezultāti norāda uz to, ka noteikta daļa nozarē strādājošo neuzskata par vajadzīgu izstrādāt iekšējos rīkojumus, dokumentus vai standartus. Promocijas darba autore uzskata, ka tas nav pozitīvs rādītājs, jo iekšējo standartu, rīkojumu esamība uzņēmumā nodrošina uzņēmuma darbiniekam informāciju par viņa rīcību, izpildot savus pienākumus, tajā skaitā gadījumos, kad vadība nav uz vietas un lēmumi jāpieņem darbiniekam.

5. *Pārvaldīšanas procesu un uzņēmumu izmaiņu vadība.* Mūsdienu globālās konkurences apstākļos, spēja pielāgoties un mobilizēt resursus dažādām izmaiņām un tās pēc iespējas ātrāk ieviest bieži vien nosaka to, kurš uzņēmums strādās ar peļņu un kurš nē.

Pārmaiņas ir plānveidīgu un strukturētu aktivitāšu kopums, kurš, iesaistot attiecīgos darbiniekus, ir vērsts uz organizācijas darba rezultātu uzlabošanu, attīstības veicināšanu un personāla uzvedības maiņu (Ešenalde, 2004). Liela loma jebkuru izmaiņu ieviešanā ir darbinieku atsaucībai vai, gluži otrādi, pretestībai šādām izmaiņām. Šinī gadījumā ir svarīgi vai izmaiņu ieviešana ir regulārs un dabisks process uzņēmumā, vai šis process ir kontrolēts un pārvaldīts tā, lai uzņēmums spētu realizēt jaunu ideju pēc iespējas īsākā laikā, un vai darbinieki izrāda pretestību vai neapmierinātību, kas saistīta ar izmaiņu ieviešanu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā aizvien vairāk ienāk jaunākās informācijas tehnoloģiju iespējas, kas ļauj uzlabot pārvaldīšanas procesu, vienlaikus arī uzliekot nozarē iesaistītajām personām uzdevumu – uzlabot savas profesionālās spējas. Viena no aktualitātēm ir būvniecības informācijas sistēma, kuru plānots izmantot kā vietu elektroniskajai mājas lietai daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, platformu lēmumu pieņemšanai un dažādu paziņojumu saņemšanai no klientiem.

Svarīga ir darbinieku vajadzību un vēlmju noskaidrošana, kā darbinieks redz sevi uzņēmumā, kurā strādā, noskaidrot kādas lietas darbinieks vēlētos mainīt, kādi ir viņa priekšlikumi darba uzlabošanā. Līdz ar to ieteicams veikt uzņēmuma iekšienē darbinieku aptauju, lai noskaidrotu viņu apmierinātības līmeni, motivējošos faktorus.

Izvērtējot ekspertu atbildes par apgalvojumu, ka pārvaldīšanas uzņēmuma orientācija uz profesionālajām kvalitātēm – zināšanām, pieredzi, iniciatīvu, mērķtiecību, apdomību un darba kvalitāti ir problēmu risināšana ar radošu pieeju, tikai 52% šim apgalvojumam pilnīgi

piekrīt, 35% daļēji piekrīt, 21% – daļēji nepiekrīt un 11% pilnīgi nepiekrīt. Ekspertu atbildes norāda uz dažādu attieksmi pret pārmaiņām, radošumu un risku.

6. *Uzņēmuma partneri, pakalpojumu piegādātāji.* Būtiska loma ir uzņēmuma sadarbības partneriem, piegādātājiem. Vienmēr rūpīgi nepieciešams izvērtēt vai piegādātāju standarti un principi sakrīt ar tiem, kādus vēlas nodrošināt saviem klientiem. Ikdienā kontrolējot savus sadarbības partnerus, piegādātājus un to, cik bieži viņi izpilda vai neizpilda savus solījumus, iespējams iegūt ne tikai augstākus apmierinātības rādītājus, bet arī celt sava uzņēmuma vērtību darbinieku un klientu acīs.

Pēdējo gadu pieredze liecina, ka aizvien vairāk tiek domāts par automatizācijas, standartizācijas procesiem. Viens no svarīgiem procesiem ir tehniskās apkopes sistēma un vadība. Tā paredz izstrādāt tehniskās apkopes politiku un stratēģiju, definēt visus tehniskās apkopes procesus, darbības un resursus, lai apmierinātu lietotāju vēlmes un nodrošinātu sniegto uzturēšanas pakalpojumu kvalitāti (Falorca, 2019).

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē ne vienmēr pastāv iespēja izvēlēties savus sadarbības partnerus. Tas ir attiecināms uz sabiedrisko pakalpojumu nodrošināšanu, kur pamatā Latvijā katrā novadā pastāv monopols, tas ir tādos pakalpojumos kā siltumapgāde, aukstais ūdens un kanalizācija, kā arī atkritumu izvešana. Sociāli atbildīgs uzņēmums, pirms izvēlēties slēgt līgumu, izvērtēs uzņēmuma ekonomisko piedāvājumu, reputāciju un citus būtiskus punktus, kuri dotu lielāku ieguvumu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju iedzīvotājiem. Ir jādarbības pēc principa – uz klientu orientēta pieeja, kur uzmanības centrā ir klients, tomēr šis princips ir ievērojams tajos gadījumos, kad nepastāv monopols un ir iespēja izvēlēties.

7. *Iekšējā komunikācijas aprīte.* Ikvienā pārvaldīšanas uzņēmumā ir svarīgi nodrošināt draudzīgu un atvērtu vidi gan horizontālai, gan vertikālai komunikācijai. Uzmanība ir jāpievērš ne tikai tam, cik ātri iespējams informēt darbiniekus un iegūt no tiem nepieciešamo atgriezenisko saiti, bet arī, kāda ir komunikācijas kvalitāte. Ja starp darbiniekiem un uzņēmuma vadību nevalda savstarpēja uzticēšanās, darbinieku atklātu un patiesu viedokli var nākties dzirdēt reti. Jo sasniedzamāka un atvērtāka būs uzņēmuma vadība, jo vairāk iespēju būs uzņēmumam pilnveidoties un savlaicīgi novērst dažādus šķēršļus veiksmīgai darbībai. Lai uzlabotu šo procesu, ir jāsaprot vai visos uzņēmuma līmeņos iespējams ātri saņemt atgriezenisko saiti par jebkuru ikdienišķu izmaiņu radītām problēmām, un vai uzņēmumā jebkuri problēmu pieteikumi tiek strukturēti un risināti atbilstoši uzņēmuma biznesa procesu prioritātēm.

Par iekšējo komunikāciju var lasīt arī daudz zinātnisku atziņu: tās ir darbinieku savstarpējās attiecības, misijas un vīzijas noteikšana, organizācijas attīstība (Cheney, Christensen, 2001); komunikācija starp personām un/vai to grupām (Frank, Bronvel, 1989); sabiedrisko attiecību radītājs (Welch, Jackson, 2007); viena no korporatīvās stratēģijas funkcijām (Olivera, 2009); skaidra informācijas sniegšana par darbībām (vēstījums no augšas uz leju), darbinieku saliedēšana vienā komandā (vēstījums horizontāli) un informācijas iegūšana par komunikācijas apriti (atgriezeniskā saikne no lejas uz augšu) (Smith, Mounter, 2008).

Izvērtējot ekspertu atbildes par apgalvojumu par kavējošiem faktoriem psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku, 30% norādīja, ka nav vienotības starp pārvaldnieka darbiniekiem, 37% daļēji piekrīt šim apgalvojumam, tikai 32% daļēji nepiekrīt un 20% pilnīgi nepiekrīt. Vienotības trūkums starp darbiniekiem norāda ne tikai uz darbinieku savstarpējo sadarbību, bet arī uz to, ka darbiniekiem nav vienotas kopīgas informācijas par uzņēmuma darbību, stratēģiju, izpildes kritērijiem.

8. *Tehnoloģijas, informācijas sistēmas.* Dažāda veida tehnoloģijas, informācijas sistēmas ik dienu atvieglo pārvaldnieka darba ikdienu, tomēr bieži vien vajadzīgie dati par faktisko situāciju uzņēmumā nav pieejami brīdī, kad jāpieņem svarīgi lēmumi. Pie tam, jo vairāk dažādu sistēmu, jo vairāk uzmanības jāpievērš arī tam, cik ātri iespējams atjaunot šo sistēmu funkcionalitāti incidentu gadījumā, lai uzņēmuma dīkstāve būtu pēc iespējas minimāla. Jo vienkāršākas un elastīgākas būs informācijas sistēmas, jo veiksmīgāk spēs izmantot jebkuras pārmaiņas uzņēmuma konkurētspējas stiprināšanai. Darbiniekiem ir jābūt pastāvīgi pieejamiem reālā laika datiem un informācijai darba pienākumu veikšanai. Informācijas sistēmu uzbūvei ir jābūt pietiekami elastīgai, lai varētu nodrošināt to ātru pielāgošanu nepieciešamības gadījumā. Lai nodrošinātu darbu efektivitāti jādome arī par jaunāko tehnoloģiju ieviešanu tehniskā pakalpojuma izpildē, tas nozīmē, ka jāveic arī darbinieku apmācības darbā ar tehniku un informācijas tehnoloģijām. Pēdējos gados tiek iegādāta jauna tehnika, lai nodrošinātu teritorijas un telpu uzkopšanu, siltumtehnikajos un santehnikajos darbos. Pandēmijas laikā COVID-19 ietekmē šie faktori izvirzās kā vieni no būtiskākajiem, jo darbs klātienē ir ierobežots, palielinās attālinātā darba iespējas un arī lēmumu pieņemšana ir jāorganizē bieži vien tiešsaistē.

9. *Pārvaldīšanas pakalpojuma kvalitāte.* Nemainīgas pārvaldīšanas pakalpojumu kvalitātes nodrošināšana mainīgos biznesa apstākļos ir izaicinājums ikvienam uzņēmumam. Konstatējot sniegtā pakalpojuma kvalitātes problēmas, ir būtiski novērst to cēloņus un ieviest atbilstošas korekcijas, lai nepieļautu kļūdu atkārtosanos. Vislabāko rezultātu iespējams iegūt

pastāvīgi strādājot pie produktu vai pakalpojumu kvalitātes uzlabošanas, negaidot to brīdi, kad problēma tiks konstatēta. Viens no galvenajiem rādītājiem, kas liecina par sniegtā pakalpojuma kvalitātes kritumu ir klientu sūdzības par nekvalitatīvu produktu, pakalpojumu. Ieviešot uzņēmumā kvalitātes pārvaldības sistēmu, un pastāvīgi strādājot pie darbu kvalitātes uzlabošanas, iespējams paaugstināt pārvaldīšanas uzņēmuma konkurētspēju un nodrošināt klientu apmierinātību ar sniegto pakalpojumu.

Saskaņā ar veikto ekspertu aptauju, novērtējot apgalvojumu par pārvaldīšanas uzņēmuma orientāciju uz profesionālajām kvalitātēm – zināšanām, pieredzi, iniciatīvu, mērķtiecību, apdomību un darba kvalitāti, 64% no respondentiem norādīja, ka jānodrošina uzņēmuma pakalpojumu vispārējā kvalitāte, 35% daļēji piekrīt šim apgalvojumam un tikai 16% daļēji nepiekrīt šim apgalvojumam, bet 4% pilnībā nepiekrīt. Rezultāts liecina par to, ka arī nozares eksperti atzīst problēmu ar darbiniekiem, to lojalitāti un profesionalitāti.

Pēdējie desmit gadi Latvijā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē liecina, ka aizvien vairāk palielinās pieprasījums pēc kvalitatīviem pakalpojumiem. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanai ir arī svarīga sociālā funkcija, kas nosaka dzīves kvalitāti, nozares pievilcību un attīstību. Pieprasījumu pēc kvalitatīva pakalpojuma nosaka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas maksas un kvalitātes attiecības, savstarpējo attiecību līmenis, tādējādi nodrošinot nepieciešamo pakalpojumu. Tomēr daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē pārvaldīšanas maksas lielumu bieži ietekmē izmaksas, kuras jāsedz uzņēmumam, lai nodrošinātu pakalpojumu, pieprasījums pēc pakalpojuma, pēc papildpakalpojumiem un konkurence, kura ar katru gadu palielinās.

Pārvaldīšanas maksa pēdējos piecos gados vidēji mēnesī Latvijā ir ar nelielu tendenci pieaugt, tas ir, kopš 2015.gada tā vidēji palielinājusies tikai par 7,5% (skat. 2.14. tab.).

2.14. tabula

Dzīvojamā fonda aprēķinātā pārvaldīšanas maksa vidēji mēnesī Latvijā
(eiro centi par 1 m²) (Centrālā statistikas pārvalde, 2021)

Gads	2015	2016	2017	2018	2019
Pārvaldīšanas maksa EUR/1 m ²	49	51,5	52,4	50,5	53

Lai uzņēmumi varētu veiksmīgi darboties daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē, ir jābūt informācijai par ārējo vidi, par tās ietekmi uz pakalpojuma norisi, par iespējām un draudiem, kā arī par iekšējo vidi un tās stiprajām un vājajām pusēm.

2.3.2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku – klientu uzvedība un rīcība

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmē arī dzīvokļu īpašnieku un citu mājas iedzīvotāju kā pārvaldīšanas uzņēmumu klientu iekšējie faktori. Promocijas darba autore ir definējusi dažus no tiem.

1. Informētība un ieinteresētība par pārvaldīšanas pakalpojumu

Lielākā daļa dzīvokļu īpašumu, kuri ietilpst daudzdzīvokļu dzīvojamo māju grupā, radušies privatizācijas ceļā. Uz šo brīdi vēl aizvien lielāko daļu no visām mājām pārvalda pašvaldību dibināti uzņēmumi vai arī vēsturiski dibinātie dzīvokļu īpašnieku kooperatīvi. Tomēr pēc īpašuma tiesību maiņas jaunajiem īpašniekiem būtu jāpārņem pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības un jārealizē šīs tiesības privāto tiesību jomā. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pienākuma pārņemšana izpaustos kā piedalīšanās sava īpašuma kopīgā pārvaldīšanā, tajā skaitā lēmumu pieņemšanā.

Promocijas darba ietvaros veicot respondentu aptauju, iegūtie dati liecina par to, ka ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu nodarbojas gan pašvaldību dibinātas kapitālsabiedrības, gan privātie uzņēmumi, tajā skaitā arī biedrības, kooperatīvi, kā arī fiziskas personas. No respondentu atbildēm izriet, ka 35% pārvalda pašvaldības uzņēmumi, bet 2% respondenti vispār nav informēti par savu mājas pārvaldnieku. Tāda informācija liecina par īpašnieku zemo informācijas pieejamību un ieinteresētību šajā procesā.

Aptaujas dati liecina arī par respondentu zemajām zināšanām noskaidrojot, kas ietilpst kopīpašuma domājamā daļā kopā ar citiem īpašniekiem, par ko atbild visi īpašnieki kopā un no kura brīža persona tiek uzskatīta par dzīvokļa īpašnieku (datu apkopojums izanalizēts darba 2.4.1. apakšnodaļā).

Problēma varētu būt skaidrojama arī ar publiskajā vidē pieejamo informāciju, kad daudzus gadus tika sniegta samērā ierobežota, bet ticama informācija par daudzdzīvokļu mājām, to pārvaldīšanu, bet pēdējos desmit gados, darbojoties tirgus apstākļos un paplašinoties iespējām izplatīt informāciju, tā ne vienmēr ir atbilstoša, visaptveroša un patiesa. Jāpiebilst, ka te darbojas faktors, kad katrs indivīds kā prioritāti izvirza tikai savas vēlmes, neiedziļinoties kopējās dzīvokļu īpašnieku vajadzībās.

2. Apmierinātība ar pakalpojumu un saskarsme ar apkārtējo dzīvojamās mājas vidi

Dzīvokļu īpašnieku apmierinātība ar saņemto pakalpojumu ir viens no svarīgiem aspektiem, no kā būs atkarīgas arī dzīvojamās mājas pārvaldnieka turpmākās darbības.

Kā norāda zinātnieki, klienta apmierinātības rezultāts ir produkta pirkums atkārtoti vai turpmāka pakalpojuma izmantošana (Cardozo, 1965), patērētāju pieredzes rezultāts, kad

patērētāja kognitīvais stāvoklis, izzināšanas spējas, priekšstats par pakalpojumu veidošanu nonāk pie konkrēta rezultāta: izmantot vai neizmantot šo pakalpojumu (Howard, Sheth, 1969).

Apmierinātības līmenis nozarē ir saistīts galvenokārt ar sniegtā pakalpojuma kvalitāti, cenu, savstarpējo komunikāciju un izpildes termiņiem. Apmierinātībai ar izmantotajiem pakalpojumiem šajā procesā var būt pat izšķirošā loma. Tā var izraisīt gan pozitīvas atsauksmes par uzņēmumu, kur rezultātā tiek rasti jauni klienti, vai arī var panākt pilnīgi pretēju rezultātu, ka klienti no uzņēmuma pakalpojumiem atsakās. Savukārt pozitīvu atsauksmju pielietošana nodrošina uzņēmuma ieteikšanu potenciālajiem klientiem (Puķīte, Geipele, 2017).

Izpētot promocijas darba izstrādes laikā veiktās aptaujas rezultātus, konstatējams, ka pie pakalpojuma neapmierinātības tiek minēti tādi faktori kā: bieži mainās personāls, kāpņu telpas netīras, netiek ievērots uzkopšanas grafiks, darba izpilde ir pavirša, nav novākti dzīvnieku ekskrementi, darbinieku nespēja tikt galā ar saviem darba pienākumiem, darbs netiek veikts atbilstoši darba plānam un biežumam, nav vienota darba izpildes standarta u.c.

Kopumā secināms, ka apmierinātības līmenis par saņemtajiem pakalpojumiem tiek novērtēts zem 7 (desmit balļu sistēmā) un liecina par to, ka ir nepieciešams domāt par pakalpojuma kvalitātes uzlabošanu (datu apkopojums izanalizēts darba 2.4.1. un 2.4.3. apakšnodaļās).

3. Lēmuma pieņemšanas spēja un dalība pārvaldīšanas procesā

Pieņemot jebkuru lēmumu, tajā skaitā par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un uzturēšanas pasākumiem, ir svarīgi novērtēt ieguvumus un zaudējumus, ja attiecīgais lēmums tiks vai netiks pieņemts. Lēmuma pieņemējam ir svarīgi izprast, cik sarežģīts ir pieņemamais lēmums, no tā atkarīga iespējamo ieguvumu vai zaudējumu ietekme uz attiecīgu ieguvumu vai zaudējumu subjektu, t.i., ekonomiku vai sabiedrību, vai atsevišķu nozari, uzņēmumu vai dzīvokļu īpašnieku kopību vai kopīpašniekiem.

Saskaņā ar promocijas darba gaitā veiktās aptaujas rezultātiem, secināms, ka dalība lēmumu pieņemšanās tiek novērtēta samērā zemu gan no pašu īpašnieku, gan arī no nozares ekspertu puses. Kā norāda paši īpašnieki, tad:

- 1) ieinteresētība varētu būt lielāka;
- 2) kopsapulces bieži ir lemttiesīgas, bet īpašnieki nespēj pieņemt lēmumu;
- 3) daudz īpašnieku lēmumu pieņemšanā vispār nepiedalās, īpašnieki ir pasīvi;
- 4) lēmumus pieņem aktīvi, bet vienmēr par labu pārvaldnieka piedāvātajam risinājumam, neiedziļinoties alternatīvajos risinājumos;
- 5) iedzīvotāji nevēlas nekādas izmaiņas;

6) ģpašnieki vēlas daudz, bet neizrāda ieinteresētību un aktivitāti rosinot darboties pārvaldnieku;

7) ģpašnieki nepārzina savas tiesības un nav sapratnes par ko var pieņemt lēmumus.

No aptaujas rezultātiem secināms, ka iemesli ir dažādi un tos var ietekmēt daudzveidīgi ārējie un iekšējie faktori. (Datu apkopojums izanalizēts darba 2.4.1. un 2.4.3. apakšnodaļās).

4. Psiholģgiskais klimats starp ģpašniekiem

Psiholģgiskais klimats starp daudzdzīvokļu dzģvojamās mājas ģpašniekiem un citiem iedzģvotajiem ir svarģga efektģvas dzģvojamās mājas pārvaldģšanas, tajā skaitā lģmumu pieņemšanas, sastāvdaļa. Kolektģvās saliedģtģbas problģma starp mājas iedzģvotajiem paaugstina risku, ka netiek pieņemti sociāli atbildģgi lģmumi par sava ģpašuma uzturģšanu, par investģciju piesaisti mājokļa atjaunošanai un citiem nepieciešamajiem ieguldģjumiem. Daudzdzģvokļu mājās dzģvojošās personas atšķģras ar mentalģtāti, personģbas kā indivģda ģpatnģbām, ienākumiem, vērtģbām un bģtģskām rakstura iezģmģm.

Promocijas darba izstrādes laikā veiktās aptaujas aplģcina, ka psiholģgiskais klimats starp ģpašniekiem tiek vērtģts kā zems, papildus minot problģmas: savstarpģjās domstarpģbas, konflikti iedzģvotāju starpā, atšķģrģbas maksātspģjā (ģģdz ar to atšķģras vēlmes un iespģjas), kas rada nesapratni vienam ar otru, paaudžu konflikti, personas kā pesimģsti, vienaldģģba, izpratnes un atbildģbas trģkums, neuzticģšanās, zināšanu trģkums, nevģlēšanās uz klausģt citu vģdokli, savstarpģja agresģvitāte u.c.

Datu apkopojums pģc ģpašnieku un ekspertu rezultātiem izanalizģts darba 2.4.1. un 2.4.3. apakšnodaļās).

5. Informģcijas izmantoģšana un pieejamģba

Veģds, kā informģcija nonāk ģģdz klientam (ģpašniekam un iedzģvotājam) un kā tā tiek izmantota, ir bģtģisks faktors, lai sasniegtu augstu pārvaldģšanas pakalpojuma ģģmeni.

Saskaņā ar Informģcijas un atklātģbas likuma normatģvo regulģjumu, ģpašniekiem ir tiesģbas iepazīties ar vispārģpieejamo (publģsko) informģciju, kura nav klasģficģta kā ierobeģotas pieejamģbas informģcija (Informģcijas un atklātģbas likums, 1998).

Tiesģbas iepazīties ar informģciju saģstģbā ar snģgtā pakalpojuma saturu, kvalitāti un izmaksām ir noteģktas Dzģvojamo māju pārvaldģšanas likumā un ministru kabineta noteģkumos Nr. 908 "Mājas lietas veģšanas un aktualizģģšanas noteģkumi". Tomģr, lai sasniegtu mģrģģi un visas puses bģtu apmierģnģtas, informģcijai ir jābģt pilnģgai, uztģcamai un patģesai.

Mūsdienās, kad nepārtraukti notiek daudzpusīgas pārmaiņas, kuras skar arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju iedzīvotājus, ir svarīgi kādā veidā informācija nonāk līdz klientam un kā viņš to spēj atrast un uztvert.

Pieaugot pārmaiņu tempam, saīsinās lēmumu pieņemšanas laiks, tas kļūst aizvien komplikētāks. Pieaug arī informācijas saturs, apjoms, ko var izmantot tālākai lēmumu pieņemšanai, palielinās iespējamo risinājumu skaits. Līdz ar to aizvien lielāku lomu iegūst informācijas pieejamība un tās analīze (Cekuls, 2012)

Izpētot promocijas darba gaitā veiktas aptaujas rezultātus, konstatējams, ka jau pati informācijas nesniegšana no pārvaldnieka puses tiek minēta kā galvenais kritērijs, ko atzīmē daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki. Tiek minēti tādi procesi kā: kopsapulces neorganizēšana, nav pieņemšanas laiku, nav mājas lapas. Arī kā novērtējums tiek atzīmēti tādi rādītāji kā; zems vai daļēji zems informācijas līmenis, vēlme pēc informācijas sociālajos tīklos.

Datu apkopojums pēc īpašnieku un ekspertu rezultātiem izanalizēts darba 2.4.1. un 2.4.3. apakšnodaļās).

6. Gatavība attīstīt īpašumu un investēt tajā.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ir jāuztur tehniskā kārtībā, saglabājot to atbilstību būvnormatīvu prasībām, sanitārajām un higiēnas normām, kā arī attīstot savu īpašumu, atbilstoši mūsdienu prasībām un labiekārtošanas iespējām.

Dzīvokļu īpašniekiem ir aktīvi jāiesaistās sava īpašuma pārvaldīšanā, nodrošinot šī pakalpojuma nepārtrauktību, iesaistoties problēmu risināšanā, ieguldot finanšu līdzekļus attīstībā un atjaunošanā, tajā skaitā arī uzņemoties atbildību par īpašuma uzturēšanu. Finanšu līdzekļu piesaiste tiek saprasta kā ilgtermiņa mērķa maksājums vai kāds no ārējiem finansēšanas veidiem.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju finansēšana ir ilgtermiņa finansējums, tā ir robeža starp daudzām nozarēm, kas ir nepārtraukts izmaiņu process starp ekonomiskajiem, kultūras un normatīvajiem apstākļiem valstī. Ilgtermiņa finansēšanai ir būtiska nozīme dzīvojamo māju attīstībā, ņemot vērā, ka šī sektora uzlabošana prasa lielas investīcijas ilgtermiņā (Henilane, 2018).

Analizējot promocijas darba izstrādes gaitā veiktās aptaujas rezultātus, rodas vairāki komentāri par gatavību ieguldīt finansējumu sava īpašuma attīstībā. Kā atbalsts investīcijām tiek izteikts, tomēr minot konkrētus nosacījumus, piemēram, Eiropas Savienības struktūrfondu līdzfinansējums, vērā ņemamas ir pašvaldību līdzfinansējuma iespējas, norāde uz pamatotām un reālām būvniecības izmaksām, uz ekonomiski pamatotiem ieguldījumiem. Daudzi no

respondentiem norāda uz būvniecības kvalitāti, kas liecina par to, ka tai ir būtiska nozīme arī ieguldot sava īpašuma atjaunošanā. Daļa no respondentiem norāda uz uzkrājuma esamību, tomēr šāda īpašnieku attieksme liecina, ka personas nav gatavas ieguldīt ilgtermiņa finanšu avotus, nav gatavas tādējādi veikt apjomīgus attīstības un atjaunošanas vai pārbūves projektus.

Datu apkopojums pēc īpašnieku un ekspertu rezultātiem izanalizēts darba 2.4.1.; 2.4.2. un 2.4.3. apakšnodaļās).

Starptautiskā projekta “From Husing Manager to Climate Manager (CLI-MA)” darba grupas ietvaros (dalībnieki namu pārvaldnieku asociāciju pārstāvji, eksperti no Latvijas, Vācijas, Polijas) iekšējie faktori tika izdiskutēti, aprobēti un apstiprināti. Prezentēšanas laikā eksperti apstiprināja autores iegūtos rezultātus, tajā skaitā to izdalīto faktoru svarīgumu un ietekmi uz pārvaldīšanas procesu (12.pielikums).

2.4. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma novērtējums

Objektīva daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmpieejas modeļa izstrādei tika izmantotas šādas kvalitatīvās pētījumu metodes:

1. Izpētīti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošie faktori (sk. 1.nodaļu).
2. Veikta dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku un iedzīvotāju aptauja.
3. Veikta nekustamā īpašuma pārvaldīšanas nozares speciālistu/ekspertu aptauja.

Aptauju mērķis – novērtēt situāciju daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē, tajā skaitā tendences un apliecinājumu par godīguma kā ētiskas kategorijas nozīmības vērtējumu. Aptaujas gaitā tiek noteikti faktori, kuri ietekmē pārvaldīšanas procesa kvalitāti un ilgtspējīgu saglabāšanu. Tika sagatavotas aptaujas anketas, kuras tika izsūtītas elektroniski 300 nekustamā īpašuma pārvaldīšanas speciālistiem, kuri darbojas nekustamā īpašuma pārvaldīšanas nozarē.

4. Organizēta fokusgrupa, kuras ietvaros tika iekļauti nozares, zinātnes, mācībspēku un ekonomikas eksperti – diskusijas laikā tika identificēti būtiskākie daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmpieejas modeļa darbības indikatori, apstiprināta dzīvojamo māju pārvaldīšanas definīcija un sistēmpieejas modeļa darbības principi.

Fokusgrupas ietvaros tika veiktas intervijas un anketēšanas ar mērķi – noskaidrot identificēto indikatoru nozīmīgumu un to teorētisko nostādņu un praktisko kompetenču

sabalansēšanu. Organizēta fokusgrupa, kur semināra un diskusiju laikā tika aprobēti iegūtie rezultāti un apstiprināta hipotēze.

2.4.1. Dzīvokļu īpašnieku kā respondentu vērtējums un tā ticamības pārbaude

Lai noskaidrotu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas faktoru savstarpējo sakarību un to ietekmi uz mājokļa dzīves cikla ilgmūžību un kvalitāti, promocijas darba autore informācijas iegūšanai izmantoja aptaujas metodi.

Metodes raksturojums: ar anketēšanas palīdzību iegūt datus, veicot aptauju noteiktā laika posmā: no 2018.gada 9.maija līdz 2019.gada 31.decembrim. Datu apstrāde tika veikta ar datu apstrādes un analīzes programmu SPSS Statistics. Anketēšanā izmantota autores veidota aptaujas anketa. Autore apkopoja iegūtās atbildes, kuras attēloja ar diagrammu palīdzību un veica datu sakarību pārbaudi.

Aptaujas anketa sastāv no jautājumiem, kuri satur vispārēju informāciju par respondentiem, un jautājumiem, kas raksturo dzīvokļu īpašnieku izpratni par privātīpašumu un kopīpašumu, psiholoģisko klimatu dzīvokļu īpašnieku vidū, sniedz dzīvokļu īpašnieku novērtējumu par sava īpašuma tehnisko stāvokli, tā uzlabošanas iespējām, gatavību piesaistīt finansējumu, lai to ilgtermiņā ieguldītu sava īpašuma atjaunošanā, kā arī informācijas pieejamības novērtējumu par juridiskajām un pārvaldīšanas darbībām kopumā.

Tika sagatavotas anketas, kuras tika izsūtītas 500 respondentiem elektroniskajā vidē. Aptaujas anketa tika ievietota sociālajos tīklos, bet papīra formātā – nogādāta uz īpašumu adresēm 400 mājāsaimniecībām Rīgā, Pierīgā un Talsos. Pavisam aptaujā piedalījās 353 respondenti: 135 vīrieši un 165 sievietes no visas Latvijas, kuru vidējais vecums ir 40,8 gadi.

Promocijas darba pētījuma trešajā posmā tika veikts dzīvokļu īpašnieku aptaujas rezultātu apkopojums (2. pielikums), analīze un interpretācija, aprēķinos izmantojot SPSS programmu. Pētījuma rezultātu analīze veikta, izmantojot statistiskas metodes datorprogrammas Excel vidē. Izmantotās metodes: ranžēšana, indeksēšana, primāra statistisko parametru aprēķināšana (moda, vidējā svērtā vērtība, sadalījuma atbilstība normālajam likumam, atlases salīdzināšana pēc dažādiem statistiskiem parametriem u.c.).

Atbildot uz jautājumu “Kas ietilpst kopīpašuma domājamā daļā kopā ar citiem īpašniekiem un par ko atbild visi īpašnieki kopā?” var secināt, ka zināšanu līmenis par mājas pārvaldīšanu iedzīvotājiem ir vidējs. Nevienā no apgalvojumiem, ka kopīpašumā ietilpst ārdurvis, kāpņu telpa, jumts, pagrabs, balkons, zeme, bēniņi un radiatori nav 100% apstiprinājuma. Īpaši domas sadalās par balkoniem un radiatoriem, kur apgalvojumi atšķiras,

un vairāk kā puse no respondentiem uzskata, ka šie mājas elementi neietilpst kopīpašuma sastāvā, par ko atbild visi īpašnieki.

Arī 3.jautājums neliecina par iedzīvotāju augsto zināšanu līmeni (No kura brīža jūs kļūstat par dzīvokļa īpašnieku?). Tikai 81,9% atbildējuši atbilstoši, savukārt 14,7% uzskata, ka no brīža, kad parakstīts pirkuma līgums pie notāra un 3%, kad akceptēts aizdevums no kredītiestādes.

Par īpašnieku zemo iniciatīvu norāda arī jautājums par dalību lēmumu pieņemšanā. Tikai 56,7% no visiem respondentiem atbildēja apstiprinoši, ka piedalās vienmēr. Jānorāda, ka 3,4% atzīmē, ka iemesls ir neuzticēšanās pārvaldniekam.

Aptaujas datu apstrādē 5., 6. un 13. jautājuma vērtēšanā ir izmantota proporcionālā skala, attiecīgi ir diferencēti vērtējumi. Tika izmantots:

- 1) Rezultātu ticamības līmeņa noteikšanai izmantots Kronbaha alfa (α) koeficients. Kronbaha alfa koeficienta izmantošana datu analīzē palīdz precizēt jautājumu, izslēgt nepiemērotus jautājumus, kā rezultātā var precizēt, kurus jautājumus analizēt nākamajā posmā. Kronbaha alfa koeficienta izmantošana ir kā personības pazīmju izpētes metode.
- 2) Empīriskā sadalījuma atbilstība normālajam sadalījumam tika noteikta pēc Kolmogorova-Smirnova Z testa (kritēriju metode). Empīriskā sadalījuma novirze no normālā sadalījuma tiek uzskatīta par būtisku, ja $p < 0,05$. Ja tas tā ir, tad dati neatbilst normālajam sadalījumam.
- 3) Rezultātu atšķirību noteikšanai tika izmantota ANOVA metode jeb dispersijas analīze. Šī metode tiek izmantota, lai noteiktu statistiski nozīmīgas atšķirības starp izlašu vērtību sadalījumu jeb starp grupu vidējiem.

Aptaujas rezultātu analīzes gaitā tika izpētīti 3 būtiski jautājumi (aptaujas 5., 6. un 13. jautājums):

- 1) Nosauciet kavējošos faktoros psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem.
- 2) Nosauciet kavējošos faktoros psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku.
- 3) Kas Jūs visvairāk neapmierina pie pārvaldnieka darbības?

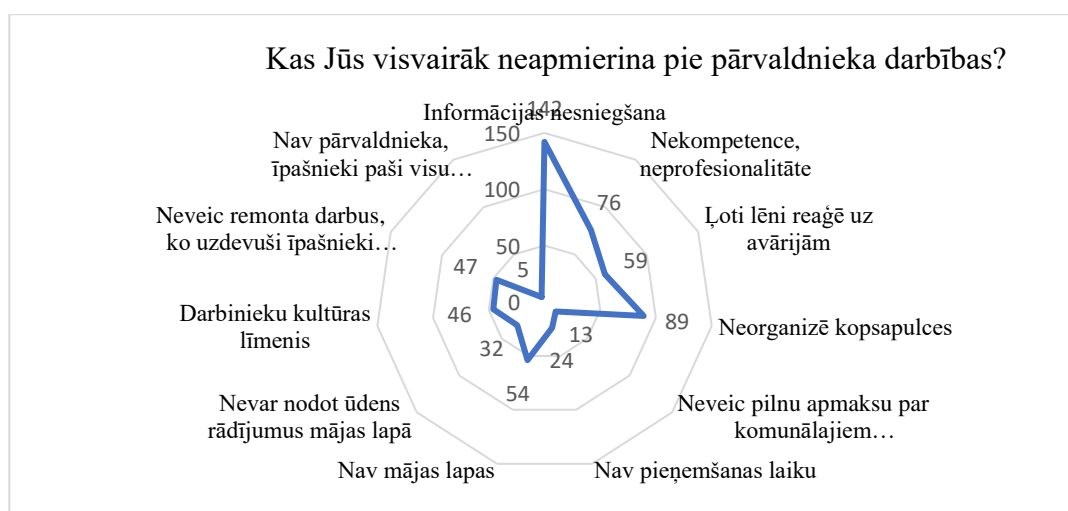
Iekšējās rezultātu saskaņotības pēc Kronbaha alfa koeficienta aprēķina var redzēt, ka starp uzskaitītajiem faktoriem psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku, rezultāts (0,626) (3. pielikums) liecina par pieņemamu ticamības līmeni pēc

A.Anastazi minimālās bazālās vērtības 0,6. Savukārt “Kavējošie faktori psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem” jautājuma rezultāts nav pilnībā apmierinošs – 0,563 (sk. 3. pielikumu). Tomēr noapaļošanas gadījumā ir iegūstama vērtība 0,6, kura sakrīt ar A.Anastazi pausto bazālo vērtību. (Anastasi, 2001) Lai arī 18,5% respondentu norāda, ka emocionālās inteligences trūkums (traucēta emociju kontrole, neiejūtība vienam pret otru, biežas agresijas izpausmes ir kā viena no problēmām, tomēr arī cits nozīmīgs faktors – vienaldzība no īpašnieku puses, ko aptaujāto 17,9% novērtē līdzvērtīgi. Jānorāda, ka šie indikatori var būt savstarpēji saistīti, jo tieši vienaldzība no īpašnieku puses var izsaukt agresijas izpausmes aktīvajā īpašnieku un citu iedzīvotāju pusē. Secināms, ka informācijas trūkums (17,1%) ir viens no būtiskākajiem indikatoriem, kuri pasliktina pušu savstarpējo sadarbību. No tā arī izriet nākamais indikators – uzticamības trūkums pret pārvaldnieka darbībām (12,7%), jo tieši informācijas nepietiekamība var izraisīt savstarpēju nesaprašanos un konfliktus.

Loģisks arī ir nākamais rādītājs – kopsapulču trūkums (10,5%), jo tajās pēc būtības ir iespēja pārvaldniekam sniegt detalizētu informāciju par sniegtajiem pakalpojumiem, to ekonomisko pamatojumu, kā arī motivēt īpašniekus vairāk iesaistīties šajā procesā.

Jautājuma “Kas Jūs visvairāk neapmierina pie pārvaldnieka darbības?” Kronbaha alfa koeficienta aprēķins nav iespējams, jo jau sākotnēji jautājumu raksturs ir izteikti atšķirīgs.

Tomēr arī te atkal parādās tas pats indikators, kā pie 6.jautājuma – informācijas nesniegšana (23%), neorganizē kopsapulces (13,3%) un no tā tiek izdarīti secinājumi par pārvaldnieka nekompetenci, neprofesionalitāti (11,2%) (skat. 2.33. att.)



2.33. attēls Kas Jūs visvairāk neapmierina pie pārvaldnieka darbības?

Promocijas darba autore šo rādījumu interpretē sekojoši: iespējams, ka viens no iemesliem, kas izjauc datu ticamības līmeņa noteikšanu ir indikators – viss apmierina (4,8%), kas norāda uz to, ka pastāv arī tādas personas, kuras kaut kādu iemeslu dēļ vai nu nevēlas norādīt

kādu no neapmierinātības indikatoriem vai arī tiešām visi sniegtie pakalpojumi pilnībā apmierina. Aprēķinot pēc Kolmogorova-Smirnova Z testa atbilstību normālajam sadalījumam, tika konstatēts pēc divpusējā nozīmības līmeņa (p) vērtības, ka neviena jautājuma rezultātu empīriskais sadalījums neatbilst normālajam sadalījumam. Tā kā pētījuma izlases pārstāvju vecumu amplitūda ir 55 gadi, tika pieņemts, ka neatbilstības normālajam sadalījumam ir respondentu vecumu atšķirības, attiecīgi tika pārbaudīta atbilstība normālajam sadalījumam, dalot visu izlasi pēc vecuma pazīmes (skat. 2.15. tab.).

Tomēr, arī dalot visu izlasi pēc vecuma pazīmes vairākās izlasēs, atbilstība normālajam sadalījumam pastāv tikai dažos gadījumos. Tika veikta iemesla noteikšana pēc asimetrijas koeficienta un ekscesa neatbilstības normālajam sadalījumam. Visu trīs jautājumu gadījumā uzrādās asimetrijas koeficienta augsta pozitīva vērtība (skat. 4 pielikumu), kas liecina kopumā par tendenci uz zemākiem rezultātiem, un, kā var redzēt pēc histogrammām un empīriskā sadalījuma līknēm (skat. 4. pielikumu), katrā izlasē ir dažu respondentu augsti vērtējumi, kas arī pamato neatbilstību normālajam sadalījumam. Kā izņēmumu var atzīmēt izlases vecumā no 25 līdz 35 gadiem jautājuma “Kas Jūs visvairāk neapmierina pie pārvaldnieka darbības?” rezultātos, kur ir uzkrītoši augsta aprēķinātā negatīvā ekscesa absolūtā vērtība, kura pārsniedz ekscesa standartkļūdu (skat. 4. pielikumu)

2.15. tabula

Atbilstība normālajam sadalījumam

Sadalījums vecuma grupās	N	Nosauciet kavējošos faktorus psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem				Nosauciet kavējošos faktorus psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku				Kas Jūs visvairāk neapmierina pie pārvaldnieka darbības?			
		Z tests	P	M	s	Z tests	p	M	s	Z tests	p	M	s
Līdz 25 gadiem	28	1,612	,011	,3964	,29998	1,273	,078	,2738	,20838	1,057	,214	23,5000	1,52753
26-35 gadi	108	2,251	,000	,3093	,16663	2,016	,001	,2860	,19347	1,578	,014	31,3981	2,93525
36-45 gadi	125	2,023	,001	,3024	,17846	2,372	,000	,3022	,19379	1,668	,008	40,0320	3,02393
Virs 45 gadiem	92	1,789	,003	,3033	,18837	2,204	,000	,3019	,23661	1,759	,004	53,6087	6,69091

Lai noteiktu, vai pastāv atšķirības starp visu izlašu rezultātiem, aprēķināta ANOVA (dispersija) (skat. 5. pielikumu). Kā var redzēt pēc signifikances vērtības, kuras ir augstākas par 0,05, statistiski nozīmīgas atšķirības nepastāv.

Tā kā arī dalot visu izlasi pēc vecuma pazīmes, netika iegūti rezultāti ar atbilstību normālajam sadalījumam, trīs jautājumu gadījumā un arī saskaņā ar izlašu rezultātiem nav statistiski nozīmīgas atšķirības starp izlašu rezultātiem, rezultātu sakarības noteikšanai tika aprēķināta korelācija visas izlases rezultātiem. Aprēķinam tika izmantots Spīrmena rangu korelācijas koeficients kā neparametriskās statistikas metode, jo visu skalu rezultātiem empīriskais sadalījums neatbilst normālajam sadalījumam.

Kā var redzēt 2.16. tabulā, pastāv statistiski nozīmīga pozitīva korelācija visu skalu rezultātiem, jo divpusējā nozīmības līmeņa vērtība ir zemāka par 0,05. Tas nozīmē, ka, jo augstāka izteiktība ir psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem kavējošo faktoru, jo augstāka izteiktība ir psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku kavējošo faktoru ($r=0,600$; $p=0,000$) un augstāka izteiktība ir neapmierinātībā ar pārvaldnieka darbību ($r=0,208$; $p=0,000$). Kā arī, jo augstāka izteiktība ir psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku kavējošo faktoru, jo augstāka izteiktība ir neapmierinātība ar pārvaldnieka darbību ($r=0,357$; $p=0,000$).

2.16. tabula

Psiholoģiskā klimata īpašnieku starpā, starp īpašniekiem un pārvaldnieku un apmierinātības ar pārvaldnieka darbībām rezultātu korelācijas tabula

			Nosauciet kavējošos faktorus psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku.	Kas Jūs visvairāk neapmierina pie pārvaldnieka darbības?
Spearman's rho	Nosauciet kavējošos faktorus psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem.	Correlation Coefficient	,600**	,208**
		Divpusējs nozīmības līmenis	,000	,000
		N	353	353
	Nosauciet kavējošos faktorus psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku.	Correlation Coefficient	1,000	,357**
		Divpusējs nozīmības līmenis	.	,000
		N	353	353

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Kā rāda aptaujas rezultāti, tad emocionālās inteliģences trūkums ir viens no galvenajiem kavējošajiem faktoriem gan īpašnieku starpā, gan īpašnieku un pārvaldnieka attiecībās. Vienaldzība un kopības sajūtu iztrūkums arī tiek norādīts kā viens no lielākajiem kavējošajiem faktoriem.

No atbildēm uz jautājumu “Vai esat gatavi ieguldīt lielus finanšu līdzekļus sava mājokļa atjaunošanā?”, secināms, ka 80% respondentu atbalsta ieguldījumus savā īpašumā. Daļa (10%) uzskaita dažādus kavējošos iemeslus, kā, piemēram, tikai gadījumā, ja tie būtu līdzfinansēti no Eiropas Savienības fondiem, izdevumiem jābūt ekonomiski pamatotiem un reāliem, traucē mājās iedzīvotāju zemā maksātspēja, zemā būvniecības kvalitāte. Savukārt 8 % norāda, ka nav gatavi ieguldīt īpašuma atjaunošanā. Kopumā tomēr dati liecina par pozitīvu tendenci, kas nākotnē varētu dot lielākas iespējas mājokļa dzīves cikla pagarinājumam.

Uzdodot jautājumu par mājoklī jau veiktajiem remonta darbiem, ko pārvaldnieks ir veicis mājā pēdējā gada laikā, 35 respondenti no 353 norādīja, ka ir atjaunots mājoklis, izmantojot Eiropas Savienības struktūrfondu finansējumu. Pārējos gadījumos kā biežāk minētie ir logu, ārdurvju nomainīšana, jumta nomainīšana, jaunas lietus ūdeņu noteku izbūves, bet no inženiertīkliem tika uzskaitīti aukstā, karstā ūdens un kanalizācijas inženiertīklu nomainīšana, kas kopumā nesastāda par katru pozīciju atsevišķi pat 10% no visiem respondentiem, bet gāzes un elektroinstalācijas tīklu nomainīšana tika norādīta zemāk kā 5%. Izpētot respondentu piezīmes, daudzi no viņiem norādījuši, ka “nekas netiek veikts”. Šie dati liecina, ka dzīvojamās mājās remonta darbi tiek veikti pamatā avārijas novēršanas nolūkos, minimāli izmantojot laicīgu vispārējo mājas atjaunošanu. Kā otrs iemesls var būt problēma, ka pārvaldnieks nenodrošina iedzīvotājus ar informācijas pieejamību par veiktajiem pasākumiem.

Lai noskaidrotu, vai pastāv atšķirības par apmaksas veidu, tika uzdots jautājums “Kā Jūs apmaksājat maksu par pārvaldīšanu un sabiedriskajiem pakalpojumiem?” un tiek rēķināta ANOVA. Saskaņā ar iegūtajiem datiem, pastāv statistiski nozīmīgas atšķirības. Vislielākais novērtējums ir rādītājam “Internets”, jo signifikance ir zemāka par 0,05 (skat. 2.17. tab.).

Absolūti visi aptaujā norādītie maksājumu veikšanas veidi (pasta nodaļā, lielveikalā, bankas filiālē, pie pārvaldnieka kasē) ir ļoti zemi pret vienīgo rādītāju: maksājumi internetā (89,7%). Iegūtie dati liecina par to, ka klienti aizvien vairāk sāk izvēlēties internetu kā ērtāko veidu pakalpojuma apmaksai (6. pielikums).

Noskaidrojot respondentu rīcību, tiem veicot apmaksu par pārvaldīšanas un sabiedriskajiem pakalpojumiem, secināms, ka kā galvenais apmaksas instruments tiek izmantots internets. Attīstoties interneta videi, nākotnē aizvien mazāk tiks izmantoti citi apmaksas veidi, piemēram, maksājot par pakalpojumiem pasta nodaļā vai lielveikalā. Arī precizējošais jautājums: “Vai Jūs izmantotu iespēju apskatīt un apmaksāt savu rēķinu pārvaldnieka mājas lapā” norāda uz vēlmi attīstīt šo jomu, jo 53% ir apstiprinājuši šo ierosinājumu.

Kā Jūs apmaksājat maksu par pārvaldīšanu un sabiedriskajiem pakalpojumiem?

(“Anova” rezultātā iegūtie dati)

Informācijas avots	M (vidējais aritmētiskais)
Pasta nodaļā	0,040
Internetā	0,918
Lielveikalā	0,037
Bankas filiālē	0,045
Pie pārvaldnieka kasē	0,011

Lai noskaidrotu, vai pastāv atšķirības par informācijas pieejamību plašsaziņas līdzekļos, tika uzdots jautājums: “Kuros plašsaziņas līdzekļos uzziniet par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas aktualitātēm?”. Saskaņā ar 7.pielikumā apkopotajiem rezultātiem, signifikances vērtība liecina, ka starp otro (internets) mērījumu un pārējiem četriem mērījumiem (radio, televīzija, avīzes, mani tas neinteresē) ir maksimāli nozīmīga atšķirība. Atšķirība pastāv arī starp trešo (internets) mērījumu un pārējiem trīs mērījumiem (radio, avīzes, mani tas neinteresē) (skat. 7. pielikumu).

Salīdzinot vidējos rādītājus, var konstatēt, ka augstākais rezultāts ir attiecināms uz informācijas iegūšanu internetā. Saskaņā ar aptaujas datiem un iegūtajiem rezultātiem, kā dominējošais ir interneta portāli (56,7%), kā arī vērā ņemams avots ir televīzija (17,1%).

Pēdējā laikā aktuāli ir arī dažādi ar vidi saistīti pasākumi, tādēļ tika uzdots jautājums “Kādi vides uzlabojumi visvairāk nepieciešami jūsu mājas teritorijā?”. Atbildes liecina, ka 25% no visiem respondentiem atzīmē autostāvvietu izbūvi, bet 18,2% slēgto atkritumu konteineru laukumu izbūvi.

Datu analīzes rezultātā tika noteikta sakarība starp 13. un 14. jautājumu “Kas Jūs visvairāk neapmierina pie pārvaldnieka darbības?” un “Jūs apmierina informācijas pieejamība, ko nodrošina pārvaldnieks” (skat. 2.34. att.), kas parāda neapmierinātības ar pārvaldnieka darbības faktoriem sakarību ar informācijas pieejamību. (skat. 2.18. tabulu). Pēc Spīrmena rangu korelācijas koeficienta divpusējā nozīmības līmeņa vērtības zemākas par 0,05 var secināt, ka starp neapmierinātību par pārvaldnieka darbību kopumā un informācijas pieejamību, ko nodrošina pārvaldnieks, rezultātiem pastāv statistiski nozīmīga negatīva korelācija. Dati liecina par informācijas pieejamības būtisko ietekmi uz iedzīvotāju apmierinātību, izvērtējot pārvaldnieka sniegtos pakalpojumus. Korelācija norāda – jo lielāka neapmierinātība tika izteikta par visiem punktiem (informācijas nesniegšana, nekompetence, neprofesionalitāte,

kopsapulču neorganizēšana, nav mājas lapas, ļoti lēni reaģē uz avārijām), jo zemāka neapmierinātība ar pakalpojumu kopumā.

2.18. tabula

Jautājumu “Kas Jūs visvairāk neapmierina pie pārvaldnieka darbības?” un “Jūs apmierina informācijas pieejamība, ko nodrošina pārvaldnieks” rezultātu korelācijas tabula

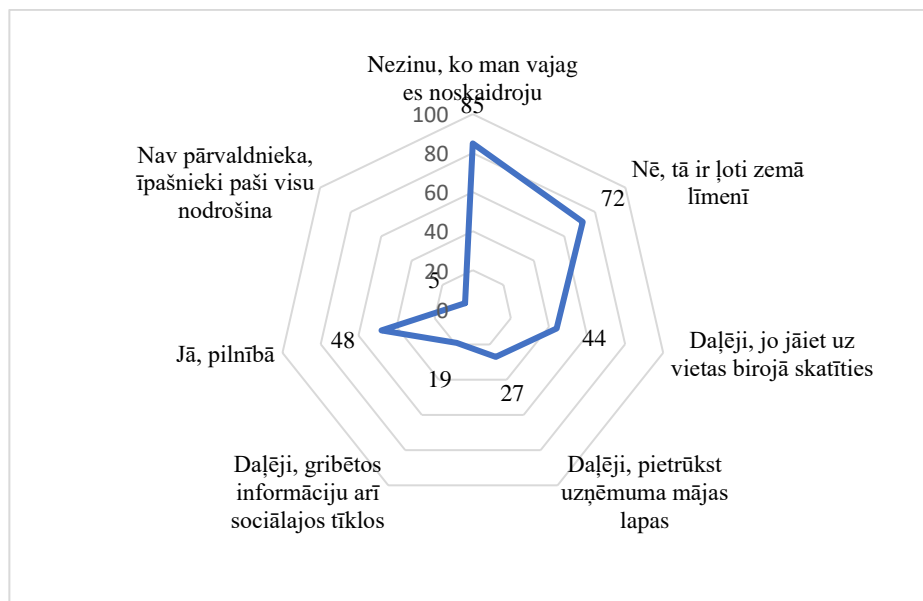
			Kas Jūs visvairāk neapmierina pie pārvaldnieka darbības?	Jūs apmierina informācijas pieejamība, ko nodrošina pārvaldnieks
Spearman's rho	Kas Jūs visvairāk neapmierina pie pārvaldnieka darbības?	Correlation Coefficient	1,000	-,379**
		Divpusējs nozīmības līmenis	.	,000
		N	353	353
	Jūs apmierina informācijas pieejamība, ko nodrošina pārvaldnieks	Correlation Coefficient	-,379**	1,000
		Divpusējs nozīmības līmenis	,000	.
		N	353	353

** . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Respondentu atbildes kopumā liecina, ka apmierinātība ar informācijas pieejamību, ko nodrošina pārvaldnieks vidēji tika novērtēta ar 5,65 desmit baļļu vērtējuma skalā. Tāds zems vērtējums norāda uz problēmu informācijas apmaiņā starp pusēm. Tikai 16% norādīja, ka viss apmierina, 28,3% norādīja, ka visu nepieciešamo informāciju noskaidro paši, bet 24% norādīja, ka tā ir ļoti zemā līmenī. Svarīgs ir apgalvojums, ka informācijas pieejamība ir daļēja, jo jāiet skatīties uz biroju (14,7%). Tas norāda uz to, ka klienti aizvien vairāk izvēlas komunikāciju un informācijas pieejamību un apmaiņu neklātienē, izmantojot informācijas tehnoloģijas. To apstiprina arī respondentu atbildes par vēlmi informāciju saņemt sociālajos tīklos (6,3%) un uzņēmuma mājas lapā (9%) (skat. 2.3.4. att.).

Izskatot jautājumu par apmierinātību ar pakalpojumu kopumā un iespēju veikt apmaksu, izmantojot pārvaldnieka mājas lapu, tiek meklēts, vai ir savstarpēja sakarība starp abiem šiem rādītājiem. Tika uzdoti jautājumi: “Kā Jūs vērtējat sava nama pārvaldīšanu un apsaimniekošanu kopumā?” un “Vai Jūs izmantotu iespēju apskatīt un apmaksāt savu rēķinu pārvaldnieka mājas lapā?”.

Salīdzinot apmierinātības līmeni, korelējot apmierinātību ar pārvaldnieka darbu un interneta izmantošanu rēķinu apmaksā, var konstatēt, ka saskaņā ar aptaujas rezultātiem pastāv tendence uz pozitīvu korelāciju, jo signifikances vērtība (kļūdas varbūtība) ir zemāka par 0,07.



2.34.attēls. Jūs apmierina informācijas pieejamība, ko nodrošina pārvaldnieks?

Promocijas darba autore to interpretē tādējādi, ka rezultāti norāda uz to, ka pārvaldniekiem nepieciešams savus pakalpojumus maksimāli modernizēt, atbilstoši mūsdienu tehnoloģiskajiem risinājumiem. Jo vairāk cilvēks izmanto internetu, jo kopumā viņš būs vairāk informēts un tāpat arī apmierinātāks.

Aptaujas rezultātā tika noskaidroti indikatori, kuri būs nepieciešami tālākai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmpieejas funkcionalitātei.

2.4.2. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozares speciālistu – ekspertu kā respondentu vērtējums un tā ticamības pārbaude

Lai noskaidrotu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozares speciālistu viedokli, promocijas darba autore informācijas iegūšanai izmantoja aptaujas metodi. Aptaujas mērķis – novērtēt situāciju daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē. Tika sagatavota elektroniska aptauja interneta vietnē www.visidati.lv. Informācija par aptauju tika ievietota sociālajos tīklos un anketas tika izsūtītas uz nozares speciālistu e-pasta adresēm.

Metodes raksturojums: ar anketēšanas palīdzību iegūt datus, veicot aptauju noteiktā laika posmā: no 2019.gada 13.decembra līdz 2020.gada 31.janvārim. Datu apstrāde tika veikta ar datu apstrādes un analīzes programmu SPSS Statistics. Anketēšanā izmantota autores veidota aptauja, kuras ietvaros iekļauta daļa jautājumu no iepriekš aprakstītās dzīvokļu īpašnieku aptaujas, daļa no krievu zinātnieka E. Utkina (Уткин, 1998) un asociētā profesora Jāņa

Strautmaņa promocijas darba “Uzņēmuma sociālās atbildības pieejas apguve biznesa studiju procesā” biznesa ētikas attīstības līmeņa testa.

Aptaujas anketā tika iekļauti informatīvā rakstura (demogrāfiskie) un slēgtie jautājumi, pēc kuru rezultātiem pastāv iespēja novērtēt un interpretēt uzņēmuma un tā sniegtā pakalpojuma vairākus aspektus.

Promocijas darba pētījuma trešajā posmā tika veikts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozares speciālistu aptaujas rezultātu apkopojums (2.pielikums), analīze un interpretācija, aprēķinos izmantojot SPSS programmu. Pētījuma rezultātu analīze veikta, izmantojot statistiskas metodes datorprogrammas Excel vidē. Izmantotās metodes: ranžēšana, indeksēšana, primāra statistisko parametru aprēķināšana (moda, vidējā svērtā vērtība, sadalījuma atbilstība normālajam likumam, atlases salīdzināšana pēc dažādiem statistiskiem parametriem u.c.).

Aptaujas mērķis – noskaidrot ekspertu vērtējumu par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozares darbības atbilstību labas pārvaldības principiem, attīstības iespējam un iesaistīto pušu (pasūtītājs un izpildītājs) savstarpējo attiecību mijiedarbību. Tika uzdots jautājums: “Kāds ir nozares speciālistu (ekspertu) vērtējums par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari?”

Aptaujas datu apstrādē 5.-28. jautājumu vērtēšanā ir izmantota proporcionālā skala, attiecīgi ir diferencēti vērtējumi, tika izmantots:

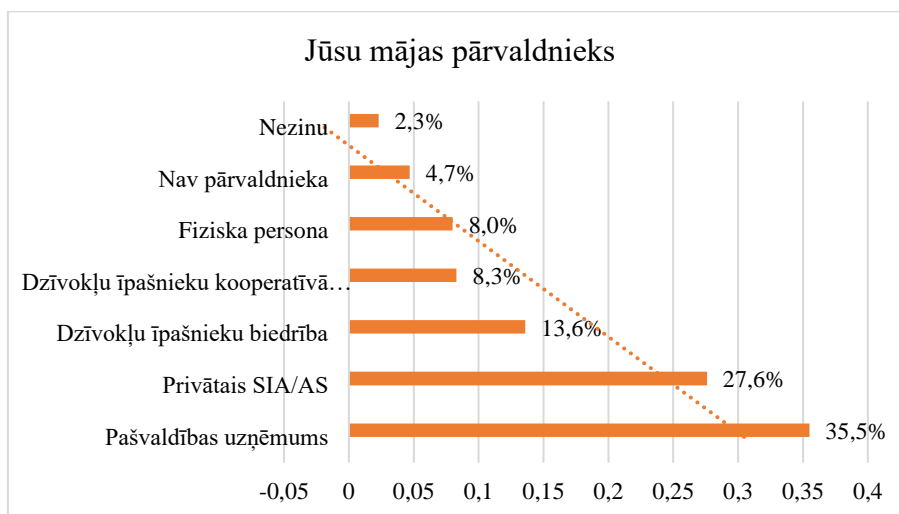
- 4) Rezultātu ticamības līmeņa noteikšanai – Kronbaha alfa (α) koeficients. Kronbaha alfa koeficienta izmantošana datu analīzē palīdz precizēt jautājumu, izslēgt nepiemērotus jautājumus, kā rezultātā iespējams precizēt, kurus jautājumus analizēt nākamajā posmā. Kronbaha alfa koeficienta izmantošana ir kā personības pazīmju izpētes metode.
- 5) Empīriskā sadalījuma atbilstība normālajam sadalījumam tika noteikta pēc Kolmogorova-Smirnova Z testa (kritēriju metode). Empīriskā sadalījuma novirze no normālā sadalījuma tiek uzskatīta par būtisku, ja $p < 0,05$, tad dati neatbilst normālajam sadalījumam.
- 6) Rezultātu atšķirību noteikšanai tika izmantota ANOVA t kritērija metode jeb dispersijas analīze. Šī metode tiek izmantota, vai noteiktu statistiski nozīmīgas atšķirības starp izlašu vērtību sadalījumu jeb starp grupu vidējiem rādītājiem.

Veicot datu apstrādi, jautājumi tika sadalīti apakšskalās, sadalot jautājumus pēc kopīgiem indikatoriem vai faktoriem. Atbildes arī tika sadalītas 2 daļās, atkarībā no pārstāvētās nozares:

- a) 1 grupa: Īpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana dzīvojamās ēkās un īpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana dzīvojamās un nedzīvojamās ēkās – profesionālie pārvaldnieki, kopā 50 respondenti;
- b) 2 grupa: Citi nozares eksperti, 69 respondenti.

Vispārējā informācija ir svarīgs aptaujas izejošo datu avots, lai varētu analizēt iegūtos datus un salīdzināt tos pēc dažādiem kritērijiem.

Kā liecina aptaujas rezultāti, kopumā aptaujā piedalījās 121 respondents – 71 vīrietis un 50 sievietes. Nozares speciālistu pārstāvētās jomas atainotas 2.35. attēlā, kur redzams, ka starp respondentiem ir gan daudzdzīvokļu dzīvojamo, gan nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas uzņēmumi, pašvaldību pārstāvji, būvniecības, sabiedrisko pakalpojumu, pētniecības nozares pārstāvji, izglītības iestāžu pārstāvji, vērtētāji un citi. Vidējais respondentu vecums ir 40,8 gadi. Darba autore respondentu atbildes apkopoja ar diagrammu palīdzību un veica datu sakarību pārbaudi.



2.35. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozares speciālistu pārstāvētās nozares

Pēc aptaujas veikšanas tika pārbaudīts iegūto rezultātu ticamības līmenis, aprēķinot Kronbaha alfa koeficientu (sk. 2.19. tab.). Pēc Kronbaha alfa koeficienta aprēķina, kura vērtība ir amplitūdā no 0,640 līdz 0,874, var noteikt, ka pastāv rezultātu pietiekošs, labs un arī ļoti labs ticamības līmenis. Izņēmums ir rezultātos jautājumā par informāciju no pārvaldnieka (15. jautājums), kur Kronbaha alfa koeficienta vērtība ir 0,583. Tomēr reducējot to līdz decimāldaļām, tiek iegūta vērtība 0,6, kas atbilst bazālajai minimālajai vērtībai. Attiecīgi var pieņemt, ka arī šo jautājumu rezultātiem ir pieņemams ticamības līmenis.

2.19. tabula

Kronbaha alfa koeficienta aprēķins

	Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas eksperti (n=50)				α	t / U kritērijs	p	Citi nozares eksperti (n=69)			
	Z	p	M	S				Z	p	M	S
Klimats– īpašnieki	0,660	0,776	1,978	0,344	0,763	2,503	0,014	0,484	0,973	1,837	0,347
Klimats – finanses	0,972	0,301	1,920	0,435	0,800	4,840	0,000	1,016	0,253	1,495	0,498
Klimats – psiholoģiskais aspekts	0,468	0,981	2,075	0,405	0,764	-1,296	0,198	0,811	0,525	2,178	0,440
Klimats – īpašnieki, pārvaldnieki	0,561	0,911	2,433	0,489	0,867	3,303	0,001	0,651	0,790	2,138	0,474
Klimats – finanses	0,748	0,631	2,600	0,692	0,704	1,989	0,049	1,020	0,249	2,348	0,675
Klimats – psiholoģiskais aspekts	0,570	0,902	2,245	0,504	0,778	0,552	0,582	0,840	0,480	2,193	0,512
Klimats – pārvaldība	0,613	0,847	2,455	0,641	0,855	4,996	0,000	1,077	0,196	1,876	0,612
Vides uzlabojumi	0,551	0,922	2,006	0,484	0,793	-0,287	0,774	0,558	0,915	2,033	0,527
Drošība	0,895	0,399	2,208	0,510	0,673	1,322	0,189	0,829	0,497	2,076	0,556
Auto	0,907	0,383	1,960	0,641	0,710	-1,054	0,294	0,971	0,303	2,105	0,805
Vides prasības	0,827	0,500	1,850	0,714	0,787	1635,000	0,624	1,374	0,046	1,917	0,742
Pārvaldnieka darbs	0,955	0,322	2,590	0,678	0,874	3,149	0,002	1,010	0,259	2,239	0,537
Funkciju izpilde	0,872	0,433	2,176	0,773	0,742	3,177	0,002	0,849	0,467	2,316	0,600
Personāls	0,911	0,378	2,575	0,773	0,712	2,148	0,034	0,884	0,415	2,286	0,686
Sociālā atbildība	1,039	0,231	2,480	0,658	0,670	3,244	0,002	1,095	0,181	2,114	0,566
Informācija no pārvaldnieka	1,106	0,173	2,304	0,591	0,583	1,356	0,178	1,069	0,203	2,151	0,621
Organizācijas kultūra	0,719	0,679	1,714	0,536	0,643	-0,492	0,623	1,095	0,182	1,764	0,567
Skaidrība/īstenošana	0,777	0,583	1,675	0,542	0,836	-0,042	0,967	1,179	0,124	1,680	0,561
Darbinieku rīcība	1,127	0,158	1,646	0,545	0,745	1649,500	0,678	1,607	0,011	1,637	0,633
Uzņēmuma stratēģija	1,208	0,108	1,695	0,657	0,726	-0,227	0,821	1,101	0,177	1,721	0,589
Informācija un mērķi	1,081	0,193	1,687	0,553	0,936	0,051	0,960	1,304	0,067	1,681	0,561
Profesionālā kvalitāte	1,243	0,091	1,574	0,574	0,897	-0,782	0,436	1,150	0,142	1,660	0,607
Vadītāja profesionalitāte	1,462	0,028	1,544	0,665	0,881	1687,000	0,834	1,688	0,007	1,544	0,606
Vispārējā kvalitāte	1,201	0,112	1,600	0,571	0,747	-1,463	0,146	1,244	0,091	1,772	0,672
Ārēji faktori (konkurētspēja)	0,655	0,784	1,756	0,350	0,684	1,725	0,087	0,781	0,576	1,639	0,374
Iekšējie faktori	0,669	0,762	1,626	0,366	0,839	0,508	0,613	1,245	0,090	1,589	0,401
Attīstība	0,801	0,542	1,647	0,379	0,760	1499,500	0,221	1,677	0,007	1,605	0,432
Ekonomikas rādītāji	0,819	0,513	1,604	0,447	0,698	1644,000	0,659	1,422	0,035	1,574	0,424
Pārvaldnieka atbildība	0,910	0,379	1,524	0,376	0,814	-0,455	0,650	1,009	0,260	1,561	0,480
Biznesa ētika	1,138	0,150	1,460	0,406	0,707	0,011	0,991	1,308	0,065	1,459	0,457
Ilgspēja	1,225	0,099	1,588	0,419	0,640	-0,799	0,426	1,307	0,066	1,664	0,567

Savukārt “Citu nozares ekspertu” izlases respondentu rezultātos četros gadījumos ir vērojama empīrisku rezultātu sadalījuma neatbilstība normālajam sadalījumam. Lai noteiktu rezultātu neatbilstības iemeslu normālajam sadalījumam, tika aprēķināti aprakstošās statistikas dati. Vides uzlabojumu jautājuma apakšskalas “Vides prasības” rezultātu aprēķinātā asimetrijas koeficienta pozitīvā vērtība ir ļoti augsta ($A=0,731$), kas liecina par tendenci uz zemākiem rezultātiem vides iekārtošanas nepieciešamības novērtējumā, kas arī nosaka neatbilstību

normālajam sadalījumam (skat. 2.17. tab.). Nav atbilstības normālajam sadalījumam “Citu nozares ekspertu” izlases respondentu rezultātos jautājuma “Kāda ir pārvaldīšanas uzņēmuma darbinieku orientācija uz informācijas pieejamību, mērķu un uzdevumu izskaidrošanu un mērķtiecīgu to īstenošanu?” jeb 3.6. tabulā kā ”Skaidrība/īstenošana” apakšskalas “Darbinieki” empīriskais sadalījums neatbilst normālajam sadalījumam, jo pastāv augsta asimetrijas koeficienta pozitīvā vērtība – $A=0,751$ un $Z=1,607$; $p=0,011$.

Jautājumā: “Kāda ir iekšējo faktoru ietekme uz pārvaldīšanas uzņēmumu konkurētspēju?” nav empīrisko rezultātu sadalījuma atbilstības divām apakšskalam – Attīstība ($Z=1,677$; $p=0,007$) un Ekonomika ($Z=1,422$; $p=0,035$). Apakšskalas Attīstība aprēķinātais asimetrijas koeficients ir pozitīvs ar izteikti augstu vērtību – $A=1,115$ un arī izteikti augsta aprēķinātā ekscesa pozitīvā vērtība – $E=1,226$. (skat. 3.6. tab.)

Lai noteiktu, vai pastāv statistiski nozīmīgas atšķirības pārvaldīšanas ekspertu izlases un citu nozaru ekspertu izlases respondentu rezultātos tika aprēķināts t kritērijs, kā parametriskās statistikas metode, gadījumos, kad abu izlašu rezultātiem ir atbilstība normālajam sadalījumam, un Mana Vitneja U kritērijs, kā neparametriskās statistikas metode, kad rezultātiem nav atbilstības normālajam sadalījumam.

Pastāv statistiski nozīmīgas atšķirības kopējā klimata īpašnieku vidū vērtējumā, tai skaitā attiecībā uz finansēm (skat. 2.17. tab.). Pēc vidējiem rādītājiem pārvaldīšanas eksperti augstāk vērtē klimatu un tai skaitā finanses īpašniekiem, nekā citu nozaru eksperti. Līdzīga situācija ir arī īpašnieku un pārvaldnieku klimata vērtējumos – statistiski nozīmīgi atšķiras ar augstākiem vērtējumiem pārvaldīšanas ekspertu rezultāti kopējā klimata un finanšu sadaļā no citu nozaru ekspertu rezultātiem. Kā arī jāatzīmē, ka pastāv atšķirības statistiski nozīmīgas pārvaldības vērtējumā, kur pārvaldīšanas ekspertu rezultāti pēc vidējiem rādītājiem ir augstāki.

Pārvaldnieka darba visu aspektu (kopējais pārvaldnieka darba vērtējums, funkciju izpilde, personāls un sociālā atbildība) vērtējumos ir statistiski nozīmīgas atšķirības, kur augstāki rezultāti pēc vidējiem rādītājiem ir pārvaldīšanas ekspertu izlases pārstāvjiem.

Tomēr jāatzīmē, ka saskaņā ar iegūtajiem rezultātiem, ne visiem pārstāvētajiem nozares speciālistiem ir izpratne un pietiekošas zināšanas par kopīpašuma un atsevišķa īpašuma jautājumiem. Par to liecina fakts, ka atbildot uz kontroljautājumiem par speciālistu zināšanām par kopīpašuma domājamā daļā un atsevišķā īpašumā ietilpstošo, respondentu atbildes daudzos jautājumos dalījās. Piemēram: uz jautājumu, vai balkons ir kopīpašums vai atsevišķs īpašums, 74% respondentu atbildēja, ka kopīpašums, bet 26% – atsevišķs īpašums; radiatoru – 79% uzskata, ka kopīpašums, bet 21% – atsevišķs īpašums; ārdurvis – 96% uzskata, ka kopīpašums,

bet 4% – atsevišķs īpašums. Tas var liecināt par speciālistu zināšanu trūkumu, kas diemžēl, tālākajā māju pārvaldīšanas procesā var negatīvi atspoguļoties pārvaldnieka darbā. Tāpat arī nebija 100% vienprātība par jautājumu, no kura brīža dzīvokļa ieguvējs kļūst par īpašnieku saskaņā ar normatīvo aktu prasībām – 7 no 120 respondentiem uzskata, ka lai kļūtu par dzīvokļu īpašnieku, pietiek ar pie notāra parakstītu pirkuma līgumu. Autore uzskata, ka iemesls ir respondentu sadalījums pa nozarēm – 40,7% respondentu ir tiešie nozares speciālisti, bet 50,3% ir saistošo nozaru speciālisti. Dati norāda uz to, ka arī speciālistu vidū tomēr ne vienmēr ir augsts zināšanu līmenis.

Izvērtējot atbildes uz jautājumu “Kā jūs vērtējat īpašnieku dalību lēmumu pieņemšanā par daudzdzīvokļu dzīvojamu māju pārvaldīšanu?”, kā lielākais procentuālais atbildes variants 29,8% ir norādīts variants “Piedalās, kad ir aptaujas procedūra”. Gandrīz tikpat liels procents respondentu norāda, ka nepiedalās vispār. Kā negatīvs apgalvojums, ko atzīmējuši 10,7% respondentu, ir apgalvojums “nepiedalās, jo neuzticas pārvaldniekam”. Atbildes kopumā norāda uz to, ka nākotnē ir jādomā, kā lēmumu pieņemšanu organizēt attālināti, lai varētu pielāgoties visu īpašnieku iespējām, neatkarīgi no viņu atrašanās vietas.

Izpētot respondentu atbildes uz jautājumu: “Kādi ir kavējošie faktori psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem?”, secināms, ka būtiskākie apgalvojumi ir “vienaldzība no īpašnieku puses”, “nav kopības sajūtas starp īpašniekiem, atšķirīgie ienākumi” un arī “neapmierinātība ar finanšu izlietojumu”.

Izpētot atbildes uz jautājumu “Kādi ir kavējošie faktori psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku?”, kā dominējošie ir apgalvojumi par emocionālās inteliģences trūkumu, uzticamības trūkumu pret pārvaldnieka darbībām, kopsapulču trūkumu, pārvaldnieka neveiksmes darbā ar klientiem, vienaldzība no pārvaldnieka darbinieku puses, vienotības trūkums starp pārvaldnieka darbiniekiem, netiek izskaidrotas pakalpojuma cenas, kā arī informācijas trūkums. Autore norāda, ka faktiski tieši apgalvojums “informācijas trūkums” ir galvenais indikators, kādēļ negatīvi tiek atzīmēti arī pārējie rādītāji.

Atbildot uz jautājumu “Cik lielus finanšu līdzekļus sava mājokļa atjaunošanā būtu gatavi ieguldīt īpašnieki?”. 8,3% no respondentiem uzskaita līdzvērtīgus kavējošos iemeslus, kādus nosauca dzīvokļu īpašnieki, norādot, ka izdevumiem jābūt ekonomiski pamatotiem un reāliem, norādot veiktos aprēķinus, ka šobrīd energoefektivitātes pasākumi ir ar pārlietu lielu atmaksāšanās laiku. 12,4% respondentu norāda, ka īpašnieki šobrīd nav gatavi ieguldīt īpašuma atjaunošanā. Kopumā var secināt, ka ekspertu vērtējumi ir samērā līdzvērtīgi ar īpašnieku vērtējumu par ieguldījumu mājokļos.

Jautājumā par ieguldījumiem dzīvojamās mājās, statistikas aprēķini neuzrādīja statistiski nozīmīgas atšķirības ne starp pašiem ekspertiem, ne arī starp īpašnieku un ekspertu sniegtajām atbildēm. Tāds pats rezultāts ir arī atbildot par maksājuma veikšanu, kur dominē pārsvarā tīmekļa vietnes. To apliecina arī atbildes uz nākamo jautājumu – par efektivitāti veikt apmaksu elektroniskajā veidā, kur lielākā daļa atbildējuši apstiprinoši, ka maksājumiem izmantojot internetbanku (95% pilnībā piekrīt, 4,1% daļēji piekrīt) un pārvaldnieka mājas lapu (76% pilnībā piekrīt, 14% daļēji piekrīt), kas ir viens no efektīvākajiem apmaksas veidiem.

Statistiski nozīmīgas atšķirības nav novērotas arī noskaidrojot plašsaziņas līdzekļus, no kuriem gūs informāciju par nozares jaunumiem un aktualitātēm. Tomēr ņemot vērā, ka šajā aptaujā piedalījās nozares speciālisti, 13,5% kā informācijas avotu norādīja izdevumu “Jurista vārds”, profesionālos seminārus, tajā skaitā LNPAA organizētos seminārus, kas norāda uz nepieciešamību nepārtraukti pilnveidoties, sekot līdzi izmaiņām nozarē, kā arī dalīties pieredzē ar kolēģiem.

Pēdējā laikā aktuāli ir arī dažādi ar vidi saistīti pasākumi, tādēļ tika uzdots jautājums “Kādi vides uzlabojumi visvairāk nepieciešami jūsu mājas teritorijā?”. Atbildes liecina, ka aptuveni puse no respondentiem atbalsta apzaļumošanas pasākumus, bērnu laukumu izbūvi, slēgto atkritumu konteineru laukumu, autostāvvietu izbūvi, ceļa zīmju uzstādīšanu, kā arī vairākums atbalsta pasākumus, kuri saistīti ar ugunsdrošības pasākumiem.

Aptaujā autore izvirzīja vairākus apgalvojumus, kas saistīti ar pārvaldnieku profesionālās darbības nepilnībām. Nozares speciālisti ar balsojuma rezultātiem apliecinājuši, ka galvenās nepilnības viņu profesionālajā darbībā ir:

1. Informācijas nesniegšana dzīvokļu īpašniekiem – šim apgalvojumam pilnīgi piekrīt 40,8 % un daļēji piekrīt 33,3 % aptaujāto respondentu.

2. Kopsapulču neorganizēšana – pilnīgi piekrīt 34,2 % un daļēji piekrīt 34,2 % respondentu.

3. Pārvaldnieku lēnā reakcija uz avārijām – pilnīgi piekrīt 22,5 %, daļēji piekrīt 35 % respondentu.

4. Darbinieku nekompetence – pilnīgi piekrīt 22,5 % un daļēji piekrīt 35 % respondentu.

5. Darbinieku zemā kapacitāte – pilnīgi piekrīt 25 % un daļēji piekrīt 38,3 % respondentu.

6. Veikto darbu kvalitāte – pilnīgi piekrīt 27,5 % un daļēji piekrīt 35,8 % respondentu.

7. Darbu prioritāšu nenoteikšana – pilnīgi piekrīt 25% un daļēji piekrīt 38,3% respondentu;

8. Komunikācijas problēmas ar iedzīvotājiem, t.i. iedzīvotājiem saprotamā veidā netiek izskaidrota informācija par nepieciešamajiem remonta/atjaunošanas darbiem – pilnīgi piekrīt 30% un daļēji piekrīt 41,7% respondentu.

Informācijas pieejamība un nodrošināšana ir diskutabls un pretrunīgi novērtēts jautājums. Šī jautājuma nozares speciālistu vidējais novērtējums ir 6,16 (vērtējuma skalā no 1 līdz 10). Citā jautājumā, kur respondentus lūgts novērtēt apgalvojumu par sniegtās informācijas zemo līmeni – 12,5% aptaujāto respondentu pilnīgi piekrīt šim apgalvojumam un 40% daļēji piekrīt. Bet apgalvojumā “pilnīgi viss apmierina” 5% pilnīgi piekrīt šim apgalvojumam un 45,8% daļēji piekrīt šim apgalvojumam.

Veicot respondentu atbilžu analīzi 23.-28. jautājumiem, autore apgalvojumus sadalīja pēc to galvenajiem indikatoriem (skat. 2.20. tab.). Šie jautājumi ir saistīti ar labas pārvaldības principu ievērošanu un sociālo atbildību dzīvojamo māju pārvaldīšanā, līdz ar ko arī izdalītie indikatori un apakšindikatori raksturo uzņēmuma izpratni un gatavību būt sociāli atbildīgiem un ievērot labas pārvaldības principus daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanā.

2.20. tabula

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju speciālistu aptaujas 23.-28. jautājumu indikatori

Jautājums pēc kārtas aptaujā	Jautājums	Indikators	Apakšindikatori	Apgalvojums
23.	Kāda ir pārvaldīšanas uzņēmuma darbinieku orientācija uz efektīvu organizācijas funkcionālo kultūru?	Organizācijas kultūra		
24.	Kāda ir pārvaldīšanas uzņēmuma darbinieku orientācija uz informācijas pieejamību, mērķu un uzdevumu izskaidrošanu un mērķtiecīgu to īstenošanu?	Skaidrība/īstenošana	Darbinieku rīcība	1,2,4
			Uzņēmuma stratēģija	3
			Informācija un mērķi	5,6,7
25.	Kāda ir pārvaldīšanas uzņēmuma orientācija uz profesionālajām kvalitātēm – zināšanām, pieredzi, iniciatīvu, mērķtiecību, apdomību un darba kvalitāti?	Profesionālā kvalitāte	Vadītāja profesionalitāte	1,2,4,7,8
			Vispārējā kvalitāte	3,5,6,9
26.	Kāda ir ārējo faktoru ietekme uz pārvaldīšanas uzņēmumu konkurētspēju?	Ārējie faktori (konkurētspēja)		
27.	Kāda ir iekšējo faktoru ietekme uz pārvaldīšanas uzņēmumu konkurētspēju?	Iekšējie faktori	Attīstība	1,3,4,5,6,8,12
			Ekonomikas rādītāji	2,9,10,11
28.	Kas raksturo sociāli atbildīgu dzīvojamo māju pārvaldnieku?	Pārvaldnieka atbildība	Biznesa ētika	1, 3, 6,8,10,11
			Ilgspēja	2,4,5,7,9

Izpētot respondentu apgalvojumus, secināms, ka kopumā tikai 3,3% nepiekrīt apgalvojumam, ka organizācijas kultūras līmenim liela nozīme ir labai vadības un padoto savstarpējai darbības saskaņotībai, tikai 2,5% nepiekrīt tam, ka nepieciešama darbinieku profesionālā uzticamība, 10,7% daļēji nepiekrīt, ka nepieciešama gatavība pieņemt lēmumus atbilstoši savai kompetencei, 19% nepiekrīt, ka nepieciešami skaidri izteikti vadības lēmumi, 21,5% daļēji nepiekrīt, ka notiek vadības uzdevumu precīza izpilde un 16,3% daļēji nepiekrīt apgalvojumam, ka jāpastāv drošības izjūtai cilvēkiem, strādājot firmā. Kopumā tomēr lielākā daļa respondentu apstiprināja šo apgalvojumu kā atbilstošu efektīvai organizācijas funkcionālajai kultūrai. Autore, izvērtējot respondentus, kuri daļēji nepiekrīt šiem apgalvojumiem, interpretētu šos rādītājus kā apliecinājumu tam, ka ne vienmēr tiek pozitīvi izvērtēti pašu vadītāju dotie rīkojumi, uzdevumi, kuri var būt arī neprofesionāli, vai kādu citu no biznesa viedokļa neētisku faktoru ietekmēti.

Apstiprinot indikatorus pārvaldīšanas uzņēmuma darbinieku orientācijai uz informācijas pieejamību, mērķu un uzdevumu izskaidrošanu un mērķtiecīgu to īstenošanu, secināms, ka kopumā 87% pilnībā vai daļēji piekrīt apgalvojumam, ka tie ir darbinieku rīcības atbilstība uzņēmuma mērķiem, notiek darbinieku atzīšana savā specialitātē, svarīga cilvēka cienīga stāja jebkurā situācijā, ir izprotami uzņēmuma darbības mērķi, 80% piekrīt pilnībā vai daļēji piekrīt apgalvojumam, ka nepieciešams veikt uzņēmuma ekonomiskās darbības sistemātisku analīzi, darbiniekiem ir skaidrība par uzņēmuma nozīmi un pastāv kopēja sadarbība uzņēmuma vārdā. Visi šie apgalvojumi apliecina iepriekš norādīto par nepieciešamību informācijas aprītei, kā arī skaidri definētiem darbības mērķiem un sasniedzamajiem indikatoriem.

Noskaidrojot respondentu atbildes uz apgalvojumu par to, kādi indikatori atbilst pārvaldīšanas uzņēmuma orientācijai uz profesionālajām kvalitātēm – zināšanām, pieredzi, iniciatīvu, mērķtiecību, apdomību un darba kvalitāti, dati norāda, ka 92% pilnībā vai daļēji piekrīt apgalvojumam, ka tā ir vadītāja uzņēmība uzstādīt problēmu, prasme risināt problēmas, ir vadītāja gudrība, 87% norāda, ka tā ir laba darbinieku sagatavotība savā specialitātē, uzņēmuma ekonomiskais drošums un darbība bez pārmērīga riska, 80% norāda, ka vadītājam nepieciešams aktīvs domāšanas veids, 84% – pilnībā vai daļēji piekrīt apgalvojumam, ka tā ir vispārējā kvalitāte, vadītājam piemīt dzīves pieredze, bet 74% pilnībā vai daļēji piekrīt apgalvojumam, ka problēmas tiek risinātas ar radošu pieeju. Darba autore šādus apgalvojumus interpretē ar to, ka pārmērīgs risks un radošās pieejas šajā nozarē ne vienmēr būs tā piemērotākās, ņemot vērā, ka visu nozares darbību regulē īpaši speciālie normatīvie akti, kā arī pēdējo gadu tendence norāda uz pazīmi, ka aizvien vairāk tiesvedības uzsāk paši dzīvokļu

īpašnieki, apstrīdot dzīvokļu kopības pieņemto lēmumus, vai pārvaldnieka darbību, kā arī aktīvā apdrošinātāju darbība, pieprasot segt zaudējumus.

Norādot uz ārējo faktoru ietekmes indikatoriem uz pārvaldīšanas uzņēmumu konkurētspēju, 45% respondentu apstiprina, ka nodokļu politikai ir augsta ietekme, bet 45% apstiprina, ka vidēja. Par kreditēšanas politikas ietekmi tikai 35% norādīja, ka tai ir augsta ietekme, bet 50% – vidēja. Novērtējot iekšējos faktorus, kuri ietekmē pārvaldīšanas uzņēmumu konkurētspēju, 65,3% respondentu norādīja, ka tās ir modernās un inovatīvās tehnoloģijas, kuras tiek izmantotas pakalpojumu sniegšanā, inovatīvas tehnoloģijas nodrošina augstu darba ražīguma līmeni (66,1%), 46,3% norādīja, ka uzņēmumam jābūt sociāli atbildīgam, 51,2% ir jābūt kvalitātes vadībai, bet 81% norādīja, ka tā ir cenu atbilstība kvalitātei.

Ekspertu vērtējumā par sociāli atbildīgu pakalpojuma nodrošināšanu dati norāda, ka 95% pilnībā vai daļēji piekrīt apgalvojumam, ka tā ir biznesa ētikas ievērošana, atklātības principa ievērošana, energoefektivitātes pasākumu īstenošana, 85% pilnībā vai daļēji piekrīt apgalvojumam, ka tā ir videi draudzīgu tehnoloģiju izmantošana, klientu izglītošana mājas pārvaldīšanas jautājumos, ilgtspējības principa ievērošana, visu ieinteresēto pušu respektēšana pārvaldīšanas procesā un patērētāju informētība par atbildīgu pakalpojuma sniegšanu, 80% uzskata, ka tā ir informatīvo un izglītojošo kampaņu par atkritumu šķirošanu organizēšana, 78% pilnībā vai daļēji piekrīt apgalvojumam, ka tā talku organizēšana, ekoloģiskās vides principu ievērošana.

Darba autore uzskata, ka svarīgu lomu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē ieņem sociālā atbildība. Aptaujātie nozares speciālisti uzskata, ka sociāli atbildīgs ir tāds daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieks, kurš:

1. Ievēro biznesa ētiku – apgalvojumam pilnīgi piekrīt 68,3% un daļēji piekrīt 26,7% respondentu.
2. Izmanto videi draudzīgas tehnoloģijas – apgalvojumam pilnīgi piekrīt 46,7% un daļēji piekrīt 36,7 % respondentu.
3. Ievēro atklātības principu – apgalvojumam pilnīgi piekrīt 65,8 % un daļēji piekrīt 27,5% respondentu.
4. Organizē talkas teritorijas uzkopšanā – apgalvojumam pilnīgi piekrīt 50% un daļēji piekrīt 29,2% respondentu.
5. Īsteno energoefektivitātes pasākumus – apgalvojumam pilnīgi piekrīt 75% un daļēji piekrīt 20% respondentu.

6. Nodrošina klientu izglītošanu māju pārvaldīšanas jautājumos – apgalvojumam pilnīgi piekrīt 60% un daļēji piekrīt 32,5% respondentu.
7. Ievēro ilgtspējības principus – apgalvojumam pilnīgi piekrīt 61,7% un daļēji piekrīt 23,3% respondentu.
8. Organizē informatīvās kampaņas un izglītojošas informācijas sniegšanu par atkritumu šķirošanu – apgalvojumam pilnīgi piekrīt 54,2% un daļēji piekrīt 25% respondentu.
9. Ievēro ekoloģiskās vides principus – apgalvojumam pilnīgi piekrīt 45% un daļēji piekrīt 32,5% respondentu.
10. Respektē pārvaldīšanas procesā ieinteresētās puses – apgalvojumam pilnīgi piekrīt 65,8% un daļēji piekrīt 28,3% respondentu.
11. Informē patērētāju par atbildīgu pakalpojuma sniegšanu – apgalvojumam pilnīgi piekrīt 70% un daļēji piekrīt 23,3% respondentu.

Pārbaudei, vai empīriski iegūtie rezultāti atbilst normālajam sadalījumam, tika aprēķināts Kolmogorova-Smirnova Z tests. Pēc Kolmogorova-Smirnova Z testa divpusējā nozīmības līmeņa vērtības (p), kas Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas ekspertu izlases respondentu rezultātos ir augstāks par 0,05 visu jautājumu, izņemot 26. jautājuma apakšskalas “Vadītāja profesionalitāte”, aprēķinos, var noteikt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas ekspertu izlases respondentu visu jautājumu rezultātu empīriskie sadalījumi atbilst normālajam sadalījumam un ir reprezentabli. 26. jautājuma apakšskalas “Vadītāja profesionalitāte” rezultātu empīriskais sadalījums neatbilst normālajam sadalījumam. Tomēr, ja piemēro atbilstības normālajam sadalījumam noteikšanu pēc asimetrijas koeficienta salīdzināšanu ar asimetrijas koeficienta standartkļūdu un ekscesa vērtības salīdzināšanu ar ekscesa standartkļūdu, atbilstība normālajam sadalījumam pastāv – asimetrijas koeficienta vērtība ir zemāka par tā standartkļūdu un ekscesa vērtība ir zemāka par tā standartkļūdu.

Pēc Kronbaha alfa koeficienta aprēķina var redzēt, ka pamatā visos jautājumos ir ļoti labi rezultāti, augsts ticamības līmenis, secināms, ka dati ir reprezentabli. Visu rezultātu kopējā saskaņotība ir pozitīva. Piemēram:

- 1) Psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem rezultāts Kronbaha alfa ir Finanšu indikatoriem 0,8 (parāda labu ticamības līmeni), psiholoģiskajiem indikatoriem – 0,764 (parāda labu ticamības līmeni). Visu rezultātu kopējā saskaņotība ir pozitīva.
- 2) Psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku rezultāts Kronbaha alfa ir Finanšu indikatoriem 0,704, psiholoģiskajiem indikatoriem – 0,778, labas pārvaldības indikatori – 0,855. Datiem labs ticamības līmenis.

- 3) Vides uzlabojumu nepieciešamība daudzdzīvokļu dzīvojamo māju teritorijā Kronbaha alfa ir Automašīnu un satiksmes organizācijas indikatori= 0,710; Vides un atpūtas prasību indikatori=0,787; Drošības indikatori = 0,637. Drošība indikatoriem Kronbaha alfa ir nedaudz zemāks zem 0,007, tomēr var redzēt, ka ir rezultātu kopēja saskaņotība, tādējādi var pieņemt, ka pastāv pietiekošs ticamības līmenis.
- 4) Apgalvojumi par nepilnībām pārvaldnieku darbībā, Kronbaha alfa ir Funkciju izpilde=0,742; personāla faktori=0,712 un sociāli atbildīgas pārvaldības indikatori=0,670.
- 5) Apgalvojumi par informācijas saņemšanu no pārvaldnieka, ja vērtē visus 6 apgalvojumus, tad Kronbaha alfa ir 0,583. Savukārt, izņemot no apgalvojumiem vienu vērtību "Pilnībā viss apmierina", tad Kronbaha alfa = 0,643, kas norāda uz to, ka šajos apgalvojumos pēdējais apgalvojums par pilnīgu apmierinātības līmeni būtu tomēr nevērtējams kopējā kopskatā.
- 6) Apgalvojumi par pārvaldīšanas uzņēmuma darbinieku orientāciju uz efektīvu organizācijas funkcionālo kultūru, Kronbaha alfa ir = 0,822.
- 7) Apgalvojumi: pārvaldīšanas uzņēmuma darbinieku orientācija uz informācijas pieejamību, mērķu un uzdevumu izskaidrošanu un mērķtiecīgu to īstenošanu, Kronbaha alfa ir: Darbinieku faktors= 0,745; Uzņēmuma stratēģija = 0,726; Informācijas pieejamības un mērķu faktors= 0,836 .
- 8) Apgalvojumi: pārvaldīšanas uzņēmuma orientācija uz profesionālajām kvalitātēm – zināšanām, pieredzi, iniciatīvu, mērķtiecību, apdomību un darba kvalitāti, Kronbaha alfa ir: Vadītāja faktors = 0,881; Vispārējā kvalitāte = 0,747; Profesionālā kompetence = 0,897.
- 9) Ārējo faktoru ietekme uz pārvaldīšanas uzņēmumu konkurētspēju, Kronbaha alfa ir: 0,684.
- 10) Iekšējo faktoru ietekme uz pārvaldīšanas uzņēmumu konkurētspēju, Kronbaha alfa ir: Attīstības indikatori = 0,760; Ekonomikas rādītāju indikatori = 0,698; Pārvaldīšanas konkurētspējas indikatori = 0,839.
- 11) Apgalvojumi par sociāli atbildīgu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieku raksturojumu, Kronbaha alfa ir: biznesa ētikas indikatori = 0,707; Ilgtspējas indikatori = 0,640; Sociālās atbildības pārvaldīšanā indikatori = 0,814.

Izvērtējot ekspertu atbildes, secināms, ka pastāv dažos jautājumos atšķirības, veicot novērtējumu (skat. 2.19. tab.). Pastāv statistiski nozīmīgas atšķirības kopējā klimata īpašnieku

vidū vērtējumā, tai skaitā tie attiecināmi uz finansēm. Pēc vidējiem rādītājiem pārvaldīšanas eksperti augstāk vērtē klimatu un finanses īpašniekiem, nekā citu nozaru eksperti. Līdzīga situācija ir arī īpašnieku un pārvaldnieku klimata vērtējumos – statistiski nozīmīgi atšķiras ar augstākiem vērtējumiem pārvaldīšanas ekspertu rezultāti kopējā klimata un finanšu sadaļā no citu nozaru ekspertu rezultātiem, kā arī jāatzīmē, ka pastāv statistiski nozīmīgas atšķirības pārvaldības vērtējumā, kur pārvaldīšanas ekspertu rezultāti pēc vidējiem rādītājiem ir augstāki.

Izvērtējot kavējošos faktorus dzīvokļu īpašnieku starpā, nozares profesionāļi, kuri ikdienā darbojas ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, ar lielāku procentu īpatsvaru norāda uz emocionālās inteliģences trūkumu, traucētu emociju trūkumu, neiejūtību vienam pret otru, agresijas izpausmēm, vienaldzību no īpašnieku puses un kopības sajūtas trūkumu. Augstāks īpatsvars ir arī norādot uz atšķirīgiem ienākumiem, neapmierinātību ar finanšu izlietojumu, cenu atauju trūkums, izmaksu atbilstība tirgus cenām.

Izpētot ekspertu atbildes par kavējošiem faktoriem dzīvokļu īpašnieku un pārvaldnieku starpā, secināms, ka arī te pastāv 6-14% atšķirības pie novērtēšanas. Arī šajā indikatorā redzam augstāku rādījumu gan uz jautājumiem, kuri saistīti ar emocionālās inteliģences trūkumu, traucētu emociju trūkumu, neiejūtību vienam pret otru, agresijas izpausmēm, uzticamības trūkumu pret pārvaldnieka darbībām. Lielāka atšķirība vērtējumos ir novērojama norādot uz ietekmi par kopsapulču trūkumu, vienotību darbībās starp pārvaldnieka darbiniekiem, informācijas pieejamība, konfliktu esamība starp abām pusēm. Pārvaldnieka darba visu aspektu (kopējais pārvaldnieka darba vērtējums, funkciju izpilde, personāls un sociālā atbildība) vērtējumos ir statistiski nozīmīgas atšķirības, kur augstāki rezultāti pēc vidējiem rādītājiem ir pārvaldīšanas ekspertu izlases pārstāvjiem (skat. 2.21. tab.).

Atšķirības starp ekspertu grupām novērojamas arī 13.jautājumā, novērtējot nepilnības pārvaldnieka darbā. Par 4% vairāk citu nozaru eksperti norādīja uz lēno reaģēšanu uz avārijas situāciju novēršanu, kopsapulču neorganizēšanu, komunālo pakalpojumu nepilnīgu apmaksu, to, ka netiek apzinātas darbu prioritātes un kļūdaini izrakstīti ir rēķini. Novērtējot nepilnības, kuras saistītas ar personāla darbu, pārvaldīšanas nozares eksperti ar lielāku īpatsvaru kā citu nozaru eksperti norādīja uz savu darbinieku nekompetenci, neprofesionalitāti, kultūras līmeni un zemo darbinieku kapacitāti. Dati norāda uz problēmu nozarē par profesionālu un sociāli atbildīgu darbinieku trūkumu pārvaldīšanas nozarē. Līdz pat 8% atšķirības starp ekspertiem novērojamas ir izvērtējot sociāli atbildīgas un labas pārvaldības principu ievērošanas indikatorus. Tie ir – informācijas nesniegšana, nav pieņemšana laiku, nav mājas lapas, nevar nodot ūdens rādījumus mājas lapā, neveic darbus, ko iedzīvotāji uz iesnieguma pamata

uzdevuši, nekvalitatīvi darbi, nenotiek izskaidrošanas darbs par veiktajiem pasākumiem. Šādus datus autore interpretē kā signālu, ka nozarē pastāv problēmas ar labas pārvaldības un sociālās atbildības principu ievērošanu māju pārvaldīšanas procesa nodrošināšanā.

2.21. tabula
Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozares ekspertu atšķirīgie vērtējumi

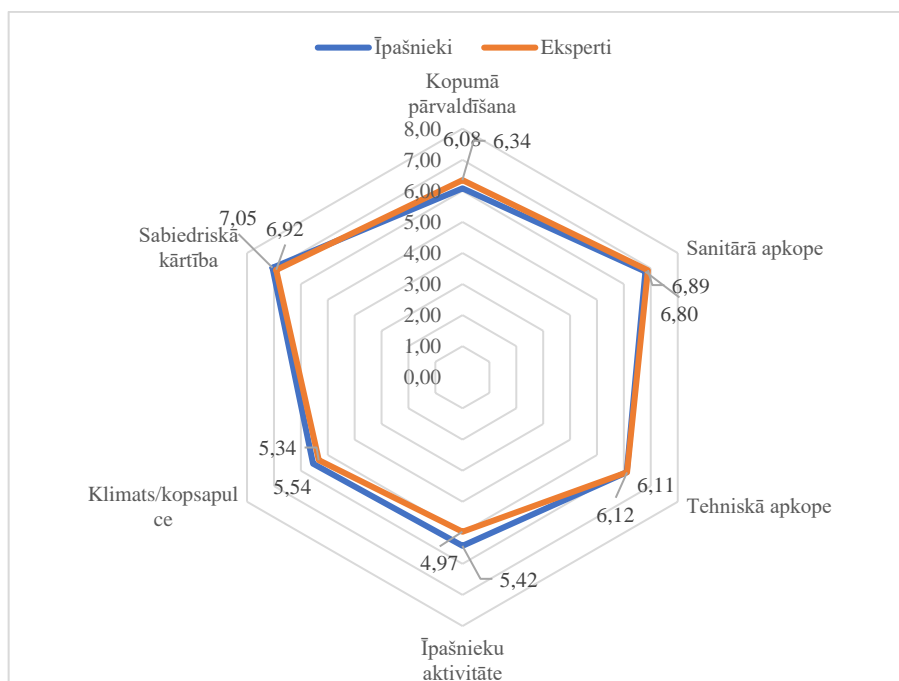
	Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas eksperti (n=50)	Citi nozares eksperti (n=69)	Starpība
Psiholoģiskais klimats – īpašnieki	52%	48%	4%
Psiholoģiskais klimats – finanšu jautājumi	56%	44%	12%
Psiholoģiskais klimats – īpašnieki, pārvaldnieki	53%	47%	6%
Psiholoģiskais klimats – finanšu jautājumi	53%	47%	6%
Pārvaldība	57%	43%	14%
Nepilnības pārvaldnieka darbā	54%	46%	8%
Funkciju izpilde	48%	52%	4%
Personāls	52%	48%	4%
Sociālā atbildība un laba pārvaldība	54%	46%	8%

Kopumā, izvērtējot aptaujas laikā iegūtos datus, tiek identificēta problēma, ka lai gan īpašuma tiesība īpašniekam rada gan tiesības, gan pienākumus sava īpašuma uzturēšanā, tomēr psiholoģiskā klimata nelīdzsvarotība, kura valda gan īpašnieku starpā, gan īpašnieku un pārvaldnieku starpā, rada problēmas, kuras nākotnē jau saistītas ne vien ar nepietiekošu pārvaldīšanas maksu, lai sniegtu kvalitatīvu pakalpojumu, nepietiekamu ieguldījumu māju tehniskajā uzturēšanā, atjaunošanas darbos, ar pārvaldnieku novēlotu rīcību, tā vietā lai nekavējoties reaģētu uz neatliekamajiem darbiem, bet arī pārvaldnieka darbības inertumu pakalpojuma sniegšanā kopumā.

2.4.3. Dzīvojamo māju īpašnieku un nozares speciālistu – ekspertu salīdzinošais vērtējums

Kopumā izvērtējot gan dzīvokļu īpašnieku, gan nozares ekspertu vērtējumu par pārvaldīšanas pakalpojumu, par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, aptaujāto nozares speciālistu vidējais novērtējums ir 6,31 punkts (vērtējumu skalā no 1 līdz 10). To vērtējums pa atsevišķām kategorijām redzams 2.36. attēlā.

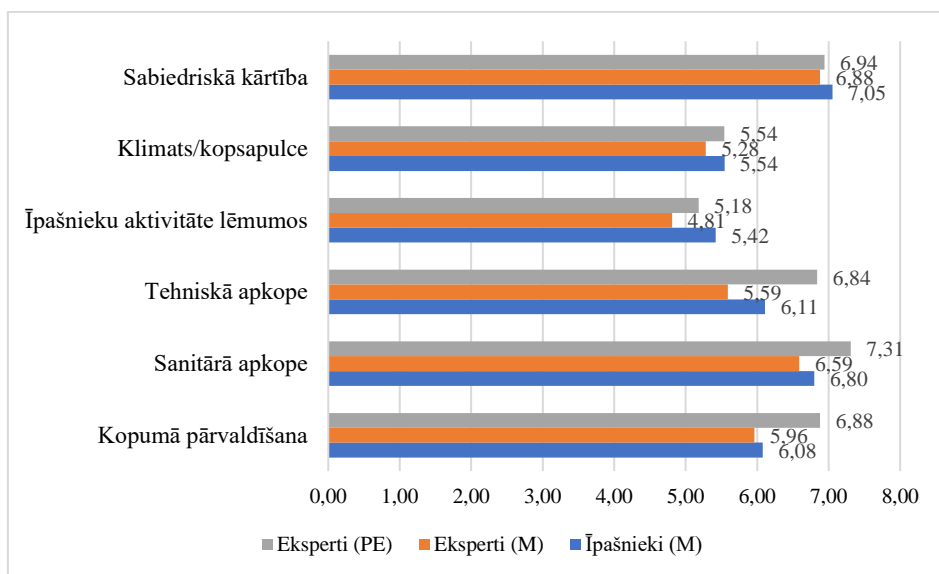
Analizējot gan dzīvokļu īpašnieku, gan nozares ekspertu aptaujas datus, redzams, ka respondentu vidējais vērtējums dažādām pārvaldīšanas darbībām ir ļoti līdzīgs un atšķirības ir minimālas. Tas nozīmē, ka situācija daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas tirgū no abām pusēm tiek vērtēta objektīvi, tomēr vidējais rezultāts tiek atzīts kā zems. Tas liecina par kvalitātes, labas pārvaldības un sociālās atbildības trūkumu nozarē.



2.36. attēls. Dzīvokļu īpašnieku un nozares ekspertu vērtējums par pārvaldīšanas pakalpojumu

Tomēr, pētot pārvaldīšanas nozares vērtējumu sīkāk, izdalot atsevišķi saistošo jeb citu nozaru ekspertus, nākas secināt, ka nozares profesionāļi – pārvaldnieki (PE) salīdzinot ar citiem nozares ekspertiem (NE) nozari kopumā vērtē daudz augstāk – PE snieguši vidējo vērtējumu 6,88, kamēr NE 6,08. Savukārt dzīvokļu īpašnieku (Ī) un citu nozares ekspertu (NE) vidējie vērtējumi ir diezgan tuvi – 5,96 un 6,08. Tas liecina, par to, ka šo divu respondentu grupu vērtējumi ir tuvāki reālajai situācijai, jo spēj pārvaldīšanas darbības novērtēt objektīvāk (skat. 2.37. att.).

Respondentu atbildes norāda, ka mūsdienās gan tiesisko, gan ekonomisko, psiholoģisko un informācijas tehnoloģiju faktoru ietekme uz pārvaldīšanas uzņēmumu konkurētspēju ir ļoti liela. Un tādēļ ļoti svarīga ir pārvaldīšanas uzņēmuma orientācija uz profesionālajām kvalitātēm – zināšanām, pieredzi, iniciatīvu, mērķtiecību, apdomību un darba kvalitāti. Pārvaldīšanas uzņēmumu darbībā lielu lomu spēlē pārvaldnieku prasme risināt problēmas, laba darbinieku sagatavotība savā specialitātē, viņu profesionalitāte, kompetence, kā arī visu iesaistīto pušu savstarpēja sadarbība, informācijas apmaiņa un tās atgriezeniskā saite.



2.37. attēls. Dzīvokļu īpašnieku un nozares profesionāļu ekspertu (PE) un citu nozares ekspertu (NE) vērtējums par pārvaldīšanas pakalpojumu

Aptauju rezultāti norāda uz trūkumiem pārvaldīšanas nozares stratēģijas profilā, skaidri attēlojot tos faktorus, kas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē gan šobrīd, gan arī nākotnē var spēcīgi ietekmēt konkurenci starp pārvaldīšanas uzņēmumiem, uzņēmumu un klientu vērtības, ēku dzīves ciklu, to ilgtspējīgu saglabāšanu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas darbību ietekmē vairāki faktori.

Apkopojot 2.nodaļā veikto pētījumu rezultātus, ir izdalīti sekojoši faktori:

- 1) ekonomiskie – pārvaldīšanas un uzturēšanas izmaksas un ienākumu avoti;
- 2) tiesiski-normatīvie akti, noteikumi un valsts politika nekustamā īpašuma pārvaldīšanā;
- 3) tehniskie un informācijas tehnoloģiju – saistīti ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehnisko stāvokli, nolietojumu un tehnoloģijām īpašuma stāvokļa uzturēšanai un uzlabošanai, tajā skaitā informāciju tehnoloģijas, kas atvieglo un stabilizē pašu pārvaldīšanas procesu, t.sk. automatizējot daļu no rutīnas darbiem, piemēram, skaitītāju rādījumu nolasīšanu;
- 4) sociālie un psiholoģiskie – saskarsme ar klientiem, atgriezeniskās saites veidošana, komunikācijas prasme u.c.

Kopumā secināms, ka nozarē pastāv problēmas, kas saistītas ar turpmāk uzskaitītajiem faktoriem.

- 1) Pārvaldīšanas pakalpojums tiek sniegts vidējā līmenī, tā kvalitāte nav pilnībā apmierinoša.

- 2) Nepietiekami tiek nodrošināta informācijas pieejamība, kas saistīta ar sniegto pakalpojumu apjomu, izmaksām un pamatojumu. Nepietiekamā līmenī tiek nodrošināta informācija par pārvaldīšanas pakalpojuma izpildes atbildības līmeni.
- 3) Nepastāv vienota sistēmiska pieeja, kas dotu iespēju identificēt problēmas, plānot pārvaldīšanas darbību stratēģiju, ņemot vērā noteiktus principus, nav noteikts robežsliksnis: kurā brīdī jāiejaucas valsts vai pašvaldības institūcijām, ja tiek konstatētas būtiskas problēmas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmā.

Ir nepieciešama koncentrēšanās uz visa pakalpojuma kopainu, nepieciešams pārvaldīšanas uzņēmumiem strādāt pie savu stratēģiju un to ieviešanas uzlabošanas. Veidojot uzņēmumu stratēģisko plānošanas procesu, pamatojoties uz izvirzītajiem mērķiem un klientu vēlmēm, ir jākoncentrē uzmanība uz kopējo pakalpojuma uzlabošanu, ievērojot labas pārvaldības, kvalitātes, ilgtspējības un sociālās atbildības principus. Personām, kuras darbojas šajā nozarē, tajā skaitā arī uzrauga šo nozari, ir jāpārlicinās vai identificēto faktoru ietekme uz pakalpojumu ir pozitīva vai negatīva, tādējādi stratēģiju pārvaldīšanas jomā orientējot uz kvalitatīvu un sociāli atbildīgu pakalpojuma nodrošināšanu.

Noslēdzot apkopojumu, izvērtējot promocijas darba 2. nodaļā iegūtos pētījuma rezultātus, tajā skaitā zinātniskajā literatūrā pieejamos dzīvojamo māju pārvaldīšanas jēdziena skaidrojumus, autore piedāvā aktualizētu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jēdziena definīciju atbilstoši promocijas darbā izstrādātajai dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmai: **“Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana ir funkcionāls savstarpējas mijiedarbības process, kas tiek nodrošināts, ievērojot nepārtrauktības principu, lai īstenotu uz efektīvu pārvaldību vērstu organizatorisku, ekonomisku, inženiertehnisku, tiesisku, politisku, sociālu, tehnoloģisku un informatīvu darbību kopumu, ko veic, lai sasniegtu mājokļu dzīves cikla pagarinājumu, drošu dzīvojamās mājas ekspluatāciju, cilvēku, veselības un vides drošības principu ievērošanu ilgtspējīgas saglabāšanas kontekstā.”**

Lai sekmīgi īstenotu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu, ir svarīgi izvērtēt lēmumu pieņemšanas iespējas, kas saistītas ar dažādu interešu grupu vai indivīdu savstarpējo vēlmju un vajadzību apmierināšanu, pušu ietekmju sfēras sadalījumu. Promocijas darba 3.nodaļā autore atspoguļos lēmuma pieņemšanas procesā izmantojamās metodes, padziļināti izpētot hierarhiju analīzes metodi (*Analytic Hierarchy Process, AHP*) un nosacījumu jeb ekspertu likumus.

3. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā izmantojamās lēmumu pieņemšanas metodes

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā svarīga nozīme ir sadarbības lietderīguma pakāpei, juridisko prasību ievērošanai, pareizai dokumentu pārvaldībai. Lēmuma pieņemšanā jāņem vērā izskatāmo jautājumu un nākotnes darbību ietekme uz pārvaldīšanas procesu, mājokļa dzīves cikla pagarinājumu. Šajā posmā ir ļoti svarīgi fakti, pieejamie dati, informācijas pieejamība un saprotamība, tās ietekme uz gala rezultātu.

Lēmumu pieņemšana ir ikdienas darbs – nepārtraukta problēmu risināšana, interešu ievērošana vai tieši otrādi – vairākuma interešu uzspiešana mazākumam.

Pieņemot lēmumu, bieži tiek izskatītas dažādas alternatīvas, izvērtēti fakti, dati, aprēķini, un tā rezultātā tiek pieņemts lēmums. Tomēr daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā ne vienmēr ir iespējams nodrošināties ar pilnvērtīgu šī procesa īstenošanu. Pastāv gadījumi, kad lēmumu pieņemšana notiek vidē, kad iztrūkst objektīva pamatojuma. Līdz ar to svarīgs indikators pārvaldīšanas procesa īstenošanā ir lēmumu atbalsta metodes. Lēmumu atbalsta metodes ir metožu un pieeju kopa, kas nodrošina lēmējpersonai iespēju plaši izvērtēt alternatīvas, tajā skaitā iegūt arī skaitlisko alternatīvas labuma (efektivitātes) novērtējumu.

Pastāv dažādas lēmumu pieņemšanas metodes. Lai izvērtētu riskus, kuri ietekmē lēmumu pieņemšanu, tiek izmantota multikritēriju analīzes metode (*Multi – criteria decision - making analysis*). Šī metode paredz daudzkritēriju lēmumu analīzi, izvērtējot riskus, noskaidrojot cēloņus, izpētot iepriekšējos pasākumus un pievēršot uzmanību nepilnībām nozares riska novērtējumā (Velasquezi, M., Hester, P. T., 2013) Metode balstās uz pieņēmumiem par vērtību mērījumiem, izmantojot dažādus efektivitātes kvalitatīvos un kvantitatīvos kritērijus.

Līdzīgi kā multikritēriju analīzes metodē, uz dažādiem pieņēmumiem par vērtību mērījumiem balstās arī hierarhiju analīzes process jeb hierarhiju analīzes metode (*Analytic Hierarchy Process, AHP*). Tā ir vispārīga mērījumu teorija, kura radusies 1980. gadā (Saaty T. L., 1980). To izmanto, lai iegūtu salīdzinošo novērtējumu, pielietojot gan diskrēto, gan nepārtraukto kritēriju vērtējumu pāru salīdzināšanu. Kritēriju vērtības var būt ņemtas no reāliem mērījumiem, no fundamentālās skalas vai izteikti tīri intuitīvi, balstoties uz lēmējpersonas pieredzes un priekšrocībām (Saaty R. W., 1987). Atšķirībā no multikritēriju analīzes metodes, hierarhiju analīzes metodes galvenā iezīme ir pāra salīdzināšana (Lai, S. 1993), ko izmanto, lai salīdzinātu dažādu kritēriju alternatīvas un aprēķinātu kritēriju svaru.

Lēmumu pieņemšanā tiek izmantotas arī vairāku mērķu lēmuma pieņemšanas teorijas (*Multiple Objective Decision Making*). Šīs metodes pielietošanā tiek veikta vairāku mērķu lēmumu analīze. Kā negatīvi pie šīs metodes tiek norādīts, ka šie mērķi mēdz būt savstarpēji pretrunīgi, tiem ir dažādi kritēriji, kuri gala rezultātā ietekmē cits citu, kā arī pašus sasniedzamos mērķus (Hwang, C. L., Masud, A. S., 1979). Vairāku mērķu lēmumu pieņemšanas teorija (*Multiple Objective Decision Making*) paredz vairāku mērķu lēmumu analīzi, kas ir bieži savstarpēji pretrunīgi un ar dažādiem kritērijiem, kuri var dažādi ietekmēt cits citu un sasniedzamos mērķus.

Lai pieņemtu lēmumus nenoteiktības apstākļos, var izmantot vairāku atribūtu vērtību teoriju (*Multi – Attribute Value Theory*). Ar šīs metodes palīdzību risina problēmas, kuras ir saistītas ar dažādām nozarēm, to attīstības politiku. Izmantojot šo metodi, var pieņemt lēmumu par labāko darbības virzienu. Tomēr metode ir ļoti darbietilpīga, pie katra lēmuma pieņemšanas posma tiek ievadīts daudz datu, noteikti atšķirīgi indikatori jeb atribūti, kuri tiek ievadīti novērtējumu tabulā. Tas ar radīt risku, kā kādā no posmiem nebūs pietiekami dati par katru no problēmām un alternatīvām (Lai, S. 1993). Atšķirībā no multikritēriju analīzes metodes, te tiek atspoguļota katra novērtējuma atribūta jeb indikatora relatīvā nozīme.

Nosacījumu likumi, kurus bieži sauc arī par eksperta likumiem, ir vienkāršākā no lēmumu atbalsta metodēm. Tā dod iespēju strukturēt eksperta zināšanas nosacījumu likumu veidā un vizualizēt to grafika formā – lēmumu kokā, kas ir šīs metodes galvenā priekšrocība, jo vizuālā informācija ir vieglāk uztverama.

Nosacījumu jeb ekspertu likumu izmantošanā katrs modelis ir ar saviem raksturīgajiem kritērijiem, indikatoriem, kuri tiek piemēroti esošajam jautājumam vai problēmai (Nohria, 2015). Šajā procesā tiek izmantota nepārtraukta datu vākšana no dažādiem avotiem, uzsverot datu validācijas posma nozīmi, ar kuru palīdzību var saprast, vai piedāvātais risinājums ir efektīvs, precīzs un ticams (Asabere, 2012).

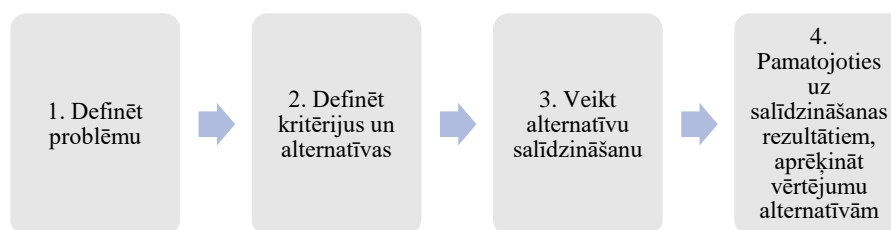
Zinātniskajā literatūrā ir atrodami pētījumi, kuros AHP metode tiek izmantota, izvērtējot un pieņemot lēmumu par nekustamā īpašuma iegādi. Savukārt daudzdzīvokļu dzīvojamu māju pārvaldīšanas procesā šīs metodes pielietošana tiek piedāvāta pirmo reizi. Promocijas darba kontekstā autore uzskata, ka pārvaldīšanas jomā efektīvi būtu izmantot šādas lēmumu atbalsta metodes:

- 1) hierarhiju analīzes metodi (*Analytic Hierarchy Process, AHP*) (Saaty T. L., 1980);
- 2) nosacījumu likumus (saukti arī par eksperta likumiem).

3.1. Hierarhiju analīzes metodes izmantošana lēmumu pieņemšanas procesā

Hierarhiju analīzes metode ir efektīvs rīks daudzkritēriju lēmumu pieņemšanas uzdevumu risināšanai. Vienkāršojot lēmumu pieņemšanas procesu līdz secīgai pāru salīdzināšanai un rezultātu apkopošanai, hierarhiju analīzes metode palīdz lēmumu pieņemšanas procesā iekļaut gan subjektīvus, gan objektīvus aspektus.

Metode iekļauj četrus pamatsoļus (*Saaty T. L.*, 1980), kas ir redzami 3.1. attēlā.



3.1. attēls. Hierarhiju analīzes metodes pamatsoļi

Šī ir universāla lēmumu atbalsta metode, kas var būt izmantota neatkarīgi no lēmumu pieņemšanas uzdevuma konteksta un sfēras, tai skaitā arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā. Nekustamo īpašumu kontekstā hierarhiju analīzes metode galvenokārt tiek lietota nekustamā īpašuma pārdošanas un izīrēšanas uzdevumu risināšanai. Piemēram, metode tika izmantota vairāku zinātnieku darbos nekustamā īpašuma priekšrocību izvērtēšanai tirgū (Gawlik, 2017), (Wei & Li, 2016), (Ho, Ong, & Sing, 2006) un (Li, Suo, & Zhou, 2010), tāpat arī lēmumu atbalstam būvniecības jomā (Gutiérrez-Bucheli, Ponz-Tienda, & Vallejo-Borda, 2016) un (Erdogan, Šaparauskas, & Turskis, 2019).

Klasiskie daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzdevumi, kuru risināšanai varētu lietot hierarhiju analīzes metodi, ir atjaunošanas vai remonta darbu plānošana, darbu izpildītāju izvēle, pārvaldnieka maiņa un citi saistītie izvēles uzdevumi, kas iekļauj vairākas alternatīvas un kritērijus.

Ja lēmums tiek pieņemts gadījumā, kad pārvaldniekam ir nepieciešams veikt vairākus atjaunošanas vai pārbūves darbus un dzīvokļu īpašniekiem ir nepieciešams pieņemt lēmumu par stratēģiju šo darbu realizēšanai, tad pārvaldnieka uzdevums būtu sniegt dzīvokļu īpašniekiem priekšlikumus – alternatīvas darbu veikšanai. Vai arī izvēlēties labāku stratēģiju gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieki pilnvarojusi pārvaldnieku risināt šādus jautājumus bez kopsapulces sasaukšanas vai aptaujas veikšanas. Atbilstoši metodes prasībām, tiek izveidota hierarhija un noteikts mērķis.

Promocijas darba ietvaros, kā vienu no biežāk izvirzītajiem mērķiem jeb problēmām mājokļa tehniskajā uzturēšanā autore izvirzīja problēmu – mājokļa augstais tehniskais nolietojums. Līdz ar to kā mērķis tiek noteikts – veikt dzīvojamās mājas konstruktīvo elementu un inženierkomunikāciju atjaunošanu, izvēloties vienu no stratēģiju variantiem darbu veikšanai.

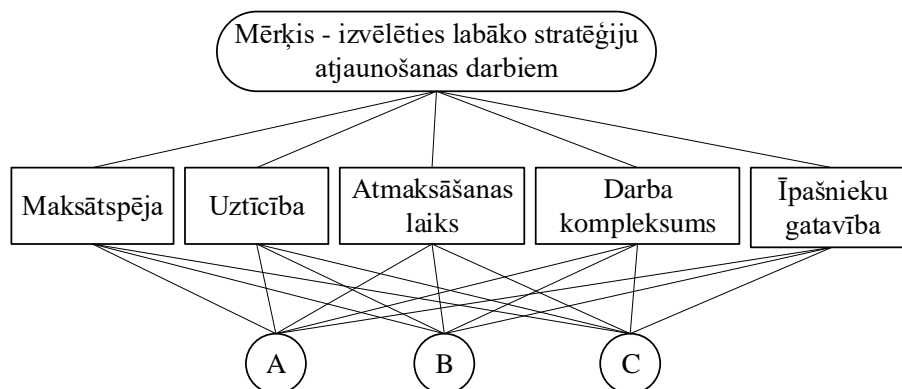
Lai izmantotu metodi minētās problēmas risināšanā un izvēlētos labāko alternatīvu, tika organizēta nozares speciālistu fokusgrupa, kura sastāvēja no 15 dalībniekiem (dzīvojamo māju pārvaldnieki, sabiedrisko pakalpojumu sniedzēji, apdrošinātāji, dzīvojamo māju atjaunošanas projektu vadītāji). Tika izvirzītas 3 alternatīvās stratēģijas (skat. 3.1. tab.), noteikti 5 svarīgākie kritēriji.

3.1. tabula

Dzīvojamās mājas atjaunošanas stratēģiju apraksts

Alternatīva	Apraksts
A	Veikt mērķa maksājumu. Darbus veikt, pamatojoties uz īpašuma vizuālo vai tehnisko apsekojumu, norādot darbu veikšanas prioritātes. Darbi tiek veikti pēc principa “soli pa solim”. Darbu izpildītājs: Pārvaldnieks vai cenu aptaujas rezultātā izvēlēta būvkompanija.
B	Ņemt aizdevumu komercbankā. Darbus veikt, pamatojoties uz īpašuma vizuālo vai tehnisko apsekojumu. Darbu izpildītājs: Cenu aptaujas rezultātā izvēlēta būvkompanija. Pašvaldības atbalsta programmas gadījumā, pieteikties līdzfinansējumam.
C	Pieteikties Eiropas Savienības līdzfinansējuma programmai, piesakoties uz grantu. Par atlikušo summu ņemt aizdevumu komercbankā. Darbus veikt, pamatojoties uz Eiropas Savienības līdzfinansējuma programmas granta saņemšanas nosacījumiem. Darbu izpildītājs: Cenu aptaujas vai konkursa rezultātā izvēlēta būvkompanija. Pašvaldības atbalsta programmas gadījumā, pieteikties līdzfinansējumam.

Organizējot lēmumu pieņemšanu, problēma tiek strukturēta hierarhijas veidā, kā pirmo izvirzot mērķi (skat. 3.2. att.), tad kritērijus, kas ietekmēs dzīvokļu īpašnieku lēmumu (skat. 3.2.tab.) un hierarhijas apakšā – alternatīvas (skat. 3.2.tab.).



3.2. attēls. Lēmumu pieņemšanas hierarhija (autores veidots)

Kritēriju apraksts

N.p.k	Kritērijs	Apraksts
1.	Maksātspēja	Personu spēja veikt ilgstošā laika posmā paaugstinātus maksājumus, kuri tiktu izmantoti nekustamā īpašuma atjaunošanai
2.	Uzticība pārvaldniekam	Ar šo kritēriju tiek vērtēts cik īpašnieki ir gatavi uzticēt pārvaldniekam attiecīgā varianta vadīšanu, ieskaitot dokumentu gatavošanu, iepirkuma veikšanu utt. Vairākumā atkarīgs no īpašnieku subjektīvā vērtējuma par pārvaldnieka godprātību un profesionalitāti, kā arī no tā vai paši īpašnieki vēlas aktīvi iesaistīties projektu realizācijā
3.	Investīciju atmaksāšanās laiks	Cik ilgā laika posmā atmaksāsies veicamie darbi, darbu tehniski – ekonomiskais pamatojums
4.	Darbu kompleksums	Vai darbi tiek veikti “soli pa solim”, atjaunojot tikai konkrētā brīdī nepieciešamāko elementu vai kompleksi – vienlaicīgi tiek atjaunotas gan inženiertīkli, gan konstrukcijas.
5.	Īpašnieku gatavība veikt izmaiņas	Īpašnieku noskaņojums veikt izmaiņas – atjaunot objektu. Cik tālu īpašnieki gatavi iet – darīt tikai vienu darbu vai veikt uzreiz komplekso atjaunošanu.

Sākotnēji tiek novērtētas kritēriju prioritātes, izmantojot pāru salīdzināšanas metodi, tiek aprēķināti pašvektori un normalizētā prioritāte. Kritēriju vērtējumus veica fokusgrupas dalībnieki. Kritēriju prioritāšu novērtējumi ir apkopoti tabulās.

Kritēriju prioritātes

Kritērijs	Maksātspēja	Uzticība	Atmaksāšanas laiks	Darbu kompleksums	Īpašnieku gatavība	Pašvektori	Normalizētās prioritātes
Maksātspēja	1	8	6	9	7	4.97	0.585
Uzticība	1/8	1	1/5	1	3	0.60	0.070
Atmaksāšanas laiks	1/6	5	1	7	7	2.10	0.247
Darba kompleksums	1/9	1	1/7	1	1/5	0.32	0.037
Īpašnieku gatavība	1/7	1/3	1/7	5	1	0.51	0.060

Kad kritēriju globālās prioritātes ir aprēķinātas, tiek veikta alternatīvu pāru salīdzināšana pēc katra kritērija. Alternatīvu pāru salīdzināšanas rezultāti ir apkopoti tabulās.

3.4. tabula

Alternatīvu salīdzināšana pēc kritērija Maksātspēja

Māja	A	B	C	Pašvektors	Normalizētā prioritāte
A	1	5	1/5	1.00	0.245
B	1/5	1	¼	0.37	0.090
C	5	4	1	2.71	0.665
	1	5	1/5	1.00	0.245

3.5. tabula

Alternatīvu salīdzināšana pēc kritērija Uzticība

Māja	A	B	C	Pašvektors	Normalizētā prioritāte
A	1	5	7	3.27	0.731
B	1/5	1	3	0.84	0.188
C	1/7	1/3	1	0.36	0.081

3.6. tabula

Alternatīvu salīdzināšana pēc kritērija Atmaksāšanas laiks

Māja	A	B	C	Pašvektors	Normalizētā prioritāte
A	1	1/5	1/8	0.29	0.067
B	5	1	1/3	1.19	0.272
C	8	3	1	2.88	0.661

3.7. tabula

Alternatīvu salīdzināšana pēc kritērija Darbu kompleksums

Māja	A	B	C	Pašvektors	Normalizētā prioritāte
A	1	¼	1/8	0.31	0.077
B	4	1	½	1.26	0.308
C	8	2	1	2.52	0.615

3.8. tabula

Alternatīvu salīdzināšana pēc kritērija Īpašnieku gatavība

Māja	A	B	C	Pašvektors	Normalizētā prioritāte
A	1	5	7	3.27	0.740
B	1/5	1	2	0.74	0.167
C	1/7	½	1	0.41	0.094

Kad ir iegūtas alternatīvu normalizētās prioritātes pēc katra kritērija (skat. 3.9. tab.), ir nepieciešams iegūt alternatīvu globālo prioritāti. Alternatīvu normalizētās prioritātes tiek reizinātas ar attiecīgā kritērija normalizēto prioritāti un summētas, ar to iegūstot alternatīvu globālo prioritāti (skat.3.10. tab.).

3.9. tabula

Alternatīvu normalizētās prioritātes

	Maksātspēja	Uzticība	Atmaksāšanas laiks	Darbu kompleksums	Īpašnieku gatavība
A	0.245	0.731	0.067	0.077	0.740
B	0.090	0.188	0.272	0.308	0.167
C	0.665	0.081	0.661	0.615	0.094

3.10. tabula

Alternatīvu svērtas prioritātes un globālā prioritāte

	Maksātspēja	Uzticība	Atmaksāšanas laiks	Darbu kompleksums	Īpašnieku gatavība	Globālā prioritāte
A	0.143	0.051	0.017	0.003	0.044	0.258
B	0.053	0.013	0.067	0.011	0.010	0.155
C	0.389	0.006	0.164	0.023	0.006	0.587

Izpētot ekspertu vērtējumu (skat. 3.9.; 3.10. tab.) secināms, ka lielākā prioritāte ir alternatīvai C – Eiropas Savienības līdzfinansējuma izmantošana mājokļu atjaunošanas procesa organizēšanā. Autore piekrīt ekspertu vērtējumam, norādot, ka šāda izvēle būtu loģiska, jo

lielākajā daļā Latvijā esošo mājokļu ir nepieciešams veikt vairākus atjaunošanas darbus, kas prasīs lielus finanšu līdzekļus. Līdz ar ko izskatītajā gadījumā no trim alternatīvām labākā ir pieteikties Eiropas Savienības līdzfinansējuma programmai, izmantot pieejamos tā brīža grantus. Šāda darbība dos iespēju veikt kompleksus atjaunošanas darbus un saņemt līdzfinansējumu noteiktā % apmērā, kas kopumā samazinās atjaunošanas darbu atmaksāšanās laiku. Fakts, ka pēc energoefektivitātes pasākumu īstenošanas būs ievērojama siltumenerģijas ekonomija un būs iespējams samazināt maksājumus par mājokli, pozitīvi ietekmēs īpašnieku pārvaldīšanas un sabiedrisko pakalpojumu rēķinus.

Tomēr šīs aktivitātes ieviešanā (skat. 3.10 tab.) zemākais kritērija novērtējums ir "Uzticība", līdz ar ko secināms, ka nepieciešams aktīvi piestrādāt pie labas reputācijas, labas un sociāli atbildīgas pārvaldīšanas principiem, lai iegūtu īpašnieku uzticību un īstenotu mājokļu atjaunošanu.

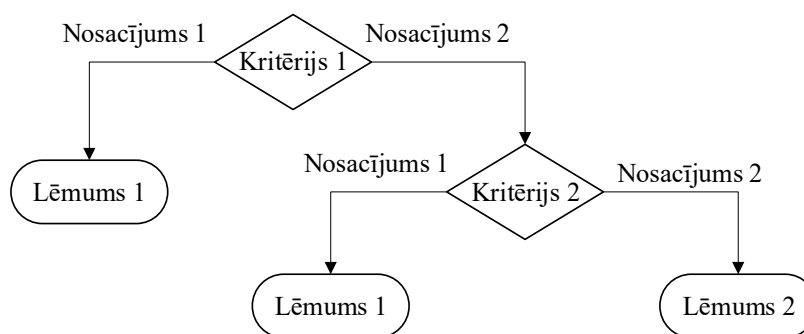
3.2. Nosacījumu likumu izmantošana lēmumu pieņemšanas procesā

Nosacījumu likumu veidošana galvenokārt balstās uz eksperta zināšanām un ietver turpmāk uzskaitītos soļus.

1. Problēmas definēšana. Tiek definēta problēmvide un iespējamie problēmas risinājumi – alternatīvas jeb lēmumu varianti.
2. Risinājumu ietekmējošo faktoru definēšana. Tiek definēti faktori, kas ietekmē lēmumu pieņemšanas procesu konkrētajam uzdevumam. Faktiski tiek definēti atlasē kritēriji. Katram kritērijam tiek definēti iespējamie nosacījumi, kuru izpildīšanas vai neizpildīšanas rezultātā tiek pieņemts kāds lēmums. Ir jābūt vismaz diviem nosacījumiem, citādi kritēriju var izslēgt no saraksta, jo tas nedod iespēju izvēlēties.
3. Prioritāšu noteikšana definētiem kritērijiem. Klasiskajā variantā atlasītie kritēriji tiek sakārtoti pēc to prioritātes pāru salīdzināšanas veidā, pamatojoties uz eksperta pieredzi un priekšrocībām.
4. Nosacījumu likumu veidošana, sākot ar svarīgāko kritēriju.

Nosacījumu likuma metode ir piemērota daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa īstenošanā. Nosacījumu likumus un to vizualizāciju lēmumu kokā var efektīvi izmantot strukturējot nosacījumu procesus un noteikumus, lai pēc tam varētu viegli un ātri pieņemt lēmumu konkrētā situācijā. Nosacījumu likumu kopas vizualizēšanai tiek lietoti trīs pamata elementi – izvēle, nosacījums un lēmums. Lēmumu koka piemērs ir parādīts 3.3.attēlā, šis lēmumu koks ir lietojams sekojoši:

1. Ja kritērijam 1 izpildās nosacījums 1, tad tiek pieņemts lēmums 1;
2. Ja kritērijam 1 izpildās nosacījums 2 un kritērijam 2 izpildās nosacījums 1, tad tiek pieņemts lēmums 1;
3. Ja kritērijam 1 izpildās nosacījums 2 un kritērijam 2 izpildās nosacījums 2, tad tiek pieņemts lēmums 2.



3.3. attēls. Lēmumu koka piemērs

Pastāv reti gadījumi, kad iespējams paredzēt visus iespējamus kritērijus un to nosacījumus, līdz ar ko nosacījumu kopā ir jāparedz gadījums kā rīkoties, ja neizpildās neviens no likumiem. Jārēķinās arī ar to, ka mainoties ārējai videi un lēmumu ietekmējošiem kritērijiem, mainīsies arī nosacījumu likumu kopa un lēmumu koks.

Nozares ekspertu fokusgrupas diskusijas laikā tika noteikts, ka nosacījuma likumu var lietot būvdarbu izpildītāju kandidātu priekš atlasē. Šis ir viens no daudzdzīvokļu dzīvojamu māju pārvaldīšanas procesiem, kur lielu lomu spēlē pakalpojuma kvalitatīva izpilde.

Būvdarbu un citu darbu izpildītāju priekš atlasē ir viens no ikdienišķiem uzdevumiem, kuru veic namu pārvaldnieki. Vairākumā gadījumu tas tiek veikts intuitīvi un ar laiku uzkrājas pieredze, gan pozitīva, gan negatīva. Nosacījumu likumi un to vizualizācija lēmumu kokā dod iespēju savu pieredzi un rīkošanas soļus viegli nodot tālāk jauniem kolēģiem, lai uzturētu pārvaldīšanas procesu efektīvā līmenī.

Promocijas darba ietveros, izmantojot nozares ekspertu fokusgrupu viedokli, tika lietota ekspertu likuma lēmumu atbalsta metode, lai izvēlētos kandidātus atjaunošanas darbu veikšanai. Pirmais solis – jādefinē problēma un jānosaka iespējamie lēmumi. Būvdarbu izpildītāju kandidātu priekš atlasē uzdevums šajā gadījumā ir - atlasīt kandidātus paredzēto darbu izpildīšanai tā, lai izvēlētos saimnieciski izdevīgāko piedāvājumu. Alternatīvas šajā gadījumā ir tikai divas – izvēlēties vai neizvēlēties potenciālo darbu veicēju kandidātu sarakstā.

Nākamais solis ir definēt lēmumu ietekmējošus kritērijus.

Svarīgākie kritēriji, apstiprināti ekspertu fokusgrupā:

1. Vai pret izpildītāju ir uzsākts likvidācijas vai maksātnespējas process (MNP)? Nosacījumu varianti: Jā, Nē.
2. Vai izpildītājs ir reģistrēts Būvniecības informācijas sistēmā (BIS)? Nosacījumu varianti: Jā, Nē.
3. Vai izpildītājs ir sertificēts veikt paredzētus remonta darbus – sertifikātu pieejamība (Sertifikāts). Nosacījumu varianti: Jā, Nē.
4. Vai izpildītājam ir nodokļu parādi (Parādi)? Nosacījumu varianti: Jā, Nē.
5. Vai ir pieredze darbam ar izpildītāju (Sadarbības pieredze)? Nosacījumu varianti: Jā, Nē;
6. Vai izpildītājam ir pieredze līdzīgo darbu veikšanai (Izpildītāja pieredze)? Nosacījumu varianti: Jā, Nē.

Nākamajā posmā, kad tiek vērtēti kandidātu piedāvājumi, papildus var iekļaut arī tādus kritērijus kā: vai kandidāts pieprasa avansu un vai kandidāts apdrošinājis savu civiltiesisku atbildību.

Trešais solis ir kritēriju sakārtošana pēc to svarīguma. Kritēriju salīdzināšanai tika izmantota pāru salīdzināšanas pieeja, pēc analogijas ar hierarhiju analīzes metodi. Salīdzināšanas koeficienti ir apkopoti un novērtēšanas rezultāts ir parādīts 3.11. tabulā.

3.11. tabula

Salīdzināšanas koeficienti un prioritāte

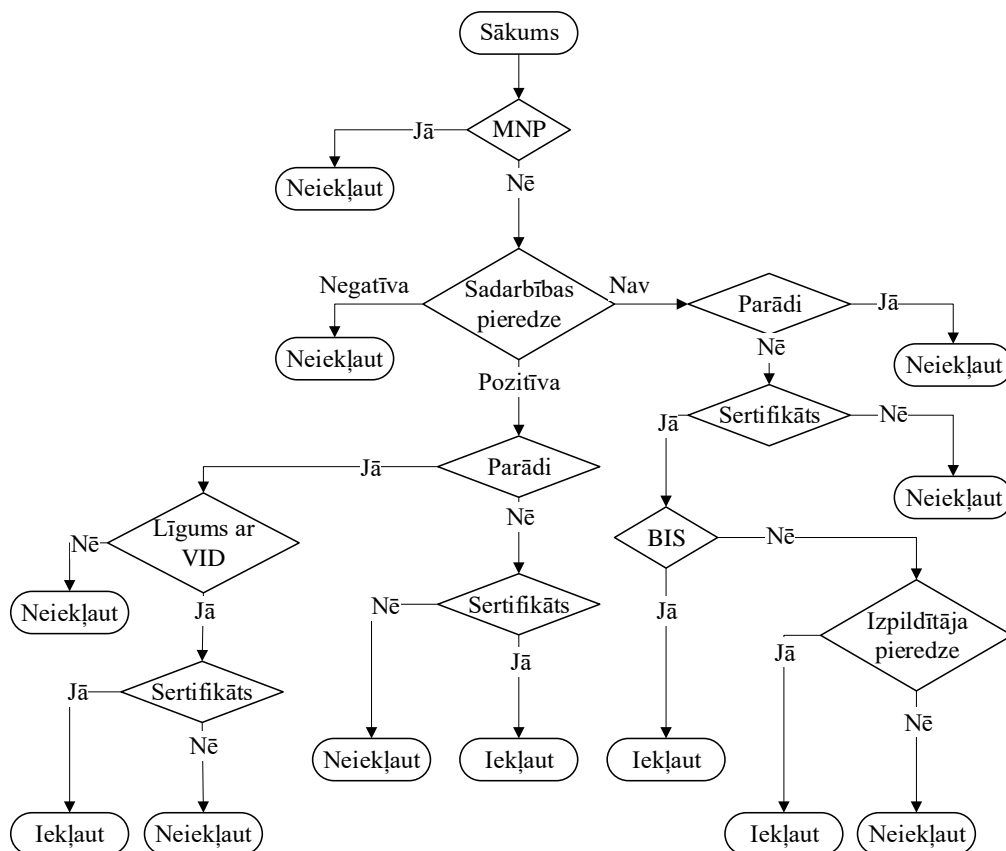
	MNP	BIS	Sertifikāts	Parādi	Sadarbības pieredze	Izpildītāja pieredze	Pašvektori	Normalizētā prioritāte
MNP	1	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	6.240	0.555
BIS	0.11	1	0.14	0.25	0.14	5.00	0.376	0.033
Sertifikāts	0.11	7.00	1	0.17	0.13	0.50	0.450	0.040
Parādi	0.11	4.00	6.00	1	0.13	7.00	1.152	0.103
Sadarbības pieredze	0.11	7.00	8.00	8.00	1	8.00	2.712	0.241
Izpildītāja pieredze	0.11	0.20	2.00	0.14	0.13	1	0.304	0.027

Kritēriji sakārtoti pēc prioritātes

N.p.k.	Kritērijs	Prioritāte
1.	MNP	0.555
2.	Sadarbības pieredze	0.241
3.	Parādi	0.103
4.	Sertifikāts	0.040
5.	BIS	0.033
6.	Izpildītāja pieredze	0.027

Kritēriju skaitliskais novērtējums dod papildus informāciju par lēmējpersonas priekšrocībām, kas atvieglo nosacījumu likumu vai uzreiz lēmumu koka sagatavošanu. Izveidotais lēmumu koks ir parādīts 3.4. attēlā.

Izvērtējot ar nozares ekspertiem fokusgrupas laikā veikto kritēriju analīzi, secināms, ka kā svarīgākais kritērijs tiek noteikts “maksātspējas process”, bet nākamais ir “sadarbības pieredze”. Šāds ekspertu novērtējums liecina, ka lielāka nozīme ir finanšu nākotnes stabilitātei un savstarpējai uzticībai, salīdzinoši ar izpildītāja pieredzi vai attiecīgo sertifikātu esamību.



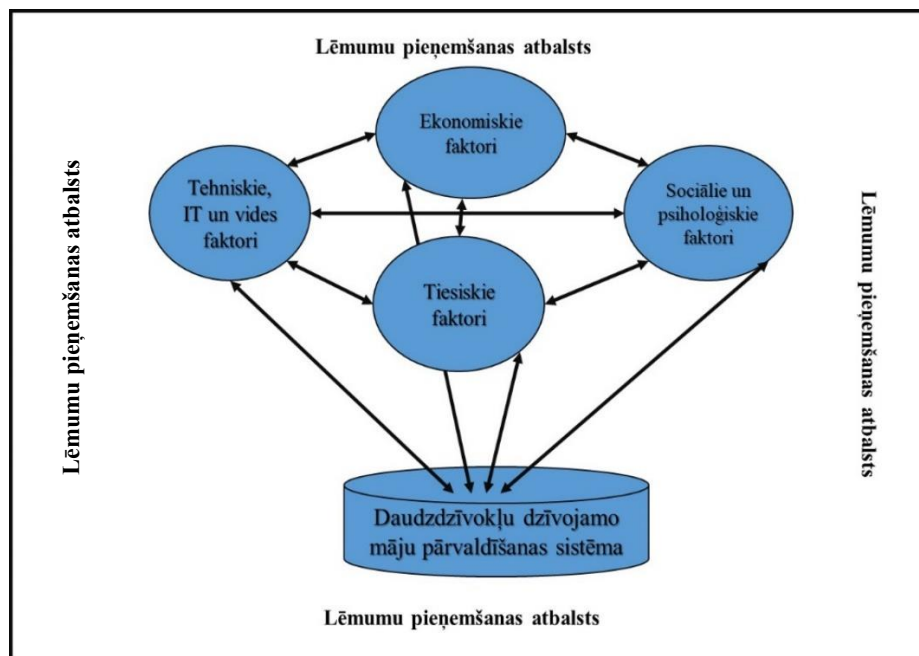
3.4. att. Lēmumu koks darbu veicēju kandidātu priekšatlasei

Izveidotajā lēmumu kokā (skat. 3.4. att.) ir viens kritērijs – “Līgums ar VID”, kas netika iekļauts novērtēšanas tabulā. Tas tika izdarīts apzināti, jo kritērijs “Vai kandidātam ir noslēgts līgums ar VID par parādu samaksas sadalīšanu” ir pakārtots kritērijam “Parādi” un tāpēc nebūs svarīgāks par to. Kritērijs “Līgums ar VID” varēja būt arī iekļauts kā papildus nosacījums kritērijam “Parādi”, bet tas sarežģītu lēmumu koku struktūru, veidojot papildus atzarojumus un samazinot to lasāmību. Līdz ar to ir ieteicams pakārtotus kritērijus neiekļaut kā pamatkritērija nosacījumu, bet izdalīt kā atsevišķu kritēriju.

Nosacījumu likumu jeb ekspertu metodes izmantošana būtu izmantojama pārvaldīšanas procesa posmu stratēģijas plānošanā, mērķu un aktivitāšu definēšanā.

Izpētot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas posmus un to veidojošos elementus, jāpievērš uzmanība nenoliedzamajam faktam, ka pārvaldīšanas process nepārtraukti saistīts ar dažāda veida lēmumu pieņemšanu. No pieņemtajiem lēmumiem ir atkarīgs, vai pārvaldīšanas procesa organizācija būs efektīva un vai mājokļa dzīves cikls pagarināsies un būs atbilstošs ilgtspējības kritērijiem.

Pamatojoties uz iepriekš izpētīto, promocijas darba autore uzskata, ka piedāvātā sistēma jāpapildina vēl ar vienu elementu, kas apvieno sevī lēmumu atbalsta metodes (skat. 3.5. att.)



3.5. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma mijiedarbībā ar lēmumu pieņemšanas atbalstu

Vairumā gadījumu lēmumi tiek pieņemti intuitīvi, pamatojoties uz iegūto informāciju, zināšanām un pieredzi, tomēr ir gadījumi, kad ir nepieciešama dziļāka iespējamo alternatīvu analīze, it īpaši gadījumos, kad lēmumi skar ekonomiska vai psiholoģiska rakstura jautājumus. Pārvaldīšanas procesa organizēšanā saistīto lēmumu atbalstam efektīvi būtu izmantot hierarhiju analīzes un nosacījumu likumu lēmumu atbalsta metodes.

Kopumā secināms, ka lai dzīvojamā māja būtu labā tehniskā stāvoklī, lai to lietotu atbilstoši tās funkcionalitātei, lietošanas mērķim, lai tā atbilstu kvalitātes, vides un klienta prasībām, ir nepieciešama nepārtraukta tā pārvaldīšana, ievērojot labas pārvaldības principus. Lai maksimāli sasniegtu noteikto mērķi, nepieciešama efektīva, finansiāli pamatota darbība, kuras īstenošanā ir jāiesaista speciālisti, kuri pārzina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari, tās specifiku un klientu prasības. Šī pakalpojuma īstenošanā ir iesaistīta gan valsts, gan pašvaldības, gan privātie uzņēmēji, gan paši daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki.

Lai varētu īstenot nekustamā īpašuma pārvaldīšanu, atbilstoši tiesību aktu regulējumam, labas prakses pārvaldībai un kvalitātes prasībām, inovatīviem risinājumiem, šis process ir jāstrukturē. Nepieciešama pārvaldīšanas procesa sistematizēšana – sistēmpieeja, kura visus procesus sakārto atbilstoši to pazīmēm, pamatvērtībām, kritērijiem un funkcijām.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana ir savstarpēji saistītu procesu kopa, kas veido uz viena mērķa sasniegšanu virzītu vienotu veselumu. No tā, kā tiek organizēts pārvaldīšanas process, ir atkarīga īpašuma ilgtspējīga attīstība un saglabāšana. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā ir jānodrošina pakalpojuma nepārtrauktības pieeja pie ēkas, to inženiertīklu un funkcionāli nepieciešamā zemes gabala atbilstošai uzturēšanai, kā arī pakalpojumu nodrošināšanai ar mērķi gūt labumus no nekustamā īpašuma un nodrošināt tā dzīves cikla pagarinājumu. Lai organizētu veiksmīgu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, ir jāņem vērā galvenās pārvaldīšanas un tehniskās uzturēšanas funkcijas un to raksturojošās pazīmes. Tieši pārvaldīšanas procesa sistematizēšana dod šo iespēju.

Pētījuma gaitā ir iegūtas vairākas atziņas, kas izmantotas tālākā promocijas darba izstrādē.

- 1) Stabils, labas pārvaldības un sociālās atbildības principu ievērošana ir obligāts nosacījums dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma izstrādē.
- 2) Personāla attīstības nepieciešamība, lai paaugstinātu konkurētspēju nozarē.
- 3) Vides pārvaldība pakalpojuma sniegšanā un attīstībā, ievērojot vairāk, nekā noteikts normatīvajos aktos, samazinot negatīvo ietekmi uz vidi.

- 4) Sociāli atbildīga pakalpojuma sniegšana.
- 5) Labas pārvaldības principu ievērošana, uzlabojot pakalpojuma sniegšanas kvalitāti un efektivitāti.
- 6) Brīvprātīgā darba veicināšana, brīvprātīgi iesaistoties labdarības projektos.
- 7) Iesaistīto pušu attiecību veidošana, ievērojot stratēģisku un sociāli atbildīgu vadību, integrējot ekonomiskos principus, mārketinga un pārvaldīšanas pakalpojuma tiesības, kopumā veicot savstarpēju komunikāciju starp pārvaldīšanas uzņēmumu, klientiem un sadarbības pakalpojuma sniedzējiem.
- 8) Biznesa ētikas ievērošana pakalpojuma nodrošināšanā.

Tādējādi, lai nodrošinātu atbildīgu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu ar mērķi uz ilgtspējīgu īpašuma saglabāšanu, ir nepieciešams izstrādāt un uzturēt ilgtspējīgu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas politiku, pārvaldīšanas sistēmas attīstību, kā arī veicināt mājokļu kvalitāti un pieejamību. Promocijas darba 4.nodaļā darba autore raksturo informatīvi analītiskās pārvaldīšanas metožu un vadīšanas sistēmpieejas struktūru un darbības principus.

4. Integrēta daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu informatīvi analītiskā vadīšanas sistēmas pieejas metodoloģija

Šī mērķa sasniegšanai ir jābūt normatīvo aktu regulējumam, kurš nodrošina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ilgtspējīgu saglabāšanu, pasargā citu tiesību subjektu no iespējamā kaitējuma, kuru var nodarīt dzīvojamās mājas īpašnieks, īstenojot savas tiesības, kā arī speciālie likumi, kuri nosaka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem saistošas prasības ierobežot savu darbību, īstenojot savas tiesības.

Promocijas darba gaitā ir konstatētas tādas problēmas kā: dzīvojamo māju augstais tehniskais nolietojums, dzīvokļu īpašnieku zemā ieinteresētība īpašuma uzturēšanā, zemais pakalpojuma novērtējums, kas liecina par dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumu neprofesionalitāti un bezdarbību.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma efektivitāti nosaka gan 1. un 2. nodaļā aprakstītie procesi un darbības principi, gan ārējie un iekšējie faktori un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozares vērtējumi, kuri tika izpētīti 2.nodaļā, gan lēmuma pieņemšanas metodes, kas kopumā veido visu pārvaldīšanas procesu. Lai novērtētu pārvaldīšanas sistēmu, sākotnēji jānosaka tās darbības mērķi katrā pakalpojuma izpildes cikla stadijā (skat. 4.1.tab.).

4.1. tabula

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu prioritārie mērķi un uzdevumi

Mērķi Uzdevumi	Obligāto pārvaldīšanas darbu izpilde	Citu pārvaldīšanas un tehniskās uzturēšanas darbu izpilde	Vispārējā atjaunošana
Stratēģiskā analīze, prognozēšana un plānošana	Iekšējo un ārējo faktoru analīze, datu monitorings, vizuālās un tehniskās pārbaudes, defektu un problēmu identificēšana, cēloņu analīze. Pārvaldīšanas plāna izstrāde	Klientu vēlmju par citām darbībām noskaidrošana, darbu plānošana	Energoaudita, tehniskā apsekojuma izstrāde, analīze, tehniskā projekta izstrāde
Klientu vajadzību apmierināšana	Klientu vajadzību noskaidrošana, pārvaldīšanas līguma punktu izpilde vai jaunu līguma punktu iestrāde, vai grozījumi līguma (pakalpojuma biežuma izmaiņas)	Citu pārvaldīšanas darbību īstenošana atbilstoši klienta gribai un maksātspējai	Tehniskā projekta izstrāde saskaņā ar normatīvo aktu regulējumu un atbilstoši klientu gribai un maksātspējai
Finanšu vadība	Pārvaldīšanas maksas noteikšana saskaņā ar veiktajiem pakalpojumiem, to biežumu, ekonomisko pamatojumu un izmaksu optimizāciju. Kārtējā gada budžeta izstrāde, finanšu datu analīze	Klientu maksātspējas analīze, darbu īstenošana atbilstoši pieņemtajiem lēmumiem un klientu veiktajiem maksājumiem	Finansējuma plānošana, klientu maksātspējas analīze, līdzfinansējuma piesaiste, projektu vadība

4.1. tabulas turpinājums

Mērķi Uzdevumi	Obligāto pārvaldīšanas darbu izpilde	Citu pārvaldīšanas un tehniskās uzturēšanas darbu izpilde	Vispārējā atjaunošana
Iekšējās vides vadība	Uzņēmuma un/vai dzīvokļu īpašnieku kopības izvirzīto mērķu īstenošana, iekšējās komunikācijas procesu izstrāde un īstenošana, darbu deleģēšana, lēmumu pieņemšana, personāla vadība, uzņēmuma kultūra	Uzņēmuma definēto mērķu īstenošana, iekšējās komunikācijas procesu īstenošana, darbu deleģēšana, lēmumu pieņemšana, tirgus izpēte, cenu aptauju, iepirkumu, piedāvājumu gatavošana	Iekšējās komunikācijas procesu īstenošana, darbu deleģēšana, lēmumu pieņemšana, tirgus izpēte, cenu aptauju, iepirkumu, piedāvājumu gatavošana, būvnieka un kredītiestādes izvēle
Tehniskā uzturēšana	Dzīvojamās mājas, tajā esošos iekārtu un komunikāciju tehniskās apkopes, remonta darbu veikšana, minimālo energoefektivitātes prasību nodrošināšana	Tehniskās apkopes un remonta darbu veikšana	Objekta atjaunošana, atbilstoši tehniskajam projektam, pieņemšana ekspluatācijā
Materiāli tehniskais nodrošinājums	Materiāli tehniskā nodrošinājuma iegāde, izmantošana pakalpojuma veikšanā, tehniskās apkopes veikšana instrumentiem un tehnikai	Materiāli tehniskā nodrošinājuma iegāde, izmantošana pakalpojuma veikšanā, tehniskās apkopes veikšana instrumentiem un tehnikai	Materiāli tehniskā nodrošinājuma iegāde, izmantošana pakalpojuma veikšanā, tehniskās apkopes veikšana instrumentiem un tehnikai vai būvnieka piesaiste garantijas perioda laikā
Projektu vadība	Tirgus analīze, līdzfinansējuma piesaistes izpēte, projekta ideju ģenerēšana, pilnvaru deleģēšana	Līdzfinansējuma piesaiste, projekta pieteikuma izstrāde, projekta īstenošana, projekta gaitas uzraudzība un novērtēšana	Līgumu slēgšana ar finanšu institūcijām, ar izpildītājiem, projekta pieteikuma izstrāde, projekta īstenošana, projekta gaitas uzraudzība un novērtēšana
Kvalitātes vadība	Kvalitātes politikas izstrāde, pamatprincipu noteikšana, īstenošana	Kvalitātes politikas izstrāde, pamatprincipu noteikšana, īstenošana	Autoruzraudzība, būvuzraudzība, iekšējās kvalitātes vadības īstenošana
Cilvēkresursu vadība	Personāla un/vai dzīvokļu īpašnieku kopības vadība, organizatoriskās struktūras optimizācija, motivācijas sistēmas izstrāde un ieviešana, jaunu prasmju un zināšanu apguve	Personāla vadība, organizatoriskās struktūras optimizācija, motivācijas sistēmas ieviešana, jaunu prasmju un zināšanu apguve	Personāla vadība, organizatoriskās struktūras optimizācija, motivācijas sistēmas ieviešana, jaunu prasmju un zināšanu apguve
Pārmaiņu vadība	Pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanas darba stila mainība, modernu, videi draudzīgu tehnoloģiju ieviešana	Pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanas darba stila mainība, modernu, videi draudzīgu tehnoloģiju ieviešana	Pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanas darba stila mainība, modernu, videi draudzīgu tehnoloģiju ieviešana, ekoloģiskās vides, ilgtspējības principu ievērošana

Balstoties uz apkopoto informāciju un promocijas darbā veikto pētījumu rezultātiem, autore ir izstrādājusi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītisko pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieceju (turpmāk – sistēmpieceja) (4.1.att.), ko valsts, pašvaldības un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozares speciālisti var izmantot nekustamā īpašuma jomas uzlabošanai un darba efektivitātes paaugstināšanai.

Sistēmpieceja dos iespēju veikt sistēmisku, sociāli atbildīgu un uz ilgtspējīgu saglabāšanu vērstu mājokļu politikas izstrādi, īstenošanu un procesu uzraudzību, kas veicinās visaptverošu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju procesā iesaistīto pušu kvalitatīvu un atbildīgu darbību.

Sistēmpiecejas nepieciešamību nosaka arī Valsts kontroles atziņa, ka drošu ēku pamatā vienmēr būs precīzu un efektīvu pienākumu un atbalsta pasākumu noteikšana tieši ēku īpašniekiem, pārvaldniekiem un drošuma kontrolētājiem (Valsts kontrole, 2020).

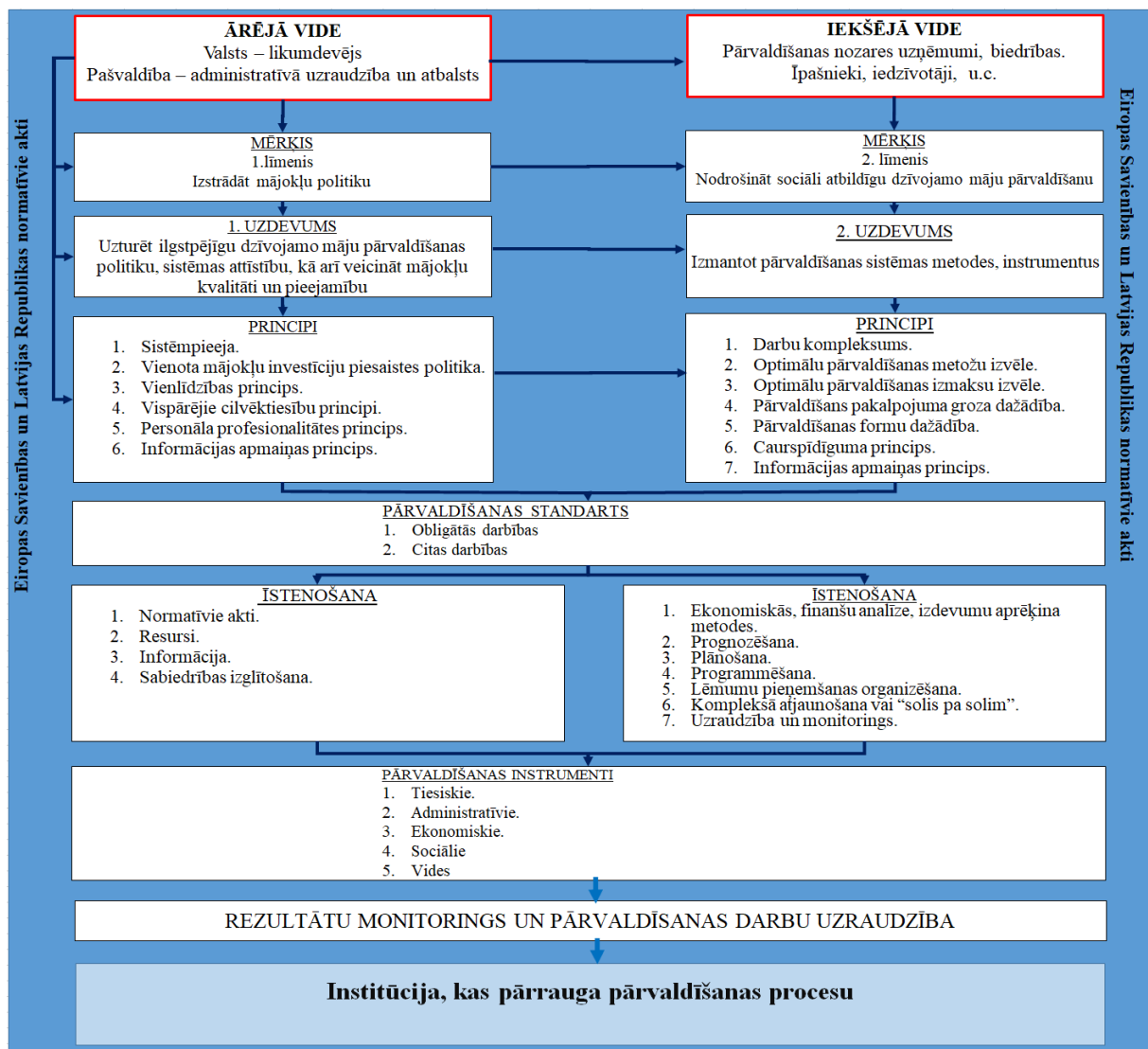
Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmpiecejas mērķis ir sniegt precīzus vienotus metodiskos soļus, nodrošinot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, nosakot galvenos uzdevumus, darbības principus, rezultātā panākot sociāli atbildīgu un kvalitatīvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu.

Cilvēku dzīves kvalitāte ir tieši saistīta ar mājokli. Sistēmpieceja ir vērsta uz nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa, apkārtējās vides drošības un kvalitātes paaugstināšanu un ilgtspējīgu saglabāšanu.

Sistēmpiecejas moduļa galvenie subjekti ir valsts un pašvaldība (4.1.att.). Valsts un pašvaldības ir tās, kurām būtu galvenā noteicošā loma par dzīvojama fonda pārvaldību.

Valsts pārvaldes funkcijas nozīmība ir noteikta gan valsts varas dalīšanas teorijā, tiesiski politiskajos principos, kur noteikts, ka varas funkcija pieder valsts pārvaldei un tā piemīt ne tikai formāli valsts pārvaldes varai piederošām iestādēm, bet arī citām valsts varas iestādēm, kuras formāli var pieskaitīt pie likumdošanas varas iestādēm (Muciņš, 2014).

Sistēmpiecejas moduļa galvenie subjekti ir valsts un pašvaldība (4.1. att.). Valsts un pašvaldības ir tās, kurām būtu galvenā noteicošā loma par dzīvojama fonda pārvaldību. Aktualitāti apliecina Valsts kontroles 2019. gada ziņojums, kurā secinātais par situāciju daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē ir apliecinājums nepieciešamībai valstī izstrādāt mājokļu politiku, kas tiktu arī efektīvi ieviesta. Esošais dzīvojamā fonda tehniskais stāvoklis, kā norāda gan nozares speciālisti, gan Valsts kontrole, ir kritiskā stāvoklī, un tā ir viena no būtiskākajām problēmām, kas valstī būtu steidzami jārisina.



4.1. attēls. Integrēta daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskā pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmas pieejas metodoloģija

Sistēmpieejā norādītie subjekti līdzās valstij un pašvaldībai ir pārvaldīšanas nozares uzņēmumi, īpašnieki, iedzīvotāji, sabiedrisko pakalpojumu sniedzēji un nevalstiskās organizācijas, piemēram, Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija, kam ir tikpat būtiska nozīme kā valstij un pašvaldībai. Atšķirība ir tajā, ka šie subjekti pieņem lēmumus un rīkojas, pamatojoties no valsts un pašvaldību izstrādātajiem principiem, izmantojot tiem piedāvātās pārvaldīšanas realizācijas metodes un instrumentus.

4.1. Konceptija daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskās pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieejas izmantošanas iespējām mājokļu politikas izstrādē un ieviešanā

Balstoties uz izstrādāto sistēmpieeju un pārzinot pārvaldīšanas procesus ietekmējošos faktorus, var izstrādāt tā darbības koncepciju. Šīs izstrādātās koncepcijas galvenā virzība būtu jāvērs uz pakalpojuma sniegšanas kvalitāti, rezultativitāti, produktivitāti, klientu apmierinātību, darba spēka daudzveidības pārvaldību un drošības prasību ievērošanu un nodrošināšanu. Nodrošinot visus procesus, jāņem vērā globalizācijas ietekme gan uz pašu pārvaldīšanas pakalpojumu, gan uz to ietekmējošiem faktoriem. Tādējādi tiek domāts par inovāciju un pārmaiņu veicināšanu šajā nozarē, tajā skaitā par ētikas uzvedības un pamatprincipu ieviešanu.

Pirmā līmeņa mērķis ir mājokļu politikas izstrāde. Mājokļu politikas attīstībai ir nozīmīga vieta visā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā. Tādēļ svarīgi mājokļu politiku izstrādāt tā, lai tā darbotos arī praksē, lai tajā definētie mērķi un noteiktie principi būtu realizējami praktiskajā darbībā. Mājokļu politikas realizēšanai ir jāparedz dažādi finanšu instrumenti, kuri motivētu īpašniekus iesaistīties sava mājokļa uzturēšanā un atjaunošanā.

Pamatojoties uz izvirzīto mērķi, tiek noteikts uzdevums – uzturēt ilgtspējīgu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas politiku, sistēmas attīstību, kā arī veicināt mājokļu kvalitāti un pieejamību.

Principi.

Sociālā atbildība un labas pārvaldīšanas principi ir viens no priekšnoteikumiem, lai process tiktu īstenots atbilstoši valsts noteiktajam mājokļu pārvaldīšanas un tā kvalitātes līmenim, kā arī lai tiktu sniegts kvalitatīvs, klienta vēlmēm un maksātspējai atbilstošs pārvaldīšanas pakalpojums.

Sistēmpieeja tiek lietota visa mājokļu politikas īstenošanas procesa gaitā. Objekts ir dzīvojamā māja, subjekts – pārvaldīšanas pakalpojums un ar to saistītie daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas elementi.

Sistēmpieejas principa izmantošana nozīmē ņemt vērā dažādu nozaru pieejas un ieskatus, izmantojot daudzdimensionālu un daudzlīmeņu pieeju, ņemot vērā gan dažādu disciplīnu skatījumus, analizējot procesus, gan arī ņemot vērā dažādu faktoru risinājumus lēmumu pieņemšanā. Starpdisciplināritātes nepieciešamība izriet no mūsdienu globālajām pārmaiņām visās nozarēs un to sarežģītības, kas pieprasa tādu pieeju, kura ņem vērā daudzveidības, kopīgu vērtību, sadarbības un sabiedrības iesaistes vajadzības. Tā ir saistīta ar

dažāda līmeņa un to paudēju zināšanām, tajā skaitā arī ne-profesionālu zināšanām (Strathernm, 2004.).

Vienota mājokļu investīciju piesaistes politika paredz, ka valstij un pašvaldībai arī turpmāk no sava budžeta jāplāno līdzfinansējums īpašumu saglabāšanai, mājokļa dzīves cikla pagarināšanai. 2020. gada 4. martā stājās spēkā Ministru kabineta rīkojums Nr. 95 “Par nozaru politiku pamatnostādņem 2021.–2027. gada plānošanas periodam”. Viena no rīkojuma pamatnostādņem ir “Mājokļu pieejamības pamatnostādnes 2021.–2027. gadam”, prioritāte ir “Kvalitatīva dzīves vide un teritorijas attīstība”. Mērķis šai prioritātei – noteikt risinājumus ilgtermiņā pieejama mājokļa nodrošināšanā Latvijas iedzīvotājiem, paredzot, ka tiek sniegts atbalsts personu grupām mājokļu pieejamības nodrošināšanai; esošais dzīvojamais fonds līdz 2050. gadam atbilst mūsdienu energoefektivitātes, būvniecības un labiekārtotības standartiem; pastāv stabila jauna dzīvojamā fonda attīstība, lai nodrošinātu mājokļu pieejamību par mājokļiem uz tirgus nosacījumiem, gan sociāli mazaizsargātām iedzīvotāju grupām.” (Ministru kabinets, 2020)

Vispārējie cilvēktiesību principi, vienlīdzības princips (izpētīts darba 2.2. apakšnodaļā).

Darbojoties daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē, pārvaldīšanas pakalpojuma sniedzējiem saviem darbiniekiem ir jānodrošina apmācības un profesionālā attīstība ar mērķi – nodrošināt ar zināšanām un prasmēm, kuras nepieciešamas sociāli atbildīga un kvalitatīva mājokļu pārvaldīšanas pakalpojuma īstenošanā. Uzņēmumiem savu iespēju robežās jānodrošina nepārtrauktu profesionālo prasmju un zināšanu attīstību, profesionālās kvalifikācijas celšanu, kura nepieciešama amata pienākumu kvalitatīvai veikšanai, kā arī savu potenciālu realizēšanai esošajā uzņēmumā.

Lai efektīvi varētu pārvaldīt dzīvojamās mājas, ir nepieciešama kvalitatīva un skaidra informācijas apmaiņa starp iesaistītajām pusēm. Likumdevējs jau to ir akcentējis, pieņemot 1998. gadā Informācijas atklātības likumu. Likuma mērķis ir nodrošināt, lai sabiedrībai būtu pieejama informācija, kura ir iestādes rīcībā vai kuru iestādei atbilstoši tās kompetencei ir pienākums radīt. Likums nosaka kārtību, kādā privātpersonas ir tiesīgas iegūt informāciju iestādē un izmantot to. Saskaņā ar šo regulējumu, vispārpieejama informācija ir tāda informācija, kas nav klasificēta kā ierobežotas pieejamības informācija (Latvijas Republikas Saeima, 1998). Likumdevējam būtu nepieciešams šo likumu papildināt, lai tas būtu attiecināms arī uz privāto uzņēmēju, tādējādi arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē šis informācijas pieejamības likums darbotos kā obligāts ne tikai gadījumos, kad īpašumu pārvalda valsts vai pašvaldības organizācija, bet arī jebkurš privātas saimnieciskās darbības veicējs.

Otrā līmeņa mērķis ir nodrošināt atbildīgu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Mērķa sasniegšanā ir iesaistīti gan paši īpašnieki, gan daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumi, gan citi mājokļu lietotāji un nozares pārstāvji. Mērķa sasniegšanai tiek definēts uzdevums – izmantot pārvaldīšanas metodes, instrumentus. Šī uzdevuma izpildē ir jāveic organizatorisks darbs gan pašiem īpašniekiem, gan māju pārvaldīšanas uzņēmumiem, ja tie no īpašniekiem ir saņēmuši uzdevumu – veikt mājokļa pārvaldīšanu. Lai izpildītu noteiktu mērķi un uzdevumus, ir jādefinē, pēc kādiem principiem tiek veikta darbu plānošana un īstenošana, jāņem vērā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas standarts, kā arī dažādas pārvaldīšanas pakalpojuma realizācijas metodes. Dalībniekiem ir jākoncentrējas uz sociāli atbildīgu, kvalitatīvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, tajā skaitā tehnisko uzturēšanu, mājokļa dzīves cikla pagarināšanu un ilgtspējīgu saglabāšanu.

Principi.

Darbu kompleksums norāda par nepieciešamību veikt pārvaldīšanas pakalpojumu analīzi, kas ir kā neizstājams plānošanas priekšnoteikums, pamatojoties uz finanšu rādītājiem, darbu izmaksām, iedzīvotāju maksātspēju, spēju norēķināties par piedādītajiem rēķiniem. Darbi iespēju robežās ir jāveic kompleksi, tādējādi iekonomējot gan finanšu, gan laika resursus un īsākā termiņā panākot īpašuma saglabāšanu.

Optimālu pārvaldīšanas metožu izvēle. Šis princips norāda, ka visām pārvaldīšanas pakalpojumā iesaistītajām pusēm jāsadarbojas saskaņoti, nodrošinot pakalpojumu tā, lai tiktu saglabāta un uzlabota dzīvojamās mājas lietošanas vērtība visā tās dzīves laikā.

Optimālu pārvaldīšanas izmaksu izvēle. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa gaitā tiek izstrādāta darbības stratēģija, kurā noteikti sasniedzamie rezultāti, izstrādāts pārvaldīšanas plāns, un šī pieeja tiek piemērota katram objektam atsevišķi atbilstoši objekta tehniskajam stāvoklim un īpašnieku maksātspējai. Pamatojoties uz plānotajiem darbiem, tiek slēgti līgumi, kuri tiek izvērtēti no ekonomiskā pamatojuma un izdevīguma pozīcijām.

Pārvaldīšanas pakalpojuma groza dažādība. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums paredz obligātās minimālās darbības. Praksē ir dzīvojamās mājas, kas netiek pārvaldītas, jo to īpašnieki nav izvēlējušies pārvaldnieku, un tā rezultātā īpašums netiek uzturēts, gadu gaitā tas sāk degradēties un apdraudēt apkārtējo drošību. Ir dzīvojamās mājas, kurās tiek nodrošināts vairāk kā obligātās darbības: ir veikti apjomīgi atjaunošanas darbi, izbūvētas labiekārtotas teritorijas, modernizētas mājā esošās iekārtas, kuru ieviešana ir ekonomiski pamatota un nodrošina pakalpojuma sniegšanas kvalitātes uzlabošanu visā mājokļa dzīves laikā. Tas liecina

par nepieciešamību likumdevējam noteikt minimālo pārvaldīšanas pakalpojuma grozu, kā arī valsts vai pašvaldības iestādēm veikt šī procesa īstenošanas uzraudzību.

Pārvaldīšanas formu dažādība. Šī principa ieviešana daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem nodrošina iespēju izvēlēties veidu, kā pārvaldīt savu īpašumu. Tas nozīmē, ka īpašniekiem pastāv iespēja pašiem veikt sava īpašuma pārvaldīšanu, dibinot dzīvokļu īpašnieku biedrību, tādā gadījumā ir atvieglinātas arī prasības izglītībai, jo dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešama profesionālā izglītība, vismaz trešais profesionālās kvalifikācijas līmenis. Otrais variants, ja īpašnieki pilnvaro profesionālu pārvaldnieku mājas pārvaldīšanai. Jebkurā gadījumā tiek slēgts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums, kur īpašnieks uzdod un pilnvaro pārvaldnieku, bet pārvaldnieks apņemas par līgumā noteikto samaksu pārvaldīt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju.

Caurspīdīguma princips nozīmē detalizētu finanšu līdzekļu izlietojuma atspoguļojumu īpašniekiem saprotamā formā, lai viņi varētu izsekot iemaksāto naudas līdzekļu izlietojumam. Par caurspīdīguma principu iestājas arī Patērētāju tiesību aizsardzības centrs, uzsverot, ka līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā veidā. Personām, kuras nodrošina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldību, ir pienākums informēt īpašniekus par savām darbībām, jo tieši īpašnieki ir tie, kuri pārvaldnieku algo, tātad viņiem ir tiesības zināt par pārvaldīšanas procesā veiktajiem pasākumiem un to izmaksām.

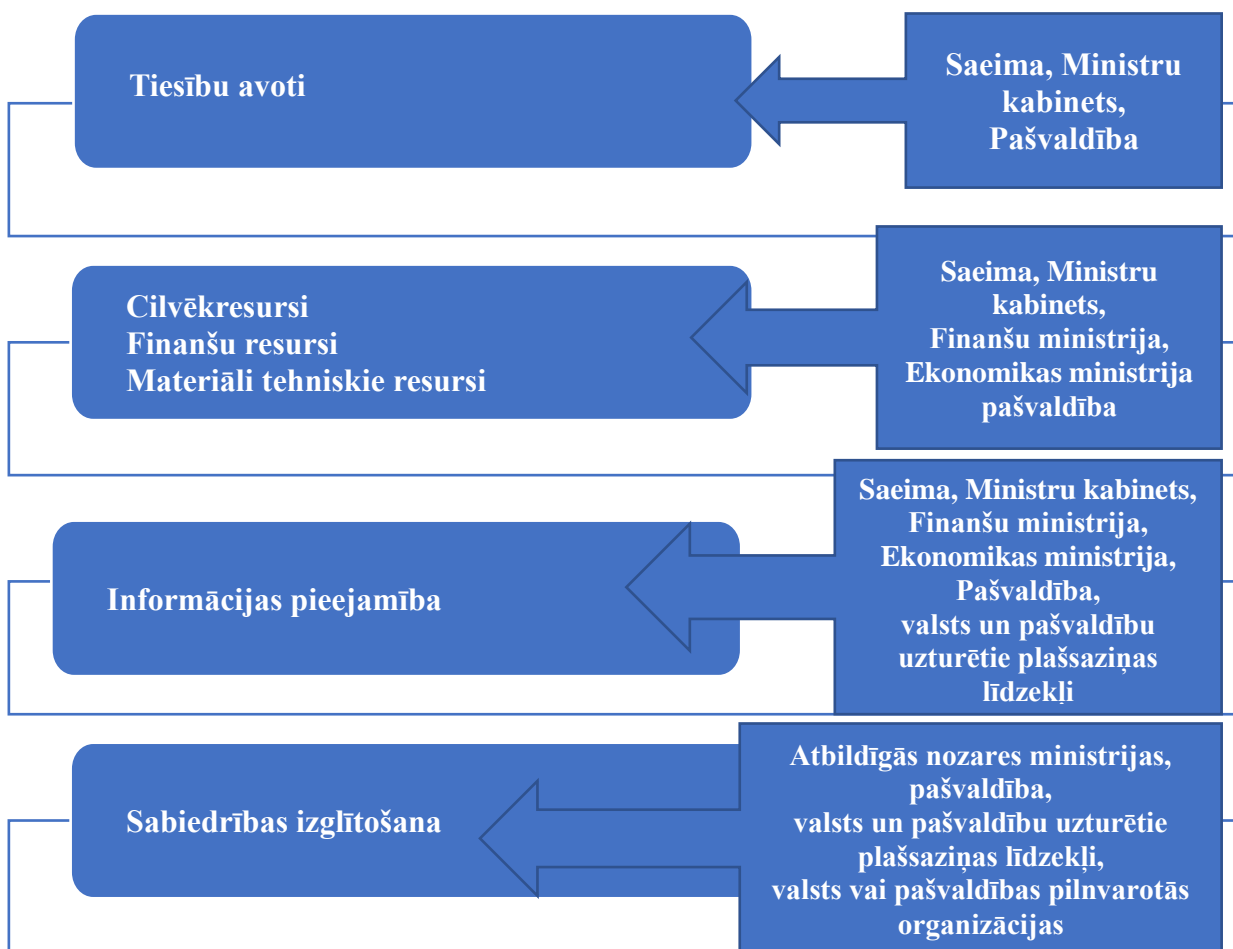
Informācijas apmaiņas princips. Lai efektīvi varētu pārvaldīt dzīvojamās mājas, arī šajā posmā ir nepieciešama kvalitatīva un skaidra informācijas apmaiņa starp iesaistītajām pusēm. Pārvaldīšanas process ir dinamisks process, kura gaitā tiek īstenoti dažādi plāni, pieņemti dažāda tipa lēmumi, īstenotas dažādas pārvaldīšanas stratēģijas. Lai nodrošinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas stratēģijas ilgtspēju, klientu apmierinātību ar saņemto pakalpojumu, nepieciešams nodrošināt pilnvērtīgu un ātru informācijas apmaiņu, lai neveidotos informācijas trūkums, kas var būt par kavēkli stratēģijas īstenošanā. Īstenojot šo principu, jāņem vērā informācijas apmaiņas tiesiskuma robežas un šo robežu pārkāpuma sekas.

Īstenošana.

Lai panāktu definēto mērķi, likumdevējam ir jāizmanto vairāki realizācijas instrumenti: nozari regulējošie normatīvie akti (Eiropas Savienības direktīvas, regulas, Latvijas Republikas likumi, noteikumi u. c.); cilvēkresursi, finanšu resursi, materiāli tehniskie resursi, īpaši uzsvāru liekot uz informācijas tehnoloģiju jaunākajām tendencēm gan uzraudzības, gan datu apstrādes, gan informācijas apmaiņas jomā. Gan datu analīzes, gan arī izglītošanas jomā jānodrošina informācijas pieejamība par nozares attīstības tendencēm, jaunākajiem grozījumiem normatīvo

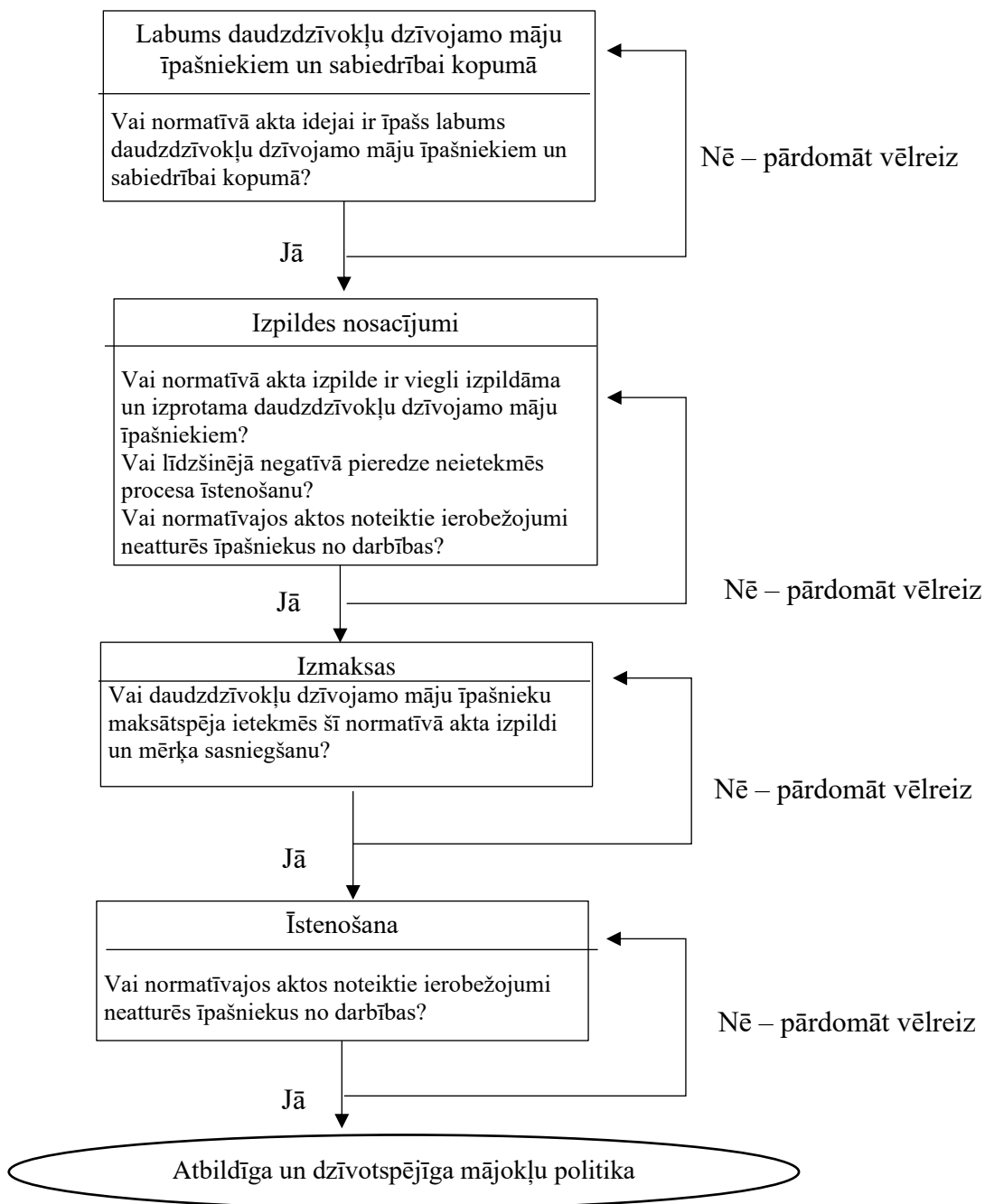
aktu regulējumā, pušu atbildības līmeņiem, kā arī par vienu no prioritātēm ir jānosaka sabiedrības izglītošana (skat. 4.2. att.).

Normatīvajos aktos jānosaka kāds maksimālais sliekšnis lēmumu pieņemšanā un darbu organizēšanai, kur gadījumā, ja pārvaldīšanas uzņēmums no savas puses ir veicis visus nepieciešamos darbus (apsekojis, sagatavojis piedāvājumu, izmaksas, organizējis lēmumu pieņemšanu), tomēr, ja īpašnieki nav lēmumu atkārtoti pieņēmuši bez pamatojuma, tad noteikt atbildības pāriešanu īpašnieku pusē. Kā obligātu prasību ieviest – dzīvokļu īpašnieku apmācības, kas nodrošinātu minimālās prasības īpašnieku zināšanas līmenim.



4.2. attēls. Mājokļu politikas izstrādes posmi un iesaistītās puses

Likumdevējam ir jānosaka konkrētas atbildīgās personas katrā izstrādes posmā, tādējādi tiktu nodrošināts, ka katra puse uzņemtos savu – politisko, juridisko, sociālo, administratīvo, civiltiesisko – atbildības līmeni. Lai panāktu plānoto rezultātu, ir jāievēro pareiza stratēģiskā secība: labums daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem, sabiedrībai kopumā, pārvaldīšanas darbu izpildes nosacījumi, izmaksas un īstenošana (skat. 4.3.att.). Stratēģijas izstrādē izmantojami nosacījuma likumi.



4.3. attēls. Mājokļu politikas izstrādes stratēģiskā secība ārējās vides apstākļos (autore izstrādāts attēls, balstoties uz Zilā okeāna stratēģiju, V.Čans Kims, Renē Maborna, 2008)

Stratēģijas izstrādes sākumpunkts ir noskaidrot, vai no izstrādātā normatīvā akta un tā ieviešanas dzīvē būs labums daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem. Jāspēj atbildēt uz jautājumu “Vai normatīvā akta idejai ir īpašs labums daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem?”. Tas varētu būt, piemēram, saistīts ar lēmumu pieņemšanas procedūru pilnveidošanu, atkritumu apsaimniekošanas jautājumiem vai kādas līdzfinansējuma

programmas izstrādi. Vai ir pārliciecināms iemesls to virzīt izskatīšanai darba grupās, ministru kabinetā vai Saeimā u.c. Ideja ir jāvirza uz priekšu tikai tajā brīdī, kad ir saņemtas apstiprinošas atbildes, nepieciešamības gadījumā pārdomā atkārtoti, izskata dažādās darba grupās, kurās iesaistīti gan nozares speciālisti, gan ministriju un citu organizāciju pārstāvji.

Kad ideja ir apstiprināta, tad pāriet pie nākamā soļa – izpildes nosacījumu izskatīšana. Ir jāatbild uz jautājumu: “Vai normatīvā akta izpilde ir viegli izpildāma un izprotama daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem?” ; “Vai līdzšinējā negatīvā pieredze neietekmēs procesa īstenošanu?” ; “Vai normatīvajos aktos noteiktie ierobežojumi neatturēs īpašniekus no darbības?”. Likumdevējam un politikas veidotājam nedrīkst būt tikai viena interese – izstrādāt normatīvo aktu un to pieņemt Ministru kabinetā, Saeimā vai pašvaldības gadījumā – domes sēdē. Ja normatīvais akts būs īpašniekiem grūti izprotams, grūti izpildāms, tad tā darbība nerasniegs savu mērķi. Piemēram, pieņemot normatīvo aktu par kādas līdzfinansējuma programmas izstrādi, nepieciešams izvirzīt arī tādus kritērijus, kuri būtu lielākajai daļai mērķauditorijas izpildāmi.

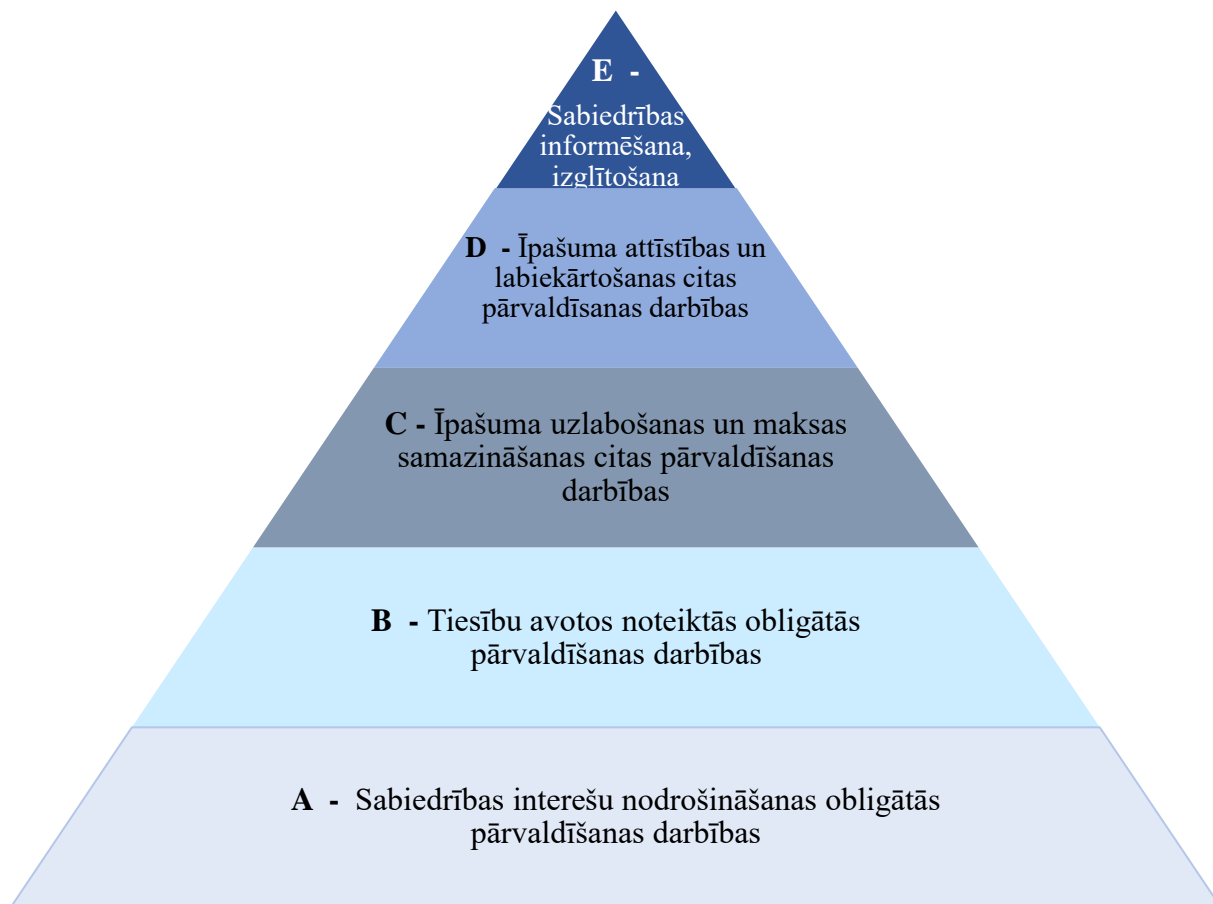
Trešais solis - izmaksas. Strādājot pie dokumenta, jāatbild uz jautājumu: “Vai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku maksātspēja ietekmēs šī normatīvā akta izpildi un mērķa sasniegšanu?”. Vai, pieņemot spēkā normatīvo aktu, ir skaidri izprotams par kādām izmaksām iet runa, kāds ir atbildības sadalījums, kādi iespējamie finanšu avoti. Kamēr nav skaidras atbildes, vai dalās viedokļi starp dokumenta izstrādē iesaistītajām pusēm, ir jāatgriežas pie sākumpunkta, jāveic nepieciešamības gadījumā detalizēta problēmas analīze. Nedrīkst pieļaut, ka par noteicošo faktoru kļūst, piemēram, administratīvā atbildība normatīvā akta izpildē vai tā neizpildē. Ja nevar sasniegt dokumentā izvirzīto mērķi, jāizskata cita veida alternatīvas.

Ceturtais solis – īstenošana, jāatbild uz jautājumu: “Kādi ir īstenošanas ierobežojumi normatīvā akta realizēšanai? Vai tiem nevajadzētu pievērsties vispirms?”; Vai normatīvajos aktos noteiktie ierobežojumi neatturēs īpašniekus no darbības?. Mājokļu politikas vai normatīvā akta izstrāde ir pabeigta tikai tad, kad varēs novērst ieviešanas ierobežojumus normatīvo aktu vai politikas dokumentu ieviešanas sākumposmā, lai nodrošinātu veiksmīgu mājokļu politikas īstenošanas dokumentu, normatīvo aktu izstrādi un ieviešanu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanas standarts

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanas standarta nepieciešamību nosaka jau šobrīd esošā tiesiskā bāze un praktiskā pārvaldīšanas procesa īstenošana. Likumdevējs ir

noteicis likumā obligāto minimālo darbu izpildi, tomēr pastāv atšķirīgi viedokļi par šī procesa ieviešanu un atbildības līmeņa noteikšanu starp pusēm.



4.4. att. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanas standarts (autores veidots)

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanas standarta ieviešana norādītu, kā organizēt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības. Standarta darbības pamatā ir princips, saskaņā ar kuru visi paredzētie procesi hierarhiski tiek iedalīti primārajās un pakārtotajās darbībās atbilstoši to būtiskākajiem rezultātiem. Lai veiktu izmaiņas dzīves vides kvalitātē, ir jānodrošina mājokļa funkcionalitāte un pakalpojuma kvalitāte. Standarta hierarhija tiek veidota pamatojoties uz A.Maslova vajadzību teoriju (skat. 4.4.att.). Saskaņā pēc amerikāņu psihologa Abrahama Maslova (Abraham Harold Maslow, 1908 – 1970) “Cilvēka dinamisko motivāciju teorijas”, vajadzību klasifikācija tiek sakārtota pēc to apmierināšanas kārtības (Maslovs, 1958). Promocijas darba autore šīs vajadzības ir pielāgojusi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma nodrošināšanai.

Savukārt sadalījums kategorijās nosaka cik lielā mērā īpašnieki un/vai personas, kuras nodrošina mājas pārvaldīšanu, ievēro standartā noteiktās prasības (pakalpojuma sniegšanas

apjomi). Standarta ievērošanas prasību izpildi un statistiku varētu veikt par nozari atbildīgās institūcijas.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanas standarta ieviešana radītu priekšnosacījumus pārvaldīšanas un uzturēšanas organizēšanai, lai:

- 1) pagarinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un to konstrukciju, atsevišķu elementu un inženiersistēmu dzīves ciklu, kā arī saglabātu to lietošanas īpašības;
- 2) nepieļautu ēku konstrukciju elementu un inženiersistēmu defektu rašanos;
- 3) samazinātu tehnisko sistēmu izraisītus pārtraukumus pakalpojumu sniegšanā;
- 4) samazinātu ar telpu vides drošību saistītos riskus;
- 5) saglabātu un uzlabotu īpašuma estētiskās īpašības;
- 6) paaugstinātu personāla darba efektivitāti nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un uzturēšanas organizēšanā;
- 7) īstenotu projektus, kas nodrošinātu dzīvojamās mājas atbilstību spēkā esošajiem tehniskajiem standartiem un energoefektivitātes paaugstināšanas principiem;
- 8) izstrādātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un uzturēšanas darba analīzes sistēmu;
- 9) pilnveidotu darbu izpildes metodes, uzlabotu saistītās vadības procedūras.

Īstenošana

Lai valstī attīstītos nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pakalpojumu sniegšana, un lai pārvaldnieks varētu būt konkurētspējīgs daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tirgū, tam nepieciešams izmantot noteiktas pārvaldīšanas īstenošanas metodes.

Vienas no svarīgākajām ir ekonomiskās, tajā skaitā finanšu analīzes, metodes, jo klientu maksātspēja ir viens no svarīgākajiem rādītājiem, lai pārvaldīšanas procesu varētu īstenot saskaņā ar mājokļu tehnisko stāvokli un nepieciešamajiem pasākumiem, kas būtu jāveic, lai uzlabotu to kvalitāti. Pamatojoties uz ekonomiskajām metodēm, tiek veikta prognozēšana un plānošana, kas tiktu īstenota pārvaldīšanas procesā.

Atjaunošanas jomā, viennozīmīgi, daudz veiksmīgāk būtu izmantot komplekso atjaunošanu, tomēr, ņemot vērā šobrīd pieejamo valsts un pašvaldību, kā arī Eiropas Savienības struktūrfondu līdzfinansējumu, ir skaidrs, ka daudzos gadījumos māju atjaunošanā tiks izmantots princips "solis pa solim", jo tas nodrošina iespēju īstenot remontdarbus arī tajos mājokļos, kuru īpašniekiem ir zemāka maksātspēja. Lēmumu pieņemšanas prioritātēm vajadzētu būt īpašnieku pusē, brīvām no valsts un pašvaldību administratīvi vai tiesiski noteiktajiem principiem.

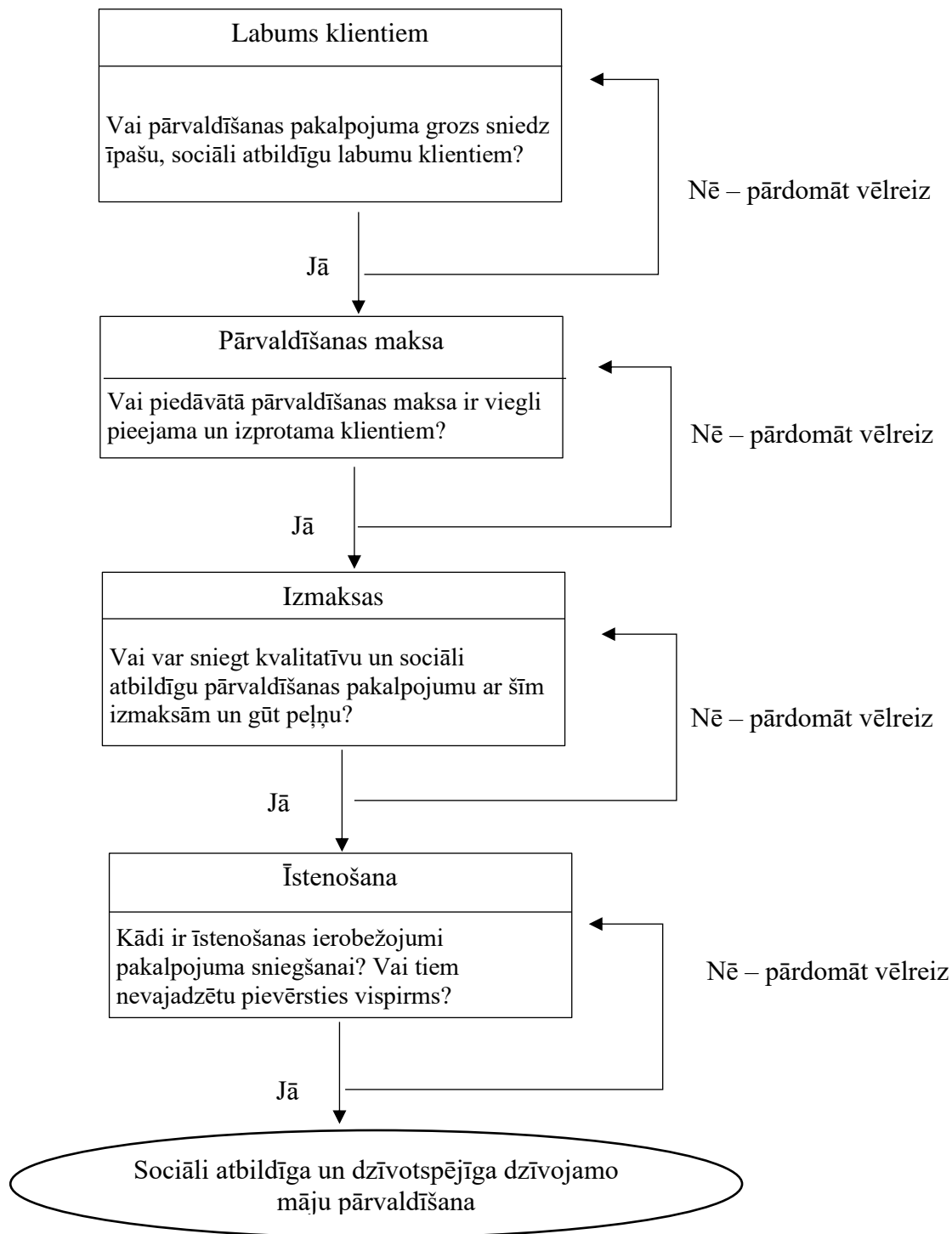
Lēmumu pieņemšanas prioritātēm vajadzētu būt īpašnieku pusē, brīvām no valsts un pašvaldību administratīvi vai tiesiski noteiktiem principiem. Piemēram, izvērtējot mājokļu tehnisko stāvokli, inženiertīklu atjaunošana būtu daudz nepieciešamāka kā mājokļu konstrukciju siltināšana un energoefektivitāte, jo energoefektivitāte nodrošina mājokļa izmaksu samazinājumu, vizuālo skatu un klimata uzlabošanu. Sakārtojot apkures sistēmu, samazinās negatīvā ietekme uz vidi (CO₂ izmeši), bet inženiertīklu atjaunošana, pirmkārt, nodrošina cilvēku un apkārtējās vides drošību. CO₂ paaugstinātais saturs, kurš rodas nepilnīgi sadegot kurināmajam, piesārņo gaisu, rada draudus cilvēku veselībai un apkārtējai videi, līdz ar to tas ir ne tikai valsts, bet arī Eiropas un pasaules aktualitāte. Iepriekšminētais sniedz atbildi, kādēļ prioritāte šobrīd ir energoefektivitāte.

Visu pārvaldīšanas pakalpojumu neatņemama sastāvdaļa ir uzraudzība un monitorings. Piemēram, veicot daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, ir nepieciešams pēc atjaunošanas noslēguma sekot mājas siltumenerģijas patēriņam, veikto būvdarbu kvalitātei. Ir jāveic pakalpojuma kvalitātes izpēte, konstatējot novirzes no normas, defektus, to cēloņus. Jāveic arī klientu darījumu uzraudzība. Jāveic arī klientu darījumu uzraudzības process.

Izmantojot modernākās tehnoloģijas un iekārtas, iespējams nodrošināt tehnisko iekārtu un to parametru darbības uzraudzību, monitorēšanu, kas dod iespēju iegūtos datus izmantot, lai ātri reaģētu un novērstu gan drošības riskus, gan tehniskas kļūmes, gan darbības pārtraukumus un citas būtiskas lietas. Sistēmu monitorings ilgtermiņā dod iespēju novērtēt iekārtu un ēkas tehnisko stāvokli kopumā, saimniecisko izdevīgumu un efektivitāti.

Aizvien lielāku vietu pakalpojuma sniegšanā ieņem **programmēšana**, jo visi aprēķini galvenokārt tiek veikti, izmantojot speciālās datorprogrammas, kurās iestrādāti speciāli algoritmi. Lai nodrošinātu sniegto pakalpojumu atbilstību normatīvo aktu prasībām un ieviestu informācijas sistēmas funkcionalitāti, Ekonomikas ministrija, Būvniecības valsts kontroles birojs, Valsts zemes dienests un citi nozares profesionāļi turpina attīstīt “Būvniecības procesu un informācijas sistēmu” (BIS), nodrošinot elektroniskās māju lietas vešanu.

Lai panāktu efektīvu, saimnieciski izdevīgu un sociāli atbildīgu pārvaldīšanas pakalpojuma rezultātu, ir jāievēro pareiza izpildes stratēģiskā secība: labums klientiem, izpildes nosacījumi, izmaksas un īstenošana (skat. 4.5. att.). Stratēģijas izstrādē izmantojami nosacījuma likumi.



4.5. attēls. Sociāli drošas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas stratēģijas izstrādes secība iekšējā vidē (autore izstrādāts attēls, balstoties uz Zilā okeāna stratēģiju, V.Čans Kims, Renē Maborna, 2008)

Stratēģijas izstrādes sākumpunkts ir noskaidrot, vai no piedāvātā pārvaldīšanas pakalpojuma groza būs pietiekams un sniegs labumu klientiem. Jāspēj atbildēt uz jautājumu: “Vai pārvaldīšanas pakalpojuma grozs sniedz īpašu, sociāli atbildīgu labumu klientiem?”. Pirms pakalpojuma groza piedāvājuma gatavošanas ir jāspēj veikt tālredzīga tagadnes analīze un nākotnes prognozēšana. Jānoskaidro potenciālo klientu maksātspēja, vēlmes, dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis, tuvumā esošie konkurenti. Pārvaldīšanas pakalpojuma piedāvājums ir jāvirza uz priekšu tikai tajā brīdī, kad ir saņemtas atbildes, nepieciešamības gadījumā vēl pārdomā atkārtoti, izskata pakalpojuma dažādības iespējas un pieņem gala lēmumu par turpmāko rīcību.

Kad ideja ir apstiprināta, tad pāriet pie nākamā soļa – pārvaldīšanas maksas aprēķināšanas. Ir jāatbild uz jautājumu: “Vai piedāvātā pārvaldīšanas maksa ir viegli pieejama un izprotama klientiem?”. Gatavojot piedāvājumu, būtu jāizvērtina pārvaldīšanas maksa, lai tā būtu ekonomiski izdevīga gan klientam, gan arī pašam pārvaldīšanas uzņēmumam. Nav pieļaujams, ka cena tiek noteikta tikai pēc konkurentu sniegtajām cenām, vai piedāvājot dempinga cenu. Ir jāpārdomā, kāda būs pievienotā vērtība no sagatavotā piedāvājuma un tā cenas.

Trešais solis – izmaksas. Strādājot pie izmaksām, jāatbild uz jautājumu: “Vai var veikt kvalitatīvu un sociāli atbildīgu pārvaldīšanas pakalpojumu ar šīm izmaksām un gūt peļņu?”. Pārvaldīšanas pakalpojuma mērķis ir noteikts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 2.pantā. Tas nozīmē sniegt kvalitatīvu, sociāli atbildīgu uz ilgtspējīgu saglabāšanu vērstu pakalpojumu. Secināms, ka izmaksas ir viena no būtiskajām lietām, īpaši tas ir svarīgi uzņēmuma dzīves cikla sākumā, kad ir vislielākais neizdošanās risks.

Ceturtais solis – īstenošana, jāatbild uz jautājumu: “Kādi ir īstenošanas ierobežojumi pakalpojuma sniegšanai? Vai tiem nevajadzētu pievērsties vispirms?”. Te būtu jānoskaidro kādi ir galvenie bremsējošie faktori, kuri var kavēt pilnvērtīgu, kvalitatīvu un sociāli atbildīgu pakalpojuma sniegšanu. Ir nepieciešams sagatavot biznesa plānu, izvērtēt riskus, novērst ieviešanas ierobežojumus, lai nodrošinātu sociāli atbildīgu uz ilgtspējīgu saglabāšanu vērstu pakalpojumu.

Instrumenti

Valstij jāregulē šo uzņēmējdarbības nozari ar dažādiem instrumentiem – ekonomiskiem, tiesiskiem, administratīviem, vides un sociāliem, šo instrumentu izmantošanas izstrādē pieaicinot nevalstiskās organizācijas (NVO). Minētie instrumenti ir dažādas pašregulējošas

sviras, kas ideālā variantā var stimulēt uzņēmēju un var arī mazināt uzņēmēju motivāciju, kā arī ir saistītas ar izdevīgumu vai neizdevīgumu (Arbizāre, 2003).

Lai motivētu dzīvokļu īpašniekus uzlabot savus īpašumus, lai veicinātu pārvaldnieku darba kapacitātes paaugstināšanu, valsts var izmantot vairākus instrumentus.

1. Ekonomiskie instrumenti – nekustamā īpašuma nodokļu samazināšana atjaunotajām ēkām visā kredīta atmaksāšanas periodā; izdevīgas valsts iekšējā aizņēmuma procenta likmes noteikšana; nekustamā īpašuma nodokļa palielināšana neatjaunotajām ēkām; valsts atbalsta mehānismu izstrāde nekustamo īpašumu kompleksai atjaunošanai.
2. Tiesiskie instrumenti – tiek izstrādāti, uzlaboti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari regulējošie instrumenti, judikatūras veidošana, tās maiņa, juridisko dokumentu paraugu izstrādāšana un to pieejamības nodrošināšana nozarē strādājošiem, tiesības veidot nevalstiskās organizācijas u. c.
3. Administratīvie instrumenti – tiek izstrādāti pakalpojumu kvalitātes kritēriji nekustamo īpašumu pārvaldniekiem; noteiktas ēku atjaunošanā izmantojamo materiālu kvalitātes prasības, savu pienākumu izpilde. 2020. gada 1. jūlijā stājās spēkā Administratīvās atbildības likums, kura mērķis ir aizsargāt pastāvošo tiesisko iekārtu, sabiedrības tiesiskās intereses, noteikto pārvaldes kārtību, kā arī panākt tiesisko attiecību taisnīgu noregulēšanu. Administratīvās atbildības sistēmu veido normatīvie akti, kuros ir noteikti administratīvie pārkāpumi, administratīvie sodi un administratīvo pārkāpumu process. (Latvijas Republikas Saeima, 2018).
4. Sociālie instrumenti – dažādi sociālie pakalpojumi un sociālā palīdzība dažādām klientu grupām, īstenojot pašvaldības kompetenci sociālo pakalpojumu jomā.
5. Vides instrumenti – emisiju samazināšana, uzraugot klimata politikas un ar to saistīto pasākumu īstenošanu un ietekmi, “nulles” enerģijas ēku būvniecības atbalstīšana, atkritumu šķirošanas attīstība, vides piesārņojuma, ķīmisku vielu iedarbības uz iedzīvotājiem novērtēšana.

Kā primārie instrumenti ir jāizmanto tiesiskie un ekonomiskie. Ja abi šie instrumenti tiks savstarpēji sabalansēti, tad administratīvo instrumentu izmantošana būs minimāla.

Lai veicinātu visu iepriekš minēto instrumentu izstrādi un to ieviešanu, nepieciešams iesaistīt ar jomu saistītās nevalstiskās organizācijas (NVO). Tas ir būtiski, jo jebkura NVO ir veidota tā, lai darbotos sabiedrības un tās grupu interesēs, un to darbība nav vērsta uz peļņas gūšanu. NVO spēlē svarīgu lomu politikas formulēšanas, izskaidrošanas, īstenošanas un

vērtēšanas procesos. Tās darbojas kā papildus informācijas avots un pirmais brīdinātājs par politikas potenciālajiem riskiem vai neveiksmēm. NVO un valsts iestāžu cieša sadarbība ļauj strādāt profesionālāk, nodrošinot konsultācijas ar sabiedrību un formulējot politiku tai saprotamā izteiksmes formā.

Rezultātu monitorings un pārvaldīšanas darbu uzraudzība

Sistēmpiecejas noslēgumā ir norādīts rezultātu monitorings un pārvaldīšanas darbu uzraudzība. Lai monitorings būtu ticams, ir jābūt objektīviem datiem. Piemēram, tas norāda uz to, ka centrālās statistikas pārvaldei būtu nepieciešams nevis izlases veidā pieprasīt informāciju no uzņēmumiem, bet gan simtprocentīgi no visām juridiskām un fiziskām personām, kuras nodrošina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu.

Neaizstājams plānošanas priekšnoteikums ir saimnieciskās darbības analīze. Lai uzņēmums varētu pamatoti plānot savu darbību nākotnē, vispirms ir sīki jāizanalizē iepriekšējās darbības rezultāti. Ir jāveic analīze par saikni starp uzņēmējdarbību, inovācijām un vadību. Analīze dod iespēju ne tikai izpētīt konkrētā uzņēmuma darbības panākumus, bet arī salīdzināt tos ar līdzīgiem uzņēmumiem. Ekonomiskai analīzei nepieciešama noteikta informatīvā bāze. Tās kvalitāte ir atkarīga no uzņēmumā organizētās finanšu uzskaites un pārskatu kvalitātes, kā arī tajos ietilpstošo rādītāju patiesuma un ticamības.

Saskaņā ar definīciju Valodas konsultāciju elektroniskajā datu bāzē, monitorings ir stāvokļa novērošanas, kontroles, analīzes un prognozēšanas sistēma (Valodas konsultācijas, 2020).

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumiem tas dotu iespēju uzlabot sava pakalpojuma kvalitāti, izmantot jaunas uzraudzības metodes, tas atvērtu jaunus tirgus un jaunus organizēšanas veidus.

Rezultātu monitorings gan valstij, gan pašvaldībai ļautu būt informētai par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju esošā stāvokļa un situācijas potenciālo uzlabošanos vai pasliktināšanos, kā arī iegūt pamatinformāciju, vai īpašnieki vai to pilnvarotās personas – pārvaldnieki – nodrošina māju pārvaldīšanu un tehnisko uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām un īpašnieku vēlmēm.

Autore uzskata, ka nepieciešams atjaunot Mājokļu monitoringa sistēmu, kuru 2002.gadā attīstīja valsts aģentūra “Mājokļu aģentūra”. Tās mērķis bija nodrošināt valsts pārvaldes iestādes un pašvaldības ar informāciju, kas ir svarīga mājokļu politikas veidošanai. Sistēma tika attīstīta balstoties uz toreiz jau pastāvošo privatizācijas elektronisko datu bāzi, papildinot to ar informāciju par mājokļu nodrošinājuma, pieejamības, mājokļu attīstības,

ilgtspējas un tirgus darbības monitoringiem. 2011. gadā Privatizācijas aģentūra pieņēma lēmumu par mājokļu monitoringa sistēmas likvidēšanu.

Valstij ir jābūt vienotai mājokļa sektora novērošanas, prognozes un analīzes sistēmai, kurā tiek uzkrāti dati par dzīvojamām mājām gan objektu līmenī (ēkas būvniecības gads, izmantotie materiāli, dzīvokļu skaits, esošās komunikācijas, veiktie remontu, veiktie energoauditi un to rezultāti, tehnisko apsekojumu rezultāti u. c.), gan arī par dažādiem ar mājokļiem saistītiem procesiem – ēku atjaunošanu, jaunu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecību, mājokļu īpašuma formām, pašvaldību politiku, pieejamām subsīdijām u. c.

Rezultātu monitorings un pārvaldīšanas darbu uzraudzība

Rezultātu monitorings un pārvaldīšanas darbu uzraudzības sistēmas ir attēlota trilemmas veidā. Trilemmas mērķis – uzturēt esošo datubāzi par mājokļiem, papildinot to ar jauniem, aktuāliem datiem, kā arī nodrošināt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma uzraudzību. Tas ļautu mērķtiecīgi virzīt darbību daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un uzturēšanas drošai un efektīvai attīstīšanai:

- 1) analizējot ēkas un inženiersistēmu tehniskos parametrus;
- 2) analizējot energoresursu patēriņu dzīvojamās mājās;
- 3) metodiski uzraugot un analizējot ēku energoefektivitātes paaugstināšanu un ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanu;
- 4) uzraugot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanas atbilstību normatīvo aktu prasībām;
- 5) izskatot iedzīvotāju sūdzības par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieku pārkāpumiem pēc būtības;
- 6) izskatīt strīdus starp īpašniekiem un pārvaldīšanas un sabiedrisko (komunālo) pakalpojuma sniedzējiem;
- 7) sniedzot bezmaksas konsultācijas un ieteikumus par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas organizēšanu.

Atjaunotā monitoringa sistēma ļautu papildināt jau esošo datu bāzi ar jauniem, aktuāliem datiem. Tas ļautu mērķtiecīgi virzīt pašvaldību un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieku darbību daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanas ilgtspējīgai saglabāšanai.

Lai sistēma varētu darboties un to būtu iespējams monitorēt un uzraudzīt, ir jānosaka trīs galvenie pīlāri un četri to galvenie mērķi.

- 1) drošība,
- 2) sociālā ilgtspēja (informētība/ vai pakalpojuma pieejamība) un

3) laba, sociāli atbildīga pārvaldība (skat. 4.6. att.).

Pīlāru mērķi:

1. Drošība – iedzīvotāju dzīves apstākļu uzlabošana, nodrošinot drošu un ilgtspējīgu mājokļa pārvaldīšanu, uzturēšanu un sagalbāšanu.
2. Ekonomiskā ilgtspēja – ekonomikas spēja uzturēt noteiktu ekonomiskās ražošanas līmeni nenoteiktu laiku, pārvaldīšanas pakalpojuma saņemšana ilgtermiņā, nodrošinot noteikumus, kas veicina sociālo iekļautību, atbalsta pasākumus mājokļa atjaunošanā, labiekārtošanā, kredītu pieejamību un informācijas tehnoloģiju izmantošanu procesu īstenošanā.
3. Laba, sociāli atbildīga pārvaldība – tiesību aktu, labas pārvaldības principu un sociālo un vides aizsardzības mērķu ievērošana, nodrošinot iesaistīto pušu izglītošanu, lēmumu pieņemšanas veicināšanu un atbildības uzņemšanās par veiktajiem pasākumiem.



4.6. attēls. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu trilemma (autores veidots)

Promocijas darbā iegūtie pētījuma un aptaujas dati liecina par to, ka virkne faktoru ietekmē visu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu. Izmantojot trilemmu un izpētot pīlāru ietekmi uz nozari, varēs sabalansēt nozares attīstību, izstrādāt scenārijus nākotnes darbībai un dot pamatojumu valsts un pašvaldības institūcijām strādāt pie normatīvo aktu izstrādes vai grozījumiem.

Katram no trīs galvenajiem pīlāriem tiek noteikti vērtēšanas kritēriji. Visa vērtēšanas kritēriju sistēma veido noderīgu un empīrijā jeb pieredzē balstītu kopumu (1. pielikums), kuru izvēli noteica vairāki rādītāji.

- 1) **Segums.** Trilemmas vērtēšanas kritēriji ir svarīgi no metodoloģijas viedokļa un nodrošina to, ka katru kritēriju pilnībā atbalsta datu pieejamība un vismaz 75 % gadījumu izprot eksperti.
- 2) **Attīstība.** Vērtēšanas kritēriji tiek izvēlēti vai izstrādāti, lai sniegtu ieskatu situācijās dažādos procesos un mērķu kontekstā.
- 3) **Balanss.** Vērtēšanas kritēriji pie katra pīlāra atspoguļo vienu vai vairākas, pat dažādas problēmas.
- 4) **Salīdzināmība.** Vērtēšanas kritēriju rādītāji ir noteikti pēc izveidotas novērtēšanas metodikas (ņemot vērā autores veikto dzīvokļu īpašnieku un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozares speciālistu aptauju), lai nodrošinātu to salīdzināmību ar citiem vērtējumiem.
- 5) **Atšķirība.** Katrs vērtēšanas kritērijs koncentrējas uz atšķirīgu pētāmā jautājuma aspektu.
- 6) **Ticamība.** Izmantojamie dati ir reprezentatīvi.
- 7) **Ietekme.** Katra vērtēšanas kritērija svarīgums un to ietekmes nozīme uz katru no pīlāriem – drošība, laba, sociāli atbildīga pārvaldība un sociālā ilgtspēja (informētība/ vai pakalpojuma pieejamība) – ir noteikta, veicot indikatoru ranžēšanu.

Veicot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas un procesa monitoringu un uzraudzību, tiek atbildēts uz trīs jautājumiem, kurus var tālāk analizēt, pamatojoties uz noteiktajiem pīlāriem. Atbildot uz jautājumiem: cik liela ietekme uz pārvaldīšanas procesu, cik liela informācijas nepietiekamības ietekme uz pārvaldīšanas procesu nākotnē un cik aktuāli ir risināt problēmas, kas izriet no šī kritērija, varēs secināt, kuram pīlāram jāpievērš vairāk uzmanības: drošībai, sociālā ilgtspējai vai labai, sociāli atbildīgai pārvaldībai. Tā rezultātā, iegūstot datus, saranžējot tos grupās, var sākt strādāt pie daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas attīstības koncepcijas, stratēģijas, mājokļu politikas izstrādes un rīcības plāna sagatavošanas.

Rezultātu monitoringa un pārvaldīšanas darbu uzraudzības funkcijas nepieciešams nodot valsts institūcijai, piemēram, Būvniecības un valsts kontroles birojam vai kādai citai valsts institūcijai, uzdodot nodrošināt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma uzraudzību un pušu savstarpējo strīdu izskatīšanu.

Monitoringa laikā veiktās anketēšanas mērķis ir regulāri iegūt datus, lai identificētu problēmas un to ietekmi uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari un noteiktu prioritārās jomas Latvijā nozarē kopumā. Aptaujas respondenti – nozares eksperti:

daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumi, valsts un pašvaldības institūcijas, kredītiestāžu eksperti, apdrošinātāji, vērtētāji un citi nozarē strādājošie.

Lai izvērtētu ekspertu sniegtās atbildes, ir jādod vērtību kritēriju pamatojums. Promocijas darba autore piedāvā šādu kritēriju vērtēšanas sistēmu (skat. 4.2. tab.).

4.2. tabula

Vērtību kritēriju pamatojums anketas izvērtēšanā (autores veidots)

Viedokļa intensitāte	Jautājuma aktualitāte	Vērtējums
0 %–5 %	Zema aktualitāte	1
36 %–70 %	Aktuāls	2
71 %–100 %	Ļoti aktuāls	3

Pirms anketēšanas tiek noteikts minimālais ekspertu, kuri piedalās procesu novērtēšanā, skaits.

Vērtēšana:

- 1) Ja anketas jautājumu izvērtēšanā tikai līdz 5 % respondentu no kopējā respondentu skaita norāda, ka jautājuma nozīmībai ir “zema aktualitāte” vai “nav steidzīgi”, tiek uzskatīts, ka jautājumam ir zema aktualitāte, un tā vērtējums ir 1.
- 2) Ja anketas jautājumu izvērtēšanā 36 %–70 % respondentu no kopējā respondentu skaita norāda, ka jautājuma nozīmība ir “vidēja” vai “steidzīga”, tiek uzskatīts, ka jautājumam ir vidēja aktualitāte, un tā vērtējums ir 2.
- 3) Ja anketas jautājumu izvērtēšanā vairāk nekā 70 % respondentu no kopējā respondentu skaita norāda, ka jautājumu nozīmība ir “augsta” vai “ļoti steidzīgi”, tiek secināts, ka norādītie kritēriji ir ļoti aktuāli, to vērtējums ir 3. Šajā gadījumā tas ir robežsliekšnis, kas liecina par to, ka valsts vai pašvaldības institūcijām ir laiks sākt risināt šo jautājumu.

Ir jāsāk izvērtēt katra vērtēšanas kritērija loma un ietekme uz katru no pīlāriem, jāanalizē sociālie un vadības procesi un jāveic preventīvi vai korektīvi pasākumi, iejaucoties daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā, lai sāktu problēmu identificēšanu, izstrādājot rīcības plānu, veicot grozījumus normatīvo aktu regulējumā un nodrošinot šī procesa uzraudzību.

Monitoringa rezultātā varēs konstatēt problēmas, definēt sasniedzamos rezultātus nākotnē, izvirzīt veiksmīga pārvaldīšanas uzņēmuma pazīmes.

Ieguvumi

- 1) Tiks paredzēti skaidri sasniedzamie rezultatīvie rādītāji, kas ietvers veiksmīgu pārvaldīšanas procesu skaidrojumu, nosakot skaidru un sociāli atbildīgu darbības

plānu, valsts vai pašvaldības atbalstāmās darbības, kas nodrošinātu pārvaldīšanas uzņēmumiem izaugsmi, ievērojot labas pārvaldības principus.

- 2) Izstrādāts pārvaldīšanas uzņēmumu darbības uzraudzības un monitoringa plāns, kas raksturos sasniedzamos rādītājus, tajā skaitā efektivitātes rādītājus.
- 3) Izstrādāts mehānisms elastīgākai lēmumu pieņemšanas procedūrai.
- 4) Izstrādāts un nodrošināts finanšu atbalsts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanai, atjaunošanai, labiekārtošanai un citām aktivitātēm.
- 5) Definētas kvalitatīvas prasības daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehniskajā un sociālajā uzturēšanā un vadīšanā. Valsts un pašvaldību līmenī tiek sniegtas konsultācijas un ieteikumi labākai uzņēmumu saimnieciskās darbības attīstībai.

Ekonomikas ministrijai, kas ir vadošā institūcija daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un mājokļu politikas nozarē, ir nepieciešams skaidrs redzējums par mērķa noteikšanu nozarē, finansiālā atbalsta mehānismu ieviešanas principiem un zināšanu uzlabošanu. Līdz šim veiktās darbības ir bijušas ierobežotas un tās nav sasniegušas maksimāli efektīvu rezultātu.

Deleģējot monitoringa un uzraudzības funkcijas noteiktai valsts institūcijai, varēs īstenot sociāli atbildīgu un neatkarīgu datu uzkrāšanu, apstrādi, veikt to analītisko izvērtējumu un izstrādāt rīcības plānus turpmākajām daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbībām.

4.2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē iesaistīto personu līdzdalība metodoloģiskā risinājuma aprobācijā

Promocijas darba autore noorganizēja fokusgrupu, kurā piedalījās nozares, zinātnes, mācībspēku un ekonomikas eksperti (kopumā 15 dalībnieki) no Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes, SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”, SIA “Ādažu namsaimnieks”, SIA “Talsu namsaimnieks”, SIA “Cēres nami”, konsultants nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumos, Rīgas Tehniskās Universitātes Būvuzņēmējdarbības un īpašuma vērtēšanas, darījumu un apsaimniekošanas kompetences centrs (BUIK), SIA “Arko Real Estate”, AAS “Balta”, SIA “Rīgas Siltums”, SIA “Filter Latvia”, SIA “Intra GT”, SIA “HB Service”, nekustamo īpašumu projektu vadītājs SIA “Delciso projekti”, SIA “Sanarats”, SIA “SNL” (10.pielikums).

Diskusijā tika izvērtēti un analizēti sekojoši jautājumi:

1. Definīcijas “*daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana*” noteikšana un izmantošana mājokļu dzīves cikla pagarinājuma, īpašuma, cilvēku un vides drošības principu ievērošanas un ilgtspējīgas saglabāšanas kontekstā (skat. 2.4.3. nodaļu).
2. *Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskās pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieejas analīze un aprobācija*. Mērķis – izvērtēt izstrādāto sistēmpieejas modeli sociāli atbildīgas mājokļu dzīves cikla pārvaldīšanas kontekstā (skat. 3.2. nodaļu).
3. *Hierarhiju analīzes metodes un nosacījumu likumu* izmantošana dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā (skat. 2.5.2. nodaļu).

Fokusgrupas diskusijas laikā tika identificēti būtiskākie daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskās pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieejas subjekti, mērķi, principi un procesi. Fokusgrupas ietvaros tika veiktas intervijas un anketēšanas ar mērķi – noskaidrot identificēto ārējo un iekšējo faktoru nozīmīgumu un to teorētisko nostādņu un praktisko kompetenču sabalansēšanu. Tāpat diskusiju laikā tika aprobēti iegūtie rezultāti un apstiprināta promocijas darbā izvirzītā hipotēze.

Diskusijas laikā fokusgrupas dalībnieki nonāca pie sekojošām atziņām:

1. Mājokļu politikas attīstība ieņem nozīmīgu vietu visā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā. Tādēļ svarīgi mājokļu politiku izstrādāt tādā līmenī, lai tā darbotos arī praksē. Lai tajā izvirzītie mērķi un noteikti principi būtu reāli realizējami praktiskajā darbībā. Mājokļu politikas realizēšanai ir jāparedz dažādi finanšu instrumenti, kuri motivētu īpašniekus iesaistīties sava mājokļa uztrīšanā un atjaunošanā.
2. Sociālā atbildība un labas pārvaldīšanas principi ir viens no priekšnoteikumiem, lai pārvaldīšanas process tiktu īstenots atbilstoši valsts noteiktajam mājokļu pārvaldīšanas un tā kvalitātes līmenim, kā arī lai tiktu sniegts kvalitatīvs, klienta vēlmēm un maksātspējai atbilstošs pārvaldīšanas pakalpojums.
3. Izmantojot pārvaldīšanas īstenošanas principus, metodes un instrumentus vienas no svarīgākajām metodēm ir ekonomiskās, tajā skaitā finanšu analīzes metodes. Klientu maksātspēja ir viens no svarīgākajiem rādītājiem, lai pārvaldīšanas procesu varētu īstenot saskaņā ar mājokļu tehnisko stāvokli un nepieciešamajiem pasākumiem, kuri būtu jāveic, lai uzlabotu to kvalitāti. Pamatojoties uz ekonomiskajām metodēm tiek veiktas prognozēšanas un plānošanas, kuras tiktu jau īstenotas pašā pārvaldīšanas procesā.
4. Lēmumu pieņemšanas prioritātēm vajadzētu būt īpašnieku atbildības pusē, brīvām no valsts un pašvaldību administratīvi vai tiesiski noteiktiem principiem. Piemēram,

izvērtējot mājokļu tehnisko stāvokli, inženiertīklu atjaunošana būtu daudz nepieciešamāka kā mājokļu konstrukciju siltināšana un energoefektivitāte, jo energoefektivitāte nodrošina mājokļa izmaksu samazinājumu, vizuālo skatu un klimata uzlabošanu dzīvoklī un mājoklī kopumā, savukārt, sakārtojot apkures sistēmu, samazinās negatīvā ietekme uz vidi (CO2 izmeši), bet inženiertīklu atjaunošana, pirmkārt, nodrošina vides drošību. CO2 paaugstinātais saturs, kurš rodas nepilnīgi sadegot kurināmajam, piesārņo gaisu, rada draudus cilvēku veselībai un apkārtējai videi, līdz ar to tas ir ne tikai valsts, bet arī Eiropas un pasaules aktualitāte. Tas sniedz atbildi, kādēļ prioritāte šobrīd ir energoefektivitāte.

5. Pārvaldīšanas procesā ļoti būtisks ir informācijas apmaiņas princips. Lai efektīvi varētu pārvaldīt dzīvojamās mājas, ir nepieciešama kvalitatīva un skaidra informācijas apmaiņa starp iesaistītajām pusēm.

6. Caurspīdīguma princips nozīmē detalizētu finanšu līdzekļu izlietojuma atspoguļojumu īpašniekiem saprotamā formā, lai īpašnieki varētu izsekot iemaksāto naudas līdzekļu izlietojumam. Par caurspīdīguma principu norāda arī patērētāju tiesību aizsardzības centrs, norādot, ka līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā veidā. Personām, kuras nodrošina daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldību, ir pienākums informēt īpašniekus par savām darbībām, jo tieši īpašnieki ir tie, kuri pārvaldnieku algo, tātad viņiem ir tiesības zināt par pārvaldīšanas procesā veiktajiem pasākumiem un to izmaksām.

7. Pārvaldniekiem kā primārie instrumenti ir jāizmanto tiesiskie un ekonomiskie. Ja abi šie instrumenti tiks savstarpēji sabalansēti, tad administratīvo instrumentu izmantošana būs minimāla.

8. Atjaunošanas jomā, viennozīmīgi, daudz veiksmīgāk būtu izmantot komplekso atjaunošanu, tomēr ņemot vērā šobrīd pieejamo līdzfinansējumu no valsts un pašvaldības, kā arī Eiropas Savienības struktūrfondu puses, ir skaidrs, ka daudzos gadījumos māju atjaunošanā tiks izmantots princips "solis pa solim", jo tas ļauj īstenot remonta darbus arī tajos mājokļos, kur īpašnieki ir ar zemāku maksātspēju vai zemāku lēmumu pieņemšanas aktivitāti.

9. Valstij un pašvaldībām arī turpmāk būtu jāplāno no sava budžeta līdzfinansējums daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanas atbalstam.

Apkopojot dzīvokļu īpašnieku un nozares ekspertu vērtējumu par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, secināms, ka pārvaldīšanas nozare attīstās un veidojas, mainoties sabiedrības vajadzībām, aktualizējot nepieciešamību pēc modernākām tehnoloģijām, pēc savstarpējas uzticēšanās, kura tiek panākta, izmantojot savā darbībā labas pārvaldības un sociālās atbildības principus, atklātības principus. Tādējādi mūsdienu daudzdzīvokļu

dzīvojamo māju pārvaldīšanas paradigma nosaka jaunus mājokļu pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanas mērķus un to īstenošanas paņēmienus.

Balstoties uz apkopoto informāciju un promocijas darbā veikto pētījumu rezultātiem, autore ir izstrādājusi informatīvi analītisko pārvaldīšanas metožu un vadīšanas sistēmpieeju, kuru valsts un pašvaldības nozares speciālistiem būtu ieteicams izmantot nekustamā īpašuma jomas uzlabošanai un darba efektivitātes paaugstināšanai, bet daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumiem sava sniegtā pakalpojuma pieejamības un kvalitātes uzlabošanā.

Lai prezentētu monitoringa un uzraudzības sistēmas darbību, izstrādāto trilemmu, noteiktos 3 pīlārus un izvirzītos vērtēšanas kritērijus, promocijas darba autore noorganizēja fokusgrupu, kurā piedalījās nozares eksperti (kopumā 15 dalībnieki) no Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes, SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”, SIA “Ādažu namsaimnieks”, SIA “Talsu namsaimnieks”, SIA “Ādažu ūdens”, ADB “Gjensidige”, SIA “Sanarats”, SIA “SNL”, SIA “Jumis SP”, SIA Pilsētībūvnieks, SIA Ventspils nekustamie īpašumi, SIA “ACELTNE” un Rīgas apsaimniekotāju asociācija.

Diskusijā tika izvērtēti un analizēti: trīs galvenie pīlāri – Drošība, Ekonomiskā ilgtspēja un Laba, Sociāli Atbildīga Pārvaldība.

Tika atbalstīti un noteikti par derīgiem monitoringa procesā uzdotie 3 jautājumi: “Cik liela ietekme uz pārvaldīšanas procesu?”; “Cik liela informācijas nepietiekamības ietekme uz pārvaldīšanas procesu nākotnē” un “Cik aktuāli ir risināt problēmas, izrietošas no šī kritērija?”. Tika atbalstīts vērtību kritēriju pamatojums un kritēriju vērtēšanas sistēma.

Eksperti izvērtēja kritēriju ietekmi uz drošību, labu, sociāli atbildīgu pārvaldību un ekonomisko ilgtspēju un atzina tos par derīgiem.

Novērtējot kritērijus, tie tika saraņžēti pēc to svarīguma. Kā svarīgākie tika noteikti:

Pīlārs Drošība: Veiktie remonta darbi dzīvojamā mājā, to daudzums, sarežģītība; veiktie atjaunošanas darbi inženiertīkliem un veiktie atjaunošanas darbi konstrukcijām, fasādei. Problēma tika noteikta – augsta un aktualitāte ļoti steidzīgi, informācijas nepietiekamība – vidēja, augsta.

Šāds no vērtējums norāda uz robežsliekšni, kad valsts līmenī ir jāsāk domāt ne tikai par energoefektivitātes pasākumu īstenošanu daudzdzīvokļu mājās, bet arī pastiprinātu uzmanību pievēršot arī konstrukcijām un inženiersistēmām.

Pīlārs: Laba, sociāli atbildīga pārvaldība. Kā svarīgākie tika noteikti: iedzīvotāju zināšanas līmenis par kopīpašumu, tā sastāvu, īpašumtiesībām un atbildības līmeni; dzīvokļu

īpašnieku dalība lēmumu pieņemšanā par mājas pārvaldīšanas jautājumiem un dzīvokļu īpašnieku aktivitāte lēmumu pieņemšanā par mājas pārvaldīšanas jautājumiem.

Problēmas aktualitāte tika noteikta –ļoti steidzīgi, informācijas nepietiekamība – vidēja. Šāds no vērtējums norāda uz robežsliksni, kad ir jādomā kā paaugstināt iedzīvotāju izglītības līmeni par mājokļa pārvaldīšanu, kā motivēt īpašniekus piedalīties īpašuma pārvaldīšanā, lēmumu pieņemšanā un izdarīt izvēli par ilgtspējīgu pārvaldīšanu un tehnisko darbu īstenošanu, tādējādi sakārtojot savus īpašumus un uzlabojot drošuma līmeni. Zināšanu un motivācijas trūkums kavē drošu un sociāli atbildīgu mājokļa uzturēšanu.

Pīlārs: Ekonomiskā ilgtspēja. Kā svarīgākie tika noteikti: īpašnieku maksātspēja, dzīvokļu īpašnieku gatavības līmenis ieguldīt finanšu līdzekļus sava mājokļa atjaunošanā, informācijas pieejamība, ko nodrošina pārvaldnieks. Problēma tika noteikta – augsta un aktualitāte ļoti steidzīgi, informācijas nepietiekamība –augsta. Šāds no vērtējums norāda uz nepieciešamību plānot pārvaldīšanas pasākumus atbilstoši īpašnieku un citu iedzīvotāju gribai, maksātspējai, tomēr plānojot darbus tādā līmenī, lai nepieļautu ēkas nolietošanos un apkārtējās vides apdraudējumu. Tas norāda arī uz nepieciešamību valstij un pašvaldībām nodrošināt taisnīgu atbalsta sistēmu iedzīvotājiem un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem, pilnvērtīgu informācijas pieejamību par mājokļa finanšu stabilitāti, pieejamo uzkrājumu līmeni un kopīpašnieku atbildības līmeni maksājumu veikšanā.

Starp visiem 3 pīlāriem tika atzīta noteikta savstarpēja saistība un sinerģija, kas var ietekmēt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto pušu lēmumus par drošāko un efektīvāko darbību īstenošanu. Promocijas darbā veiktais pētījums pamato nepieciešamību turpināt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas un tās procesu pētījumus, lai uzlabotu autores piedāvāto metodoloģisko risinājumu un tā īstenošanu.

Secinājumi un priekšlikumi

Promocijas darba izstrādes gaitā ir izpētīti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas teorētiskie aspekti un identificētas problēmas, izanalizēti pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošie faktori, izpētītas lēmumu pieņemšanas metodes, kā arī piedāvāta daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskā pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieceja un tās novērtēšanas sistēma, kas izmantojama, lai noteiktu robežsliksni, kurā brīdī valstij un pašvaldībai būtu jāiejaucas, lai nodrošinātu pakalpojuma pieejamību un atbilstību normatīvo aktu prasībām un drošumam. Promocijas darbā iekļauto pētījumu teorētiskās atziņas un pētījuma rezultāti pamato, ka promocijas darba mērķis ir sasniegts un tajā izvirzītā hipotēze ir pierādīta.

Hipotēze tika secīgi pārbaudīta:

- 1) izpētīt zinātnisko literatūru;
 - 2) aptaujās un fokusgrupās iegūto datu analīzes rezultātā;
 - 3) aprobējot pētījuma rezultātus un izstrādāto sistēmpieceju zinātniskajos rakstos, konferencēs, kā arī fokusgrupās un starptautiskā projekta darba grupā ar nozares ekspertiem.
- Darba autore ir apkopojusi veikto pētījumu rezultātus un formulējusi galvenos secinājumus un no tiem izrietošos priekšlikumus.

Secinājumi

1. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēma ir savstarpēji saistītu procesu kopa, kuras mērķis ir nodrošināt kompleksveidīgu pasākumu īstenošanu, kas nodrošina nekustamā īpašuma, tā dzīves cikla pagarinājumu un ilgtspējīgu saglabāšanu. Šos procesus ietekmē gan ekonomiskie, gan juridiskie, tehniskie, informācijas tehnoloģiju, sociālās vides un psiholoģijas faktori. Faktoru ietekme uz pārvaldīšanas procesu ir daudzveidīga un ne vienmēr prognozējama.
2. Starptautisko un vietējo zinātnieku izpratnē māju nekustamā īpašuma pārvaldīšanas process ietver tādas darbības kā vadība un plānošana, monitorings, tehniskās apkopes darbības, būvniecība, ēku pārvaldības vadības programmatūras, datubāzes, pārvaldīšanas un uzturēšanas izmaksas, mūsdienīgas tehnoloģijas, juridiskie un tehniskie standarti, tiesību akti.
3. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesi tiek īstenoti, ievērojot civiltiesiskos principus. Tie ir civiltiesību normās izteiktas pamatidejas, saskaņā ar kurām notiek mantisko un personisko nemantisko attiecību reglamentācija. Lai ievērotu labas pārvaldības

noteikumus, jāievēro vairāki civiltiesiskie principi: tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības; īpašuma neaizskaramības princips; sabiedrisko interešu cieņas princips; civiltiesisko attiecību dalībnieku līdztiesības princips; subjektīvo tiesību atbilstība juridiskajiem pienākumiem; civiltiesisko attiecību dalībnieku relatīvas autonomijas princips; tiesību aizskāruma novēršanas un tiesu aizsardzības princips.

4. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas attīstību kavē nesistematizēts un nestrukturēts pārvaldīšanas process, kas neveicina attīstību, lai nodrošinātu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ilgtspējīgu saglabāšanu. Pieļaujot pārlietu lielas svārstības pakalpojuma nodrošināšanā, neprasme savienot teorētiskās zināšanas ar praksi draud ar nelīdzsvarota pakalpojuma nodrošināšanu, kas var būt par šķērslī ilgtspējīgam mājokļu dzīves cikla pagarinājumam. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas attīstību nepieciešams plānot tā, lai tiktu paaugstināta mājokļu drošība, pakalpojuma efektivitāte, tādējādi uzlabojot dzīves vidi, racionāli un mērķtiecīgi izmantojot visus pieejamos resursus un līdzsvaroti attīstot pārvaldīšanas sistēmu. Pārvaldīšanas sistēmai ir jānodrošina tās ilgtspējīga un stabila attīstība, iesaistīto pušu pieņemto lēmumu sasaiste, savstarpējā saskaņotība un visu elementu sinerģija.
5. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē trūkst kvalificētu un profesionālu speciālistu, lai īstenotu kvalitatīvu un uz ilgtspējīgu saglabāšanu vērstu pakalpojuma sniegšanu.
6. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas prasību definēšanai un īstenošanai ir jāpiesaista tāda līmeņa speciālisti, kuri spēj saskatīt ne tikai procesa definējumu, bet arī tā īstenošanu no sistēmas viedokļa vairāku sistēmu savstarpējā sinerģijā, spējot prognozēt un noteikt sistēmas tālākās attīstības perspektīvas, ievērojot saskaņotības un pāctecības principu.
7. Attīstoties daudzdzīvokļu dzīvojamo māju nozarei, aizvien vairāk tiek domāts par mājokļu politikas attīstību un uzlabošanu ar mērķi panākt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kvalitātes uzlabošanu, pārvaldīšanas pakalpojuma pieejamību, kas būtu vērsta uz ilgtspējīgu saglabāšanu.
8. Pārvaldīšanas procesa attīstības tendences parāda pieeju, ka sistematizēšana dotu iespēju nodrošināt kompleksu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tās inženiersistēmu un funkcionāli nepieciešamā zemes gabala uzturēšanu, veicinot tās dzīves cikla pagarinājumu. Sistēmā iekļautie ārējie un iekšējie faktori (ekonomiskie, tiesiskie, tehniskie, informāciju tehnoloģijas, vides un sociālie) ietekmē pārvaldīšanas procesu, tiem ir būtiska nozīme īpašuma turpmākā ilgtspējīgā saglabāšanā.

9. Dzīvokļu īpašnieku un nozarē iesaistīto personu aptaujas rezultāti, novērtējot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu, liecina, ka nozarē pastāv problēmas, kas saistītas ar kvalitatīvu un atbildīgu pakalpojuma īstenošanu. Vidējais pārvaldīšanas pakalpojuma novērtējums ir tikai 6,3, kas vērtējams kā zems un liecina par problēmām šajā jomā.
10. Ieviešot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītisko pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieceju, galvenie ieguvumi būs:
- tālredzīga, ilgtspējīga pārvaldīšanas stratēģijas izstrāde;
 - vidējā un īstermiņa plānu izstrāde;
 - juridisko jautājumu sabalansēšana ar ekonomiskajam iespējām;
 - atjaunošanas jeb renovācijas projektu tehniski ekonomiskā pamatojuma izstrāde un apstiprināšana;
 - sasniegto rezultātu analīze;
 - kvalitātes nodrošināšana;
 - monitoringa un kontroles ieviešana;
 - informācijas atgriezeniskās saites nodrošināšana;
 - savstarpēji saskaņotu normatīvo aktu sagatavošana;
 - objektīvu lēmumu pieņemšana.
11. Izvērtējot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas sistēmu, tās procesus un to ietekmējošos faktorus, pārvaldīšanas sistēmas attīstības tendences norāda, ka vadības un tehnoloģiju process vidē nepārtraukti palielinās, nozarē ienākot jauniem inovatīviem risinājumiem, kuru darbību ietekmē aizvien ciešākā tiesiskās vides sakārtošana, ekonomisko rādītāju nevienmērīgums un sociālās un psiholoģiskās vides ietekme uz rezultāta sasniegšanu.
12. Informācijas pieejamības problēmas liecina par informācijas apmaiņas sistēmas shēmas nepieciešamību, par ko norāda arī aptaujas rezultāti, kas liecina, ka informācijas nesniegšana (172 respondenti, 23,5 %) ir viens no visvairāk minētajiem faktoriem, norādot lietas, kas visvairāk neapmierina pārvaldnieka darbībā. 22,8 % respondentu norāda, ka informācijas pieejamība uzņēmumiem ir ļoti zemā līmenī, kas savukārt rada nākamās sekas: klienta neuzticība, neapmierinātība un nevēlēšanās iesaistīties pārvaldīšanas procesos.
13. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesu un to ietekmējošo faktoru analīze dod priekšstatu par sistematizētas un strukturētas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskās pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpiecejas

nepieciešamību ar identificētiem to veidojošiem principiem un īstenošanas elementiem. Sistēmiski organizējot dzīvojamo māju pārvaldīšanu, ievērojot definētos mērķus un uzdevumus, nosakot atbildīgās personas, iespējams nodrošināt ilgtspējīgu un efektīvu pārvaldīšanas pakalpojuma īstenošanu, kas dod iespēju uzturēt dzīvojamās mājas atbilstoši Latvijas un Eiropas Savienības izstrādātajām pamatnostādnēm nekustamā īpašuma nozarē.

14. Lai pārvaldīšanas sistēma varētu darboties un to būtu iespējams monitorēt un uzraudzīt, ir jānosaka trīs galvenie pīlāri: drošība; sociālā ilgtspēja (informētība vai pakalpojuma pieejamība); laba, sociāli atbildīga pārvaldība. Izpētot pīlāru ietekmi uz nozari, varēs sabalansēt nozares attīstību, izstrādāt scenārijus nākotnes darbībai un dot pamatojumu valsts un pašvaldības institūcijām strādāt pie mājokļu politikas un tās nepārtrauktas attīstības.
15. Labas pārvaldības un sociālās atbildības pieejas izmantošana daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā ir cieši saistīta ar racionālu profesionālo zināšanu, kapacitātes uzkrāšanu, ilgtspējības principu, sabiedrības un klientu vajadzības izvērtēšanu, savas attieksmes veidošanu.
16. Piedāvātās daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas darbības veiksmē būs atkarīga no tā, kā tiek ievēroti specifiskie darbības nosacījumi, definētie pamatlikumi un sabalansēts līdzsvars starp vēlmēm un profesionalitāti. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskā pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieejas aprobācija sniedz pierādījumus tās kā teorētiskās un praktiskās ietvarstruktūras piemērotībai mājokļu ilgtspējīgas saglabāšanas kontekstā.

Pamatojoties uz promocijas darbā gūtajiem secinājumiem, autore definē vairākus priekšlikumus par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskās pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieejas izmantošanu.

Priekšlikumi

Nozares atbildīgajām ministrijām – Ekonomikas ministrijai, Vides un reģionālās attīstības ministrijai, Finanšu ministrijai –, pašvaldībām, nevalstiskajām organizācijām, kas darbojas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma sniedzējiem, savstarpēji sadarbojoties, ņemt vērā promocijas darbā izklāstītos secinājumus un ieviest piedāvātos priekšlikumus.

1. Izpētot nekustamā īpašuma jēdzienu skaidrojumu, tiek piedāvāts precizējošs nekustamā īpašuma jēdziena skaidrojums.
2. Izpētot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas sistēmu un procesus, tiek piedāvāta aktualizēta dzīvojamo māju pārvaldīšanas jēdziena definīcija.

3. Izmantot sistēmpieejas metodoloģiju, kas nodrošinās **pārvaldīšanā iesaistītās puses** ar nepieciešamo informāciju un īstenošanas rīkiem, lai efektīvi īstenotu nepieciešamos pasākumus un veicinātu pārvaldāmo objektu dzīves cikla pagarināšanu un ilgtspējību, kā arī **valsts un pašvaldības institūcijām** pilnveidot starpnozaru politikas plānošanas koordinācijas mehānismu.
4. **Saeimai valsts līmenī noteikt atbildīgo institūciju**, kas:
 - veiks vienotu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju sektora novērošanu, prognozes un procesu analīzi, uzkrājot datus par dzīvojamām mājām objektu līmenī un arī par dažādiem ar mājokļiem saistītiem procesiem;
 - nodrošinās dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma uzraudzību un kontroli;
 - risinās iesaistīto pušu strīdus.
5. **Ekonomikas ministrijai**, izmantojot trilemmas modeli, izvērtēt valstī pastāvošās problēmas, attīstības tendenci, ēku tehniskā stāvokļa uzlabošanas nepieciešamību, kā arī nozarē strādājošo personu kapacitāti, attīstības iespējas, sociālo atbildību. Problēmas formulējums un tā risināšanas iespējamie scenāriji, rīcības plāns tiktu izmantots mājokļu politikas veidošanai, tajā skaitā ilgtspējīgas saglabāšanas jomā. Izmantojot trilemmas modeli, likumdevējs sistemātiski novērtētu attīstības mērķu, mājokļu politikas un ilgtspējas sasniegšanas progresu.
6. **Valsts kontrolei** – deleģēt funkciju ar tiesībām pārbaudīt valsts un pašvaldības institūcijas sistēmpieejas metodoloģijā izvirzītā pirmā līmeņa mērķa izpildē, pārbaudot:
 - vai tiek izstrādāti nepieciešami tiesību akti un/vai to grozījumi;
 - vai sabiedrība tiek nodrošināta ar informāciju par nozares aktualitātēm;
 - vai atbildīgajās institūcijās tiek iesniegti priekšlikumi par nepieciešamajiem uzlabojumiem un/vai grozījumiem;
 - vai tiek iesaistītas nevalstiskās organizācijas.
7. **Būvniecības un valsts kontroles birojam**, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmu, tajā skaitā dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru, veikt uzraudzību, lai pakalpojuma sniegšanā iesaistītajām personām būtu nepieciešamā profesionālā izglītība, kas ir noteikta Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā.
8. **Būvniecības un valsts kontroles birojam** – **izstrādāt** “Būvniecības procesu un informācijas sistēmas attīstības tehnoloģisko darbību un procesu” un ieviest informācijas sistēmas funkcionalitāti dzīvojamo māju pārvaldīšanas un uzturēšanas jautājumos, nodrošinot elektroniskās māju un ekspluatācijas lietu vešanu, paziņojumu

- un citas informācijas nosūtīšanu dzīvokļu īpašniekiem ar BIS sistēmas palīdzību, kopības lēmumu aptaujas formā pieņemšanu elektroniski, tai skaitā rezultātu apkopošanu, faktiski notikušo īpašnieku lēmumu datu ievadīšanu manuāli, kā arī citas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītās darbības.
9. **Pašvaldībām** – izveidot jaunu, mūsdienu situācijai atbilstošu un ekonomiski efektīvu pašvaldības īpašuma pārvaldības modeli, veicinot dzīvojamo māju drošības un energoefektivitātes uzlabošanu īpašumos.
 10. **Dzīvojamo māju pārvaldniekiem** – lai nodrošinātu pilnvērtīgu pakalpojuma sniegšanu, iesaistot procesā visas ieinteresētās puses, katrā uzņēmumā ir jāievieš autores izstrādātā konceptuālās informācijas apmaiņas sistēma.
 11. **Mācību iestādēm** – promocijas darba rezultāti izmantojami augstāko mācību iestāžu studijuursos. Teorētisko bāzi par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu, tās procesiem un tos ietekmējošiem faktoriem, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītisko pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieceju būtu lietderīgi iekļaut studijuursos “Nekustamā un kustamā īpašuma tiesiskie pamati”, “Nekustamā īpašuma pārvaldīšana un apsaimniekošana”.
 12. Noteikt šādus dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas pamatlīkumus:
 - a) skaidrs iesaistīto pušu lomu sadalījums;
 - b) normatīvo aktu un judikatūras sakārtotība;
 - c) organizācijas stratēģijas un finansiālo darbību definēšana;
 - d) tehniski ekonomiski aprēķini;
 - e) godīgums, uzticamība un ētiskums pret klientiem;
 - f) informācijas aprites un atgriezeniskās saites nodrošināšana;
 - g) jaunāko tehnoloģiju ieviešana pakalpojuma sniegšanā;
 - h) darbības risku identificēšana un to vadīšana;
 - i) sociālās atbildības principu ieviešana pakalpojuma sniegšanā;
 - j) līdzsvarots interešu, zināšanu, pieredzes un kompetences īpatsvars.
 2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskās pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieces galvenā virzība būtu jāvērs uz efektīvu pieeju mājokļu drošībai, pakalpojuma sniegšanas kvalitātei, rezultativitātei, produktivitātei, klientu apmierinātībai, darbaspēka daudzveidības pārvaldībai, sabalansējot pārvaldīšanas pakalpojuma sniedzēja profesionālās prasmes ar teorētiskajām zināšanām un praktisko darba īstenošanu.

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

- Aizsilnieks, A. (1968). *Latvijas saimniecības vēsture 1914-1945*. Rīga: Daugava.
- Al-Khatam, J. A. (2003). *Building maintenance cost. Mater of engineering report*. Dhahran: College of Environmental Design, King Fahd University of Petroleum and Minerals.
- Alner, G. R., & Fellos, R. F. (1990). Maintenance of local authority school building in UK: a case study. *Proceedings of the International Symposium on Property Maintenance Management and Modernisation*, (lpp. 90-99). Singapore.
- AnjaliDaisy, S., Vijayabanu, C., & Bonaparte, D. M. (2017). Assessing the impact of personality an psychological ownership in determining emotional intelligence of information iechnology (IT) employees uzing curve fit regression. *International Conference on Intelligent Sustainable Systems (ICISS)*, (957–961. lpp.).
- Arbizāre, N. (2003) Uzņēmējdarbības pamati. Jēkabpils Agrobiznesa koledža. Ozolnieki. 341. lpp.
- Atkritumu apsaimniekošanas likums. (2010) [tiešsaiste]. Latvijas Republikas likums, pieņemts 2010.gada 10.oktobrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv. [skatīts 2019.gada 10.aprīlī]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/221378-atkritumu-apsaimniekosanas-likums>
- Auziņš, A. (2016). *Zemes izmantošanas novērtēšana un pārvaldība. Promocijas darbs*. Rīga: RTU izdevniecība.
- Balodis, K. (2007). *Ievads civiltiesībās*. Rīga: Zvaigzne ABC.
- Bar-On, R. (2000). *The Handbook of Emotional Intelligence*. San Francisco: Iossey-Bass.
- Baumgartner, J. J., & Carson, R. L. (2009). Uncovering Common Stressful Factors and Coping Strategies Among Childcare Providers. *Child Youth Care Forum* (lpp. 239-251). Springer. doi:10.1007/s10566-009-9079-5
- Bērziņa, M., Kanaviņš, H., & Rausis, A. (2004). *Nekustamā īpašuma kadastrs Latvijā 1940-2004*. Rīga: VZD.
- Bērziņš, G. (2013). *Stratēģiskās vadīšanas sistēmas radošo nozaru organizācijās*. Promocijas darbs. Rīga: Latvijas Universitāte.
- Bikša, I. (2013). Ekoloģiskie riski Latvijas iedzīvotāju vērtējumā. Rīgas Stradiņa Universitāte.Promocijas darba kopsavilkums. Rīga, 2013.
- Blumberga, A., & Blumberga, D. (2004). *Energoserviss. Energoefektivitāte*. Rīga: Ekodoma. 127.lpp.
- Blumberga, A., Blumberga, D., Veidenbergs, I., Blumberga, M., Circene, B., & Radionova, S. (2003). *Siltuma un elektrības taupīšana mājoklī*. Rīga. 91.lpp.

- Bonfim, L. R., Segatto, A. P., & Goncalves, S. A. (2018). A conical-helix model of technology transfer and public-private partnerships for technological development in Brazilian public health. *Technology in Society*, 53, 110-123. doi:10.2016/j.techsoc.2018.01.006
- Borkowski, P., Pawlowski, M., & Makowiecki, T. (2011). Economical aspects of building management systems implementation. *2011 IEEE Trondheim PowerTech* (lpp. 1-6). IEEE. doi:10.1109/PTC.2011.6019439
- Būvniecības likums. (2013). Latvijas Republikas likums, pieņemts 09.07.2013. *Latvijas Vēstnesis*, 146, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2021.gada 11.aprīlī]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/258572-buvniecibas-likums>.
- Būvniecības valsts kontroles birojs. (2019). Ielādēts no Būvniecības informācijas sistēma: <https://bis.gov.lv>
- Carrol, A. B. (1999). Corporate Social Responsibility, Evaluation of the Definitional Construct. *Business & Society*, 38(3), 268-295.
- Celenza, L., Dell'Isola, M., Ficco, G., Palella, B. I., & Riccio, G. (2015). Heat accounting in historical buildings. *Energy and Buildings*, 95, 47–56.
- Cekuls, A. (2012) Konkurences izzināšanas vadīšana Latvijas uzņēmumos. Latvijas Universitāte. Promocijas darbs.
- Centrālā statistikas pārvalde. (2019. gada 31. 12). Rīga, Latvija. Ielādēts no <https://www.csb.gov.lv/lv/sakums>.
- Chen, X.-h., Li, L.-x., & Huang, D.-w. (2010). Research on the best maintenance cycle based on maintainability of housing. *2010 International Conference on Mechanic Automation and Control Engineering* (lpp. 1577-1581). IEEE. doi:10.1109/MACE.2010.5535995
- Cheney, G., Christensen, L.T. Organizational Identity: Linkages between Internal and External Communication. (2001). *The New Handbook of Organizational Communication*. DOI: <https://dx.doi.org/10.4135/9781412986243.n7>
- Clair, A., Reeves, A., Mckee, M., Stuckler, D. (2018) Constructing a housing precariousness measure for Europe. *Journal of European Social Policy* 1 –16. <https://doi.org/10.1177/0958928718768334>.
- Civillikums. (1937) [tiešsaiste]. Latvijas Republikas likums, pieņemts 1937.gada 28.janvārī, *Valdības Vēstnesis*, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2020.gada 11.aprīlī]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums>
- Corsini, D. A., Wisensale, S., & Caruso, G. (1988). Family day care: Systems issues and regulatory models. *Young Children*, 43, 17–23.

- COWI. (2010). *Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku energoefektivitātes paaugstināšanas koncepcija*. Jelgava: URB Energy. Ielādēts no http://www.urbenergy.eu/fileadmin/urb.energy/medias/partners_section/Partner_Outputs/4PP/WP4_Concept_Jelgava.pdf.
- CSR by Theme/Corporate Social Responsibility Forum. Available <http://www.csrforum.com/>
- Čans, V., Renē, K. Maborna. (2008) *Zilā okeāna stratēģija*, Lietišķās informācijas centrs, 236.lpp., ISBN10:998499144X
- Čivčiša, G., (2008). Iespējas mazo uzņēmumu izaugsmei un efektīvai vadīšanai. *Kvalitāte un drošums*. Nr.29, 2008, 63.-72.lpp.
- Četkovič, J., Rutešič, S., Žarkovič, M., Knežević, M.&Nikolay, V. (2015). Primary directions and advancements in competitiveness of Montenegrin construction sector. *Procedia Engineering*, 117, pp 780-790. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2015.08.254>.
- Dekarts, R. Pārruna par metodi. Rīga: Avots, 1978. 8.lpp.
- Deng, H., Xu, J., & Zeng, H. (2008). Study on Measures and Strategies of Use Safety Management of Buildings in Longgang District of Shenzhen. *2008 International Conference on Information Management, Innovation Management and Industrial Engineering*. 2, lpp. 490-493. IEEE. doi:10.1109/ICIII.2008.58
- Drucker P. F. *The Future of Industrial Man, a Conservative Approach Book*, 1942.
- Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. (2009) [tiešsaiste]. Latvijas Republikas likums, pieņemts 2009.gada 04.jūnijā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2020.gada 11.aprīlī]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums>.
- Dzīvokļa īpašuma likums. (2010) [tiešsaiste]. Latvijas Republikas likums, pieņemts 2010.gada 28.oktobrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2020.gada 12.aprīlī]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums>
- Eiropas Komisija. (2013). Komisijas Regula (ES) Nr. 1407/2013 par Līguma par Eiropas Savienības darbību 107. un 108. panta piemērošanu de minimis atbalstam. Ielādēts no <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/PDF/?uri=CELEX:32013R1407&from=LV>
- Eiropas Komisijas un sociālo lietu komiteja. (2012. gada 31. 07). ATZINUMS par tematu “Komisijas paziņojums Eiropas Parlamentam, Padomei, Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejai un Reģionu Komitejai “Atjaunota ES stratēģija 2011.-2014.

- gadam attiecībā uz korporatīvo sociālo atbildību””. *Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis*.
- Eiropas Parlaments un Padome. (2012). Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2012/27/ES par energoefektivitāti. Ielādēts no <http://data.europa.eu/eli/dir/2012/27/oj>.
- Ekonomikas ministrija. (2021). Rīga, Latvija. Ielādēts no <https://www.em.gov.lv/>.
- Fisher, J. D., Martin, R. S. (2003). *Income Property Valuation*. Chicago: *Dearborn Real Estate Education*, 199–202.
- Eiropas Parlamenta 2021. gada 21. janvāra rezolūcija par pienācīgu un cenu ziņā pieņemamu mājokļu pieejamību visiem (2019/2187 (INI)). [Elektroniskais resurss].
- Ekonomikas ministrija. (2021). Rīga, Latvija. Ielādēts no <https://www.em.gov.lv/>
- Energoefektivitātes likums. (2016) [tiešsaiste]. Latvijas Republikas likums, pieņemts 2016.gada 03.martā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2019.gada 10.maijā]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/280932-energoefektivitates-likums>
- Energy Charter Secretariat. (2003). *Third Party Financing. Achieving its potential*. Brussels: Energy Charter Secretariat. Ielādēts no https://energycharter.org/fileadmin/DocumentsMedia/Thematic/Third-Party_Financing_2003_en.pdf
- Erdogan, S. A., Šaparauskas, J., & Turskis, Z. (2019). A Multi-Criteria Decision-Making Model to Choose the Best Option for Sustainable Construction Management. *Sustainability*, 11(8). doi:10.3390/su11082239
- Ešenvalde, I. (1993). *Personāla praktiskā vadība*. Rīga: Merkuris.
- Ešenvalde, I. (2004). *Personāla praktiskā vadība*. Rīga: Merkuris, LAT, 308.lpp.
- Falorca, J.F. (2019). Main functions for building maintenance management: an outline application. *International Journal of Buildings Pathology and Adaption*, ISSN: 2398-4708, Vol. 37 No. 5, pp. 490-509, <https://doi.org/10.1108/IJBPA-08-2018-0067>.
- Fisher, J.D., Martin, R..S. (2003). *Income Property Valuation*. Chicago: *Dearborn Real Estate Education*, 199 - 202.
- Ficco, G., Celenza, L., Dell'Isola, M., & Vigo, P. (2016). Experimental comparison of residential heat accounting systems at critical conditions. *Energy and Buildings*, 130, 477–487.
- Flores-Colen, I., & De Brito, J. (2010). A systematic approach for maintenance budgeting of buildings facades based on predictive and preventive strategies. *Construction and Building Materials*, 24(9), 1718-1729. doi:10.1016/j.conbuildmat.2010.02.017

- Frank, A. and Brownell, J. (1989) *Organizational Communication and Behaviour: Communicating to Improve Performance*. Holt, Rinehart & Winston, Orlando.
- Gafsia, A., & Lefebvre, G. (2003). Stolen heating or cooling energy evaluation in collective buildings using model inversion techniques. *Energy and Buildings*, 35, 293–303.
- Gawlik, R. (2017). The measurement of housing preferences in the Analytic Hierarchy Process. *Folia Oeconomica Stetinensia*, 31-43.
- Geipele, I., & Auziņš, A. (2015). The Development of Housing Sector and Residential Real Estate Market After Economic Recession in Latvia. *Baltic Journal of Real Estate and Construction Management*, 3(1), 103-119. doi:10.1515/bjreecm-2015-0011
- Geipele, I., Geipele, S., & Stāmure, I. (2013). The System of Social and Economic Factors in the Housing Market. *Экономика и управление: вчера, сегодня, завтра [Economy and Management; Yesterday, Today, Tomorrow]*, 2(3), 39-46.
- George, J. M. (2000). Emotions and leadership. The role of emotional intelligence. *Human Relations*, 53(8), 1027.
- Grasmanis, D., Talcis, N., & Greķis, A. (2015). Heat Consumption Assessment of the Domestic Hot Water Systems in the Apartment. *REHVA Annual Conference 2015 “Advanced HVAC and Natural Gas Technologies”*, (lpp. 168–176). Riga. doi:10.7250/rehvaconf.2015.024
- Green Paper: European Commission Promoting a European Framework for Corporate Social Responsibility.-Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities 2001.p. 28 ISBN 92 - 894 - 1478 - 2
- Greif, A. The Fundamental Problem of Exchange: A research Agenda in Historical Institutional Analysis//European review of Economic History.-2000.-Vol.4 - 251 - 284 p.
- Griffin, R. Management, 3rd ed - Boston: Houghton Mifflin Company, 1990, 884 p. ISBN 010093742
- Gutiérrez-Bucheli, L. A., Ponz-Tienda, J. L., & Vallejo-Borda, J. (2016). Application of the Analytic Hierarchy Process (AHP) in the Construction Industry: A Case Study in the Selection of the Plot for a Real Estate Project. *Proceedings of the VII Elagec*, (lpp. 717-726).
- Hauer, J., Bombach, V., Mohr, C., & Messe, A. (2000). *Preventive Maintenance for Local Government Buildings: A*. Minnesota: Minnesota State Office of the Legislative Auditor, St. Paul. Ielādēts 2019. gada 31. 12 no <https://files.eric.ed.gov/fulltext/ED444347.pdf>

- Hambrick, D., Canella, A. Strategy implementation as substance and selling. *The Academy of Management Executive*. 1989., vol.3, Nr.4 - p.278-285.
- Henilane, I. Mājokļu ilgtermiņa finansēšanas instrumentu ieviešanas piemērotības vērtēšana Latvijā. (2018). Promocijas darbs. Banku augstskola
- Ho, K. H., Ong, S. E., & Sing, T. F. (2006). Asset allocation: International real estate investment strategy under a workable analytic hierarchy process (AHP). *Journal of Property Investment and Finance*, 24(4), 324-342. doi:10.1108/14635780610674516
- Holcomb, J. L., Upchurch, R. S., & Okumus, F. (2007). Corporate social responsibility: What are top hotel companies reporting. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 19 (6), 461–475.
- Howard, J. Sheth, J. (1969). *The theory of buyer behavior*. New York: John Wiley and Sons. 458.p.
- Imad, A. (2009). Maintenance practices in Swedish industries: Survey results. *International Journal of Production Economics*, 121(1), 212-223.
- Informācijas atklātības likums [tiešsaiste]. Latvijas Republikas likums, pieņemts 29.10.1998.gada 29.oktobrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2021.gada 12.aprīlī]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/50601-informacijas-atklatibas-likums>
- Yoon, Y., Gürhan-Canli, Z., & Schwarz, N. (2008). The Effect of Corporate Social Responsibility (CSR) Activities on Companies With Bad Reputations. *Journal of Consumer Psychology*, 16(4), 377-390. doi:10.1207/s15327663jcp1604_9.
- Jia, M., Srinivasan, R. S., & Raheem, A. A. (2017). From occupancy to occupant behavior: An analytical survey of data acquisition technologies, modeling methodologies and simulation coupling mechanisms for building energy efficiency. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 68(1), 525-540. doi:10.1016/j.rser.2016.10.011
- Joksts, O., & Janovskis, A. (2002). *Personas īpašums un tā aizsardzība*. Rīga: Mans īpašums. 149.lpp.
- Kamenders, A., Roša, M., & Rochas, C. (2018). *Energoefektivitātes pakalpojuma līgums publisko ēku atjaunošanai*. Rīga: Ecodome. Ielādēts no http://ekodoma.lv/sites/default/files/d2.3_epl_publiskas_ekas.pdf
- Kang, K. H., Lee, S., & Huh, C. (2010). Impacts of positive and negative corporate social responsibility activities on company performance in the hospitality industry. *International Journal of Hospitality Management*, 29 (1), 72–82.

- Kavgic, M., Summerfield, A., Mumovic, D., Stevanovic, Z. M., Turanjanin, V., & Stevanovic, Z. Z. (2012). Characteristics of indoor temperatures over winter for Belgrade urban dwellings: Indications of thermal comfort and space heating energy demand. *Energy and Buildings*, 47, 506-514.
- Kļaviņš, K. (2012). *Politikas un īpašuma filozofija: Mācību līdzeklis*. Rīga: RTU Izdevniecība.
- Knežević, M., Četkovič, J., & Žarkovič, M. (2015). Economics of transaction costs and its implications on modern interorganizational design. *Wulfenia Journal*, 22 (4) pp.514 - 524
- Krūmiņš, K. (2007). *Agrārā reforma Latvijā 1988. - 1996. Promocijas darbs*. Rīga: Latvijas Universitāte. Ielādēts no https://dspace.lu.lv/dspace/bitstream/handle/7/4991/7258-Gatis_Krumins_2007.pdf?sequence=1
- Kuber, S., Madhikermi, M., Buda, A., Främling, K., Derigent, W., & Thomas, A. (2014). Towards data exchange interoperability in building lifecycle management. *Proceedings of the 2014 IEEE Emerging Technology and Factory Automation*, (lpp. 1-8). doi:10.1109/ETFA.2014.7005093
- Kučinskis, J. (2006). *Mājokļu politika un tās instrumenti*. Rīga: Lauku Avīze, 430.lpp.
- Kukute, I. (2014). Banku potenciālā loma ilgtspējīgas enerģijas projektu finansēšanā. Rīga, Latvija. Ielādēts 2019 no http://www.lvif.gov.lv/uploaded_files/sadarbiba/seapplus/National_final_event/Prezentacijas/Ilze_Kukute_Swedbank.pdf
- Laicāns, M., Puķīte, I., Geipele, I., Zeltiņš, N., & Greķis, A. (2018). Heat Cost Allocation in Multi-Apartment Buildings: a Literature Review. *Latvian Journal of Physics and Technical Sciences*, 55 (5), 26–35. doi:10.2478/lpts-2018-0033.
- Lapiņa, I., Borkus, I., & Stariņeca, O. (2012). Corporate Social Responsibility and Creating Shared Value: Case of Latvia. *International Journal of Social, Behavioral, Educational, Economic, Business and Industrial Engineering*, 68, 1886-1892.
- Lapiņa, I., Maurāne, G., & Stariņeca, O. (2014). Human Resource Management Models: Aspects of Knowledge Management and Corporate Social Responsibility. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 110, 577–586. doi:10.1016/j.sbspro.2013.12.902.
- Larsson, G. (1997). *Land management. Public policy, control and participation*. Stockholm: The Swedish Council for Building Research (Byggforskningsradet).

- Lateef, A. O., Khamidi, M. F., & Idrus, A. (2010). Building Maintenance Management in a Malaysian University Campus: A Case Study. *Australasian Journal of Construction Economics and Building*, 10, 77-89.
- Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodekss. (1984) [tiešsaiste] Latvijas Republikas likums, pieņemts 1984.gada 07.decembrī, Latvijas Padomju Sociālistiskās Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, zaudējis spēku 01.07.2020., interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2018.gada 14.maijā]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/89648-latvijas-administrativo-parkapumu-kodekss>
- Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta strīdums, Nr. C35130212 (SKC-57/2016) (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments 29.02.2016.).
- Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedums Nr. SKA-49 (LR Augstākās tiesas Senāts 2011. gada 24. 01). Ielādēts no <https://juristavards.lv/doc/228472-daudzdzivoklu-majas-jedziens-majas-statuss-nedzivojamas-ekas-jedziens/>
- Latvijas Republikas Augstākās tiesas spriedums, Nr. C30809612 (SKC-220/2017) (Latvijas Republikas Augstākā tiesa 2017. gada 16. 06).
- Latvijas Republikas Augstākās tiesas spriedums, Nr. C30694912 (SKC-0042/2017) (Latvijas Republikas Augstākā tiesa 2017. gada 31. 03).
- Latvijas Republikas Satversme. (1993. gada 01. 07). *Latvijas Vēstnesis*, 43.
- Latvijas Republikas Saeima, Administratīvās atbildības likums (2018) [tiešsaiste] Latvijas Republikas likums, pieņemts 2018. gada 25. oktobrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2021. gada 18. februārī]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/303007-administrativas-atbildibas-likums>.
- Latvijas Republikas Valsts kontrole. (2016). *Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas efektivitāte un atbilstība normatīvo aktu prasībām*. Rīga: Valsts kontrole. Ielādēts 2019. gada 28. maijā no http://www.lrvk.gov.lv/uploads/reviziju-zinojumi/2015/2.4.1-19_2015/vkontrolē_apsaimniekos--ana_03_2016-v04.pdf.
- Latvijas Vides aizsardzības fonds. (2014). Metodiskie norādījumi pašvaldībām un valsts tiešās pārvaldes iestādēm par energoservisa pakalpojuma iepirkumu ēku energoefektivitātes uzlabošanai. Rīga, Latvija. Ielādēts no http://www.passivehouse.lv/f/ESKO_Vadli%CC%84nijas_pas%CC%8Cvaldi%CC%84ba%CC%84m.pdf

- Leščevica, M., & Puķīte, I. (2017). Modern Solutions to Decision Making Process for Residential Housing Management in High Migration Conditions. *Economic Science for Rural Development*, 101-108.
- Levits, E. (2003. gada 08. 05). Par tiesiskās vienlīdzības principu. *Latvijas Vēstnesis*, 68.
- Li, Y. L., & Liu, F. (2010). Enlightenment of New Public Management Theory to the Party Building Management in Universities. *International Conference on Management and Service Science*, (lpp. 1-4). doi:10.1109/ICMSS.2010.5578020
- Li, Y., Suo, J., & Zhou, S. (2010). Improved AHP Model for Real Estate Investment Risk Management. *International Conference on E-Business and E-Government* (lpp. 4115-4117). Guangzhou: IEEE. doi:10.1109/ICEE.2010.1033
- Lin, J., Ghodrati, B., & Kumar, U. (2011). House of maintenance management in mining industry. *2011 IEEE International Conference on Quality and Reliability*, (lpp. 46-51). doi:10.1109/ICQR.2011.6031679
- Litvins, G. (2014. gada 14. 04). Alternatīvās strīdu novēršanas un risināšanas metodes kā tiesas efektivizēšanas iespēja. Rīga, Latvija. Ielādēts no http://at.gov.lv/files/uploads/files/2_Par_Augstako_tiesu/Informativie_materiali/Litvins-prezentacija%2C14.04.ppt
- Liu, L. (2015). Major issues and solutions in the management system of space heating system in North China. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 130, 221-231.
- Locmers, M. (1999. gada 19. 01). Mūsu zeme un mūsu zemes ierīcība. *Latvijas Vēstnesis*, 13/14. Ielādēts no <https://www.vestnesis.lv/ta/id/21096>
- Local Governmet Association (2012), Local Governmet asociation, London. Ielādēts no <https://www.local.gov.uk/sites/default/files/documents/fire-safety-purpose-built-04b.pdf>
- Lundvall, B. A. (2017). Is there a technological fix for the current global stagnation? A response to Daniele Archibugi, Blade Runner economics: will innovation lead the economics recovery? *Research Policy*, 46(3), 544-549. doi:10.1016/j.respol.2016.06.011
- Lursoft. (2018. gada 6. janvārī). Ielādēts no Lursoft datubāze: <https://www.lursoft.lv/>.
- Martínez, P., & Rodríguez del Bosqu, I. (2016). The role of consumer identification on the effects of corporate social responsibility on consumer behaviour in the Spanish hotel industry. *Revista de Análisis Turístico*, 22, 12–27.

- Mat Noor, N. A., & Eves, C. (2011). Malaysia High-Rise Residential Property Management: 2004-2010 Trends & Scenario. *17th Annual Pacific Rim Real Estate Society Conference*. Gold Coast.
- Mājokļu aģentūra. (2006). Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku energoefektivitātes stāvokļa analīze.
- McIntosh, S. (2011). Build System Maintenance. *33rd International Conference on Software Engineering* (lpp. 1167-1169). ACM. doi:10.1145/1985793.1986031
- Ministru kabineta noteikumi Nr. 160. (2016. gada 05. 04). Darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 4.2.1. specifiskā atbalsta mērķa "Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās" 4.2.1.1. specifiskā atbalsta mērķa pasākuma "Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēk. *Latvijas Vēstnesis*, 65.
- Ministru kabineta noteikumi Nr. 264. (2017. gada 23. 05). Noteikumi par Profesiju klasifikatoru, profesijai atbilstošiem pamatuzdevumiem un kvalifikācijas pamatprasībām (MK Nr. 264). *Latvija Vēstnesis*, 104. Ielādēts 2019. gada 16. 04 no <https://likumi.lv/ta/id/291004-noteikumi-par-profesiju-klasifikatoru-profesijai-atbilstosiem-pamatuzdevumiem-un-kvalifikācijas-pamatprasibam>
- Ministru kabineta rīkojums Nr. 95 "Par nozaru politiku pamatnostādņem 2021.–2027. gada plānošanas periodam". Ielādēts 2020. gada 16. aprīlī no <https://likumi.lv/ta/id/313037-par-nozaru-politiku-pamatnostadnem-2021-2027-gada-planosanas-periodam>.
- Ministru kabineta rīkojums Nr. 210 "Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Artura Krišjāņa Kariņa vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai". Ielādēts 2020. gada 16. aprīlī. <https://likumi.lv/ta/id/306691-par-valdibas-ricibas-planu-deklarācijas-par-artura-krisjana-karina-vadita-ministru-kabineta-iecere-to-darbibu-istenosanai>.
- Ministru kabinets (2019) "Informatīvais ziņojums "Par Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (OECD) un Latvijas divpusējo projektu "Mājokļu pieejamība Latvijā"". Ielādēts 2020. gada 16. 04. <http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40473094>
- Mukelas, M. F., Zawawi, E. M., Kamaruzzaman, S. N., Ithnin, Z., & Zulkarnain, S. H. (2012). A review of Critical Success Factors in building maintenance management of local authority in Malaysia. *2012 IEEE Symposium on Business, Engineering and Industrial Applications* (lpp. 653-657). IEEE. doi:10.1109/ISBEIA.2012.6422970
- Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums. [tiešsaiste] Latvijas Republikas likums, pieņemts 2005. gada 01. decembrī. *Latvijas Vēstnesis*, interneta vietne Likumi.lv [skatīts

- 2021.gada 12.aprīlī]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/124247-nekustama-ipasuma-valsts-kadastra-likums>.
- Nettleton, S. and Burrows, R. (2001). Families Coping with the Experience of Mortgage Repossession in the “New Landscape of Precariousness”. *Community, Work & Family* 4 (3): 253 - 72.
- Nettleton, S. and Burrows, R. (2001) ‘Families Coping with the Experience of Mortgage Repossession in the “New Landscape of Precariousness”’, *Community, Work & Family* 4(3).-p. 253–72.
- Novickis, L., Mitasiunas, A., & Ponomarenko, V. (2016). Towards Knowledge and Information Technology Transfer Concept and Its Validations. *Computer Science*, 77, 48–55.
- Olivera, S. (2009). *Sabiedrisko attiecību stratēģija*. Rīga: Lietišķās informācijas dienests, pp.231.
- Oša, I., & Auders, M. (2018. gada 11. 02). Tiesu prakse civillietās, kas izriet no dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām. Rīga, Latvija. Ielādēts no <http://at.gov.lv/files/uploads/.../Daudzdzivoklu%20maju%20apsaimniekosana-2.docx>
- Oša, I., Auders, M., & Krauze, I. (2010). *Dzīvojamo māju pārvaldīšana*. Rīga: Zvaigzne ABC.
- Othuman Mydin, M. A. (2016). Significance of Building Maintenance Management Systems Towards Sustainable Development: A Review. *Journal of Engineering Studies and Research*, 21(1). doi:10.29081/jesr.v21i1.41
- Pakanen, J., & Karjalainen, S. (2006). Estimating static heat flows in buildings for energy allocation systems. *Energy and Buildings*, 38 (9), 1044–1052.
- Par Civillikuma 1415. panta piemērošanu. (2009. gada 27. 01). *Tiesību prakse*, 4. Ielādēts no <https://juristavards.lv/doc/186815-par-civillikuma-1415panta-piemerosanu/>
- Par dzīvojamo telpu īri. (1993) [tiešsaiste] Latvijas Republikas likums, pieņemts 1993.gada 16.februārī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2018.gada 27.jūlijā]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/56863-par-dzivojamo-telpu-iri>
- Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā. (1991), [tiešsaiste] Latvijas Republikas likums, pieņemts 1991.gada 30.oktobrī, Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2019.gada 30.septembrī]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/70829-par-namipasumu-denacionalizaciju-latvijas-republika>
- Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās. (1997), [tiešsaiste] Latvijas Republikas likums, pieņemts 1997.gada 30.janvārī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv

- [skatīts 2017.gada 27.novembrī]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/42284-par-nekustama-ipasuma-ierakstisanu-zemesgramatas>
- Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā. (2001) [tiešsaiste] Latvijas Republikas likums, pieņemts 2001.gada 06.decembrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2017.gada 27.novembrī]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/56812-par-palidzibu-dzivokla-jautajumu-risinasana>
- Par pašvaldībām. (1994), [tiešsaiste] Latvijas Republikas likums, pieņemts 1994.gada 19.maijā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2017.gada 29.novembrī]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/57255-par-pasvaldibam>
- Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām. (1997) [tiešsaiste] Latvijas Republikas likums, pieņemts 1997.gada 12.jūnijā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2017.gada 30.novembrī]. Pieejams <https://likumi.lv/ta/id/44160-par-socialajiem-dzivokliem-un-socialajam-dzivojamam-majam>
- Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju. (1995) [tiešsaiste] Latvijas Republikas likums, pieņemts 1995.gada 21.jūnijā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2017.gada 30.novembrī]. Pieejams <https://likumi.lv/ta/id/35770-par-valsts-un-pasvaldibu-dzivojamo-maju-privatizaciju>
- Park, E., Joon, K., & Kwon, S. J. (2017). Corporate social responsibility as a determinant of consumer loyalty: An examination of ethical standard, satisfaction, and trust. *Journal of Business Research*, 76, 8–13. doi:10.1016/j.jbusres.2017.02.017.
- Pārresoru koordinācijas centrs. ANO Ilgtspējīgas attīstības mērķi. [skatīts 2021. gada 30. septembrī]. Pieejams <https://www.pkc.gov.lv/lv/attistibas-planosana-latvija/ano-ilgtspejigas-attistibas-merki>.
- Парыгин, Б. Д. (1971). *Основы социально-психологической теории*. Мысль.
- Peng, T., Armellin, G., Betti, D., Chiasera, A., Toai, T. J., & Ronchetti, M. (2013). MDO: Framework for Context-Aware Process Mobility in Building-Maintenance Domain. *17th European Conference on Software Maintenance and Reengineering*, (lpp. 449-452). doi:10.1109/CSMR.2013.69
- Pintelon, L., Srinivas, K., & Vereecke, A. (2006). Evaluating the effectiveness of maintenance strategies. *Journal of Quality in Maintenance Engineering*, 12(1), 7-20.
- Plečs, A. (2010). Informācijas sistēmas elementu un komponentu mijiedarbības modelis un tā analīze. Rīga, Latvija. Ielādēts no <https://datubaze.wordpress.com/2010/08/30/artis->

plecs-informācijas-sistemas-elementu-un-komponensu-mijiedarbības-modelis-un-ta-analize/

- Powelson, J. P. (1987). *The story of land. A world history of land tenure and agrarian reform*. Cambridge: The Lincoln Institute of Land Policy.
- Profesionālās izglītības likums. (1999) [tiešsaiste] Latvijas Republikas likums, pieņemts 1999.gada 10.jūnijā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2017.gada 30.novembrī]. Pieejams <https://likumi.lv/ta/id/20244-profionalas-izglitibas-likums>
- Puķīte, I. (2014). Teacher's Professional Competences Improvement in the Pre-School. *The Humanities and Social Sciences*, 22, 27-35.
- Puķīte, I. (2018). *Ilgspējīga attīstība un tiesiskums turbulentā biznesā un politiskajā vidē*. Rīga: Juridiskā koledža.
- Puķīte, I., & Geipele, I. (2015). Residential Building Management System Features and Underlying Factors. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 3, 45–55. doi:10.1515/bjreecm-2015-00006.
- Puķīte, I., Geipele, I., & Stāmure, I. (2016). Capacity of Professional Specialists to Improve Management of Large - Scale Housing in Latvia. *57th International Riga Technical University Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship* (lpp. 218-219). Riga: Riga Technical University.
- Puķītis, A., Puķīte, I., & Geipele, I. (2017). Rental and management policy of municipal residential buildings: housing policy. Case study of Riga (Part One). *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 5(1), 287-301.
- Rad, H. N., & Khosrowshahi, F. (1997). Visualisation of building maintenance through time. *Proceedings. 1997 IEEE Conference on Information Visualization* (lpp. 308-314). IEEE. doi:10.1109/IV.1997.626538
- Rahmann, S. (2011). Evaluation of Definitions: Ten Dimensions of Corporate Social Responsibility. *World Review of Business Research*, 1 (1), 166–176. doi:10.5465/AMR.1979.4498296.
- Reilly, J. W., & Spodek, M. S. (2013). *Language of Real Estate* (7th ed.). DF Institute, Inc. d/b/a Dearborn Real Estate Education.
- Rodrik, D., Subramanian, A., Trebbi, F. Institutions Rule: The Primacy of Institutions over Geography and Integration in Economic development//Journal of Economic Growth.- 2004.-Vol.9 - 131 - 165 p.

- Rutešič, S., Četkovič, J., Žarkovič, M., Knežević, M. & Nikolay, V. (2015). Analysis of the situation in Montenegrin Civil Engineering sector from the point of application of national regulations and the EU Technical Standards in Construction. *Procedia Engineering*, 117, pp 905 - 915.
- Ryan, A.J. (2008). What is a System Approach? arXiv:0809.1698 [nl.in.AO]
- Reilly, J. W., & Spodek, M. S. (2013). *Language of Real Estate* (7th ed.). DF Institute, Inc. d/b/a Dearborn Real Estate Education.
- Rīgas Dome. (2019). Pieejams: <https://www.riga.lv/lv>.
- Rīgas pilsētas arhitektu birojs. (2016). Par EEZ klimatam adaptācijas projektu. Rīga, Latvija. Pieejams: http://www.arhitekts.riga.lv/index.php?option=com_content&view=article&id=647&Itemid=391.
- Rīgas pilsētas būvvalde. (2019). *Rīgas pilsētas būvvaldes mājas lapa*. Pieejams: <http://www.rpbv.lv/>
- Rogers, E. M. (2003). *Diffusion of innovations* (5 izd.). Free Press.
- Saaty, R. W. (1987). The Analytic Hierarchy Process - what it is and how it is used. *Mathematical Modelling*, 9(3-5), 161-176.
- Saaty, T. L. (1980). *The Analytic Hierarchy Process*. New York: McGraw-Hill.
- Saaty, T. L. (2008). Decision making with the analytic hierarchy process. *International Journal of Services Sciences*, 1 (1), 83–98.
- Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums. (2010. gada 03. 11). *Latvijas Vēstnesis*.
- Sampaio, A. Z., & Gomes, A. M. (2015). Maintenance of building components supported in interactive environments. *10th Iberian Conference on Information Systems and Technologies* (lpp. 1-6). IEEE. doi:10.1109/CISTI.2015.7170514
- Sawyer, S., Crowston, K., Wigand, R. T., & Allbritton, M. (2003). The Social Embeddedness of Transactions: Evidence from the Residential Real-Estate Industry. *The Information Society*, 19(2), 135-154. doi:10.1080/01972240309460
- SIA Renesco. (2019). *SIA Renesco mājas lapa*. Ielādēts no <http://www.renesco.lv/>
- Siggelsten, S. (2014). Reallocation of heating costs due to heat transfer between adjacent apartments. *Energy and Buildings*, 75, 256-263.
- Siggelsten, S., & Olander, S. (2013). Individual metering and charging of heat and hot water in Swedish housing cooperatives. *Energy Policy*, 61, 874–880. doi:10.1016/j.enpol.2013.06.083.

- Skripnik, O. (2017). Management of reforming of housing - and - communal services. *IOP Conference Series: Earth Environ Science*. Sci 90 012142. doi :10.1088/1755-1315/90/1/012142
- Strautmanis, J. (2007). Uzņēmuma sociālās atbildības pieejas apguve biznesa studiju procesā. *Latvijas Universitāte*. Promocijas darbs. Pieejams: file:///D:/onedrive/Doktorantūra/Promocijas%20darbs/SOCIALA%20ATBILDIBA/7457-Janis_Strautmanis_2007-1_SOCOALA%20ATBILDIBA_BIZNESA.pdf
- Starthern, M. (2004). *Commons and Borderlands. Working Papers on Interdisciplinary, Accountability and the Flow of Knowledge*. Wantage: Sean Kingston Publishing.
- Smith, L., Mounter, P. (2008). *Effective Internal Communication*. Kogan Page Publishers, 2008, pp.274.
- Suzuki, L. R., Brown, K., Pipes, S., & Ibbotson, J. (2014). Smart Building Management Through Augmented Reality. *2014 IEEE International Conference on Pervasive Computing and Communication Workshops* (lpp. 105-110). IEEE. doi:10.1109/PerComW.2014.6815174
- Taylor, M.P., Pevalin, D.J. and Todd, J. (2007). The psychological costs of unsustainable housing commitments. *Psychological Medicine* 37 (7): 1027 - 36. DOI:10.1017/S0033291706009767
- Tietenberg, T. (1996). *Environmental and Natural Resource Economics*. New York: HarperCollins College Publishers.
- Tominens, K. Korporatīvā sociālā atbildība un priekšrocības konkurencē, Rīga, *Biedrība Latvijas Biznesa konsultantu asociācija*, 2007. 87.lpp
- Уткин, Э. Этика бизнеса. - Москва: Зерцало, 1998, 254 с.
- Valsts kontrole (2020). Ielādēts no <https://www.lrvk.gov.lv/lv/revizijas/revizijas/noslegtas-revizijas/vai-tiek-izpilditi-prieksnoteikumi-pasvaldibu-parvaldisana-un-kontrole-esosu-ekspluatacija-pienemtu-eku-atbilstibai-drosuma-prasibam>.
- Valsts Zemes dienests. (2014). Latvijas Republikas būvju pārskats 2014. Rīga, Latvija. Ielādēts no http://www.vzd.gov.lv/files/buvju_parskats_2015_prec_20150722.pdf
- Valsts zemes dienests. (2018). Ielādēts no Valsts zemes dienests: <http://www.vsd.gov.lv>
- Vanags, A. (2010). *Nekustamā īpašuma ekonomika*. Rīga: RTU Izdevniecība.
- Vanlande, R., Nicolle, C., & Cruz, C. (2008). ICF and building lifecycle management. *Automation in Construction*, 18(1), 70-78.

- VARAM. (2010). Informācijas sistēmas darbības koncepcijas apraksta izstrādes metodika. Rīga, Latvija. Pieejams: http://www.varam.gov.lv/in_site/tools/download.php?file=files/text/publikācijas/metod/eparv//ISDkoncepcijas_metodika.pdf
- Viesturs, J., & Geipele, I. (2017). *Starptautiskie darījumi ar nekustāmo īpašumu*. Rīga: RTU Izdevniecība, 197.lpp.
- Vilks, A. (2017). Rīga, Latvija. Ielādēts no <http://www.andrisvilks.lv/denacionalizetas-majas-un-tas-iemitnieki>
- Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi. (2013. gada 21. 05). *Latvijas Vēstnesis, 96*.
- Vorobjovs, A. (2002). *Sociālā psiholoģija*. Rīga: SIA Izglītības soli.
- Wang, J., & Li, D. (2015). Economic and Technical Analysis of Several Heat Metering Modes: A Case Study from Beijing, China. *Engineering, 121*, 1037–1043.
- Wei, Y., & Li, P. (2016). AHP-Based Evaluation of the Real Estate Investment Environment for Core Cities in Midwest China. *International Conference on Construction and Real Estate Management, 970-977*. doi:10.1061/9780784480274.118
- Welch, M., Jackson, P.R. (2007) Rethinking communication: a stakeholder approach. *Corporate Communications: An International Journal, 12 (2)*, 177 - 198. doi:10.1108/13563280710744847
- Williamson, O.E. The Institutions and Governance of Economic Development and reform: Proceedings of the World Bank Annual Conference on Development Economics. 1994. – Washington, D. C: The World Bank, 1995. – 171–196 p.
- Xu, Y., & Pan, B. (2010). The Design of Housing Maintenance Engineering System. *2010 International Conference on Management and Service Science* (lpp. 1-4). IEEE. doi:10.1109/ICMSS.2010.5576287
- Yoon, Y., Gürhan-Canli, Z., & Schwarz, N. (2008). The Effect of Corporate Social Responsibility (CSR) Activities on Companies With Bad Reputations. *Journal of Consumer Psychology, 16 (4)*, 377–390. doi:10.1207/s15327663jcp1604_9.
- Zainal, A. A. (2008). *Model proses generik pengurusan penyelenggaraan bangunan sekolah. PhD Thesis*. Universiti Teknologi Malaysia.
- Zemesgrāmatu likums. (1993) [tiešsaiste] Latvijas Republikas likums, pieņemts 1993.gada 22.decembrī, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv [skatīts 2018.gada 27.februārī]. Pieejams <https://likumi.lv/ta/id/60460-zemesgramatu-likums>

Ziemele, J., Pakere, I., Blumberga, D., & Zogla, G. (2015). Economy of Heat Cost Allocation in Apartment Buildings. *Energy*, 72, 87-94.

ZL.LV. (2021. gada 06. 01). Informatīvais uzziņu dienests ZL.LV. Pieejams: <http://katalogs.zl.lv>

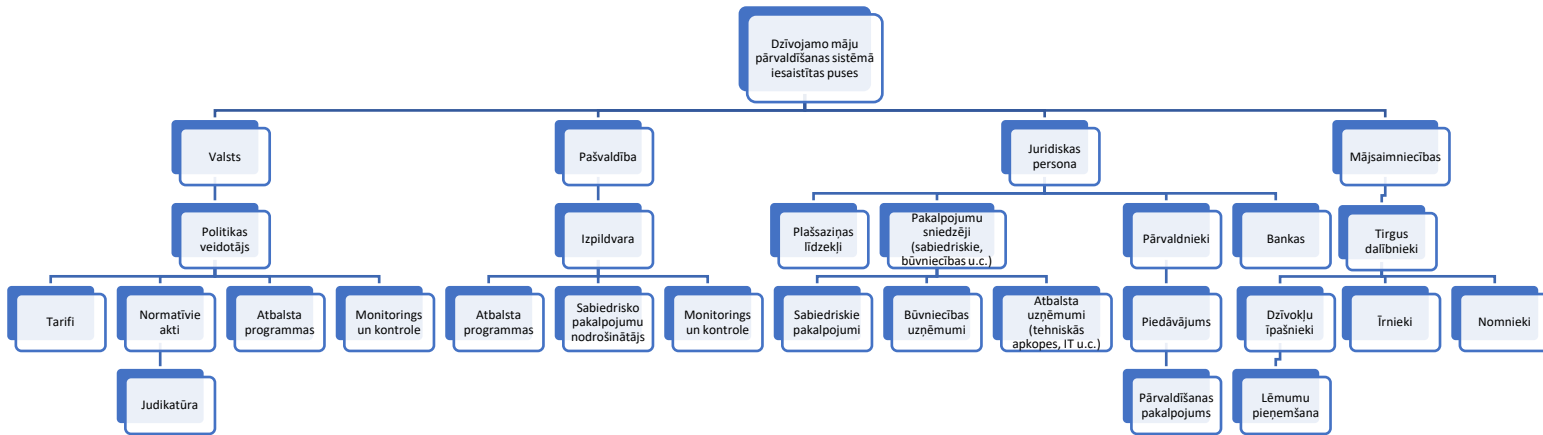
Zvejnieks, A. (2006). *Īpašums un nodokļi*. Rīga: Autora izdevums.

Занковский, А. (2002). *Организационная психология*. Издательство Флинта.

PIELIKUMI

1. pielikums

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas vidē iesaistītās puses un pārvaldīšanas procesu ietekmējošās darbības



2. pielikums

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku un iedzīvotāju aptaujas dati

Kronbaha alfa. Kavējošie faktori psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	353	100,0
	Excluded ^a	0	,0
	Total	353	100,0

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
,563	11

Item Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
VAR00001	,5977	,49105	353
VAR00002	,1218	,32753	353
VAR00003	,5467	,49852	353
VAR00004	,4958	,50069	353
VAR00005	,4476	,49795	353
VAR00006	,2323	,42290	353
VAR00007	,1218	,32753	353
VAR00008	,0510	,22029	353
VAR00009	,2691	,44413	353
VAR00010	,2380	,42644	353
VAR00011	,4193	,49414	353

2.pielikuma turpinājums

Item-Total Statistics

	<i>Scale Mean if Item Deleted</i>	<i>Scale Variance if Item Deleted</i>	<i>Corrected Item-Total Correlation</i>	<i>Cronbach's Alpha if Item Deleted</i>
VAR00001	2,9433	3,474	,267	,531
VAR00002	3,4193	3,784	,245	,540
VAR00003	2,9943	3,574	,202	,550
VAR00004	3,0453	3,498	,243	,538
VAR00005	3,0935	3,693	,137	,568
VAR00006	3,3088	3,572	,283	,528
VAR00007	3,4193	3,687	,325	,525
VAR00008	3,4901	3,870	,329	,535
VAR00009	3,2720	3,619	,229	,541
VAR00010	3,3031	3,479	,341	,513
VAR00011	3,1218	3,636	,172	,558

3. pielikums

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku un iedzīvotāju aptaujas dati

Kavējošie faktori psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku?

Case Processing Summary

		N	%
Cases	Valid	353	100,0
	Excluded ^a	0	,0
	Total	353	100,0

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
,626	11

a. Listwise deletion based on all variables in the procedure.

Item Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
VAR00001	,2805	,44986	353
VAR00002	,4164	,49367	353
VAR00003	,3683	,48302	353
VAR00004	,1955	,39712	353
VAR00005	,3314	,47140	353
VAR00006	,1076	,31038	353
VAR00007	,1983	,39929	353
VAR00008	,3371	,47339	353
VAR00009	,5977	,49105	353
VAR00010	,1445	,35207	353
VAR00011	,0255	,15785	353

3.pielikuma turpinājums

Item Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
VAR00001	,2805	,44986	353
VAR00002	,4164	,49367	353
VAR00003	,3683	,48302	353
VAR00004	,1955	,39712	353
VAR00005	,3314	,47140	353
VAR00006	,1076	,31038	353
VAR00007	,1983	,39929	353
VAR00008	,3371	,47339	353
VAR00009	,5977	,49105	353
VAR00010	,1445	,35207	353
VAR00011	,0255	,15785	353

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
VAR00001	2,7224	3,764	,291	,601
VAR00002	2,5864	3,522	,383	,579
VAR00003	2,6346	4,011	,119	,641
VAR00004	2,8074	3,826	,316	,597
VAR00005	2,6714	3,556	,391	,578
VAR00006	2,8952	4,015	,292	,604
VAR00007	2,8045	3,777	,347	,590
VAR00008	2,6657	3,467	,444	,565
VAR00009	2,4051	3,895	,174	,630
VAR00010	2,8584	4,071	,197	,618
VAR00011	2,9773	4,295	,236	,618

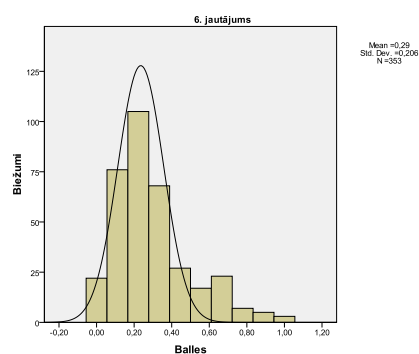
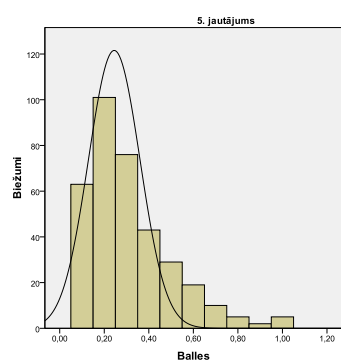
4. pielikums

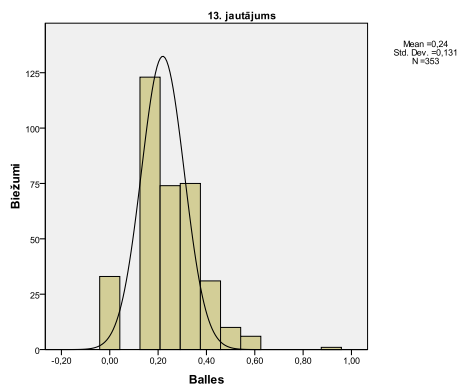
Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku un iedzīvotāju aptaujas dati Dzīvokļu īpašnieku aptauja, pēc asimetrijas koeficienta un ekscesa neatbilstības normālajam sadalījumam iemesla noteikšana

Visa izlase

		VAR00001	VAR00002	VAR00003
N		353	353	353
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	,3122	,2949	,2446
	Std. Deviation	,19067	,20616	,13082
Kolmogorov-Smirnov Z		3,858	4,000	3,425
Divpusējs nozīmības līmenis		,000	,000	,000

		VAR00001	VAR00002	VAR00003
N	Valid	353	353	353
	Missing	0	0	0
Skewness		1,289	1,104	,476
Std. Error of Skewness		,130	,130	,130
Kurtosis		1,740	1,024	1,711
Std. Error of Kurtosis		,259	,259	,259





26-35 gadi

One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test

		5	6	13
N		108	108	108
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	,3093	,2860	31,3981
	Std. Deviation	,16663	,19347	2,93525
Kolmogorov-Smirnov Z		2,251	2,016	1,578
Asymp. Sig. (2-tailed) / Divpusējs nozīmības līmenis		,000	,001	,014

		5	6	13
N	Valid	108	108	108
	Missing	245	245	245
Skewness		,900	,907	-,424
Std. Error of Skewness		,233	,233	,233
Kurtosis		,100	,777	-,142
Std. Error of Kurtosis		,461	,461	,461

36-45 gadi

		VAR00004	VAR00005	VAR00006
N		125	125	125
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	,3024	,3022	40,0320
	Std. Deviation	,17846	,19379	3,02393
Kolmogorov-Smirnov Z		2,023	2,372	1,668
Asymp. Sig. (2-tailed) / Divpusējs nozīmības līmenis		,001	,000	,008

Statistics

		VAR00001	VAR00002	VAR00003
N	Valid	125	125	125
	Missing	0	0	0
Skewness		1,149	,931	,962
Std. Error of Skewness		,217	,217	,217
Kurtosis		1,506	,380	3,625
Std. Error of Kurtosis		,430	,430	,430

Virs 45 gadi un vairāk:

		VAR00004	VAR00005	VAR00006
N		92	92	92
Normal Parameters ^{a,b}	Mean	,3033	,3019	53,6087
	Std. Deviation	,18837	,23661	6,69091
Kolmogorov-Smirnov Z		1,789	2,204	1,759
Asymp. Sig. (2-tailed)/ Divpusējs nozīmības līmenis		,003	,000	,004

		VAR00001	VAR00002	VAR00003
N	Valid	92	92	92
	Missing	0	0	0
Skewness		1,112	1,217	,299
Std. Error of Skewness		,251	,251	,251
Kurtosis		1,089	,906	-,036
Std. Error of Kurtosis		,498	,498	,498

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku un iedzīvotāju aptaujas dati

Anova pa izlasēm

Psiholoģiskais klimats un apmierinātība ar pārvaldnieka pakalpojumu

Dependent Variable	(I) VAR00004	(J) VAR00004	Mean Difference (I-J)	Std. Error	Sig.	95% Confidence Interval	
						Lower Bound	Upper Bound
Nosauciet kavējošos faktoros psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem.	1,00	2,00	,08717	,04026	,135	-,0168	,1911
		3,00	,09403	,03969	,085	-,0084	,1965
		4,00	,09317	,04098	,106	-,0126	,1989
	2,00	1,00	-,08717	,04026	,135	-,1911	,0168
		3,00	,00686	,02494	,993	-,0575	,0712
		4,00	,00600	,02693	,996	-,0635	,0755
	3,00	1,00	-,09403	,03969	,085	-,1965	,0084
		2,00	-,00686	,02494	,993	-,0712	,0575
		4,00	-,00086	,02608	1,000	-,0682	,0665
	4,00	1,00	-,09317	,04098	,106	-,1989	,0126
		2,00	-,00600	,02693	,996	-,0755	,0635
		3,00	,00086	,02608	1,000	-,0665	,0682
Nosauciet kavējošos faktoros psiholoģiskā klimata uzlabošanā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku.	1,00	2,00	-,01220	,04386	,992	-,1254	,1010
		3,00	-,02841	,04324	,913	-,1400	,0832
		4,00	-,02812	,04464	,922	-,1434	,0871
	2,00	1,00	,01220	,04386	,992	-,1010	,1254
		3,00	-,01621	,02717	,933	-,0864	,0539
		4,00	-,01592	,02934	,948	-,0917	,0598
	3,00	1,00	,02841	,04324	,913	-,0832	,1400
		2,00	,01621	,02717	,933	-,0539	,0864
		4,00	,00029	,02841	1,000	-,0731	,0736
	4,00	1,00	,02812	,04464	,922	-,0871	,1434
		2,00	,01592	,02934	,948	-,0598	,0917
		3,00	-,00029	,02841	1,000	-,0736	,0731
Kas Jūs visvairāk neapmierina pie pārvaldnieka darbības?	1,00	2,00	,01808	,02779	,915	-,0537	,0898
		3,00	,01057	,02740	,980	-,0602	,0813
		4,00	,03093	,02828	,694	-,0421	,1039
	2,00	1,00	-,01808	,02779	,915	-,0898	,0537
		3,00	-,00751	,01722	,972	-,0519	,0369
		4,00	,01285	,01859	,900	-,0351	,0608
	3,00	1,00	-,01057	,02740	,980	-,0813	,0602
		2,00	,00751	,01722	,972	-,0369	,0519
		4,00	,02036	,01800	,671	-,0261	,0668
	4,00	1,00	-,03093	,02828	,694	-,1039	,0421
		2,00	-,01285	,01859	,900	-,0608	,0351
		3,00	-,02036	,01800	,671	-,0668	,0261

6. pielikums

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku un iedzīvotāju aptaujas dati

Kā Jūs apmaksājat maksu par pārvaldīšanu un sabiedriskajiem pakalpojumiem

Atšķirības

Descriptives								
VAR00001								
			Std.		95% Confidence Interval for Mean			
	N	Mean	Deviation	Std. Error	Lower Bound	Upper Bound	Minimum	Maximum
Pasta nodaļā	353	,0397	,19544	,01040	,0192	,0601	,00	1,00
Internetā	353	,9178	,27499	,01464	,8891	,9466	,00	1,00
Lielveikalā	353	,0368	,18860	,01004	,0171	,0566	,00	1,00
Bankas filiālē	353	,0453	,20831	,01109	,0235	,0671	,00	1,00
Pie pārvaldnieka kasē	353	,0113	,10599	,00564	,0002	,0224	,00	1,00
Total	1765	,2102	,40756	,00970	,1912	,2292	,00	1,00

ANOVA 9.jautājums					
VAR00001					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	221,203	4	55,301	1355,318	,000
Within Groups	71,813	1760	,041		
Total	293,016	1764			

Multiple Comparisons						
VAR00001 Tukey HSD						
(I) VAR00002	(J) VAR00002	Mean Difference (I-J)	Std. Error	Sig.	95% Confidence Interval	
					Lower Bound	Upper Bound
Pasta nodaļā	2,00	-,87819*	,01520	,000	-,9197	-,8367
	3,00	,00283	,01520	1,000	-,0387	,0444
	4,00	-,00567	,01520	,996	-,0472	,0359
	5,00	,02833	,01520	,338	-,0132	,0698
Internetā	1,00	,87819*	,01520	,000	,8367	,9197
	3,00	,88102*	,01520	,000	,8395	,9225
	4,00	,87252*	,01520	,000	,8310	,9140
	5,00	,90652*	,01520	,000	,8650	,9480
Lielveikalā	1,00	-,00283	,01520	1,000	-,0444	,0387
	2,00	-,88102*	,01520	,000	-,9225	-,8395
	4,00	-,00850	,01520	,981	-,0500	,0330
	5,00	,02550	,01520	,449	-,0160	,0670
Bankas filiālē	1,00	,00567	,01520	,996	-,0359	,0472
	2,00	-,87252*	,01520	,000	-,9140	-,8310
	3,00	,00850	,01520	,981	-,0330	,0500
	5,00	,03399	,01520	,167	-,0075	,0755
Pie pārvaldnieka kasē	1,00	-,02833	,01520	,338	-,0698	,0132
	2,00	-,90652*	,01520	,000	-,9480	-,8650
	3,00	-,02550	,01520	,449	-,0670	,0160
	4,00	-,03399	,01520	,167	-,0755	,0075

*. The mean difference is significant at the 0.05 level.

ANOVA

Kā Jūs vērtējat sava nama pārvaldīšanu un apsaimniekošanu kopumā?

Vai Jūs izmantotu iespēju apskatīt un apmaksāt savu rēķinu pārvaldnieka mājas lapā?

Correlations				
			Vai Jūs izmantotu iespēju apskatīt un apmaksāt savu rēķinu pārvaldnieka mājas lapā?	Kā Jūs vērtējat sava nama pārvaldīšanu un apsaimniekošanu kopumā?
Spearman's rho	Vai Jūs izmantotu iespēju apskatīt un apmaksāt savu rēķinu pārvaldnieka mājas lapā?	Correlation Coefficient	1,000	,098
		Sig. (2-tailed)	.	,065
		N	353	353
	Kā Jūs vērtējat sava nama pārvaldīšanu un apsaimniekošanu kopumā?	Correlation Coefficient	,098	1,000
		Sig. (2-tailed)	,065	.
		N	353	353

7. pielikums

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku un iedzīvotāju aptaujas dati

ANOVA. 11. jautājums

Kuros plašsaziņas līdzekļos uzziniet par aktualitātēm dzīvojamo māju pārvaldīšanā?

VAR00001					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	107,505	4	26,876	187,597	,000
Within Groups	252,147	1760	,143		
Total	359,652	1764			

Multiple Comparisons						
VAR00001						
Tukey HSD						
(I) VAR00002	(J) VAR00002	Mean Difference (I-J)	Std. Error	Sig.	95% Confidence Interval	
					Lower Bound	Upper Bound
Radio	Interneta portāls	-,60623*	,02849	,000	-,6840	-,5284
	Televīzija	-,11048*	,02849	,001	-,1883	-,0327
	Avīzes	,01983	,02849	,957	-,0580	,0976
	Mani neinteresē	,06516	,02849	,150	-,0126	,1430
Interneta portāls	Radio	,60623*	,02849	,000	,5284	,6840
	Televīzija	,49575*	,02849	,000	,4180	,5735
	Avīzes	,62606*	,02849	,000	,5483	,7039
	Mani neinteresē	,67139*	,02849	,000	,5936	,7492
Televīzija	Radio	,11048*	,02849	,001	,0327	,1883
	Interneta portāls	-,49575*	,02849	,000	-,5735	-,4180
	Avīzes	,13031*	,02849	,000	,0525	,2081
	Mani neinteresē	,17564*	,02849	,000	,0978	,2534
Avīzes	Radio	-,01983	,02849	,957	-,0976	,0580
	Interneta portāls	-,62606*	,02849	,000	-,7039	-,5483
	Televīzija	-,13031*	,02849	,000	-,2081	-,0525
	Mani neinteresē	,04533	,02849	,503	-,0325	,1231
Mani neinteresē	Radio	-,06516	,02849	,150	-,1430	,0126
	Interneta portāls	-,67139*	,02849	,000	-,7492	-,5936
	Televīzija	-,17564*	,02849	,000	-,2534	-,0978
	Avīzes	-,04533	,02849	,503	-,1231	,0325

*. The mean difference is significant at the 0.05 level.

VAR00001				
Tukey HSD ^a				
VAR00002	N	Subset for alpha = 0.05		
		1	2	3
Mani neinteresē	353	,0935		
Avīzes	353	,1388		
Radio	353	,1586		
Televīzija	353		,2691	
Interneta portāls	353			,7649
Sig.		,150	1,000	1,000
Means for groups in homogeneous subsets are displayed.				
a. Uses Harmonic Mean Sample Size = 353,000.				

VAR00001			
Tukey HSD ^a			
VAR00002	N	Subset for alpha = 0.05	
		1	2
Mani neinteresē	353	,0113	
Avīzes	353	,0368	
Radio	353	,0397	
Televīzija	353	,0453	
Interneta portāls	353		,9178
Sig.		,167	1,000
Means for groups in homogeneous subsets are displayed.			
a. Uses Harmonic Mean Sample Size = 353,000.			

8. pielikums

Rezultātu monitorings un pārvaldīšanas darbu uzraudzība

Vērtēšanas kritēriju ranžēšana pēc svarīguma trilemmas trīs pīlāru grupās

Lūdzu, novērtējiet katra kritērija svarīgumu un ietekmes nozīmi uz katru no pīlāriem – Drošība, Laba, sociāli atbildīga pārvaldība un Ekonomiskā ilgtspēja. Ranžēšana no 1 līdz 12, kur 1 ir vissvarīgākais jeb vislielākā ietekme uz galveno indikatoru, 12 – vismazāk svarīgs un ar vismazāko ietekmi.

Vērtēšanas kritēriji	Kritēriju ranžējums
Drošība	
Veiktie remonta darbi dzīvojamā mājā, to daudzums, sarežģītība	3
Veiktie atjaunošanas un/vai pārbūves darbi inženiersistēmām	2
Veiktie atjaunošanas un/vai pārbūves darbi konstrukcijām un fasādei	1
Veiktie energoefektivitātes darbi dzīvojamā mājā	4
Vides uzlabojumi dzīvojamās mājas teritorijā	9
Ugunsdrošības pasākumu ieviešana dzīvojamās mājās	5
Bērnu laukumu, atpūtas laukumu tehniskā uzturēšana	6
Satiksmes organizācijas pasākumu (ceļa zīmes, “gulošais policists” u.c. organizēšana dzīvojamā mājā, autostāvietas u. tml.).	7
Ielas un iekšpagalma apgaismojuma tehniskā uzturēšana	8
Tīrību kāpņu telpās	10
Tīrība pieguļošajā teritorijā	10
Sabiedriskā kārtība dzīvojamā mājā	12
Laba, sociāli atbildīga pārvaldība	
Iedzīvotāju zināšanas līmenis par kopīpašumu, tā sastāvu, īpašumtiesībām un atbildības līmeni	1
Dzīvokļu īpašnieku dalība lēmumu pieņemšanā par mājas pārvaldīšanas jautājumiem	2
Dzīvokļu īpašnieku aktivitāte lēmumu pieņemšanā par mājas pārvaldīšanas jautājumiem	3
Informācijas pieejamība, ko nodrošina pārvaldnieks	4
Pieņemto lēmumu nepildīšana	6
Pieņemto lēmumu apstrīdēšana	5
Iedzīvotāju apmierinātība ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu kopumā	10
Pārvaldīšanas uzņēmuma iesaistīšanās papildu darbos	9
Savstarpējā sadarbība ar klientiem	11
Pārvaldīšanas uzņēmuma darbinieku orientāciju uz efektīvu organizācijas funkcionālo kultūru	8
Pārvaldīšanas uzņēmuma orientācija uz profesionālajām kvalitātēm – zināšanām, pieredzi, iniciatīvu, mērķtiecību, apdomību un darba kvalitāti	7
Biznesa ētikas ievērošana	12
Ekonomiskā ilgtspēja	
Īpašnieku maksātspēja	1

Dzīvokļu īpašnieku gatavības līmenis ieguldīt finanšu līdzekļus sava mājokļa atjaunošanā	2
Automatizētā vadības sistēma	7
Elektroniskā informācijas pieejamība (mājas lieta)	6
E-servisa pieejamība klientiem	8
Datorizētā klientu apkalpošana	11
Datorizētā (elektroniskā) lēmumu pieņemšana	4
Plašsaziņas līdzekļu sniegtā informācija par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas aktualitātēm	10
Līdzfinansējuma pieejamība no valsts, pašvaldības, Eiropas Savienības fondiem	3
Kreditēšanas politika dzīvojamo māju atjaunošanā	5
Modernāko un inovatīvo tehnoloģiju izmantošana dzīvojamo māju pārvaldīšanā	8
Atkritumu šķirošana	9

9. pielikums

Rezultātu monitorings un pārvaldīšanas darbu uzraudzība

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozares novērtējums
ANKETA

Valsts vai pašvaldības institūcijām, lai nodrošinātu pārvaldīšanas pakalpojuma kvalitātes un izpildes īstenošanu, jāveic monitorings un pakalpojuma īstenošanas uzraudzība. Monitorings tiek veikts, pamatojoties uz autores izstrādāto novērtēšanas metodi.

Novērtēšanas mērķis – identificēt problēmas un noteikt prioritātes, izvērtējot drošību, labu, sociāli atbildīgu pārvaldību un ekonomisko ilgtspēju, lai to ietekmi uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari.

Ekspertu novērtējums dos iespēju izvirzīt to, kādi jautājumi ir aktuāli, un konstatēt valsts un reģionālās daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas aktuālās problēmas, kas ietekmē mājokļu politikas nozares attīstību Latvijā

Novērtēšanas datu aizpildīšana – aizpilda nozares eksperti, novērtējot vērtēšanas kritēriju ietekmi uz drošību, labu, sociāli atbildīgu pārvaldību un ekonomisko ilgtspēju

Kritēriji pēc svarīguma	Vērtēšanas kritēriji	Cik liela ietekme uz pārvaldīšanas procesu?			Cik liela informācijas nepietiekamības ietekme uz pārvaldīšanas procesu nākotnē?			Cik aktuāli ir risināt problēmas, izrietošas no šī kritērija?		
		Zema	Vidēja	Augsta	Zema	Vidēja	Augsta	Ļoti steidzīgi	Steidzīgi	Nav steidzīgi
		Drošība								
	Veiktie remonta darbi dzīvojamā mājā, to daudzums, sarežģītība									
	Veiktie atjaunošanas un/vai pārbūves darbi inženiersistēmām									
	Veiktie atjaunošanas un/vai pārbūves darbi konstrukcijām un fasādei									
	Veiktie energoefektivitātes darbi dzīvojamā mājā									
	Vides uzlabojumi dzīvojamās mājas teritorijā									
	Ugunsdrošības pasākumu ieviešana dzīvojamās mājās									

	Bērnu laukumu, atpūtas laukumu tehniskā uzturēšana									
	Satiksmes organizācijas pasākumu (ceļa zīmes, “gulošais policists” u.c. organizēšana dzīvojamā mājā, autostāvietas utml).									
	Ielas un iekšpagalma apgaismojuma tehniskā uzturēšana									
	Tīrību kāpņu telpās									
	Tīrība pieguļošajā teritorijā									
	Sabiedriskā kārtība dzīvojamā mājā									
	Veiktie remonta darbi dzīvojamā mājā, to daudzums, sarežģītība									

<i>Kritēriji pēc svarīguma</i>	<i>Vērtēšanas kritēriji</i>	<i>Cik liela ietekme uz pārvaldīšanas procesu?</i>			<i>Cik liela informācijas nepietiekamības ietekme uz pārvaldīšanas procesu nākotnē?</i>			<i>Cik aktuāli ir risināt problēmas, izrietošas no šī kritērija?</i>		
		Zema	Vidēja	Augsta	Zema	Vidēja	Augsta	Ļoti steidzīgi	Steidzīgi	Nav steidzīgi
Labā, sociāli atbildīga pārvaldība										
	Iedzīvotāju zināšanas līmenis par kopīpašumu, tā sastāvu, īpašumtiesībām un atbildības līmeni									
	Dzīvokļu īpašnieku dalība lēmumu pieņemšanā par mājas pārvaldīšanas jautājumiem									
	Dzīvokļu īpašnieku aktivitāte lēmumu pieņemšanā par mājas pārvaldīšanas jautājumiem									
	Informācijas pieejamība, ko nodrošina pārvaldnieks									
	Pieņemto lēmumu nepildīšana									

	Pieņemto lēmumu apstrīdēšana									
	Iedzīvotāju apmierinātība ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu kopumā									
	Pārvaldīšanas uzņēmuma iesaistīšanās papildus darbos									
	Savstarpējā sadarbība ar klientiem									
	Pārvaldīšanas uzņēmuma darbinieku orientāciju uz efektīvu organizācijas funkcionālo kultūru									
	Pārvaldīšanas uzņēmuma orientācija uz profesionālajām kvalitātēm – zināšanām, pieredzi, iniciatīvu, mērķtiecību, apdomību un darba kvalitāti									
	Biznesa ētikas ievērošana									

<i>Kritēriji pēc svarīguma</i>	<i>Vērtēšanas kritēriji</i>	<i>Cik liela ietekme uz pārvaldīšanas procesu?</i>			<i>Cik liela informācijas nepietiekamības ietekme uz pārvaldīšanas procesu nākotnē?</i>			<i>Cik aktuāli ir risināt problēmas, izrietošas no šī kritērija?</i>		
		Zema	Vidēja	Augsta	Zema	Vidēja	Augsta	Ļoti steidzīgi	Steidzīgi	Nav steidzīgi
Ekonomiskā ilgtspēja										
	Dzīvokļu īpašnieku gatavības līmenis ieguldīt finanšu līdzekļus sava mājokļa atjaunošanā									
	Apmaksas iespējas par pārvaldīšanu un sabiedriskajiem pakalpojumiem (internets, pasts u.c.)									
	Īpašnieku maksāspēja									
	Elektroniskā informācijas									

	pieejamība (mājas lieta)									
	E – servisa pieejamība klientiem									
	Datorizētā klientu pakalpošana									
	Datorizētā (elektroniskā) lēmumu pieņemšana									
	Plašsaziņas līdzekļu sniegtā informācija par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas aktualitātēm									
	Informācijas pieejamība, ko nodrošina pārvaldnieks									
	Kreditēšanas politika daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atjaunošanā									
	Modernāko un inovatīvo tehnoloģiju izmantošana daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā									

10. pielikums

RTU Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Uzņēmumu, iestāžu un organizāciju pārstāvju
darba grupas sēdes
PROTOKOLS Nr. 1
 Rīgā

2020. gada 04. martā

Mērķa grupa: uzņēmumu, iestāžu un organizāciju pārstāvji

Dalībnieku skaits: 15

Ilgums: 3 stundas

Norises vieta: Rīga

Tematika:

1. Definīcijas *dzīvojamo māju pārvaldīšanas* noteikšana un izmantošana mājokļu dzīves cikla pagarinājuma, īpašuma, cilvēku un vides drošības principu ievērošanas un ilgtspējīgas attīstības kontekstā.
2. *Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskās pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieejas analīze un aprobācija*. Mērķis izvērtēt izstrādāto sistēmpieeju sociāli atbildīga un uz ilgtspējīgu saglabāšanu vērsta mājokļu dzīves cikla pārvaldīšanas kontekstā.
3. *Hierarhiju analīzes metodes un nosacījumu likumu* izmantošana pārvaldīšanas procesā.

Moderators: Iveta Amoliņa - RTU Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

Dalībnieki:

Irina Vlasenko – SIA “Intra GT”

Ingus Pilāns – SIA “Filter Latvia”

Inga Krola – SIA “Rīgas Siltums”

Inguna Gustsone – Rīgas Domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvalde

Zinta Svārupe – AAS “Balta”

Ingrīda Levko – Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība “Aivītes”

Aija Vitomska – SIA “Arko Real Estate”

Aigars Guksts – SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”

Toms Tomsons – SIA “HB Service”

Iveta Stāmure – SIA “Cēres nami”, RTU Būvuzņēmējdarbības un īpašuma vērtēšanas, darījumu un apsaimniekošanas kompetences centrs (BUIK)

Iveta Tomšone – SIA “Ādažu namsaimnieks”

Žanete Jansone – SIA “Delciso projekti”

Egils Bariss – SIA “Talsu namsaimnieks”

Santa Putne – SIA “Sanarats”

Zanda Simanoviča - SIA “Ādažu namsaimnieks”

Sarma Novicāna – Lazdāne – SIA “SNL”

10. pielikuma turpinājums

Protokolē: Iveta Stāmure - RTU Būvuzņēmējdarbības un īpašuma vērtēšanas, darījumu un apsaimniekošanas kompetences centrs (BUIK)

Darba kārtība:

Iveta Amoliņa ziņo:

1. Par pētījumu saistībā ar definīciju *dzīvojamo māju pārvaldīšana* (angļ. *Residential building management*)), izmantošanu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas un tās procesometodoloģiskajā novērtēšanā mūsdienu ekonomikas apstākļos, to teorētiskajām un zinātniskajām atziņām, to praktiskās aprobācijas iespējām un aprobācijas veikšanu praksē.

Fokusgrupa tiek iepazīstināta ar definīciju (latviešu valodā).

Definīcija: *“Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana ir funkcionāls savstarpējas mijiedarbības process, kurš tiek nodrošināts nepārtraukti un kurā tiek īstenots uz efektīvu pārvaldību vērsts organizatorisku, ekonomisku, inženiertehnisku, tiesisku, politisku, sociālu, tehnoloģisku un informatīvu darbību kopums, ko veic, lai nodrošinātu mājokļu dzīves cikla pagarinājumu, nodrošinot drošu dzīvojamās mājas ekspluatāciju, cilvēku, veselības un vides drošības principu ievērošanu, ilgtspējīgas saglabāšanas kontekstā”.*

Diskusija: izteiktie priekšlikumi:

1. Definīcija jāpapildina ar atslēgvārdiem:
 - a. “process jānodrošina *nepārtraukti*”;
 - b. “jāizvēlas *optimālākās metodes*” jeb “tiek īstenots *optimālākais* organizatorisku, ekonomisku, inženiertehnisku, tiesisku, politisku, sociālu, tehnoloģisku un informatīvu pasākumu kopums”;
 - c. “*uz efektīvu pārvaldību vērsts* organizatorisku, ekonomisku, inženiertehnisku, tiesisku, politisku, sociālu, tehnoloģisku un informatīvu pasākumu kopums”
 - d. “cilvēku, *veselības* un vides drošības principu ievērošanu”;
 - e. “*uzlabojot* īpašuma, cilvēku un vides drošības principu ievērošanu”.

Diskusijās un debatēs piedalījās visi fokusa grupā iesaistītie dalībnieki (*balsošanas rezultāti: vienbalsīgi*).

Lēmums:

- 1) **Atbalstīt** definīcijas “*dzīvojamo māju pārvaldīšana*” izmantošanu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmas metodoloģiskajā novērtēšanā mūsdienu ekonomikas apstākļos, saglabājot piedāvāto formulējumu un apstiprinot to šādi:

“Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana ir funkcionāls savstarpējas mijiedarbības process, kurš tiek nodrošināts nepārtraukti un kurā tiek īstenots uz efektīvu pārvaldību vērsts organizatorisku, ekonomisku, inženiertehnisku, tiesisku, politisku, sociālu, tehnoloģisku un informatīvu darbību kopums, ko veic, lai nodrošinātu mājokļu dzīves cikla pagarinājumu, nodrošinot drošu dzīvojamās mājas ekspluatāciju, cilvēku, veselības un vides drošības principu ievērošanu, ilgtspējīgas saglabāšanas kontekstā”

10. pielikuma turpinājums

2. Par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskās pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieejas izstrādes nepieciešamību, piedāvāto metodoloģisko risinājumu un to aprobāciju sociāli atbildīgas un uz ilgtspējīgu saglabāšanu vērstas mājokļu dzīves cikla pārvaldīšanas kontekstā.

Fokusgrupa tiek iepazīstināta izstrādāto sistēmpieēju sociāli atbildīgas mājokļu dzīves cikla pārvaldīšanas kontekstā. Sistēmpieejas aprobācija izpaužas izvērtējot izstrādāto sistēmpieēju, tā realizēšanas koncepciju, analizējot mājokļu politikas virziena “dzīvojamo māju pārvaldīšana” procesa analīzi, pārvaldīšanas uzdevuma izpēti, pakalpojuma attīstības tendences, pārvaldīšanas procesa iekšējo un ārējo faktoru analīzi, izmaksu struktūras veidošanās principu izpēti. Tā rezultātā izstrādājot sistēmisku pieeju dzīvojamo māju pārvaldīšana procesa sistematizācijai un optimizēšanai, pētījuma rezultātus iespējams izmantot akadēmiskajos studijuursos dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, kā arī praktiskajā ikdienas darbā valsts un pašvaldības iestādēs, nevalstiskajās organizācijās un privātajos uzņēmumos.

Sistēmiski organizējot dzīvojamo māju pārvaldīšanu, ievērojot izvirzītos mērķus un uzdevumus, nosakot atbildīgās personas, iespējams nodrošināt ilgtspējīgu un efektīvu pārvaldīšanas pakalpojuma īstenošanu, tiks nodrošināta iespēja uzturēt dzīvojamās mājas atbilstoši Latvijas un Eiropas Savienības izstrādātajām pamatnostādņēm nekustamā īpašuma nozarē.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmpieejas mērķis ir sniegt precīzus vienotus metodiskus soļus, nodrošinot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, nosakot galvenos uzdevumus, darbības principus, rezultātā panākot sociāli atbildīgu un kvalitatīvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojumu.

Diskusija: izteiktie priekšlikumi:

- 1) 1.uzdevums jāpapildina ar “veicināt mājokļu kvalitāti un pieejamību”;
- 2) Principus papildināt ar principu “caurspīdīguma princips” un “informācijas apmaiņas princips”.
- 3) Pārvaldīšanas īstenošanas metodes papildināt ar “Uzraudzība un monitorings” bet kā pirmo metodi norādīt “Ekonomiskās, finanšu analīze, izdevumu aprēķinu metodes u.c.”.
- 4) Īstenošana papildināt ar “Sabiedrības izglītošana”.
- 5) Instrumentus papildināt ar “nevalstiskās organizācijas”.

Diskusijās un debatēs piedalījās visi fokusa grupā iesaistītie dalībnieki (*balsošanas rezultāti: vienbalsīgi*).

Lēmums: Atbalstīt:

- 1) *Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskās pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieejas izstrādes nepieciešamību, piedāvāto metodoloģisko risinājumu un to aprobāciju sociāli atbildīgas, uz ilgtspējīgu saglabāšanu vērstas un drošas mājokļu dzīves cikla pārvaldīšanas kontekstā, nosakot teorētisko pamatu un praktisko darbību attīstību dzīvojamo māju pārvaldīšanas ekonomikas un tirgus struktūras analīzes jomās. Tādējādi sistēmpieejas aprobācija ir atzīstama par pietiekamu veidojot principu, metožu, risinājumu, un nosakot iekšējo un ārējo faktoru ietekmi uz mājokļu pārvaldīšanas vidi.*
- 2)

10. pielikuma turpinājums

- 3) **Atbalstīt** daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas informatīvi analītiskās pārvaldīšanas procesu un vadīšanas sistēmpieejas izstrādes nepieciešamību, piedāvāto metodoloģisko risinājumu un to ieviešanas **metodoloģiskos risinājumus** valsts, tai skaitā uzraugošo iestāžu, nevalstiskajās organizācijās un privātās komercdarbības uzņēmumos visā Latvijas teritorijā.
3. *Hierarhiju analīzes process, jeb hierarhiju analīzes metode ir vispārīga mērījumu teorija izmanto, lai iegūtu salīdzinošo novērtējumu, lietojot kritēriju vērtējumu pāru salīdzināšanu. Fokusgrupas dalībniekiem tika izsniegtas anketas, lai izvērtētu šīs metodes lietošanu, pieņemot lēmumu: veikt mājas konstruktīvo elementu vai inženierkomunikāciju atjaunošanu jeb renovāciju, izvēloties vienu no stratēģiju variantiem darbu veikšanai. Tika praktiski modelēta situācija.*

Nosacījumu likumi jeb eksperta likumi, ir vienkāršākā no lēmumu atbalsta metodēm. Tā dod iespēju strukturēt eksperta zināšanas nosacījumu likumu veidā un vizualizēt to grafika formā – lēmumu kokā, kas ir šīs metodes galvenā priekšrocība, jo vizuālā informācija ir vieglāk uztverama. Nosacījumu likumu veidošana pamatā balstās uz eksperta zināšanām un ietver noteiktus soļus (problēmas definēšana, risinājumu ietekmējošo faktoru definēšana, prioritāšu noteikšana definētiem kritērijiem un nosacījumu likumu veidošana. Tika praktiski modelēta situācija.

Diskusijās un debatēs piedalījās visi fokusa grupā iesaistītie dalībnieki (*balsošanas rezultāti: vienbalsīgi*).

Lēmums: Atbalstīt:

- 1) Izmērītais novērtējums un iegūtie dati, ko iegūst izmantojot *hierarhiju analīzes metodi (AHP)*, izmantojot loģiskās analīzes pamatprincipus, nodrošina efektīvu rezultātu un norāda uz iespēju izmantot dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā šo metodi, pieņemot lēmumu vairāku alternatīvu savstarpējo attiecību prioritāšu izvēles noteikšanai attiecībā pret izvirzīto mērķi.
Atbalstīt hierarhiju analīzes metodes (AHP) un nosacījumu likumu izmantošanu pārvaldīšanas procesā.
- 2) Nosacījumu likumi jeb eksperta likumi.
Nosacījuma likuma metode ir piemērota dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesa īstenošanā. Nosacījumu likumus un to vizualizāciju lēmumu kokā var efektīvi lietot strukturējot nosacījumu procesos un noteikumos, lai pēc tam varētu viegli un ātri pieņemt lēmumu konkrētā situācijā.
- 3) **Atbalstīt** nosacījumu likumu jeb eksperta likumu izmantošanu pārvaldīšanas procesā.

Moderators:
Amoliņa

Iveta

Protokoliste

Iveta Stāmure

11. pielikums

RTU Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Uzņēmumu, iestāžu un organizāciju pārstāvju
darba grupas sēdes
PROTOKOLS Nr.2
 Rīgā

2021. gada 04. jūnijā

Mērķa grupa: uzņēmumu, iestāžu un organizāciju pārstāvji

Dalībnieku skaits: 15

Ilgums: 2 stundas

Norises vieta: Rīga

Tematika:

Promocijas darba ietvaros tiek prezentēta monitoringa un uzraudzības sistēmas darbība, pārvaldīšanas pakalpojuma un dzīvojamo māju uzturēšanas novērtēšana.

Moderators: Iveta Amoliņa - RTU Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

Dalībnieki:

Ingrīda Mutjanko – Rīgas Domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvalde

Gunta Tkačuka – SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”

Iveta Tomšone – SIA “Ādažu namsaimnieks”

Egils Bariss – SIA “Talsu namsaimnieks”

Santa Putne – SIA “Sanarats”

Sarma Novicāna – Lazdāne – SIA “SNL”

Sandejs Puksto – SIA “Jumis SP”

Kaspars Freimanis – Rīgas Apsaimniekotāju Asociācija

Modris Laicāns – SIA Capo

Uldis Bārbalis – SIA “Rīgas Pilsētībūvnieks”

Aivars Dundurs - SIA “Ādažu ūdens”

Kristīne Bezlepina - ADB “Gjensidige”

Jānis Klāviņš - SIA “ACELTNE

Valdis Lesiņš – SIA “Ventspils nekustamie īpašumi”

Protokolē: Kaspars Freimanis - Rīgas Apsaimniekotāju Asociācija

Darba kārtība:

Iveta Amoliņa ziņo:

1. Monitoringa un uzraudzības sistēmas – trilemmas mērķis - uzturēt esošo datu bāzi par mājokļiem, papildinot to ar jauniem, aktuāliem datiem, kā arī nodrošināt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma uzraudzību. Tas ļautu mērķtiecīgi virzīt darbību daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanas attīstīšanai, analizējot:

11. pielikuma turpinājums

- 1) ēkas un inženiersistēmu tehniskos parametrus,
- 2) energoresursu patēriņu dzīvojamās mājās,
- 3) metodiski uzraudzīt un analizēt ēku energoefektivitātes paaugstināšanu un ēkas tehniskā stāvokļa uzlabošanu;
- 4) uzraugot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanas atbilstību normatīvo aktu prasībām;
- 5) izskatīt iedzīvotāju sūdzības par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieku pārkāpumiem;
- 6) izskatīt strīdus starp īpašniekiem un pārvaldīšanas un sabiedrisko (komunālo) pakalpojuma sniedzējiem;
- 7) sniegt bezmaksas konsultācijas un ieteikumus par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas organizēšanu.

Tiek piedāvāts monitoringu un uzraudzību veikt trilemmas formā. Lai sistēma varētu darboties un to var monitorēt un uzraudzīt, ir jāizvirza trīs galvenie pīlāri – Drošība, Ekonomiskā Ilgtspēja un Laba, Sociāli Atbildīga Pārvaldība.

Fokusgrupa tiek iepazīstināta ar pīlāriem, vērtēšanas kritērijiem. Visa indikatoru sistēma veido nodēriģu un empīrijā balstītu kopumu, kuru izvēli noteica sekojoši kritēriji, kuri tiek izdiskutēti.

Veicot sistēmas monitoringu un uzraudzību, tiek atbildēts uz 3 jautājumiem, kurus var tālāk analizēt, pamatojoties uz noteiktajiem pīlāriem. Atbildot uz jautājumiem: “Cik liela ietekme uz pārvaldīšanas procesu?”; “Cik liela informācijas nepietiekamības ietekme uz pārvaldīšanas procesu nākotnē” un “Cik aktuāli ir risināt problēmas, izrietošas no šī kritērija?”, varēs secināt uz kuru pīlāru vairāk vērst uzmanību: drošība, sociālā ilgtspēja vai laba, sociāli atbildīga pārvaldība. Kā rezultātā, iegūstot datus, saraņžējot tos grupās, var sākt strādāt pie daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas attīstības koncepcijas, stratēģijas, mājokļu politikas izstrādes un rīcības plāna sagatavošanas.

Lai izvērtētu ekspertu sniegtās atbildes, ir jādod vērtību kritēriju pamatojums.

Promocijas darba autore piedāvā sekojošu vērtēšanas sistēmu.

Vērtību kritēriju pamatojums anketas izvērtēšanā (autore veidots)

Viedokļa intensitāte	Jautājuma aktualitāte	Vērtējums
0% -5%	Zema aktualitāte	1
36% -70%	Aktuāls	2
71% -100%	Ļoti aktuāls	3

Diskusija: izteiktie priekšlikumi:

A. *Precizēt vērtēšanas kritērijus:*

- Satiksmes organizācijas pasākumu (ceļa zīmes, “gulošais policists” u.c. organizēšana dzīvojamā mājā, papildinot ar “autostāvietas utml.”);
- Apmierinātība ar tehniskās uzturēšanas darbu veikšana izteikt: “Tehniskās uzturēšanas darbu veikšana”
- Neapmierinātība ar pakalpojuma sniegšanu izteikt: “Lēmumu nepildīšana”.

11. pielikuma turpinājums

B: *Tika veikta kritēriju ranžēšana;*

C: *Novērtēšanas datu aizpildīšana –novērtējot indikatoru ietekmi uz drošību, labu, sociāli atbildīgu pārvaldību un sociālo ilgtspēju (informētība/ vai pakalpojuma pieejamību).*

Diskusijās un debatēs piedalījās visi fokusa grupā iesaistītie dalībnieki (*balsošanas rezultāti: vienbalsīgi*).

Lēmums:

- 2) **Atbalstīt** un noteikti par derīgiem monitoringa procesā uzdotos 3 jautājumus: “Cik liela ietekme uz pārvaldīšanas procesu?”; “Cik liela informācijas nepietiekamības ietekme uz pārvaldīšanas procesu nākotnē” un “Cik aktuāli ir risināt problēmas, izrietošas no šī kritērija?”.
- 3) **Atbalstīt** vērtību kritēriju pamatojumu un vērtēšanas sistēmu.
- 4) **Atbalstīt** kritēriju ietekmi uz uz drošību, labu, sociāli atbildīgu pārvaldību un ekonomisko ilgtspēju un atzīt tos par derīgiem.

Moderators:

Iveta Amoliņa

Protokolists

Kaspars Freimanis

12. pielikums

RTU Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
62.starptautiskā zinātniskā konference Starptautiskā projekta “From Husing Manager to Climate Manager (CLI-MA)”

(62nd International Scientific Conference of Riga Technical University “Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regional and Territorial Development”)

Uzņēmumu, iestāžu un organizāciju pārstāvju

darba grupas sēdes

PROTOKOLS Nr.3

Tiešsaistē

30.09.2021., Rīga, plkst. 12:00 – 14:00

Mērķa grupa: eksperti no Latvijas, Vācijas, Polijas

Dalībnieku skaits: 20

Ilgums: 2 stundas

Tematika: *Promocijas darba ietvaros tiek prezentēti kontenanalīzes rezultātā iegūtie rezultāti (daudzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesi, to kategorijas), daudzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošie ārējie un iekšējie faktori.*

Moderators: Jānis Zvirgzdiņš - RTU Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

Dalībnieki:

Małgorzata Jędrzejowska-Popiołek, Enerģijas saglabāšanas birojs (Fundacja Poszanowania Energii), Polija

Alicja Michnowicz, Enerģijas saglabāšanas birojs (Fundacja Poszanowania Energii), Polija

Inga Rovbutas, Housing Initiative for Eastern Europe (IWO), Vācija

Ineta Geipele, Rīgas Tehniskā Universitāte, Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūta direktore, Profesore *Dr. oec*

Jānis Zvirgzdiņš, Rīgas Tehniskā Universitāte, Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

Antra Kundziņa, Rīgas Tehniskā Universitāte, Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

Iveta Stāmure, Rīgas Tehniskā Universitāte, Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

Vineta Fortiņa, Rīgas Tehniskā Universitāte, Projektu sagatavošanas un attīstības nodaļa

Kristīne Fedotova, Rīgas Tehniskā Universitāte, Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

Kaspars Freimanis, Rīgas Apsaimniekotāju Asociācija

Ervins Straupe, Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija

Gita Actiņa, Pasaules Enerģijas padomes Latvijas nacionālā komiteja, Rīgas Tehniskā Universitāte

Aivars Graikstis, Valsts aizsardzības militāro objektu un iepirkumu centrs

Ivars Buls, Latvijas logu un durvju ražotāju asociācija

Elīna Tirzīte, Rīgas Tehniskā Universitāte, Muitas un nodokļu katedra, Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

Martiņš Upītis, SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde

Inese Bērziņa, Ekonomikas ministrija

Zanda Zariņa, SIA Juriskonsultus

12.pielikuma turpinājums

Protokolē: Iveta Amoliņa, Rīgas Tehniskā Universitāte, Būvuzņēmējdarbības un nekustāmā īpašuma ekonomikas institūts

Darba kārtība:

Iveta Amoliņa ziņo:

1. Lai izdalītu daudzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošos faktoros, tika veikta zinātniskās literatūras avotu kontentanalīze, kuras laikā tika izpētīti 100 dažādi ar ēku pārvaldīšanas procesu saistītie zinātniskie raksti. Dažādu valstu (Latvija, Lietuva, ASV, Lielbritānija, Vācija, Ķīna, Malaizija, Saūda Arābija, Zviedrija u.c.) zinātnisko rakstu autori publicējuši šos darbus laikā periodā no 1997. gada līdz 2017. gadam.

Kontentanalīzes rezultātā tika izdalītas 8 kategorijas, uz kurām rakstu autori norāda kā uz svarīgiem faktoriem, un kas tiek minētas vismaz 10 (10%) rakstos. Tās ir:

- a) Vadība un plānošana.
- b) Monitorings.
- c) Tehniskās apkopes darbības.
- d) Būvniecība, atjaunošana un remonts.
- e) Ēku pārvaldības vadības programmatūras, datu bāzes.
- f) Pārvaldīšanas un uzturēšanas izmaksas.
- g) Mūsdienīgas tehnoloģijas.
- h) Juridiskie un tehniskie standarti, tiesību akti.

Pārvaldīšanas procesu ietekmējošo faktoru kontekstā visbiežāk tiek minēta kategorija “Vadība un plānošana”. Kvalitatīva ēku monitoringa un uzraudzības nodrošināšana īpaši aktuāla ir kļuvusi pēdējos gados, kad ir attīstījušās informāciju tehnoloģiju komunikācijas un pastāv iespēja attīstīt datorizētas ēku uzraudzības sistēmas. Tehniskās apkopes darbības ietver sevī visas darbības, kuras saistās arī ēku tehnisko uzturēšanu, apkopi, tajā skaitā energovadību, kas ir viens no primārajiem uzdevumiem, lai nodrošinātu veiksmīgu tehnisko funkciju pildīšanu, ekspluatācijas laika pagarinājumu un ēku ilgtspēju.

Būvniecība, atjaunošana un remonts saistīti ar būvniecību, vispārīgo atjaunošanu un remontdarbiem, kā arī bieži vien ar energoefektivitāti. Ēku pārvaldības vadības programmatūras, datu bāzes iekļauj faktoros, kas saistīti ar programmnodrošinājumu attīstību un informācijas tehnoloģiju (IT) ieviešanu ēku pārvaldīšanas jomā.

Pārvaldīšanas un uzturēšanas izmaksas - tā ir ļoti nozīmīga, jo tieši vai netieši tai ir liela ietekme uz pārvaldīšanas procesu. Mūsdienīgas tehnoloģijas nodrošina inovatīvas pieejas un viedierīču piedāvātas jaunas funkcijas, padarot ēku pārvaldību ērtāku un caurskatāmāku. Juridiskie un tehniskie standarti, tiesību akti ir attiecīgu institūciju vai arī uzņēmumu iekšējie normatīvie akti, kur ietverti vispārīgi piemērojami noteikumi, norādījumi ar mērķi – sakārtot jomu, darbību, lai nodrošinātu veiksmīgu procesu izpildi.

Diskusija, izteiktie viedokļi:

Procesu identificēšana dod iespēju pārskatāmi norādīt uz darbībām, kuras ietilpst dzīvojamo māju pārvaldīšanas pakalpojuma nodrošināšanā.

Procesu un to ietekmējošo faktoru izzināšana ir pamats korektīvām un preventīvām darbībām uzņēmuma un tā sniegtā pakalpojuma attīstībā.

Pārvaldīšanas procesa novērtēšanas sistēma ir nepārtraukts cikls, kas, sastāv no vairākiem komponentiem. Sākot ar plānošanu, atbilstošās novērtēšanas metodes izvēli un izmantošanu, kam seko iegūto datu apkopošana un analīze

12.pielikuma turpinājums

2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmā izdala 4 ārējās vides ietekmējošos faktoros:
- Ekonomiskie faktori.
 - Tiesiskie faktori.
 - Tehniskie, informācijas tehnoloģiju un vides faktori.
 - Sociālie un psiholoģiskie faktori.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas biznesa efektivitāti ietekmē arī uzņēmuma vidi ietekmējošie iekšējie faktori. Uzņēmuma iekšējā vide un tas, cik harmoniski uzņēmums spēj veikt savas funkcijas, mijiedarbojoties ar vidi ietekmējošajiem ārējiem faktoriem, nosaka tā darbības efektivitāti. Savukārt pārvaldīšanas uzņēmumu darbības efektivitāte ietekmē visu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošie iekšējie faktori:

- Pārvaldīšanas uzņēmumu stratēģija
- Pārvaldīšanas uzņēmumu vadība
- Pārvaldīšanas uzņēmumu darbinieki
- Pārvaldīšanas uzņēmumu iekšējie standarti
- Pārvaldīšanas procesu un uzņēmumu izmaiņu vadība
- Uzņēmuma partneri, pakalpojumu piegādātāji
- Iekšējā komunikācijas aprīte
- Pārvaldīšanas pakalpojuma kvalitāte
- Tehnoloģijas, informācijas sistēmas

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmē arī dzīvokļu īpašnieku un citu mājas iedzīvotāju kā pārvaldīšanas uzņēmumu klientu iekšējie faktori:

- Informētība un ieinteresētība par pārvaldīšanas pakalpojumu
- Apmierinātība ar pakalpojumu un saskarsme ar apkārtējo dzīvojamās mājas vidi
- Lēmuma pieņemšanas spēja un dalība pārvaldīšanas procesā
- Psiholoģiskais klimats starp īpašniekiem
- Informācijas izmantošana un pieejamība
- Gatavība attīstīt un investēt īpašumā

Diskusija, izteiktie viedokļi:

Visi šie ārējie un iekšējie faktori būtiski ietekmē pārvaldīšanas procesu kopumā. Atkarībā no to ietekmes un kā nozarē strādājošie spēj tos ietekmēt vai izmantot pakalpojuma veiksmīgākā izpildē, būs atkarīgs arī tas, vai klients šo pakalpojumu uztvers kā sociālo funkciju vai tomēr kā uzņēmējdarbību, jeb biznesu.

Pārvaldīšanas pakalpojums jāsniedz ar konkrētu mērķi. Jānoskaidro klientu vajadzības un vēlmes, kādus pakalpojumus iedzīvotāji vēlas saņemt, varbūt jāsniedz kādi papildpakalpojumi, vai nepieciešams veikt remonta darbus.

Vēsturiski lielākā daļa no daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām ir iegūtas denacionalizācijas un/vai privatizācijas procesa laikā, kas nozīmē to, ka izpratne no īpašnieku puses par pārvaldīšanas procesu ne vienmēr ir pietiekošā līmenī.

Būtiski ir tādi *nekustāma īpašuma pārvaldīšanas etapi kā*.

- Tirgus analīze un nekustāma īpašuma tekoša stāvokļa analīze.
- Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas stratēģijas izstrāde.
- Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas programmas realizācija.
- Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas rezultātu novērtēšana.

12.pielikuma turpinājums

Paliek atklāts jautājums – kā valsts rīkosies brīdī, kad ēkas vienlaicīgi nolietosies līdz pakāpei, kad tās vairs nevarēs apdzīvot.

Lēmums:

- 5) **Atbalstīt** un noteikt par derīgiem kontentanalīzes rezultātā iegūtos ēku pārvaldīšanas procesu iedalījumu kategorijās, to nozīmīgo lomu dzīvojamo māju ilgtspējīgā saglabāšanā, nosakot to ranžējumu pēc svarīguma pakāpes:

N.p.k.	Kategorija	Ranžējums pēc svarīguma
1.	Vadība un plānošana	1
2.	Monitorings	2
3.	Tehniskās apkopes darbības	3
4.	Būvniecība, atjaunošana un remonts	4
5.	Ēku pārvaldības vadības programmatūras, datu bāzes	5
6.	Pārvaldīšanas un uzturēšanas izmaksas	6
7.	Mūsdienīgas tehnoloģijas	7
8.	Juridiskie un tehniskie standarti, tiesību akti	8

- 6) **Atbalstīt** un apstiprināt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas sistēmu ietekmējošos ārējās un iekšējās vides faktorus, atzīstot to svarīgumu uz dzīvojamo māju dzīves cikla pagarināšanu, vides ietekmi, lēmumu pieņemšanu, mājokļu politikas attīstību, nākotnes attīstības tendencēm un mājokļu ilgtspējīgu saglabāšanu.

Moderators:

Jānis Zvirgzdiņš

Protokolists

Iveta Amoliņa