

*Mg.iur. Maria Danilevich, Doctoral Student  
 Doctoral Study Program «Legal Science»  
 Baltic International Academy  
 Riga, Latvia*

## **Legal need to renew the operation of the appointed manager institute in the “Law on Administration of Residential Houses”**

**Annotation.** The institute of residential houses appointed administrator existed in Latvia till the moment when the Parliament of the Latvian Republic on 19 December, 2013, in the 3rd reading made a decision to completely exclude such institute from the law. These changes took effect on 15th of January 2014 and for almost two years the institute of residential houses appointed administrator does not exist. The appointment of such an administrator was envisaged in the case when owners were not able to manage their property properly thus creating the threat for a human life. The appointment could have been initiated by persons, whose rights were violated, or by an institution which competency it was to supervise the fulfillment of governmental regulations and the order which controlled the process of residential houses management. Because these duties are handled by municipalities, they have rights to appoint for such a house an administrator. The objective of residential houses appointed administrator was to eliminate the existing or possible threat for the house by a certain date and to maintain management in the order specified by the Law on Administration of Residential Houses. The owners or apartments and/or tenants had to compensate all loss associated with repair and house management. The cancellation of the residential house appointed administrator institution was related to the fact that this institution had not been properly applied thus not practical from the legislator's point of view. However, the problems related to the demolition of houses or prevention of such actions have not been resolved and are still of immediate interest.

The goal of this paper was to examine the need to resume the operation of the institution of the residential house appointed administrator, and make relevant conclusions. The author of the paper compares different opinion on the subject.

**Keywords:** Law on administration of residential houses, administration of residential houses, residential houses administrator, residential house appointed administrator.

*Mg.iur. Marija Daniļeviča, doktorante  
 Doktora studiju programma «Juridiskā zinātne»  
 Baltijas Starptautiskā akadēmija  
 Rīga, Latvija*

## **Tiesiskā nepieciešamība atjaunot norīkotā pārvaldnieka institūtu „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā”**

**Anotācija.** Norīkotā pārvaldnieka institūts pastāvēja Latvijas Republikā līdz brīdim, kad Latvijas Republikas Saeima 2013. gada 19. decembrī, 3. lasījumā nolēma pilnība izslēgt šo jēdzienu no „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma”. Grozījumi stājās spēkā 2014. gada 15. janvārī, un gandrīz divus gadus, Latvijas Republikas likumdošanā institūts – norīkotais pārvaldnieks vairs neeksistē. Norīkotā pārvaldnieka iecelšana bija paredzēta, gadījumos, kad īpašnieki pienācīga kārtā nepārvaldīja savu īpašumu, tādējādi radīja iespējamu apdraudējumu cilvēka dzīvībai. Pārvaldnieka iecelšanu varēja ierosināt persona, kuras tiesības tika aizskartas, vai institūcija, kuras kompetencē ir dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo normatīvo aktu prasību izpildes uzraudzība. Uzraudzību parasti veic pašvaldības, tāpēc tām bija tiesības iecelt šādai mājai norīkoto pārvaldnieku. Norīkotā pārvaldnieka uzdevums bija noteiktā termiņā novērst dzīvojamajai mājai esošo vai ie-

spējamo apdraudējumu un veikt „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā” noteiktās pārvaldīšanas darbības. Visus izdevumus, kas saistīti ar mājas remontu un pārvaldīšanu, bija pienākums atlīdzināt mājas īpašniekiem un/vai dzīvokļu īrniekiem. Norīkotā pārvaldnieka institūta atcelšana bija saistīta ar to, ka institūts faktiski nedarbojās, un, pēc likumdevēja viedokļa, to piemērošana bija nelietderīga. Tomēr, dzīvojamo māju esošās vai iespējamās apdraudējumu novēršanas problēmas joprojām nav atrisinātas un līdz ar to ir aktuālas.

Darba mērķis ir izskatīt tiesisko nepieciešamību atjaunot norīkotā pārvaldnieka institūtu, darba gaitā secinot, vai šis institūts tiešam bija nelietderīgs, vai tomēr bija iespējams to pārstrādāt un saglabāt, kā arī dot laiku pašvaldībām uzsākt to izmantot praksē. Darba gaitā tiek dots novērtējums pozitīviem un negatīviem aspektiem, kas saistīti ar norīkotā pārvaldnieka institūta darbību.

**Atslēgas vārdi:** Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, dzīvojamo māju pārvaldīšana, norīkotais pārvaldnieks, pārvaldnieks.

*Mg.iur. Marija Daniļevič, doktorant  
Докторская программа «Юридическая наука»  
Балтийская международная академия  
Рига, Латвия*

## **Правовая необходимость возобновить действие института назначенного управляющего в «Законе об управлении жилыми домами»**

**Аннотация.** Институт назначенного управляющего существовал в Латвийской Республике до момента, когда Сазим Латвийской Республики 9 декабря 2013 года в третьем чтении принял изменения, полностью исключившие данное понятие из закона. Изменения вступили в силу 15 января 2014 года, и почти уже два года, в законодательстве Латвийской Республики, институт назначенного управляющего не существует. Назначение такого рода управляющего было предусмотрено в случаях, когда собственники должным образом не занимались обслуживанием своей собственности, создавая, таким образом, возможную угрозу для жизни человека. Назначение могли инициировать лица, права которых были нарушены, или институция, в компетенцию которой входит функция надзора за выполнением требований нормативных актов, регулирующих процесс управления жилыми домами. Так как обязанности надзора исполняют самоуправления, то у них было право назначить такому дому назначенного управляющего. Задачей назначенного управляющего было: в определенный срок устранить возможную или существующую угрозу для жилого дома и осуществлять управление, в предусмотренном «Законом об управлении жилыми домами» порядке. Все расходы, связанные с ремонтом и обслуживанием дома, обязаны были возместить собственники дома и/или арендаторы квартир. Отмена института назначенного управляющего была связана с тем, что институт фактически не использовался на практике и, с точки зрения законодателя, его применение было нерациональным. Но, несмотря на это, проблемы, связанные с предотвращением разрушения домов, до сих пор не решены и продолжают оставаться актуальными.

Цель работы – рассмотреть правовую необходимость возобновить действие института назначенного управляющего, а также, в рамках работы, сделать выводы о том, действительно ли этот институт был нерациональным, или все же была возможность его переработать и сохранить, дав время самоуправлениям начать его применять на практике. В статье автором была дана оценка позитивным и негативным моментам, которые связаны с действием института назначенного управляющего.

**Ключевые слова:** Закон об управлении жилыми домами, управление жилыми домами, назначенный управляющий, управляющий.

**Pētījuma tēmas problemātika un aktualitāte**

Kopš 2014. gada 15. janvāra „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” (turpmāk – Likums) vairs nesatur normas, kas regulē norīkotā pārvaldnieka iecelšanas kārtību [1]. No Likuma bija izslēgts jēdziens “norīkotais pārvaldnieks”, tādā veidā likvidējot šo institūtu.

Latvijas Republikas likums „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” stājās spēkā 2010. gada 1. janvārī [2]. Likums noteic vienotu kārtību visu dzīvojamo māju pārvaldīšanai un regulē dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto dalībnieku savstarpējās attiecības, noteic viņu tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī valsts pārvaldes iestāžu un pašvaldību kompetenci dzīvojamo māju pārvaldīšanas organizēšanā un pārraudzībā. Analizējot „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu” esošā redakcijā, nav iespējams viennozīmīgi secināt, ka Likumā ir ietverti jautājumi, kas regulē gadījumus, kad dzīvojamai mājai netiek veikta pienācīga pārvaldīšana. Strīdi, kas radās starp dzīvokļu īpašniekiem, īrniekiem, pārvaldniekiem, dzīvojamo māju īpašniekiem, kā arī apdraudēto dzīvojamo māju skaitu pieaugums, norāda uz problēmas nepietiekamo regulējumu, kas akcentē to svarīgumu. Joprojām arī ir aktuāli jautājumi, kas saistīti ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu, t.sk. jautājums, kas saistīts ar norīkota pārvaldnieka institūta nepieciešamību. Tā kā ar norīkotā pārvaldnieka institūta atcelšanu, problēma, kas saistīta ar nepienācīgu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, neatrisinājās, rodas nepieciešamība izpētīt un novērtēt jautājumu par tiesisko nepieciešamību atjaunot norīkota pārvaldnieka institūta darbību.

**Pētījuma mērķis** ir analizēt norīkotā pārvaldnieka institūta atcelšanas priekšnosacījumus un tiesisko nepieciešamību to atjaunot Latvijas Republikas „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā”.

Dzīvojamo māju pārvaldīšana ir ļoti nozīmīgs process, kas aizvien aktuālāks kļūst pēc dzīvojamo māju privatizācijas, kad pēc valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas mājas tiek nodotas dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā. Līdz Likuma pieņemšanas brīdim normatīvos aktos nebija paredzētas minimā-

lās prasības dzīvojamās mājas uzturēšanai un saglabāšanai, kā arī tie neparedzēja dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu tiesības, pienākumus un atbildību. Līdz ar to, dzīvojamo māju pārvaldīšana daudzos gadījumos tika veikta sliktā kvalitātē, kas atsevišķos gadījumos radīja draudus cilvēkiem, īpašumam un videi (laikus neveikti māju remonts, nav ievēroti ugunsdrošības noteikumi u.c.). Kopš Likuma spēka stāšanās var ievērot pārvaldīšanas situācijas uzlabojumus, tomēr kopumā sliktas kvalitātes pārvaldīšanas problēma joprojām nav pilnībā atrisināta, bet izpaužas tiesiskos strīdos. Likums nosaka dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto dalībnieku savstarpējās attiecības, to tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī valsts pārvaldes iestāžu un pašvaldību kompetenci dzīvojamo māju pārvaldīšanas organizēšanā un pārraudzīšanā. Viens no Likuma mērķim bija veicināt makroekonomiskās vides sakārtošanu mājokļu jomā, lai tiktu paaugstināta dzīvojamo māju pārvaldīšanas kvalitāte, kā arī nostiprināt jēdzienu „pārvalde” normatīvajos aktos un sniegt skaidrojumus, kādas darbības jāveic dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesā.

Uzreiz pēc Likuma pieņemšanas 2009. gadā, bija izteikti dažādi viedokļi, gan pozitīvi no personām, kas piedalījās likumā izstrādāšanas un pieņemšanas procesā, gan negatīvi, no personām, kas nodarbojas ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Likuma pozitīvais novērtējums bija saistīts ar to, ka pirmo reizi likumdošanas līmenī tika nostiprināti dzīvojamo māju un dzīvokļu īpašnieku, kā arī māju pārvaldnieku tiesības un pienākumi, un tas, ka Likums kļuva par saistošu visām dzīvojamām ēkām – sākot no daudzstāvu dzīvojamajiem namiem līdz ģimenes mājām, kuras atrodas valsts, pašvaldību vai privātajā īpašumā. Likuma mērķis ir nodrošināt šo māju ekspluatāciju, uzturēšanu un modernizāciju, tādējādi nodrošinot to ilgāku kalpošanas laiku. Par Likuma būtisku sadaļu to atbalstītāji 2009. gadā uzskatīja minimālās obligātās pārvaldīšanas darbības, kuras Latvijas likumdošanā tika reglamentētas pirmo reizi. Minimālās obligātās pārvaldīšanas darbības, galvenokārt, paredz dzīvojamās mājas uzturēšanu jeb tās fizisku saglabāšanu. Nama pārvaldniekam obligāti jā rūpējas par ēkas sanitāro apkopi, apkures, siltā un aukstā ūdens piegādi, sadzīves

atkritumu izvešanu, kopīpašuma uzturēšanu kārtībā. Pārvaldīšanas darbības ietver arī darba plānošanu, attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošanu, dzīvojamās mājas lietas vešanu utt. Likuma nozīmīgas normas skar jautājumus, kas nosaka, ka dzīvojamās mājas īpašnieks nodod pārvaldīšanas tiesības pārvaldniekam, tātad citai fiziskai vai juridiskai personai. „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” nosaka minimālās prasības, kas obligāti jāizpilda, ja īpašnieks dzīvojamo māju nodod pārvaldīšanā kādai citai personai. Šie nosacījumi ir izklāstīti Likuma 11. pantā. Svarīga ir arī pati procedūra, kā dzīvojamā māja tiek uzticēta pārvaldniekam. Likums nosaka kārtību, kā tiek nodota mājas lieta, dokumenti, finanses. „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” nosaka arī pārvaldnieka pienākumus, to izpildes noteikumus un kārtību. Pārvaldniekiem ir pienākums sniegt informāciju dzīvokļu īpašniekiem par nama apsaimniekošanas finansiālo situāciju, jo daudzus konfliktus izraisa tas, ka īpašnieki nezina, kādiem nolūkiem tērēti par apsaimniekošanu iekasētie līdzekļi. Likuma norma nosaka, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības iepazīties ar ienākumu un izdevumu pārskatiem. Turklāt ne retāk kā reizi gadā dzīvojamās mājas pārvaldniekam dzīvokļu īpašnieki jāiepazīstina ar nama pārvaldīšanas plānu, kas ietver veicamo darbu uzskaitījumu, izdevumu tāmi un citus dokumentus. Tāpat reizi gadā viņam jāsniedz pārskats par finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu. Pārvaldnieka kvalifikācijai jāatbilst Likuma 13. panta prasībām [3] *Likuma sākotnēja redakcija paredzēja, ka pārvaldnieki bez atrunātas kvalifikācijas varēs veikt savus pienākumus ne ilgāk kā līdz 2011. gada 31. decembrim. Sakarā ar to ir nepieciešams atzīmēt, ka uzreiz pēc likuma pieņemšanas šī norma attiecībā uz personām, kurām bija praktiskā darba pieredze dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā, pirms likuma spēkā stāšanās, ar LR Satversmes tiesas spriedumu tika atzīta par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 106. pantam* [4; 5]. Pārvaldniekiem nepieciešams iegūt nepieciešamo profesionālo izglītību un vismaz ceturto profesionālo kvalifikācijas līmeni. Latvijas izglītības sistēmas kvalifikācijas ceturtais līmenis nosaka, ka attiecīgai personai ir jāiegūst teorētiskā un praktiskā sagatavotība, kas ļauj veikt sarežģītu izpildītāja darbu, kā arī

organizēt un vadīt citu speciālistu darbu. Taču, ja mājas kopējā platība nepārsniedz 1500 kvadrātmetru, profesionālo kvalifikāciju apliecinošs dokuments nav nepieciešams [3]. Norīkotā pārvaldnieka kvalifikācijas prasības sakrīt ar pārvaldnieka kvalifikācijas prasībām.

Kā redzams, uzreiz pēc Likuma pieņemšanas 2009. gadā, ar to bija saistītas lielas cerības, ka tas palīdzēs atrisināt pastāvošās problēmas dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā, it īpaši lielas cerības bija saistītas ar jaunā institūta – norīkotā pārvaldnieku ieviešanu. Norīkotā pārvaldnieka institūta darbība bija paredzēta gadījumos, kad īpašnieki neapsaimniekoja savu īpašumu, tādējādi radot iespējamu apdraudējumu cilvēka dzīvībai. Pārvaldnieka iecelšanu varēja ierosināt persona, kuras tiesības bija aizskartas, vai institūcija, kuras kompetencē ir dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo normatīvo aktu prasību izpildes uzraudzība. Tā kā uzraudzības pienākumus parasti veic pašvaldības, tām bija tiesības iecelt šādai mājai norīkoto pārvaldnieku. Norīkotā pārvaldnieka uzdevums bija noteiktā termiņā novērst dzīvojamajai mājai esošo vai iespējamo apdraudējumu un veikt «Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā» noteiktās pārvaldīšanas darbības. Visus izdevumus, kas saistīti ar nama remontu un apsaimniekošanu, bija pienākums atlīdzināt īpašniekiem un/vai dzīvokļu īrniekiem.

Negatīvais novērtējums, kas bija izteikts 2009. gadā, norādīja pavisam uz citiem Likuma trūkumiem, un nesaturēja norīkota pārvaldnieka institūta novērtējumu. Kritiskā attieksmē izpauda viedokli, ka pēc Likuma pieņemšanas, dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas sektors kļūst vēl neskaidrāks, nekā tas bija. Nebija arī skaidrs vai šis likums palīdzēs atrisināt pastāvošās problēmas. Likuma kritiķi uzskatīja, ka, ja runa ir par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tad konkrētajā dokumentā jāsniedz skaidrojums valsts līmenī, ko nozīmē pārvaldīt māju un ko nozīmē - māju apsaimniekot. Tas bija pamatots ar to, ka ikdienas darbā nekustamā īpašuma tirgus sektorā regulāri saņemta dažāda rakstura informācija, kas saistīta ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Kritiķi uzskatīja, ka Likums izvirza formālas un obligātas prasības dzīvojamo māju pārvaldniekiem un arī pašiem īpašniekiem [6].

Izskatot iepriekš norādītos Likuma novērtējumu un attieksmes, kas bija izteiktas uzreiz pēc likuma pieņemšanas un, analizējot esošo situāciju, kad no Likuma spēkā stāšanās pagājuši 6 gadi, nevar nepieņemt argumentam, ka viens no labākajiem priekšlikumiem Likumā ir tas, ka „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” nosaka dzīvojamo māju un dzīvokļu īpašnieku, kā arī māju pārvaldnieku un apsaimniekotāju tiesības un pienākumus, un tas ir saistošs visām dzīvojamām ēkām - sākot no daudzstāvu dzīvojamajiem namiem līdz ģimenes mājām, kuras atrodas valsts, pašvaldību vai privātajā īpašumā. Uz Likuma pamata tika pieņemti Ministru kabineta noteikumi, kas kļuva par saistošiem visa veida pārvaldniekiem, t.sk. arī norīkotajiem pārvaldniekiem, kamēr Likumā bija nostiprināts šis jēdziens. Pie pozitīviem risinājumiem var pieskaitīt arī to, ka Likumā noteiktas minimālās obligātās pārvaldīšanas darbības, kas paredz, ka nama pārvaldniekam obligāti jā rūpējas par ēkas sanitāro apkopi, apkures, siltā un aukstā ūdens piegādi, sadzīves atkritumu izvešanu, kopīpašuma uzturēšanu kārtībā. Pārvaldīšanas darbības ietver arī darba plānošanu, attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošanu, dzīvojamās mājas lietas vešanu utt. Ir noteikta kārtība, kādā iekārtojama un aktualizējama Mājas lieta un tajā ir atrunātas prasības Mājas lietas noformēšanai, Mājas lietas nodošanas un informācijas aktualizēšanas nosacījumi, kā arī kārtība, kādā pieprasāma un sniedzama informācija par Mājas lietu. Mājas lietas vešanas mērķis ir visu to dokumentu uzkrāšana un izmantošana, kas ir saistīti ar dzīvojamo māju un tās pārvaldīšanu. Visas šīs darbības bija pienākums arī veikt norīkotām pārvaldniekam un šis institūts, ja būtu izmantots, kā tas bija paredzēts Likumā, garantēja dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem, ka obligātās pārvaldīšanas darbības tiek pildīti.

Diemžēl, ne pats Likums, ne tā pozitīvie risinājumi, kā arī norīkotā pārvaldnieka institūta ieviešana, bet vēlāk atcelšana, nepalīdzēja atrisināt pastāvošās problēmas – novērst dzīvojamo māju nekvalitatīvu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, pasargāt dzīvokļu īpašniekus no negodprātīgiem pārvaldniekiem.

Norīkotā pārvaldnieka institūta dibināšanu, uzreiz pēc Likuma pieņemšanas, pieskaitīja pie būtiskiem un vairāk pozitīviem jaunumiem. No-

rīkotais pārvaldnieks – tas bija pašvaldības uz laiku iecelts dzīvojamās mājas pārvaldnieks, kas veica noteiktas pārvaldīšanas darbības mājā, līdz tās īpašnieks nodrošina mājas pārvaldīšanu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma” 21. pants paredzēja gadījumus, kad un kas var ierosināt norīkotā pārvaldnieka iecelšanu:

- persona, kuras tiesības aizskartas saistībā ar likuma vai citu ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistīto normatīvo aktu izpildi;
- institūcija, kuras kompetencē ir dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo normatīvo aktu prasību izpildes uzraudzība.

Attiecīgās administratīvās teritorijas pašvaldība (turpmāk – pašvaldība), veicot tai likumā noteiktās funkcijas un, ievērojot likumā noteikto kārtību, varēja iecelt dzīvojamai mājai norīkoto pārvaldnieku, ja dzīvojamās mājas:

- 1) īpašnieks neveic dzīvojamās mājas pārvaldīšanu vai nav uzdevis to veikt pārvaldniekam un, tā rezultātā, tiek apdraudēta, vai var tikt apdraudēta, cilvēku dzīvība, veselība, drošība, īpašums vai vide (turpmāk – apdraudējums);
- 2) pārvaldīšana tiek veikta tā, ka tiek radīts apdraudējums.

Protams, ka mājas īpašniekiem bija arī pienākums atlīdzināt norīkotā pārvaldnieka izdevumus.

Viena no cerībām bija saistīta ar tiem apstākļiem, ka minētais institūts pasargās dzīvojamās mājas īpašniekus no esošā pārvaldnieka patvarības, palīdzēs samazināt konfliktu skaitu starp iedzīvotājiem un pārvaldniekiem, kā arī ar to palīdzību tiks nodrošināti svarīgie komunālie pakalpojumi. Norīkotā pārvaldnieka institūta darbība neattaisnoja uz to liktās cerības, kādas tas bija, pieņemot Likumu. Neskatoties uz to, ka norīkotā pārvaldnieka institūts šobrīd ir likvidēts, joprojām nav vienota viedokļa par to vai šis institūts bija nepieciešams no paša sākuma, vai tas varēja pastāvēt tādā veidā, kādā bija pieņemts, vai bija lietderīgi un iespējams to pārstrādāt un saglabāt, kā arī dot laiku pašvaldībām ieviest šo institūtu dzīvē un sākt to izmantot praksē.

„Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma» pieņemšana neatrisināja problēmas, kad iedzīvotāji, nav svarīgi, vai tie ir dzīvokļu īpašnieki, vai parastie īrnieki, ļaunprātīgas darbības dēļ

paliek bez Likumā noteiktajiem un obligātiem pamatpakalpojumiem. Arī ar norīkotā pārvaldnieka institūta atcelšanu šīs problēmas tikai padziļinājās. Protams, ka pašvaldībām nebija izdevīgs norīkotā pārvaldnieka institūts tādā veidā, kurā tas pastāvēja Likumā, jo norīkotā pārvaldnieka iecelšana sagādāja pašvaldībām papildu izdevumus, un nebija pārliecības ka šos izdevumus būs iespējams atgūt. Bet lielā mērā pašvaldības ne tikai negribēja iesaistīties šajā procesā, bet arī nespēja, jo pa šo laiku daudzas pašvaldības ārpus Rīgas teritorijas jau sen nodevušas visas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā un likvidēja pašvaldības uzņēmumus, kuri nodarbojās ar māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, vēl pirms Likuma pieņemšanas. Līdz ar to pašvaldībām pārsvarā nebija ko iecelt par norīkoto pārvaldnieku.

Neskatoties uz to, ka Likums paredzēja pašvaldībām pienākumu, izvēloties norīkoto pārvaldnieku, ievērot arī normatīvajos aktos noteiktās iepirkumu procedūras, un iepirkumu procedūrā varēja piedalīties arī komersanti, kuru kapitāldaļas nepiederēja pašvaldībām, īpaši lielas intereses no komersantiem iestāties šajā procedūrā nebija. Pārvaldnieki – privātpersonas un komersanti, īpaši negribēja iesaistīties šajā procesā, jo šis process prasīja lielu naudas ieguldījumu uzreiz, bet iespējas to atgūt bija minimālās, līdz ar to arī intereses veikt norīkota pārvaldnieka funkcijas gandrīz nepastāvēja. Piemēram, ja komersanta pārvaldīšanā ir 10 dzīvojamās mājas, viņam nav tik lieli ienākumi un peļņa, lai viņš izteiktu vēlmi tos ieguldīt dzīvojamā mājā, kurai Likums izvirza prasības iecelt norīkoto pārvaldnieku. Izmantot naudas līdzekļus, kurus komersants saņem no citu dzīvojamo māju īpašniekiem par komunāliem pakalpojumiem, viņš nav tiesīgs. Līdz ar to, faktiski vienīgi pārvaldnieki, kuri varēja izpildīt norīkotā pārvaldnieka funkcijas, bija pašvaldības uzņēmumi, bet tie, kā jau bija iepriekš minēts, pārsvarā vairs nepastāvēja.

Protams, ka lieli pārvaldnieki – kuri pārvaldīja vairāk, nekā 300 māju un kuriem bija diezgan liela peļņa un ienākumi, arī varēja piedalīties iepirkumu procedūrā, jo tiem bija, ko ieguldīt, piemēram, tādi kā, „Latio namsaimnieks” vai AS „Rīgas namu pārvaldnieks” Rīgas pašvaldībā. Citās pašvaldībās, kurās uz 300

mājām vismaz 30 pārvaldnieki, iecelt norīkoto pārvaldnieku nebija iespējams, jo nebija ko iecelt. Piemēram, Salaspilī (Rīgas rajons) ir 155 mājas un ir reģistrēti 29 pārvaldnieki – juridiskās personas un 9 pārvaldnieki – fiziskās personas. No tiem 22 pārvaldnieku (juridisko personu) pārvaldīšanā māju skaits nepārsniedz 3, (kopā 29 mājas plus 9 mājas, kurus pārvalda fiziskās personas) pārējo 7 pārvaldnieku pārvaldīšanā ir vidēji 16 mājas [7]. Teorētiski, tie varēja piedalīties iepirkumu procedūrā, tomēr, praktiski, neviens negribēja riskēt ar garantēto ienākumu un iejaukties procesā, kurā garantēti tikai izdevumi.

Ja apskatām pārvaldnieku aptuveno ienākumu apmēru, var redzēt, ka pārvaldīšanas maksas vidējais apmērs ir 0,50 EUR, no tiem, 0,10 EUR ir tā summa, kuru saņem pārvaldnieks. 0,10 EUR - tie ir pārvaldnieka izdevumi un tajos iekļauta arī pārvaldnieka peļņa, ja tāda ir. Dzīvojamās mājas vidēja platība ir 5000 kv.m. Ja pieņemtu, ka dzīvokļu īpašniekiem nav parādu, tad pārvaldnieks ik mēnesī saņem 500,00 EUR no vienas mājas dzīvokļu īpašniekiem. Ja pārvaldnieka pārvaldīšanā ir 16 mājas, tad ik mēnesi viņš var saņemt 8000,00 EUR. Šajā summā ietilpst pārvaldnieka atalgojums, administratīvā aparāta atalgojums un administratīvie izdevumi, t.sk. nodokļu nomaksa.

Lai pienācīgā kārtā pārvaldītu 16 dzīvojamās mājas, administratīvā aparātā jābūt vismaz 3 personām, kas strādā pilnu darba dienu, un tās ir: pats pārvaldnieks, grāmatvedis un sekretārs-lietvedis. Ja apskatām informāciju par vidējām stundas tarifa likmēm periodā no 2015. gada janvāra līdz septembrim, tad var redzēt, ka 80% no vidējās stundas tarifa likmes valstī namu pārvaldniekiem sastāda 6,56 euro stundā, vidēji mēnesī ir 160 stundas, līdz ar to pārvaldnieka alga bruto (jeb uz papīra) sastāda aptuveni 1050,00 EUR mēnesī, bet uzņēmumam pārvaldnieka darbs izmaksas vismaz 1300,00 EUR. Savukārt, 80% no vidējās stundas tarifa likmes valstī grāmatvežiem sastāda 5,99 euro stundā, reizinot uz vidējo stundu skaitu mēnesī, sanāk, ka grāmatveža alga bruto (jeb uz papīra) sastāda aptuveni 960,00 EUR mēnesī, bet uzņēmumam grāmatveža darbs izmaksas vismaz 1200,00 EUR. Attiecībā uz sekretāres atalgojumu, tad 80% no vidējās

stundas tarifa likmes valstī sekretāriem sastāda 3,64 euro stundā, reizinot uz vidējo stundu skaitu mēnesī, sanāk, ka sekretāres alga bruto (jeb uz papīra) sastāda aptuveni 580,00 EUR mēnesī, bet uzņēmumam sekretāres darbs izmaksās vismaz 720,00 EUR [8].

Saskaitot atalgojumu minimumu administratīvā aparāta izmaksas darba algām, sanāk, ka 3220 EUR pārvaldnieki iztērēs algām. Vismaz 1000,00 EUR ir nepieciešams ik mēnesī tērēt, lai nodrošinātu biroja darbību. Gandrīz katrā dzīvojamā mājā ir parādnieki, kuru īpatsvars procentos no māju kopējā dzīvokļu skaita, kas nav apmaksājuši mājas apsaimniekošanu, pēdējo 12 mēnešu laikā sastāda no 20% līdz 30% [9;10]. Tad ik mēnesi pārvaldnieks saņems nevis 8000,00 EUR, bet uz vismaz uz 20% mazāk.

Pastāv arī ar parāda piedzīšanu saistītie izdevumi. Parādu atgūšanas procesa ilgums ir vidēji 2,5 gadi. Tiesas spriedums, vēl negarantē, ka pārvaldniekam būs iespēja saņemt parādu. Kopš 2014. gada 1. janvāra saskaņā ar Civilprocesa likuma 594.pantu, no parādniekam izmaksājamās darba samaksas un tai pielīdzinātajiem maksājumiem ieturējumus pēc izpildu dokumentiem izdara līdz piedzenamā parāda dzēšanai piedzenot komunālos parādus un apsaimniekošanas parādus - 30 procentus, saglabājot parādniekam darba samaksu un tai pielīdzinātos maksājumus minimālās mēneša darba algas apmērā un, saglabājot uz katru apgādībā esošo nepilngadīgo bērnu līdzekļus valsts sociālā nodrošinājuma pabalsta apmērā. Parasti parādnieku alga nepārsniedz minimālo darba algu valstī. Parādniekiem arī ir iespēja uzsākt fiziskās personas maksātnespējas procesu, kuru parasti izmanto parādnieki ar lielām parādsaistībām.

No iepriekš norādītā var redzēt, ka mazās pašvaldības pārvaldnieku rīcībā, nav tik daudz brīvo finanšu līdzekļu, lai viņiem būtu iespēja veikt norīkotā pārvaldnieka funkcijas. Diez vai arī norīkotais pārvaldnieks, kas darbojas Rīgas teritorijā ir spējīgs pienācīgi pildīt norīkotā pārvaldnieka uzdevumus teritorijās ārpus Rīgas. Neskatoties uz to, ka Rīgas pilsētā Rīgas domes Mājokļu un Vides departamenta iepirkumu procedūras gaitā tika atlasīti divi pārvaldnieki, kas varētu pildīt norīkotā pārvaldnieka funkcijas [11], laikā, kad šis institūts vēl nebija

izslēgts no likuma, nevienai mājai, pēc autores ziņām, netika iecelts neviens norīkotais pārvaldnieks.

Pašvaldību bezdarbība jautājumos, par norīkotā pārvaldnieka iecelšanu noveda pie tā, ka likumdevējs pilnībā likvidēja šo institūtu, tā vietā, lai pārstrādātu šo institūtu un sekmētu tā darbību. Gan Rīgas domes Mājokļu un Vides departamenta komisija, gan Administratīvā tiesa savos spriedumos, lemjot par norīkoto pārvaldnieku iecelšanu, savu atteikumu to iecelt motivēja ar to, ka nav lietderīga norīkotā pārvaldnieka iecelšana, jo tas prasīs nesamērīgi lielus naudas līdzekļus [12;13].

Analizējot tiesas praksi, par norīkotā pārvaldnieka iecelšanu, redzams, ka pārsvarā to iecelšana bija nepieciešama denacionalizētās dzīvojamās mājās, kuras īpašnieki dažādu iemeslu dēļ nespēja vai apzināti negribēja pārvaldīt viņu īpašumā esošās mājas, lai tādā veidā atbrīvotos no īrniekiem. Šāda namu īpašnieku rīcība joprojām bieži ir novērojama [14;15].

Norīkotā pārvaldnieka iecelšana bija un ir nepieciešama arī gadījumos, kad dzīvojamās mājas pārvaldnieks, kādu iemeslu dēļ, ir nespējīgs nodrošināt obligātos pakalpojumus, bet dzīvokļu īpašnieki nevar vienoties un izvēlēties citu. Nereti gadījumi, kad mājas pārvaldnieks saņem no dzīvokļu īpašniekiem maksu par komunālajiem pakalpojumiem, bet neveic norēķinus ar to piegādātājiem, kā rezultātā piegādātāji pārtrauc to sniegšanu un lai to atjaunotu, prasa parāda dzēšanu pilnā apmērā, vai arī atsakās slēgt līgumu ar citu pārvaldnieku, kuru pilnvaroja dzīvokļu īpašnieki, kamēr parāds netiks dzēsts. Tieši šiem gadījumiem bija paredzēts norīkotā pārvaldnieka institūts kā pagaidu risinājums.

Diemžēl, pirms institūta ieviešanas netika veikta to izdevumu analīze, kuri obligāti radīsies norīkotam pārvaldniekam. Netika ņemts vērā apstākļi, ka komunālo pakalpojumu sniegšanas uzņēmumi ir pašvaldībām piederoši uzņēmumi. Ja būtu veikta šī analīze, tad vēl likumprojekta stadijā būtu redzams, ka tikai un vienīgi pašvaldībām piederoši uzņēmumi spējīgi pildīt norīkotā pārvaldnieka pienākumus, jo pašvaldībai ir visi instrumenti, lai nodrošinātu nepārtrauktu dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesu.

Piemēram, 2010. gada rudenī, Rīgas dome piešķīrusi bezprocentu overdraftu pašvaldībai

piederošiem pārvaldīšanas uzņēmumiem, lai tiem būtu iespēja norēķināties ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem, tādā veidā radot izdevīgāku stāvokli gan savam uzņēmumam, gan ar uzņēmumu pārvaldīto māju dzīvokļu īpašniekiem. Kā rezultātā to dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki, kuriem draudēja iespēja palikt bez apkures, steidzamā kārtā bija spiesti uzdot tieši pašvaldības uzņēmumam SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” veikt pārvaldīšanas darbības [16].

Ne tajā situācijā, ne citās situācijās Rīgas dome nebija ieinteresēta iecelt norīkoto pārvaldnieku. Latvijas Pašvaldību savienība arī neatbalstīja norīkotā pārvaldnieka institūta ieviešanu un piemērošanu, jo uzskatīja to par papildu slodzi pašvaldībām [17].

Tas apstākļi, ka likumā nebija nostiprināts pašvaldību pienākums iecelt norīkoto pārvaldnieku, kā arī pienākums ar pašvaldībām piederošo uzņēmumu starpniecību veikt norīkotā pārvaldnieka funkcijas, noveda pie tā, ka pašvaldībām bija iespēja motivēt bezdarbību jautājumā par norīkotā pārvaldnieka iecelšanu ar tā nelietderīgumu. Bet, kā var secināt no iepriekš minētā, norīkotā pārvaldnieka pienākumi neatšķiras no parasta pārvaldnieka pienākumiem, līdz ar to, ja pašvaldībai bija iespēja piešķirt bezprocentu kredītu pārvaldniekiem, lai tie varētu pildīt „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma” nosacījumus, tad nav šķērslis izdarīt tādas pašas darbības norīkotā pārvaldnieka iecelšanas gadījumā.

### **Pētījuma galvenie rezultāti**

Rezumējot iepriekš norādīto, ir nepieciešams atzīmēt sekojošo:

- 1) norīkotā pārvaldnieka institūta dibināšana bija nosacīta ar nepieciešamību novērst dzīvojamo māju nekvalitatīvas pārvaldīšanas procesu un, lai saglabātu dzīvojamo fondu, lai novērstu to postīšanu un bojāšanu;
- 2) pašvaldību bezdarbības dēļ norīkotā pārvaldnieka iecelšanas jautājums noveda pie tā, ka šis institūts tika likvidēts;
- 3) vienīgi pārvaldnieki, kas bija spiesti pildīt norīkotā pārvaldnieka funkcijas, bija tikai pašvaldībām piederoši dzīvojamo māju pārvaldīšanas uzņēmumi, jo pašvaldībām bija spējas finansiāli atbalstīt tos.

Izvērtējot norīkotā pārvaldnieka institūtu, var secināt, ka, lai novērstu apdraudēto dzīvojamo māju skaitu pieaugumu un lai nodrošinātu dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem iespēju saņemt, ar likumu garantētos pakalpojumus, radās tiesiskā nepieciešamība atjaunot norīkotā pārvaldnieka institūta darbību un attiecīgi grozīt „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu”, nostiprinot pašvaldībām pienākumu, pildīt šāda pārvaldnieka funkcijas. Norīkotā pārvaldnieka institūta atjaunošana, ieviešana un turpmākā lietderīga darbība prasa arī atsevišķa tiesiskā regulējuma izstrādāšanu jautājumiem, kas saistīti ar pašvaldības finansējuma piešķiršanu norīkotā pārvaldnieka funkciju pildīšanai un zaudējumu atgūšanas speciālo kārtību.



**Izmantoto avotu saraksts**

1. Latvijas Republikas likums "Grozījumi „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā”" // Latvijas Vēstnesis, Nr. 6 (5065), 09.01.2014. [Stājas spēkā: 15.01.2014.]
2. Latvijas Republikas likums "Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums" / pieņemts 04.06.2009. // Latvijas Vēstnesis, Nr. 96 (4082), 19.06.2009., «Ziņotājs», 14, 23.07.2009. [Stājas spēkā: 01.01.2010.]
3. Jānis Kalns. Likums dzīvojamo māju ilgmūžībai // pieejams: [www.m.lvportals.lv/visi/skaidrojumi?id=194275](http://www.m.lvportals.lv/visi/skaidrojumi?id=194275)
4. Latvijas Republikas Satversmes tiesas spriedums „Par Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13.panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. un 106.pantam” no 18.02.2010 // Latvijas Vēstnesis, Nr. 30 (4222), 23.02.2010. [Stājas spēkā: 23.02.2010.]
5. Latvijas Republikas likums "Grozījumi „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā”" // Latvijas Vēstnesis, Nr. 112 (4304), 16.07.2010. [Stājas spēkā: 30.07.2010.]
6. Vitolds Peipiņš. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas muklājs // pieejams: [www.diena.lv/sabiedriba/politika/dzivojamo-maju-parvaldisanas-un-apsaimniekosanas-muklajs-679125](http://www.diena.lv/sabiedriba/politika/dzivojamo-maju-parvaldisanas-un-apsaimniekosanas-muklajs-679125)
7. Salaspils novada domes mājas lapa // pieejams: [www.salaspils.lv/ekonomika/nekustamais-ipasums/nekustamais-ipasums/dzivojamo-namu-parvaldnieki-salaspils-novada](http://www.salaspils.lv/ekonomika/nekustamais-ipasums/nekustamais-ipasums/dzivojamo-namu-parvaldnieki-salaspils-novada)
8. Valsts ieņēmumu dienesta mājas lapa // pieejams: [www.vid.gov.lv/default.aspx?tabid=11&id=6864&hl=1](http://www.vid.gov.lv/default.aspx?tabid=11&id=6864&hl=1)
9. Latvijas namu pārvaldnieku kvantitatīvā apsekojuma rezultāti // pieejams: [www.kom.esfondi.lv/\\_layouts/15/start.aspx#/\\_layouts/15/osssearchresults.aspx?u=http%3A%2F%2Fkom.esfondi.lv&k=32.Latvijas%20namu%20p%C4%81rvaldnieku%20kvantitat%C4%ABv%C4%81%20apsekojuma%20rezult%C4%81ti](http://www.kom.esfondi.lv/_layouts/15/start.aspx#/_layouts/15/osssearchresults.aspx?u=http%3A%2F%2Fkom.esfondi.lv&k=32.Latvijas%20namu%20p%C4%81rvaldnieku%20kvantitat%C4%ABv%C4%81%20apsekojuma%20rezult%C4%81ti)
10. Ģirts Beikmanis. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana saskaņā ar normatīvajiem aktiem // pieejams: [www.rea.riga.lv/component/content/article/10-aktualitasu-arhivs-2012/470-seminara-kvalitativa-maju-parvaldiba-un-energoefektiva-renovacija-finansejuma-risinajumi-atskats](http://www.rea.riga.lv/component/content/article/10-aktualitasu-arhivs-2012/470-seminara-kvalitativa-maju-parvaldiba-un-energoefektiva-renovacija-finansejuma-risinajumi-atskats)
11. „Latio namsaimnieks” Rīgā veiks norīkotā pārvaldnieka pienākumus // pieejams: [www.draugiem.lv/lationamsaimnieks/news/?p=8315492](http://www.draugiem.lv/lationamsaimnieks/news/?p=8315492)
12. Andra Vilka mājas lapa // pieejams: [www.andrisvilks.lv/par-norikoto-parvaldnieku-un-ne-tikai](http://www.andrisvilks.lv/par-norikoto-parvaldnieku-un-ne-tikai)
13. Administratīvās apgabaltiesas spriedums no 17.09.2014. Lietā Nr.A420338812 // pieejams: [www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/185182.pdf](http://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/185182.pdf)
14. Mudite Luksa. Atslēgta apkure, aiznaglotas durvis – kur īrniekam meklēt taisnību? // pieejams: [www.lvportals.lv/print.php?id=265991](http://www.lvportals.lv/print.php?id=265991)
15. Mudite Luksa. Denacionalizēto namu īrnieku problēmas un tiesiskais regulējums // pieejams: [www.m.lvportals.lv/visi/likumi-prakse/267743-denacionalizeto-namu-irnieku-problemas-un-tiesiskais-regulejums-ii/](http://www.m.lvportals.lv/visi/likumi-prakse/267743-denacionalizeto-namu-irnieku-problemas-un-tiesiskais-regulejums-ii/)
16. «Māju serviss KSA»: Vairs nespējam kreditēt iedzīvotājus // pieejams: [www.apollo.tvnet.lv/zinas/maju-serviss-ksa-vairs-nespejam-kreditet-iedzivotajus/465386](http://www.apollo.tvnet.lv/zinas/maju-serviss-ksa-vairs-nespejam-kreditet-iedzivotajus/465386)
17. Aino Saliņš. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un LPS pozīcija // pieejams: [www.lps.lv/.../98b3c3c1e16f944f06e899a758a2\\_parvaldisana\\_Aino.ppt](http://www.lps.lv/.../98b3c3c1e16f944f06e899a758a2_parvaldisana_Aino.ppt) – LPS

**References**

1. Law of Republic of Latvia "Modifications „Law On Administration of Residential Houses”" // Latvian Journal, Nr. 6 (5065), 09.01.2014. [Entry into force: 15.01.2014.]
2. Law of Republic of Latvia „Law On Administration of Residential Houses” / 04.06.2009. // Latvian Journal, Nr. 96 (4082), 19.06.2009., «Rapporteur», 14, 23.07.2009. [Entry into force: 01.01.2010.]
3. Jānis Kalns. The law of residential houses longevity // accessible: [www.m.lvportals.lv/visi/skaidrojumi?id=194275](http://www.m.lvportals.lv/visi/skaidrojumi?id=194275)
4. Latvian Republic Constitution court legal decision „About residential houses administration law 13.point first part accordance to the Republic of Latvia Constitution 91. and 106.points” / 18.02.2010. // Latvian Journal, Nr. 30 (4222), 23.02.2010. [Entry into force: 23.02.2010.]
5. Law of Republic of Latvia "Modifications „ Law On Administration of Residential Houses”" // Latvian Journal, Nr. 112 (4304), 16.07.2010. [Entry into force: 30.07.2010.]

6. Vitolds Peipiņš. Residential houses administration and management lacks // accessible: [www.diena.lv/sabiedriba/politika/dzivojamo-maju-parvaldisanas-un-apsaimniekosanas-muklajs-679125](http://www.diena.lv/sabiedriba/politika/dzivojamo-maju-parvaldisanas-un-apsaimniekosanas-muklajs-679125)
7. Salaspils district Duma web page // accessible: [www.salaspils.lv/ekonomika/nekustamais-ipasums/nekustamais-ipasums/dzivojamo-namu-parvaldnieki-salaspils-novada](http://www.salaspils.lv/ekonomika/nekustamais-ipasums/nekustamais-ipasums/dzivojamo-namu-parvaldnieki-salaspils-novada)
8. State Revenue Service web page // accessible: [www.vid.gov.lv/default.aspx?tabid=11&id=6864&hl=1](http://www.vid.gov.lv/default.aspx?tabid=11&id=6864&hl=1)
9. Latvian houses managers quantitative review results // accessible: [www.kom.esfondi.lv/\\_layouts/15/start.aspx#/\\_layouts/15/osssearchresults.aspx?u=http%3A%2F%2Fkom.esfondi.lv&k=32.Latvijas%20namu%20p%C4%81rvaldnieku%20kvantitat%C4%ABv%C4%81%20apsekojuma%20rezult%C4%81ti](http://www.kom.esfondi.lv/_layouts/15/start.aspx#/_layouts/15/osssearchresults.aspx?u=http%3A%2F%2Fkom.esfondi.lv&k=32.Latvijas%20namu%20p%C4%81rvaldnieku%20kvantitat%C4%ABv%C4%81%20apsekojuma%20rezult%C4%81ti)
10. Ģirts Beikmanis. Residential houses management according to government regulations // accessible: [www.rea.riga.lv/component/content/article/10-aktualitasu-arhivs-2012/470-seminara-kvalitativa-maju-parvaldiba-un-energoefektiva-renovacija-finansejuma-risinajumi-atskats](http://www.rea.riga.lv/component/content/article/10-aktualitasu-arhivs-2012/470-seminara-kvalitativa-maju-parvaldiba-un-energoefektiva-renovacija-finansejuma-risinajumi-atskats)
11. „Latio namsaimnieks” will fulfill the duties of residential houses appointed administrator in Riga // accessible: [www.draugiem.lv/lationamsaimnieks/news/?p=8315492](http://www.draugiem.lv/lationamsaimnieks/news/?p=8315492)
12. Andris Vilks web page // accessible: [www.andrisvilks.lv/par-norikoto-parvaldnieku-un-ne-tikai](http://www.andrisvilks.lv/par-norikoto-parvaldnieku-un-ne-tikai)
13. Administrative court legal decision at 17.09.2014. Case Nr. A420338812 // accessible: [www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/185182.pdf](http://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/185182.pdf)
14. Mudite Luksa. Disconnected heating, nailed doors – where tenant can find the truth? // accessible: [www.lvportals.lv/print.php?id=265991](http://www.lvportals.lv/print.php?id=265991)
15. Mudite Luksa. Denationalized houses tenant problems and legal regulations // accessible: [www.m.lvportals.lv/visi/likumi-prakse/267743-denacionalizeto-namu-irnieku-problemas-un-tiesiskais-regulejums-ii/](http://www.m.lvportals.lv/visi/likumi-prakse/267743-denacionalizeto-namu-irnieku-problemas-un-tiesiskais-regulejums-ii/)
16. «Māju serviss KSA»: It is not possible to give credits to inhabitants anymore, accessible: <http://apollo.tvnet.lv/zinas/maju-serviss-ksa-vairs-nespejam-kreditet-iedzivotajus/465386>
17. Aino Saliņš. Residential houses management law and Latvian municipality union position // accessible: [www.lps.lv/.../98b3c3c1e16f944f06e899a758a2\\_parvaldisana\\_Aino.ppt](http://www.lps.lv/.../98b3c3c1e16f944f06e899a758a2_parvaldisana_Aino.ppt) – LPS

### **Summary**

The problem of the present research and topicality. Since January 15, 2015, the Law on Administration of Residential Houses (further – the Law) does not contain norms that regulate the order of residential house administrator appointment, and the meaning of residential house appointed administrator was excluded from the Law, which means that this institute was liquidated. The law of Latvian Republic – “On Administration of Residential Houses” became effective on 1st of January 2010 and it determined the unique order of all residential houses management. The Law regulated relations of all the participants in the process of management by a residential house, defined their rights and obligations, responsibilities, and also government institutions and municipal competency in the process of organization and supervision of residential houses management. The analysis of the existing version of the Law on Administration of Residential Houses does not allow making an unambiguous conclusion, as the the Law leaves some important questions unanswered with respect to regulating the cases, when a house does not receive a necessary maintenance, i.e. is not managed properly. As the disputes between the residential apartment owners, employers, managers and other relevant persons and bodies multiply and the condition of a number of houses deteriorates, this shows the insufficient regulation of the given problem, which only emphasizes its actuality.

Therefore, the acute questions related to residential houses management make the author of this article believe that the institute of the residential houses appointed administrator is needed. Since the moment of this institute cancellation the problem of improper management of residential house continued to become more and more urgent and the author proves the necessity to resume the operation of the given institute and emphasizes its expediency.

The goal of the present research was to analyze the conditions that led to the cancellation of the institute of residential houses appointed administrator, and to justify the legal need to resume its inclusion in the “Law on Administration of Residential Houses” of the Latvian Republic.

The main results of the research: in the conclusion the author point out that:

- 1) The foundation of the institute of residential houses appointed administrator was stipulated by the necessity to prevent low-quality process of residential houses management and to keep housing space in good maintenance, preventing it from devastation and demolition.
- 2) As the result of municipalities’ unwillingness to appoint residential houses administrators, the given institute was liquidated.
- 3) The only residential houses administrators capable to provide the services of residential houses appointed administrators, were the companies belonging to municipalities, since the municipalities could provide them with a financial support.

In order to prevent the deterioration of residential houses, to secure provision of proper residential housing maintenance services guaranteed by the law the author sees it as essential to resume the operation of the institute of residential houses appointed administrators, and justifies introduction of necessary changes in the “Law on Administration of Residential Houses”. The author believe this will secure the local council obligations to maintain residential houses in due order. The return of residential houses appointed administrator institute and its further operation will require developing a separate legal regulation of questions, related to the order of financial adjustment for residential houses appointed administrator functions accomplishment and a special order for damage compensation.