

20.05.2019.

ZIŅOJUMS **par dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra lietderību**

Tiesībsarga birojs 2018.gadā aktualizēja jautājumu par dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra lietderību un tā atbilstību izvirzītajam mērķim, ņemot vērā personu norādīto, ka reģistrs reāli nedarbojas, jo kopš tā spēkā stāšanās dienas tajā nav ticis veikts neviens ieraksts par pārvaldnieku profesionālās darbības pārkāpumiem. Reģistrā netiekot ierakstītas ziņas par konkrēta pārvaldnieka pārkāpumiem rēķinu izrakstīšanā atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktajam. Personas atsaucas arī uz iespējamu Satversmes 115.panta pārkāpumu, jo pārvaldnieki nesodīti pārkāpjot normatīvo aktu prasības, taču Pārvaldnieku reģistrs netiekot papildināts ar ierakstiem par pārvaldnieka darbības pārkāpumiem.

Atbilstoši izvērtējuma rezultātiem informēju:

[1] MK Noteikumu Nr.343 “Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanas un aktualizēšanas noteikumi” noteic, ka no 01.01.2017. reģistru ved un aktualizē Būvniecības valsts kontroles birojs (turpmāk arī – Birojs). Tāpat Birojs ir noteikts kā reģistra pārzinis.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 19.panta otrās daļas 8.punktam pamatotas ziņas par pārvaldnieka profesionālās darbības pārkāpumiem pārvaldnieku reģistrā tiek izdarītas, pamatojoties uz personas iesniegumu vai tiesas nolēmumu.

[2] Konkrētajā gadījumā iesniedzēji bija vērsušies tiesā, un tiesa vērtējusi apsaimniekotāja rīcību, prasību daļēji apmierinot. Tiesas rezolutīvajā daļā minēto iesniedzēji uzskatīja par pārvaldnieka profesionālās darbības pārkāpumiem, kas ir nekorektu rēķinu izrakstīšana dzīvokļu īpašniekiem, un kas ar tiesas spriedumu šai daļā tika apmierināta un noteikta kā pārvaldniekam novēršama.

Gan Ekonomikas ministrijas (turpmāk arī – Ministrija), gan Biroja ieskatā tiesas noteiktais pienākums pārvaldniekam “sakārtot rēķinus” un “veikt pārrēķinu” liecina par iesniedzēju civiltiesiska prasījuma apmierināšanu viņu prasījuma robežās, bet neliecina par pārvaldnieka profesionālās darbības pārkāpumu, t.sk., nav norādes arī uz pārvaldnieka profesionālo darbību reglamentējošo normu pārkāpumu. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā un uz tā pamata izdotajos Ministru kabineta noteikumos nav tāda pārvaldnieka pienākuma, kas atbilstu iesniedzēju apmierinātajam prasījumam. Savukārt tiesas sprieduma neizpildīšana nav uzskatāma par pārvaldnieka profesionālās darbības pārkāpumu, jo tiesas noteiktā termiņa sprieduma labprātīgas izpildes ievērošanas pienākums gulstas uz jebkuru personu un tādējādi nav saistīts tikai ar pārvaldnieku profesionālo darbību.

Pie šādiem apstākļiem tiesībsargam nav pamata apšaubīt Ministrijas un Biroja, kā kompetento iestāžu¹ lēmumu savu pienākumu veikšanā, t.i., atsakot nekorektu rēķinu izrakstīšanu pielīdzināt profesionālās darbības pārkāpumiem, un šādas ziņas neierakstot reģistrā.

[3] Vērtējot attiecīgos normatīvos aktus secināms, ka atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma nosacījumiem dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs ir informatīvs reģistrs, kas nerada nodibinoša rakstura sekas, proti, tas nenodibina personām tiesībspēju un

¹ Vēsturiskā MK Noteikumu Nr.343 redakcija noteic, ka no 17.12.2016. līdz 31.12.2016. pārvaldnieku reģistru jau ved un aktualizē Būvniecības valsts kontroles birojs. Ekonomikas ministrija šai laikā vēl ir reģistra pārzinis. No 01.01.2017. reģistru ved un aktualizē Birojs. Tāpat tas ir noteikts kā reģistra pārzinis.

rīcībspēju pēc to ierakstīšanas reģistrā un reģistrā norādītie juridiskie fakti neiegūst spēku attiecībā pret trešajām personām, bet tikai sakārto noteiktu informāciju vienotā sistēmā.

Arī tiesa² ir atzinusi, ka reģistrēšanās dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā personai rada tikai faktiskas sekas – ieraksta izdarīšanu reģistrā un personas datu publiskas pieejamības nodrošināšanu.

Nemot vērā, ka ar Ministru kabineta 13.12.2016. noteikumu Nr.800 “Grozījumi Ministru kabineta 03.05.2011. noteikumos Nr.343 “Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanas un aktualizēšanas noteikumi”” spēkā stāšanos 01.01.2017. Birojs savā pārziņā pārņēma reģistru, tad šajā laika periodā iesniedzēju iesniegums ir bijis vienīgais iesniegums par ierakstu izdarīšanu pārvaldnieku reģistrā. Vienlaikus arī līdz 01.01.2017., kad reģistra pārzinis bija Ekonomikas ministrija, reģistrā nav veikts neviens ieraksts par pārvaldnieku profesionālās darbības pārkāpumiem.

Pie šādiem apstākļiem tiesībsargam ir pamats secināt, ka pārvaldnieku reģistrs šajā aspektā ir deklaratīvs un tā izveide nesasniedz sākotnēji izvirzīto mērķi, proti, ka dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs nodrošinās dzīvojamo māju īpašniekiem, kā arī valsts un pašvaldību institūcijām *vispusīgu informāciju* par pārvaldniekiem, kas darbojas dzīvojamo māju pārvaldīšanas tirgū.

Lai varētu secināt, ka reģistrs aptver vispusīgu informāciju, ir nepieciešams, lai šī informācija būtu skaidra un nepārprotama, turklāt tai ir jābūt arī praktiski izmantojamai. Pirmsšķietami, nav lietderīgi uzturēt reģistru, kura praktiskā pielietojamība ir diskutabla un reģistra izveide līdz šim nav sasniegusi savu mērķi.

Praksē reģistrā netiek ierakstītas ziņas par pārvaldnieka profesionālās darbības pārkāpumiem, jo likumā nemaz nav ietverts “pārvaldnieka profesionālās darbības” skaidrojums. Tāpat dzīvokļu īpašnieki no reģistrā pieejamās informācijas nevar iegūt objektīvu un pārskatāmu informāciju par pārvaldnieka darbību. Taču tieši pārvaldnieku darbībai ir nepieciešama lielāka caurskatāmība, paredzot arī kontroles mehānismus, jo dzīvojamo māju pārvaldīšanas jautājumi skar teju visus iedzīvotājus. Cita starp, tieši par iespējami prettiesiskām mājas pārvaldnieku darbībām tiesībsargs saņem visvairāk iedzīvotāju sūdzību.

Saistībā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 19.panta otrās daļas 8.punkta piemērošanu praksē kompetentās iestādes tiesībsargam ir norādījušas, ka:

1) Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nesniedz termina “pārvaldnieka profesionālās darbības pārkāpums” skaidrojumu, tāpat šajā likumā pārvaldnieka profesionālās darbības pārkāpumi nav uzskaitīti³;

2) Birojs pats nevāc pierādījumus par pārvaldnieku profesionālās darbības pārkāpumiem, bet izdara ierakstus, pamatojoties uz personas iesniegumu vai tiesas nolēmumu;

3) ierakstāmajām ziņām par pārvaldnieka profesionālās darbības pārkāpumiem ir jābūt pamatotām;

4) lēmums par ziņu ierakstīšanu saistībā ar pārvaldnieka profesionālās darbības pārkāpumu nav administratīvais akts. Tādējādi gadījumā, ja ieraksts var skart kādas citas personas, piemēram, pārvaldnieka intereses, par pierādījumu var kalpot fakti, kas ir nodibināti ar tiesas spriedumu.⁴

² Administratīvās rajona tiesas 2012.gada 20.jūnija lēmums lietā Nr. A420459212.

³ Līdz ar to tas rada komplicētāku esošās tiesību normas piemērošanu praksē. Tomēr no Ministrijas norādītā izriet, ka tai ir zināmi problēmjautājumi, kas izriet no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ietvertā pārvaldnieku reģistra regulējuma. Tādējādi grozījumus Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā saistībā ar pārvaldnieku reģistru ir plānots virzīti kopīgi ar citiem nozīmīgiem grozījumiem šajā likumā.

⁴ Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 153.panta otro daļu, fakts, kurš nodibināts ar spēkā stājušos tiesas spriedumu tā rezolutīvajā daļā, nav no jauna jāpierāda, izskatot administratīvo lietu. Šā panta trešā daļa nosaka, ka fakts, kurš nodibināts ar spēkā stājušos spriedumu tā motīvu daļā, nav no jauna jāpierāda, izskatot administratīvo lietu, kurā piedalās tie paši procesa dalībnieki.

[4] Tiesībsargs ir iepazīsies ar 2015.gada pētījumu⁵, kas veikts saskaņā ar Ekonomikas ministrijas organizēto iepirkumu “Pētījums par dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveides iespējām” EM 2015/68, kur secinājumu un priekšlikumu sadaļā norādīts uz vairākiem nepieciešamajiem grozījumiem, lai pilnveidotu normatīvo regulējumu un pārvaldnieku reģistra izveide sasniegtu savu mērķi, piemēram:

- Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru ir nepieciešams pārveidot par publisku reģistru, kas attiecīgi nodrošinātu to, ka pārvaldnieks savu tiesībspēju un rīcībspēju iegūtu tikai pēc reģistrēšanās attiecīgajā reģistrā.
- Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā jāveic grozījumi, nosakot, ka pakalpojuma sniedzēji (ūdensapgāde, siltumenerģijas piegāde, atkritumu apsaimniekošana) līgumu ar pārvaldnieku slēdz tikai tādā gadījumā, ja pārvaldnieks ir noslēdzis pārvaldīšanas līgumu ar dzīvojamās mājas īpašnieku un savu darbību reģistrējis Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.
- Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā jāveic grozījumi pārvaldnieka definīcijas noteikšanai.

Cita starp arī Valsts kontrole, veicot lietderības revīziju “Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas efektivitāte un atbilstība normatīvo aktu prasībām” 2016.gadā ir norādījusi, ka pārvaldnieku reģistrs nesniedz pilnīgu informāciju par dzīvojamo māju pārvaldniekiem, jo normatīvo aktu nepilnību rezultātā netiek kontrolēta reģistrā iekļauto datu atbilstība faktiskajai situācijai, kā arī no revīzijas izlasē iekļautajiem dzīvojamo māju pārvaldniekiem trešā daļa tajā nebija reģistrējusies. Valsts kontrole rekomendēja Ekonomikas ministrijai⁶ pilnveidot normatīvo aktu regulējumu, paredzot pārvaldnieku reģistrā iekļauto datu atbilstības kontroli pār faktisko situāciju, tai skaitā paredzot atbildības mehānismu par datu nesniegšanu (tai skaitā neregistrēšanos).

[5] Birojs, kas šobrīd ved un aktualizē reģistru, un reizē ir arī reģistra pārzinis, tiesībsargam ir norādījis, ka pārvaldnieku reģistrs ir iekļauts Būvniecības un informācijas sistēmā, kas ir valsts informācijas sistēma. Birojs uzskata, ka ir nepieciešama ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistītā normatīvā regulējama pilnveidošana, kas uzlabotu pārvaldnieku reģistra saturu un tajā iekļaujamo informāciju.

Dzīvojamo māju pārvaldnieka reģistra uzturēšanai 20.00.00. programmā “Būvniecība” 2019.gadā plānoti 4 002 *euro*.

[6] Arī Ministrija atzīst, ka ir nepieciešams pilnveidot pārvaldnieku reģistru, taču tas tiks darīts vienlaikus saskaņā ar citiem Būvniecības un informācijas sistēmas plānotajiem uzlabojumiem. 2018.gada jūnijā Ministrija informēja, ka ir notikušas diskusijas par Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma terminoloģiju, tai skaitā par terminu “pārvaldnieka profesionālās darbības pārkāpumi” un iespējamiem grozījumiem šajā likumā.

Atbilstoši 2019.gada aprīlī sniegtajam skaidrojumam Ministrijā ir uzsākts darbs pie grozījumiem Dzīvokļa īpašuma likumā un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā. Plānotie grozījumi ietvers šādus iespējamus virzienus:

- 1) dzīvokļa īpašuma institūta pilnveide, paredzot atsevišķu lemšanas kārtību ēkām, ja to ir vairāk kā divas uz viena zemesgabala;
- 1) atsevišķā īpašuma institūta izveide;
- 2) tiesību subjekta statusa noteikšana dzīvokļu īpašnieku kopībai;
- 3) tiesību, pienākumu un atbildības sadalījuma noteikšana starp dzīvokļu īpašniekiem un dzīvokļu īpašnieku kopību, ja tai tiek paredzēts juridiskās personas statuss;
- 4) lēmuma pieņemšanas noteikumi un nepieciešamais balsu skaits;

⁵ Pētījums par dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveides iespējām. <http://petijumi.mk.gov.lv/node/2807>

⁶ Uz ziņojuma sastādīšanas laiku pārvaldnieku reģistru veda un aktualizēja, kā arī reģistra pārzinis bija Ekonomikas ministrija.

- 5) dzīvojamās mājas pārvaldnieka statusa precizēšana (iespējamie varianti atkarībā no tā, vai kopībai tiek paredzēts tiesību subjekta statuss, attiecīgi ir pilnvarotā persona vai uzņēmuma līguma izpildītājs);
- 6) dzīvojamās mājas pārvaldnieka minimāli nodrošināmo pakalpojumu apjoms;
- 7) dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveide, tostarp, paredzot reģistrācijas maksu vai maksu par profesionālās darbības uzraudzību;
- 8) ārpusstrīdus risināšanas mehānisma vai uzraudzības mehānisma izveide ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojuma nodrošināšanu saistīto strīdu risināšanai.

Ņemot vērā to, ka atsevišķi iespējamo grozījumu risinājumi ir konceptuāli atšķirīgi no šobrīd spēkā esošā regulējuma, it īpaši, tie, kas ir saistīti ar jauna tiesību subjekta (kopības) izveidi un to uzdevumu, kurus pārvaldnieks pilda kā pilnvarotā persona, iespējamo nodošanu kopībai, pārvaldīšanas uzdevuma ietvaros atstājot tikai tehnisku darbību izpildi, pārvaldnieku reģistra esamība, reģistrēšanās obligātums, tajā ierakstāmo ziņu apjoms u.c. jautājumi ir pakārtoti izvēlētajam risinājumam. Līdz ar to Ekonomikas ministrija šobrīd vēl nevarēja atbildēt, vai izstrādātais risinājums balstīsies uz “Pētījuma par dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra pilnveides iespējām” atziņām un priekšlikumiem, it sevišķi, ja tiks secināts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums turpmāk varētu tikt klasificēts kā uzņēmuma, nevis pilnvarojuma līgums.

Papildus tam Ministrija norādīja, ka atbilstoši valdības rīcības plānam, deklarācijā dotā uzdevuma “Nodrošināsim mājokļu kvalitātes celšanu, uzlabojot lēmumu pieņemšanu apsaimniekošanas jomā, stimulējot ēku atjaunošanu un veicinot finanšu resursu pieejamību”, kas ietver grozījumu izstrādi Dzīvokļa īpašuma likumā un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, izpilde ir 2022.gada 30.oktobris. Savukārt atbilstoši Ekonomikas ministrijas rīcības plānam likumprojektu sākotnējām versijām ir jābūt sagatavotām līdz 2019.gada 31.decembrim.

Tiesībsargs no savas puses plāno sekot līdzi novitātēm dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā un nepieciešamības gadījumā sniegt savu viedokli.