Vai SIA "Talsu namsaimnieks" daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvalda efektīvi un atbilstoši normatīvo aktu prasībām?

Rīga 2016

Latvijas Republikas
Valsts kontrole

Revīzijas ziņojums

Vai SIA "Talsu namsaimnieks"
daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas
pārvalda efektīvi un atbilstoši normatīvo aktu prasībām?

2016.gada 3.marts

Lietderības revīzija "Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas efektivitāte un atbilstība normatīvo aktu prasībām"

Revīzija veikta, pamatojoties uz Valsts kontroles Ceturtā revīzijas departamenta 2015.gada 27.maija revīzijas apakšuzdevumu Nr.2.4.1-19-1/2015.

Revīzijas ziņojuma noformējumā izmantotas fotogrāfijas no revidentu personīgā arhīva.

Cienījamais lasītāj!

Esam pabeiguši lietderības revīziju par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas efektivitāti un atbilstību normatīvo aktu prasībām Ekonomikas ministrijā un astoņās pašvaldību kapitālsabiedrībās, tai skaitā SIA "Talsu namsaimnieks", un sagatavojuši revīzijas ziņojumu.

Kopumā daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās dzīvo 68% Latvijas iedzīvotāju. Līdz ar to daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana ir aktuāls jautājums lielākajai daļai Latvijas iedzīvotāju, tādēļ ļoti svarīga ir dzīvojamo māju efektīva un kvalitatīva apsaimniekošana un pārvaldīšana.

Lai arī pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašniekiem, tomēr līdz šim dzīvokļu īpašnieki savā pārvaldīšanā ir pārņēmuši tikai 21% no privatizēto pašvaldību māju skaita. Tā rezultātā lielāko daļu dzīvojamo māju, t.i. gandrīz 80% apsaimnieko pašvaldību kapitālsabiedrības.

Šo revīziju esam veikuši, lai novērtētu, kā astoņas pašvaldību kapitālsabiedrības veic daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldību, un ko dara Ekonomikas ministrija, lai veicinātu mērķtiecīgu dzīvojamo māju pārvaldīšanu.

Lai nodrošinātu efektīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, svarīga ir nozaru politikas definēšana, kas ir viens no Ekonomikas ministrijas uzdevumiem.

Diemžēl nākas secināt, ka dotajā brīdī dzīvojamo māju pārvaldīšana netiek virzīta mērķtiecīgi, jo valstij pagaidām nav skaidra redzējuma par mērķiem māju pārvaldīšanas jomā.

Vienlaikus jāuzsver, ka viens no priekšnosacījumiem efektīvai un kvalitatīvai dzīvojamo māju pārvaldīšanai un apsaimniekošanai ir aktīva pašu iedzīvotāju iesaiste. Tādēļ aicinām iedzīvotājus būt pēc iespējas aktīvākiem un iesaistīties savas mājas apsaimniekošanā. Katrā gadījumā ir jāatceras, ka dzīvojamo māju pārvaldīšana ir ilgtermiņa pasākums, un no šodien pieņemtajiem lēmumiem ir atkarīga situācija nākotnē.

Mēs sagaidām, ka revīzijas ieteikumu ieviešanas rezultātā tiks pilnveidota gan revīzijā iekļauto kapitālsabiedrību darbība, veicot māju pārvaldīšanu, gan Ekonomikas ministrija izstrādās mērķtiecīgu politiku.

Pateicamies SIA "Talsu namsaimnieks" par sadarbību revīzijas ietvaros.

Īpašu pateicību vēlamies izteikt iedzīvotājiem, kas revīzijas gaitā aktīvi sniedza savu viedokli, piedaloties Valsts kontroles organizētajā aptaujā.

Ar cieņu
departamenta direktore

Ilonda Stepanova

Saturs

Kopsavilkums 6

Motivācija 6

Galvenie secinājumi 7

Būtiskākie ieteikumi 10

Ziņojuma struktūra 10

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana - ko tā ietver? 11

Dzīvojamo māju pārvaldīšana 11

Dzīvojamo māju pārvaldnieka pienākumi 13

SIA "Talsu namsaimnieks" kā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldniece 14

1. Vai daudzdzīvokļu māju tehniskās apkopes un remontdarbu izdevumi ir pamatoti? 16

2. Vai daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas pakalpojumu un pārvaldnieka administratīvie izdevumi ir pamatoti? 18

3. Vai mājai piesaistītā zemes gabala kopšanas maksas aprēķins ir izsekojams un pamatots? 23

4. Vai dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats ir pareizs un salīdzināms ar plānotajiem izdevumiem? 26

5. Vai siltumenerģijas piegādei tiek piemērota atbilstoša pievienotās vērtības nodokļa likme? 27

6. Vai pārvaldnieks pēc pārvaldīšanas tiesisko attiecību pārtraukšanas dzīvokļu īpašniekiem nodod neizlietotos finanšu līdzekļus un uzkrājumus? 30

7. Vai daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu maksā atbilstoši radītajam atkritumu apjomam un normatīvo aktu prasībām? 31

7.1. Vai daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju maksājumi par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu ir noteikti atbilstoši un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām? 31

7.2. Vai sadzīves atkritumu apsaimniekošanas maksa tiek aprēķināta atbilstoši deklarēto personu skaitam dzīvoklī? 37

Revīzijas raksturojums, kritēriji un metodes 39

Termini un skaidrojumi 46

1.pielikums. Normatīvajos aktos noteiktā dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskata un SIA "Talsu namsaimnieks" sagatavotā pārskata formas salīdzinājums 47

2.pielikums. Iedzīvotāju aptaujas rezultāti par māju pārvaldnieku darbību 48

Kopsavilkums

Motivācija

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jautājums ir aktuāls kopš 20.gs. 90.gadu vidus, kad Latvijā tika uzsākta dzīvojamo māju privatizācija. Kopumā Latvijā 01.03.2011. bija 705 847 daudzdzīvokļu māju dzīvokļi, kuros dzīvo 68% Latvijas iedzīvotāju.

Tomēr:

- šobrīd Latvijā nav spēkā esoša mājokļu politikas plānošanas dokumenta; pēdējais mājokļu politikas plānošanas dokuments ir akceptēts 1996.gadā[1] un ir zaudējis aktualitāti;
- jomu reglamentējošie normatīvie akti tiek bieži grozīti.

Valsts kontrole jau 2009.gadā veica sistēmisku revīziju par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu[2], kurā tika secināts, ka dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana netiek nodrošināta atbilstoši jomu reglamentējošo normatīvo aktu prasībām. Tāpat, veicot revīzijas 2015.gadā, problēmas jomas normatīvo aktu piemērošanā tika identificētas gan SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"[3], gan SIA "Lielvārdes Remte"[4] revīzijā.

To, ka jomas regulējumā un normu piemērošanā pastāv problēmas, apliecina arī tas, ka Valsts kontrolē regulāri tiek saņemti iesniegumi no iedzīvotājiem par problēmām daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā, tajā skaitā apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksas noteikšanā iedzīvotājiem.

Revīzijas mērķis bija pārliecināties, vai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana tiek veikta efektīvi un atbilstoši normatīvo aktu prasībām, tas ir:

[1] Mājokļu politikas koncepcija (akceptēta MK 30.07.1996. sēdē; protokols Nr.39, 38.§).
[2] Valsts kontroles 14.09.2009. informatīvais ziņojums "Privatizēto dzīvojamo māju apsaimniekošanas organizēšanas atbilstība normatīvo aktu prasībām Rīgas, Liepājas, Rēzeknes un Valmieras pilsētas pašvaldībās".
[3] Valsts kontroles 28.07.2015. revīzijas ziņojums Nr.2.4.1-48/2014 "Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas noteikšana sabiedrībā ar ierobežotu atbildību "Rīgas namu pārvaldnieks"".
[4] Valsts kontroles 30.10.2015. revīzijas ziņojums Nr.2.4.1-18/2015 "Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Lielvārdes Remte" darbības atbilstība plānotajiem mērķiem un normatīvo aktu prasībām".

- vai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas aprēķins ir pamatots - atbilstošs normatīvo aktu prasībām - un tajā iekļautās izmaksas ir lietderīgas;
- vai namu pārvaldnieks ir nodrošinājis pamatotu un izsekojamu komunālo pakalpojumu (dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu) maksas sadali dzīvokļu īpašniekiem;
- vai namu pārvaldnieka darbības daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanā ir savlaicīgas un pietiekamas dzīvokļu īpašnieku un tiesību nodrošināšanā;
- vai Ekonomikas ministrija ir nodrošinājusi mērķtiecīgu dzīvojamo māju pārvaldīšanas politiku, pietiekamu un pamatotu regulējumu par dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas noteikšanu un komunālo pakalpojumu maksas sadali.

Revīzijas rezultātā ir sagatavoti deviņi revīzijas ziņojumi:

- Ekonomikas ministrijai kā atbildīgajai ministrijai par politikas un normatīvo aktu izstrādi un īstenošanu mājokļu jomā[5];
- izlasē iekļautajiem astoņu pašvaldību daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldniekiem – pašvaldību kapitālsabiedrībām;

Šis revīzijas ziņojums ir sagatavots SIA "Talsu namsaimnieks" veikto pārbaužu rezultātā.

Revīzijas rezultātā sagatavoti deviņi ziņojumi.

Galvenie secinājumi

Revīzijas mērķis ir pārliecināties, vai SIA "Talsu namsaimnieks" daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana tiek veikta efektīvi un atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Pārbaudot efektivitāti, tika vērtēts, vai dzīvojamo māju pārvaldnieku rīcība ar iedzīvotāju maksājumiem ir lietderīga[6].

Revīzijā, izlases veidā veicot darījumu pārbaudes, SIA "Talsu namsaimnieks" netika konstatēta neefektīva un neatbilstoša rīcība māju pārvaldīšanā šādās jomās:

1) tiesisko attiecību izbeigšanā ar mājas pārvaldnieku un uzkrājumu nodošanā;
2) ilgstošu ūdens patēriņa starpību konstatēšanā un dzīvokļu īpašnieku informēšanā par nepieciešamajiem pasākumiem to novēršanai;

SIA "Talsu namsaimnieks" darbība daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā kopumā nav vērtējama kā efektīva un atbilstoša normatīvo aktu prasībām.

[5] Ministru kabineta (turpmāk – MK) 23.03.2010. noteikumu Nr.271 "Ekonomikas ministrijas nolikums" 5.4.10.apakšpunkts un 6.1.apakšpunkts.
[6] Efektīva – vai noteiktie mērķi ir sasniegti; ekonomiska – vai mērķi ir sasniegti ar mazāko līdzekļu izlietojumu; produktīva – vai mērķi ir sasniegti ar lielāko iespējamo ieguvumu.

3) debitoru parādu atgūšanā.

SIA "Talsu namsaimnieks" darbība daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā kopumā nav vērtējama kā efektīva un atbilstoša normatīvo aktu prasībām, jo revīzijā ir konstatētas būtiskas neatbilstības apsaimniekošanas maksas plānošanā, aprēķināšanā un izsekojamībā, konstatētas neatbilstības atkritumu apsaimniekošanas maksas aprēķināšanā, kā arī konstatēta nepareiza pievienotās vērtības nodokļa piemērošana par siltumenerģiju.

SIA "Talsu namsaimnieks" darbība daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā nav vērtējama kā efektīva, jo:

- SIA "Talsu namsaimnieks" nav noteikusi tiešo un netiešo[7] izdevumu uzskaites metodes un grāmatvedība netiek kārtota pa saimnieciskās darbības veidiem (izņemot siltumapgādes jomu), vairākiem izdevumu aprēķiniem[8] nav pamatojuma, tāpēc nav iespējams pārliecināties par faktisko uz dzīvojamām mājām attiecināto izdevumu pamatotību 250 095 *euro* apmērā;
- ņemot vērā pārvaldīšanas un administratīvo izdevumu aprēķina pamatojuma neesamību, revidenti veica aplēsi, faktiskos izdevumus attiecinot proporcionāli ieņēmumiem, tādējādi faktiski attiecināmie izdevumi gada laikā varētu būt par 43% jeb par 78 599 *euro* mazāki par uzņēmuma noteikto;
- pretēji uzņēmuma valdes lēmumam administratīvie izdevumi ir nepamatoti palielināti 8771 *euro* apmērā;
- nepareizas plānošanas rezultātā SIA "Talsu namsaimnieks" 2015.gada apsaimniekošanas maksā ir iekļāvusi plānotās izmaksas neesošu ūdensvada, kanalizācijas un siltumapgādes sistēmu tehniskai apkopei un remontiem[9] vismaz 17 465 *euro* apmērā, tādējādi iedzīvotājiem aprēķinot lielāku apsaimniekošanas maksu;
- no komunālo pakalpojumu maksājumu iekasēšanas izdevumiem nav atskaitīti gūtie ieņēmumi no komunālo pakalpojumu sniedzējiem par maksājumu iekasēšanu 45 536 *euro* apmērā to pašu izdevumu segšanai;
- līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu daudzdzīvokļu mājās nepietiekamas uzraudzības rezultātā nav gūti papildu ieņēmumi no pakalpojumu sniedzēja par maksājumu iekasēšanu 676 *euro* apmērā;

[7] Pārvaldes un administratīvie izdevumi.
[8] Pārvaldīšanas un administratīvie izdevumi; remontstrādnieku transporta, kā arī instrumentu, iekārtu un tehnikas uzturēšanas izmaksas; sētnieku instrumentu uzturēšanas izmaksas.
[9] Revīzijā netika vērtēts, vai apsaimniekošanas maksā iekļautie remontdarbi un tehniskās apkopes darbi ir faktiski veikti.

- mājai piesaistītā zemes gabala kopšanas izdevumi ir palielināti par 477 *euro*, aprēķinot lielāku maksu par koku kopšanu, nekā ir noteikts uzņēmuma rīkojumā[10];
- vienošanās[11] par atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu saņemšanu 93 846 *euro* apmērā[12] ir noslēgta bez iepirkuma procedūras veikšanas, tādējādi nenodrošinot ekonomisku iedzīvotāju maksājumu izlietošanu, turklāt revīzijā konstatētais norāda, ka šie papildu pakalpojumi dublējas ar atkritumu apsaimniekošanas maksā iekļautajiem darbiem un daudzdzīvokļu māju sētniekiem noteiktajiem uzdevumiem;
- daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji ir apmaksājuši arī sabiedrības informēšanas pasākumus par atkritumu apsaimniekošanu 10 419 *euro* apmērā, kuros tie ne vienmēr ir iesaistīti, turklāt SIA "Talsu namsaimnieks" šādu pasākumu organizēšana nav deleģēta.

SIA "Talsu namsaimnieks" nav ievērojusi ārējos normatīvos aktus:

- tāmēs[13] netiek norādīta informācija par mājām piesaistītās teritorijas platībām, līdz ar to iedzīvotāji nav informēti, par cik lielas zemes platības kopšanu tie maksā;
- tiek izmantota normatīvajam aktam[14] neatbilstoša dzīvojamo māju faktisko apsaimniekošanas izdevumu pārskata forma, tādējādi iedzīvotājiem nesniedzot patiesu priekšstatu par faktisko izdevumu sadalījumu, kā arī to atbilstību plānotajiem izdevumiem;
- neinformējot siltumenerģijas piegādātāju[15] Talsu pilsētā par personām, kas siltumenerģiju patērē saimnieciskās darbības vajadzībām, siltumenerģijas piegādātājam nebija iespējams piemērot atbilstošu pievienotās vērtības nodokļa likmi. Piegādājot siltumenerģiju ārpus Talsu pilsētas, SIA "Talsu namsaimnieks" personām, kas saņem siltumenerģiju saimnieciskās darbības vajadzībām, ir nepamatoti piemērojusi pievienotās vērtības nodokļa samazināto likmi, nevis standartlikmi. Tā rezultātā divarpus gadu laikā nav nodrošināta pievienotās vērtības nodokļa samaksa valsts budžetā 12 187 *euro* apmērā;

[10] SIA "Talsu namsaimnieks" 09.12.2013. rīkojums Nr.13/2-9/79.
[11] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113 pielikums Nr.2 "Līguma īpašie noteikumi".
[12] bez PVN.
[13] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.1.apakšpunkts, 10.punkts, 1. un 2.pielikums.
[14] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.5.apakšpunkts, 4.pielikums.
[15] Pievienotās vērtības nodokļa likuma 41.panta pirmā daļa, 42.panta 12., 13. un 14.daļa.

- piemērojot maksu par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu neatbilstoši deklarēto personu skaitam dzīvokļos[16], tādējādi no daļas dzīvokļu īpašnieku iekasējot par 550 *euro* vairāk vai arī neiekasējot 1398 *euro*.

Līdz ar to revīzijā konstatēts, ka Talsu novada iedzīvotāji laika posmā no 2014. līdz 2015.gadam kopumā ir pārmaksājuši vismaz 145 028 *euro*.

Būtiskākie ieteikumi

Lai novērstu revīzijā konstatētās nepilnības daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā, Valsts kontroles ieskatā SIA "Talsu namsaimnieks" jānodrošina šādu pasākumu izpilde:

- jānodrošina izsekojams un caurskatāms apsaimniekošanas maksas aprēķins un faktisko izdevumu uzskaite, lai novērstu nepamatotas izmaksas iedzīvotājiem;
- maksa par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu jāiekasē proporcionāli dzīvoklī deklarēto personu skaitam, ja iedzīvotāji nav vienojušies par citu kārtību, tādējādi nodrošinot normatīvā akta[17] prasību ievērošanu;
- personām, kas saņem siltumenerģiju saimnieciskās darbības vajadzībām, par siltumenerģijas pakalpojumu jāpiemēro nodokļa standartlikme, tai skaitā regulāri informējot siltumenerģijas ražotāju par patērētāju sadalījumu, lai nodrošinātu atbilstošu valsts budžetā maksājamā pievienotās vērtības nodokļa aprēķinu.

Ziņojuma struktūra

Informācija ziņojumā izklāstīta šādā secībā:

- daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomas īss raksturojums;
- revīzijas konstatējumi, secinājumi un ieteikumi, sadalot tos septiņās galvenajās nodaļās. Katras nodaļas ievadā ir sniegts Valsts kontroles viedoklis, izdarot būtiskākos secinājumus, tos tālāk pamatojot ar revīzijas konstatējumiem;
- revīzijas veikšanu raksturojošā informācija – revīzijas mērķis, apjoms, juridiskais pamatojums, pušu atbildība u.c.

Revīzijā kopumā sniegti 12 ieteikumi, kurus ieviešot, tiks uzlabota daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana.

Kopsavilkums
Jomas apraksts
Secinājums
Pamatojums
Ieteikums
Tehniskā informācija

[16] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" 17.4.apakšpunkts (redakcija no 06.11.2014.).

[17] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" 17.4.apakšpunkts (redakcija no 06.11.2014.).

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana - ko tā ietver?

Dzīvojamo māju pārvaldīšana

Ekonomikas ministrija ir atbildīga par politikas un normatīvo aktu izstrādi un īstenošanu mājokļu jomā[18], tai skaitā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā.

Pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai[19].

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas pienākumu pašvaldības īsteno:

- izveidojot pašvaldības iestādi;
- slēdzot līgumu ar pašvaldības kapitālsabiedrību;
- slēdzot līgumu ar citu komercsabiedrību.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas minimālās prasības nosaka *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums*. Dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver obligāti veicamās darbības un citas pārvaldīšanas darbības[20].

[18] MK 23.03.2010. noteikumu Nr.271 "Ekonomikas ministrijas nolikums" 5.4.10.apakšpunkts un 6.1.apakšpunkts.
[19] Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītā daļa.
[20] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta pirmā daļa.

1.attēls. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas obligāti veicamās darbības.

Lai nodrošinātu dzīvojamās mājas uzturēšanu, pārvaldniekam jāveic[21]:

- dzīvojamās mājas sanitārā apkope;
- siltumenerģijas un dabasgāzes piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, slēdzot attiecīgu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju;
- elektroenerģijas nodrošināšana dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajai daļai;
- dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts;
- dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana;
- dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana.

Citas pārvaldīšanas darbības ir darbības, kas tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātspējai. Pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam

Lai nodrošinātu dzīvojamās mājas uzturēšanu, pārvaldniekam jāveic dažādi uzdevumi.

[21] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrā daļa.

nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības[22].

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu vai arī atsevišķas pārvaldīšanas darbības mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam, rakstveidā noslēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu[23].

Dzīvojamo māju pārvaldnieka pienākumi

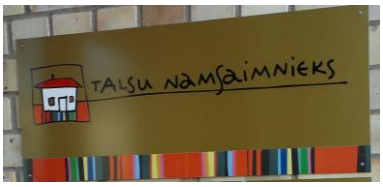
Pārvaldnieka pienākums ir[24]:

- sniegt dzīvojamās mājas īpašniekam aktuālu, nepārprotamu un pilnīgu informāciju par dzīvojamās mājas īpašniekam saistošiem normatīvajiem aktiem un no tiem izrietošajām saistībām;
- rakstveidā brīdināt dzīvojamās mājas īpašnieku par nepieciešamajiem steidzami veicamajiem pasākumiem dzīvojamās mājas pasargāšanai no bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma, kā arī aprēķināt šo pasākumu paredzamās izmaksas;
- savlaicīgi informēt dzīvojamās mājas īpašniekus par atsevišķa dzīvojamās mājas īpašnieka darbību vai bezdarbību, kas skar vai var skart citu dzīvojamās mājas īpašnieku intereses, kā arī sniegt nepārprotamu un pilnīgu informāciju par šiem jautājumiem pēc atsevišķa dzīvojamās mājas īpašnieka pieprasījuma;
- kontrolēt dzīvojamās mājas īpašnieka maksājumus par pārvaldniekam uzdotajām pārvaldīšanas darbībām;
- no dzīvojamās mājas īpašnieka saņemto maksājumu nekavējoties pārskaitīt pakalpojuma sniedzējam tieši dzīvojamās mājas īpašnieka samaksātajā apmērā, ja norēķini par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem tiek veikti ar pārvaldnieka starpniecību;
- organizēt rakstveida aptauju dzīvojamā mājā, ja saņemts dzīvojamās mājas kopīpašnieka vai dzīvokļu īpašumu mājā - dzīvokļa īpašnieka rakstveida pieprasījums un izlemjamais jautājums attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām.

Pārvaldnieka pienākums ir sagatavot pārvaldīšanas darba plānu un ar to rakstveidā iepazīstināt dzīvojamās mājas īpašnieku ne retāk kā reizi gadā, kā arī vismaz reizi gadā sniegt rakstveidā pārskatu par noteiktajiem pārvaldīšanas uzdevumiem, tajā skaitā par pārvaldniekam nodoto finanšu līdzekļu un mantas izlietošanu[25].

[22] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta trešā daļa.
[23] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta pirmā un otrā daļa.
[24] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta otrā, trešā, ceturtā, $4.^1$, $4.^2$ un $4.^4$ daļa.
[25] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 15.panta pirmā un otrā daļa.

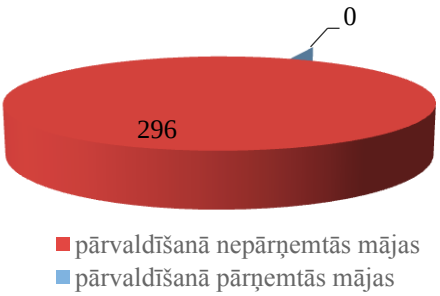
SIA "Talsu namsaimnieks" kā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldniece



Talsu novada pašvaldība ir pilnvarojusi[26] pašvaldības SIA "Talsu namsaimnieks" veikt pašvaldībai piederošā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kā arī pārvaldīt dzīvojamās mājas līdz to pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, veicot šādus uzdevumus:

- nodrošināt dzīvojamo māju obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības;
- nodrošināt pašvaldībai piederošā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu;
- pārstāvēt pašvaldību visās tiesu instancēs, valsts un pašvaldību iestādēs jautājumos, kas saistīti ar līgumā nodotajiem uzdevumiem.

SIA "Talsu namsaimnieks" 30.06.2015. pārvaldīšanā bija 296 mājas ar kopējo dzīvokļu īpašumu platību 224 041 kvadrātmetri, no kurām neviena māja nebija pārņemta dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā[27] (skatīt 2.attēlu).



2.attēls. SIA "Talsu namsaimnieks" apsaimniekošanā esošo māju sadalījums.

No SIA "Talsu namsaimnieks" pārvaldīšanā esošajām 296 mājām 30.06.2015. pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumi:

- noslēgti ar 232 mājām;
- nav noslēgti ar 64 mājām.

Papildus namu pārvaldīšanai SIA "Talsu namsaimnieks" ražo un

[26] Talsu novada pašvaldības un SIA "Talsu namsaimnieks" 13.02.2015. Deleģēšanas līgums;
Talsu novada pašvaldības un SIA "Talsu namsaimnieks" 12.06.2014. Deleģēšanas līgums.

[27] Talsu novada pašvaldības 16.11.2015. e-pasta vēstule; dzīvokļu īpašnieki nebija lēmuši par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu.

nodrošina siltumapgādes pakalpojumus Talsu novadā ārpus Talsu pilsētas, veic ikdienas uzturēšanas darbus Talsu un Sabiles pilsētā, autobusu pieturu un ceļa zīmju apsaimniekošanas un uzturēšanas darbus Talsu pilsētā, kā arī kapsētu apsaimniekošanas un apbedīšanas pakalpojumus.

2013.gada augustā SIA "Talsu namsaimnieks" tika mainīta kapitālsabiedrības vadība, ieceļot amatā jaunus valdes locekļus.

1. Vai daudzdzīvokļu māju tehniskās apkopes un remontdarbu izdevumi ir pamatoti?

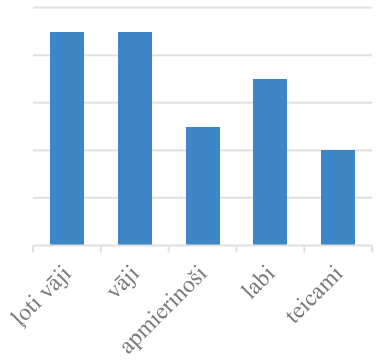
Nepareizas plānošanas rezultātā SIA "Talsu namsaimnieks" 2015.gada apsaimniekošanas maksā ir iekļāvusi plānotās izmaksas neesošu ūdensvada, kanalizācijas un siltumapgādes sistēmu tehniskai apkopei un remontiem vismaz 17 465 *euro* apmērā, tādējādi iedzīvotājiem aprēķinot lielāku apsaimniekošanas maksu.

Māju pārskatos iekļauto remontstrādnieku transporta, kā arī instrumentu, iekārtu un tehnikas uzturēšanas izmaksu aprēķinam nav pieejams pamatojums, tāpēc nav iespējams pārliecināties par faktisko izdevumu pamatotību 8361 *euro* apmērā.

Nosakot dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksu, namu pārvaldnieks apsaimniekošanas maksas aprēķinā var iekļaut dzīvojamās mājas tehniskās apkopes un remontu izdevumus, tai skaitā ūdensvada un kanalizācijas sistēmai, siltumapgādes sistēmai, elektroapgādes sistēmai un mājas konstruktīvajiem elementiem, kā arī remontstrādnieku transporta, instrumentu, iekārtu un tehnikas uzturēšanas izmaksas[28].

Dzīvojamās mājas pārvaldniekam katru gadu ir jāsagatavo:

- dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme (turpmāk – tāme), norādot mājas apsaimniekošanas plānotos izdevumus[29];
- pārskats par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas izlietošanu (turpmāk – faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats), norādot faktiskos mājas apsaimniekošanas ieņēmumus un izdevumus[30].



Pārvaldnieka darbību vērtējums mājai nepieciešamo remontu savlaicīgā nodrošināšanā (iedzīvotāju aptauja).

[28] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.pielikums.
[29] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.1.apakšpunkts un 1.pielikums.
[30] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.5.apakšpunkts, 4.pielikums.

Dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu sistēmu tehniskās apkopes un remontu izdevumi

Revīzijā tika konstatēts, ka SIA "Talsu namsaimnieks" 2015.gada tāmēs ir iekļāvusi izmaksas vismaz 17 465 *euro* apmērā ūdensvada, kanalizācijas un/vai siltumapgādes sistēmu tehniskai apkopei un remontiem mājām, kur šādu sistēmu nav[31].

Faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatos SIA "Talsu namsaimnieks" norāda ūdensvada, kanalizācijas un/vai siltumapgādes sistēmu tehniskās apkopes un remontu faktiskos izdevumus, tādējādi nepareizi plānotie izdevumi veido mājas finanšu līdzekļu atlikumu, kas var tikt izlietoti remontdarbu veikšanai nākamajos gados.

Remontstrādnieku transporta, instrumentu, iekārtu un tehnikas uzturēšanas izmaksas

SIA "Talsu namsaimnieks" valde ir noteikusi[32], ka māju pārskatos tiek iekļautas remontstrādnieku:

- transporta izmaksas[33] 10% apmērā no remontstrādnieku darba algas;
- instrumentu, iekārtu un tehnikas uzturēšanas izmaksas[34] 5,6915% apmērā no remontstrādnieku darba algas.

SIA "Talsu namsaimnieks" revidentiem nevarēja iesniegt pamatojumu noteiktajam aprēķinam par māju pārskatos iekļaujamajām remontstrādnieku transporta, instrumentu, iekārtu un tehnikas uzturēšanas izmaksām.

Laika posmā no 01.04.2014. līdz 30.06.2015. SIA "Talsu namsaimnieks" remontstrādnieku:

---

[31] Sistēmu neesamība tika identificēta, konstatējot, ka SIA "Talsu namsaimnieks" laika posmā no 01.01.2013. līdz 30.06.2015. šīm mājām nebija aprēķinājusi maksu par ūdens piegādi un kanalizāciju vai siltumenerģijas piegādi; SIA "Talsu namsaimnieks" revīzijas laikā atzina, ka nebija pievērsta pietiekama uzmanība šo tāmju sagatavošanai.

[32] SIA "Talsu namsaimnieks" pārvaldīšanas maksā ietilpstošo darbu uzskaitījumi un to periodiskums (apstiprinājis SIA "Talsu namsaimnieks" valdes priekšsēdētājs 24.03.2014.).

[33] Transporta izmaksas atbilstoši remontstrādnieku izsaukumam, lai nodrošinātu remontstrādnieku nokļūšanu objektā, kā arī materiālu piegādi (tai skaitā degvielas izdevumi, transporta amortizācija, apdrošināšana, rezerves daļas un automašīnas uzturēšanas izdevumi); mājas pārskata postenis "Transporta izmaksas".

[34] Instrumentu, iekārtu un tehnikas uzturēšanas izmaksas remontstrādniekiem atbilstoši remontstrādnieku izsaukumiem (tai skaitā mazvērtīgo inventāru uzturēšanas maksa, pamatlīdzekļu nolietojums, materiālās bāzes nodrošināšanas izmaksas); mājas pārskata postenis "Instrumentu, iekārtu, tehnikas uzturēšana".

- transporta izmaksas dzīvojamām mājām ir aprēķinājusi 5344 *euro* apmērā;
- instrumentu, iekārtu un tehnikas uzturēšanas izmaksas dzīvojamām mājām ir aprēķinājusi 3017 *euro* apmērā.

Ieteikumi

SIA "Talsu namsaimnieks" pilnveidot dzīvojamo māju tāmju sagatavošanu, ieplānojot tikai faktiski veicamos darbus atbilstoši ūdensvada un kanalizācijas un/vai siltumapgādes sistēmu esamībai dzīvojamās mājās.

Lai nodrošinātu caurskatāmu, izsekojamu un pēctecīgu apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesu, SIA "Talsu namsaimnieks" pārskatīt apsaimniekošanas maksā iekļautās remontstrādnieku transporta, kā arī instrumentu, iekārtu un tehnikas uzturēšanas izmaksas, dokumentējot pamatojošos aprēķinus.

2. Vai daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas pakalpojumu un pārvaldnieka administratīvie izdevumi ir pamatoti?

Apsaimniekošanas maksā iekļauto pārvaldīšanas un administratīvo izdevumu aprēķins nav izsekojams, jo nav pieejams šo izdevumu aprēķina pamatojums, tādējādi nav iespējams pārliecināties par faktisko izdevumu pamatotību 237 504 *euro* apmērā.

SIA "Talsu namsaimnieks" grāmatvedība netiek kārtota pa saimnieciskās darbības veidiem, kā arī nav noteiktas tiešo un netiešo[35] izdevumu uzskaites metodes, tāpēc nav iespējams izsekot izdevumu attiecināšanai pa saimnieciskās darbības veidiem (izņemot siltumapgādes jomu), tai skaitā par dzīvojamo māju pārvaldīšanu.

Saskaņā ar revidentu aprēķiniem, SIA "Talsu namsaimnieks" administratīvos izdevumus sadalot proporcionāli ieņēmumiem no dzīvojamo māju apsaimniekošanas, dzīvojamo māju pārvaldīšanas un administratīvie izdevumi gada laikā veidotu par 43% jeb par 78 599 *euro* mazāk par faktiski aprēķināto.

Apsaimniekošanas maksas aprēķins nav caurskatāms un izsekojams, jo pārvaldnieks nav noteicis izsekojamas tiešo un netiešo (pārvaldes un administratīvo) izdevumu uzskaites metodes.

[35] Pārvaldes un administratīvie izdevumi.

Turklāt apsaimniekošanas maksā ir iekļauti komunālo pakalpojumu (siltumenerģijas, ūdens un kanalizācijas pakalpojumi) maksājumu iekasēšanas izdevumi, no kuriem nav atskaitīti gūtie ieņēmumi no komunālo pakalpojumu sniedzējiem par maksājumu iekasēšanu 45 536 *euro* apmērā to pašu izdevumu segšanai.

Noslēgtā līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu daudzdzīvokļu mājās[36] nepietiekamas uzraudzības rezultātā laika posmā no 01.01.2014. līdz 30.06.2015. SIA "Talsu namsaimnieks" nav saņēmusi atlīdzību par maksājumu iekasēšanu 676 *euro*[37] apmērā.

Neievērojot uzņēmuma valdes lēmumā[38] noteikto, SIA "Talsu namsaimnieks" apsaimniekošanas maksā ir iekļāvusi nepamatotus administratīvos izdevumus 8771 *euro* apmērā.

Nosakot dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksu, namu pārvaldnieks apsaimniekošanas maksas aprēķinā var iekļaut:

- mājas pārvaldīšanas izdevumus, to skaitā finanšu uzskaites, juridisko pakalpojumu un lietvedības nodrošināšanas izdevumus;
- pārvaldnieka administratīvos izdevumus, to skaitā administratīvo ēku uzturēšanas, pasta un sakaru pakalpojumu, informācijas tehnoloģiju pakalpojumu un citus izdevumus[39].

Pārvaldīšanas un administratīvo izdevumu aprēķina pamatojums un izsekojamība

Revīzijā tika konstatēts, ka SIA "Talsu namsaimnieks" ir izstrādāta vispārēja metodika, nosakot administratīvajos izdevumos iekļauto izdevumu veidus[40], bet nav noteikts, pēc kādiem principiem izdevumi tiek iekļauti apsaimniekošanas maksas aprēķinā.

[36] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līgums par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113.
[37] Ar PVN.
[38] Nolikums par iekasētās un izlietotās maksas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu pārskatu sagatavošanu (apstiprināts ar SIA "Talsu namsaimnieks" 24.03.2014. valdes lēmumu, protokola Nr.14/T-350).
[39] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.pielikums.
[40] Nolikums par iekasētās un izlietotās maksas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu pārskatu sagatavošanu (apstiprināts ar SIA "Talsu namsaimnieks" 24.03.2014. valdes lēmumu, protokola Nr.14/T-350).

SIA "Talsu namsaimnieks" nevarēja iesniegt aprēķinus pamatojošos dokumentus, piemēram, kuru grāmatvedības kontu izdevumi un kādā apmērā tiek iekļauti apsaimniekošanas maksas aprēķinā.

Revīzijā konstatēts, ka SIA "Talsu namsaimnieks" grāmatvedības organizācijas dokumentos nav noteiktas ieņēmumu un izdevumu uzskaites metodes atbilstoši saimnieciskās darbības veidiem[41] un tiešo un netiešo (pārvaldes un administratīvo) izdevumu uzskaites metodes atbilstoši saimnieciskās darbības veidiem. Arī grāmatvedība netiek kārtota tā, lai būtu iespējams izsekot izdevumu attiecināšanai pa saimnieciskās darbības veidiem (izņemot siltumapgādes jomu), tai skaitā par dzīvojamo māju pārvaldīšanu.

Laika posmā no 01.04.2014. līdz 30.06.2015. SIA "Talsu namsaimnieks" administratīvos izdevumus dzīvojamām mājām ir aprēķinājusi 237 504 *euro* apmērā.

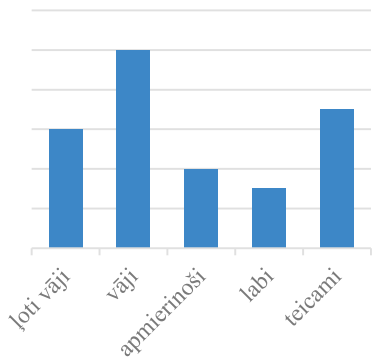
Apsaimniekošanas maksas aprēķina metodikas neesamība, kurā būtu noteikti izmaksu iekļaušanas principi, liedz iespēju pārliecināties par pārvaldīšanas un administratīvo izdevumu pamatotību 237 504 *euro* apmērā.

Saskaņā ar revidentu aprēķiniem SIA "Talsu namsaimnieks" administratīvie izdevumi 2014.gadā uzņēmumā kopumā veidoja aptuveni 312 144 *euro*.

SIA "Talsu namsaimnieks" dzīvojamo māju administratīvajos izdevumos 2014.gadā ir iekļāvusi 184 728 *euro*, tas ir, 59% apmērā no revidentu aprēķinātajiem pārvaldīšanas un administratīvajiem izdevumiem kopumā.

SIA "Talsu namsaimnieks" ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas 2014.gadā veidoja 1 180 055 *euro*, kas ir 34% no neto apgrozījuma[42].

Saskaņā ar revidentu aprēķiniem, SIA "Talsu namsaimnieks" administratīvos izdevumus sadalot proporcionāli ieņēmumiem no dzīvojamo māju apsaimniekošanas (34% no neto apgrozījuma), dzīvojamo māju pārvaldīšanas un administratīvie izdevumi 2014.gadā veidotu aptuveni 106 129 *euro*, kas ir par 43% jeb par 78 599 *euro* mazāk[43] par faktiski aprēķināto.



Iedzīvotāju viedoklis par to, kā tiek noteikta (aprēķināta) maksa par mājas apsaimniekošanu.

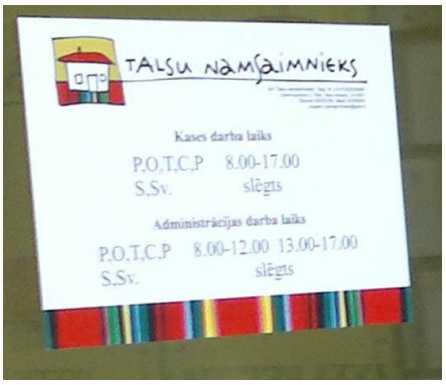
[41] Ne visos grāmatvedības kontu nosaukumos vai budžeta pozīciju nosaukumos ir norādīts, uz kādu saimnieciskās darbības veidu tie attiecas.
[42] SIA "Talsu namsaimnieks" 2014.gada pārskats (posteņi: Ieņēmumi no dzīvojamo māju apsaimniekošanas; Ieņēmumi no LIAA par ERAF siltināšanas projektiem; Ieņēmumi no pārņemtajām saistībām; Neatpazīti maksājumi)
[43] Dzīvojamo māju apsaimniekošanas ieņēmumu īpatsvars neto apgrozījumā (32%) x Administratīvie izdevumi 2014.gadā (300 196 *euro)* - SIA "Talsu

Ieņēmumi un izdevumi par komunālo pakalpojumu maksājumu iekasēšanu

SIA "Talsu namsaimnieks" ir noteikusi, ka dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas administratīvajos izdevumos ietilpst (1) maksa par summas sadalīšanu par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, (2) maksa par rēķinu sagatavošanu dzīvokļu īpašniekiem, (3) maksa par dzīvokļu īpašumu īpašnieku norēķinu uzskaiti, (4) maksa par norēķiniem ar pakalpojumu sniedzējiem un parādu piedziņas izmaksas[44].

SIA "Talsu namsaimnieks" ir noslēgusi līgumus par komunālo pakalpojumu nodrošināšanu:

- ar siltumenerģijas piegādātāju Talsu pilsētā, paredzot samaksu 2,5% apmērā no iekasētās maksas par datu apstrādi, rēķinu sagatavošanu par sniegtajiem pakalpojumiem, rēķinu piegādi lietotājiem, maksājumu iekasēšanu, informācijas sagatavošanu un izplatīšanu par sniegtajiem pakalpojumiem lietotājiem[45];
- ar ūdens un kanalizācijas pakalpojumu piegādātāju, paredzot atlīdzību 5% apmērā no iekasētās maksas par maksājumu aprēķināšanu, iekasēšanu un citiem pakalpojumiem[46].



SIA "Talsu namsaimnieks" laika posmā no 01.04.2014.[47] līdz 30.06.2015. no komunālo pakalpojumu sniedzējiem (siltumenerģijas, ūdens un kanalizācijas pakalpojumi) ir saņēmusi samaksu 45 536 *euro* apmērā par maksājumu iekasēšanu no dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem.

SIA "Talsu namsaimnieks" par gūtajiem ieņēmumiem no komunālo pakalpojumu sniedzējiem (siltumenerģijas, ūdens un kanalizācijas pakalpojumi) nav samazinājusi dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas administratīvos izdevumus.

SIA "Talsu namsaimnieks" dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksā ir iekļāvusi izdevumus par komunālo pakalpojumu maksājumu iekasēšanu no dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem, vienlaikus gūstot arī ieņēmumus no komunālo pakalpojumu sniedzējiem

namsaimnieks" aprēķinātie dzīvojamo māju administratīvie izdevumi 2014.gadā (184 728 *euro*).

[44] Nolikums par iekasētās un izlietotās maksas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu pārskatu sagatavošanu (apstiprināts ar SIA "Talsu namsaimnieks" 24.03.2014. valdes lēmumu, protokola Nr.14/T-350).

[45] SIA "Talsu namsaimnieks" un siltumenerģijas piegādātāja 17.09.2009. pakalpojuma līgums Nr.09/7-22.1/33 (ar 15.06.2011. grozījumiem).

[46] SIA "Talsu namsaimnieks" un ūdens un kanalizācijas pakalpojumu piegādātāja 01.07.2013. līgums Nr.13/7-22/5 par ūdens piegādi un kanalizācijas ūdeņu novadīšanu un norēķinu kārtību.

[47] Apsaimniekošanas maksas aprēķinus pamatojošās kārtības SIA "Talsu namsaimnieks" varēja iesniegt tikai par laika posmu no 01.04.2014.

(siltumenerģijas, ūdens un kanalizācijas pakalpojumi) par maksājumu iekasēšanu 45 536 *euro* apmērā to pašu izdevumu segšanai.

SIA "Talsu namsaimnieks" ir noslēgusi līgumu ar atkritumu apsaimniekotāju, paredzot atlīdzību par rēķinu izrakstīšanu dzīvokļu īpašniekiem un aprēķinātās samaksas iekasēšanu 6% apmērā no iepriekšējā atskaites periodā izrakstītā rēķina summas, ja SIA "Talsu namsaimnieks" ir nodrošinājusi kārtējā rēķina apmaksu pilnā apmērā līgumā noteiktajā termiņā[48].

Revīzijā konstatēts, ka atkritumu apsaimniekotājs aprēķina atlīdzību par maksājumu iekasēšanu 6% apmērā no kārtējā rēķina summas, atskaitot daļu izdevumu[49], tādējādi laika posmā no 01.01.2014. līdz 30.06.2015. samazinot atlīdzību SIA "Talsu namsaimnieks" par maksājumu iekasēšanu 676 *euro*[50] apmērā.

Noslēgtā līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu daudzdzīvokļu mājās[51] nepietiekamas uzraudzības rezultātā laika posmā no 01.01.2014. līdz 30.06.2015. SIA "Talsu namsaimnieks" nav saņēmusi atlīdzību par maksājumu iekasēšanu 676 *euro*[52] apmērā.

Pārvaldīšanas un administratīvo izdevumu aprēķins

SIA "Talsu namsaimnieks" valde ir noteikusi, ka dzīvojamā fonda administratīvie izdevumi[53] ir 0,07 *euro* par kvadrātmetru mēnesī[54].

Vairākām dzīvojamām mājām SIA "Talsu namsaimnieks" administratīvos izdevumus ir aprēķinājusi, piemērojot maksu 0,0746 *euro* par kvadrātmetru mēnesī, tādējādi laika posmā no 01.04.2014. līdz 30.06.2015. aprēķinot par 8771 *euro* lielāku[55] apsaimniekošanas maksu, nekā ir noteikusi uzņēmuma valde[56].

---

[48] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līgums par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113.

[49] Izdevumi par sabiedrības informēšanu par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu.

[50] Ar PVN.

[51] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līgums par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113.

[52] Ar PVN.

[53] Administratīvie izdevumi iekļauj dzīvojamo māju finanšu uzskaites, juridisko pakalpojumu, lietvedības un administratīvo resursu uzturēšanas izdevumus.

[54] Nolikums par iekasētās un izlietotās maksas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu pārskatu sagatavošanu (apstiprināts ar SIA "Talsu namsaimnieks" 24.03.2014. valdes lēmumu, protokola Nr.14/T-350).

[55] Starpība starp "Talsu namsaimnieks" laika posmā no 01.04.2014. līdz 30.06.2015. aprēķinātajiem administratīvajiem izdevumiem 142 243 *euro* apmērā un pareizo administratīvo izdevumu aprēķinu (142 243 *euro* x 0,07 *euro* par kvadrātmetru, dalīts ar 0,0746 *euro* par kvadrātmetru).

[56] Nolikums par iekasētās un izlietotās maksas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu pārskatu sagatavošanu (apstiprināts ar SIA "Talsu namsaimnieks" 24.03.2014. valdes lēmumu, protokola Nr.14/T-350).

Ieteikumi

Lai nodrošinātu atbilstošu, caurskatāmu, izsekojamu un pēctecīgu apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesu, SIA "Talsu namsaimnieks":

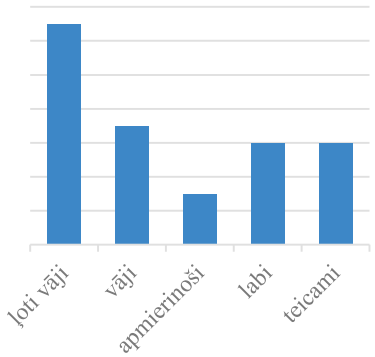
- pilnveidot dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas aprēķina metodiku, nosakot tiešo un netiešo izmaksu (pārvaldīšanas un administratīvo izmaksu) iekļaušanas principus atbilstoši saimnieciskās darbības veidiem;
- pilnveidot grāmatvedības uzskaiti tā, lai pilnībā būtu iespējams izsekot izdevumu attiecināšanai pa saimnieciskās darbības veidiem;
- pārskatīt apsaimniekošanas maksu, veicot pamatojošos aprēķinus un ņemot vērā ieņēmumus no komunālo pakalpojumu sniedzējiem par komunālo pakalpojumu maksājumu iekasēšanu no dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem;
- nodrošināt apsaimniekošanas maksas iekasēšanu atbilstoši valdes noteiktajam administratīvo izdevumu apmēram[57].

SIA "Talsu namsaimnieks" pilnveidot noslēgtā līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu daudzdzīvokļu mājās[58] uzraudzību, nodrošinot atlīdzības saņemšanu par maksājumu iekasēšanu no visas kārtējā rēķina summas.

3. Vai mājai piesaistītā zemes gabala kopšanas maksas aprēķins ir izsekojams un pamatots?

SIA "Talsu namsaimnieks" apsaimniekoto daudzdzīvokļu māju tāmēs[59] netiek norādīta informācija par mājām piesaistītās teritorijas platībām, līdz ar to iedzīvotāji nav informēti, par cik lielas zemes platības kopšanu tie maksā.

Māju pārskatos iekļauto sētnieku instrumentu uzturēšanas izmaksu aprēķinam nav pieejams pamatojums, tādējādi nav



Pārvaldnieka darbību vērtējums mājai pieguļošās teritorijas labiekārtošanā (bērnu rotaļu laukumi, soliņi u.c.) (iedzīvotāju aptauja).

[57] Nolikums par iekasētās un izlietotās maksas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu pārskatu sagatavošanu (apstiprināts ar SIA "Talsu namsaimnieks" 24.03.2014. valdes lēmumu, protokola Nr.14/T-350).
[58] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līgums par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113.
[59] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.1.apakšpunkts, 10.punkts, 1. un 2.pielikums.

iespējams pārliecināties par faktisko izdevumu pamatotību 4230 *euro* apmērā.

SIA "Talsu namsaimnieks" ir aprēķinājusi par 477 *euro* lielāku apsaimniekošanas maksu par dzīvojamo māju teritorijā apkopjamo koku daudzumu, nekā ir noteikts uzņēmuma rīkojumā[60].

Nosakot dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksu, namu pārvaldnieks apsaimniekošanas maksas aprēķinā iekļauj izdevumus dzīvojamajai mājai piesaistītā zemes gabala sanitārajai kopšanai[61], tai skaitā izdevumus:

- zāles pļaušanai;
- lielgabarīta atkritumu izvešanai;
- sētnieku instrumentu uzturēšanas izmaksas[62].

Mājām piesaistīto teritoriju platības

Mājas pārvaldniekam katru gadu jāsagatavo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāme, kurā jānorāda mājai piesaistītās teritorijas apkopjamā platība[63].

SIA "Talsu namsaimnieks" tāmēs nenorāda mājai piesaistītās apkopjamās teritorijas platību, līdz ar to daudzdzīvokļu dzīvojamo māju iedzīvotāji nav informēti, par cik lielas zemes platības kopšanu viņiem ir jāmaksā.

Sētnieku instrumentu uzturēšanas izmaksas

SIA "Talsu namsaimnieks" valde ir noteikusi, ka māju pārskatos tiek iekļautas sētnieku instrumentu uzturēšanas izmaksas[64] 4% apmērā no sētnieku darba algas[65].

Iedzīvotāji nav informēti, par cik lielas teritorijas kopšanu viņiem ir jāmaksā.

[60] SIA "Talsu namsaimnieks" 09.12.2013. rīkojums Nr.13/2-9/79.
[61] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 7.punkts.
[62] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.pielikums.
[63] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.1.apakšpunkts, 10.punkts, 1. un 2.pielikums.
[64] Visi sētnieku darba pienākumu veikšanai nepieciešamie materiāli, instrumenti un drošības līdzekļi; mājas pārskata postenis "Instrumentu, tehnikas uzturēšana % no darba algas".
[65] SIA "Talsu namsaimnieks" pārvaldīšanas maksā ietilpstošo darbu uzskaitījumi un to periodiskums (apstiprinājis SIA "Talsu namsaimnieks" valdes priekšsēdētājs 24.03.2014.).

SIA "Talsu namsaimnieks" revidentiem nevarēja iesniegt pamatojumu noteiktajam aprēķinam par māju pārskatos iekļaujamajām sētnieku instrumentu uzturēšanas izmaksām.

Laika posmā no 01.04.2014. līdz 30.06.2015. SIA "Talsu namsaimnieks" sētnieku instrumentu uzturēšanas izmaksas dzīvojamām mājām ir aprēķinājusi 4230 *euro* apmērā.

Izdevumi sanitārajai kopšanai

SIA "Talsu namsaimnieks" no 01.01.2014. sētniekiem ir noteikusi piemaksu pie darba algas atkarībā no koku daudzuma apkopjamā teritorijā[66]. Vienlaikus SIA "Talsu namsaimnieks" ir noteikusi, ka māju pārskatos šī piemaksa tiek attiecināta no 01.01.2015.

SIA "Talsu namsaimnieks" sētniekiem piemaksu pie darba algas par koku daudzumu ir aprēķinājusi, vairākos gadījumos piemērojot lielāku piemaksu apmēru par noteikto[67] vai arī piemērojot piemaksu par teritorijām, kurās nav koku, tādējādi laika posmā no 01.01.2015. līdz 30.06.2015. uz daudzdzīvokļu mājām attiecinot par 477 *euro* lielākus izdevumus.

Ieteikumi

SIA "Talsu namsaimnieks" atbilstoši normatīvajā aktā[68] noteiktajam dzīvojamo māju ieņēmumu un izdevumu tāmēs norādīt mājai piesaistītās teritorijas apkopjamo platību pa veidiem.

Lai nodrošinātu caurskatāmu, izsekojamu un pēctecīgu apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas procesu, SIA "Talsu namsaimnieks" pārskatīt apsaimniekošanas maksā iekļautās sētnieku instrumentu uzturēšanas izmaksas, dokumentējot pamatojošos aprēķinus.

Lai nodrošinātu atbilstošas dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas aprēķināšanu, SIA "Talsu namsaimnieks" nodrošināt sētnieku piemaksu pie darba algas par koku daudzumu aprēķināšanu atbilstoši noteiktajam apjomam[69].

[66] SIA "Talsu namsaimnieks" 09.12.2013. rīkojums Nr.13/2-9/79.
[67] SIA "Talsu namsaimnieks" 09.12.2013. rīkojums Nr.13/2-9/79.
[68] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.1.apakšpunkts, 10.punkts, 1. un 2.pielikums.
[69] SIA "Talsu namsaimnieks" 09.12.2013. rīkojums Nr.13/2-9/79.

4. Vai dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats ir pareizs un salīdzināms ar plānotajiem izdevumiem?

Iedzīvotājiem netiek sniegts patiess priekšstats par dzīvojamo māju apsaimniekošanas faktisko izdevumu sadalījumu, kā arī to atbilstību plānotajiem izdevumiem, jo tiek izmantota normatīvajam aktam[70] neatbilstoša pārskata forma.

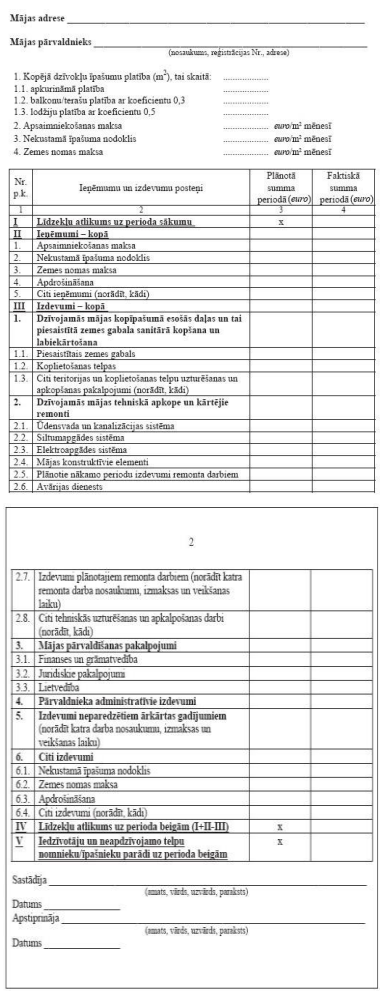
Dzīvojamās mājas pārvaldniekam katru gadu ir jāsagatavo:

- dzīvojamās mājas tāme atbilstoši noteiktajai veidlapai, norādot mājas apsaimniekošanas plānotos ieņēmumus un izdevumus[71];
- faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats atbilstoši noteiktajai veidlapai, norādot faktiskos mājas apsaimniekošanas ieņēmumus un izdevumus[72].

Pārskats ir jāsagatavo atbilstoši normatīvajā aktā[73] noteiktajai pārskata veidlapai, kurā ir norādīti ieņēmumu un izdevumu posteņi.

SIA "Talsu namsaimnieks" sagatavotie pārskati neatbilst normatīvajā aktā[74] noteiktajai veidlapai (skatīt 1.pielikumu; piemēram, tiek uzrādīta normatīvajā aktā[75] neparedzēta izdevumu grupa – "Sadalāmie izdevumi" vai arī izdevumu grupas tiek klasificētas neatbilstoši normatīvajam aktam[76], netiek norādīti plānotie ieņēmumi un izdevumi), un izdevumi tajos tiek uzrādīti tiem neparedzētās

Dzīvojamo māju apsaimniekošanas faktisko izdevumu sadalījumam tiek izmantota neatbilstoša pārskata forma.



Mājas adrese _____

Mājas pārvaldnieks _____
(nosaukums, reģistrācijas Nr., adrese)

1. Kopējā dzīvokļu īpašumu platība (m²), tai skaitā: .....
1.1. apkurināmā platība .....
1.2. balkonu/terašu platība ar koeficientu 0,3 .....
1.3. lodžiju platība ar koeficientu 0,5 .....
2. Apsaimniekošanas maksa ..... *euro*/m² mēnesī
3. Nekustamā īpašuma nodoklis ..... *euro*/m² mēnesī
4. Zemes nomas maksa ..... *euro*/m² mēnesī

Nr. p.k.	Ieņēmumu un izdevumu posteņi	Plānotā summa periodā (*euro*)	Faktiskā summa periodā (*euro*)
1	2	3	4
I	**Līdzekļu atlikums uz perioda sākumu**	x	
II	**Ieņēmumi – kopā**		
1.	Apsaimniekošanas maksa		
2.	Nekustamā īpašuma nodoklis		
3.	Zemes nomas maksa		
4.	Apdrošināšana		
5.	Citi ieņēmumi (norādīt, kādi)		
III	**Izdevumi – kopā**		
1.	**Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā zemes gabala sanitārā kopšana un labiekārtošana**		
1.1.	Piesaistītais zemes gabals		
1.2.	Kopīetošanas telpas		
1.3.	Citi teritorijas un kopīetošanas telpu uzturēšanas un apkopšanas pakalpojumi (norādīt, kādi)		
2.	**Dzīvojamās mājas tehniskā apkope un kārtējie remonti**		
2.1.	Ūdensvada un kanalizācijas sistēma		
2.2.	Siltumapgādes sistēma		
2.3.	Elektroapgādes sistēma		
2.4.	Mājas konstruktīvie elementi		
2.5.	Plānotie nākamo periodu izdevumi remonta darbiem		
2.6.	Avārijas dienests		

2

2.7.	Izdevumi plānotajiem remonta darbiem (norādīt katra remonta darba nosaukumu, izmaksas un veikšanas laiku)		
2.8.	Citi tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas darbi (norādīt, kādi)		
3.	**Mājas pārvaldīšanas pakalpojumi**		
3.1.	Finanses un grāmatvedība		
3.2.	Juridiskie pakalpojumi		
3.3.	Lietvedība		
4.	**Pārvaldnieka administratīvie izdevumi**		
5.	**Izdevumi neparedzētiem ārkārtas gadījumiem** (norādīt katra darba nosaukumu, izmaksas un veikšanas laiku)		
6.	**Citi izdevumi**		
6.1.	Nekustamā īpašuma nodoklis		
6.2.	Zemes nomas maksa		
6.3.	Apdrošināšana		
6.4.	Citi izdevumi (norādīt, kādi)		
IV	**Līdzekļu atlikums uz perioda beigām (I+II-III)**	x	
V	**Iedzīvotāju un neapdzīvojamo telpu nomnieku/īpašnieku parādi uz perioda beigām**	x	

Sastādīja _____
(amats, vārds, uzvārds, paraksts)
Datums _____
Apstiprināja _____
(amats, vārds, uzvārds, paraksts)
Datums _____

Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par 20__.gadu

[70] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.5.apakšpunkts, 4.pielikums.
[71] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.1.apakšpunkts un 1.pielikums.
[72] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.5.apakšpunkts, 4.pielikums.
[73] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 4.pielikums.
[74] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 4.pielikums.
[75] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 4.pielikums.
[76] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 4.pielikums.

izdevumu ailēs. Piemēram, ēku uzturēšanas izdevumos pārvaldnieks iekļauj:

- zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa izdevumus, kas būtu jāiekļauj pārskata izdevumu grupā "Citi izdevumi";
- deratizācijas un lielgabarīta atkritumu deponēšanas izdevumus, kas būtu jāiekļauj pārskata izdevumu grupā "Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā zemes gabala sanitārā kopšana un labiekārtošana".

Ņemot vērā to, ka SIA "Talsu namsaimnieks" sagatavotie pārskati neatbilst normatīvajā aktā[77] noteiktajai veidlapai, tos nav iespējams salīdzināt ar SIA "Talsu namsaimnieks" sagatavotajām plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmēm, līdz ar to nav iespējams salīdzināt faktisko izdevumu atbilstību plānotajam.

Ieteikums

Lai nodrošinātu izdevumu uzrādīšanu atbilstoši to patiesajai būtībai, kā arī tos būtu iespējams salīdzināt ar plānotajiem izdevumiem, SIA "Talsu namsaimnieks" nodrošināt dzīvojamās mājas ieņēmumu un izdevumu pārskatu sagatavošanu atbilstoši normatīvā akta[78] prasībām.

5. Vai siltumenerģijas piegādei tiek piemērota atbilstoša pievienotās vērtības nodokļa likme?

SIA "Talsu namsaimnieks" nav informējusi siltumenerģijas piegādātāju Talsu pilsētā par personām, kas siltumenerģiju patērē saimnieciskās darbības vajadzībām, kā rezultātā siltumenerģijas piegādātājam nebija iespējams piemērot atbilstošu pievienotās vērtības nodokļa likmi.

Piegādājot siltumenerģiju ārpus Talsu pilsētas, SIA "Talsu namsaimnieks" personām, kas saņem siltumenerģiju saimnieciskās darbības vajadzībām, ir nepamatoti piemērojusi pievienotās vērtības nodokļa samazināto likmi, nevis standartlikmi.

Pārvaldniekam neievērojot *Pievienotās vērtības nodokļa likuma* normas, nav nodrošināta pievienotās vērtības nodokļa samaksa valsts budžetā 12 187 *euro* apmērā.

[77] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 4.pielikums.
[78] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 4.pielikums.

Tā rezultātā laika posmā no 01.01.2013. līdz 30.06.2015. nav nodrošināta pievienotās vērtības nodokļa samaksa valsts budžetā 12 187 *euro* apmērā.

Maksa par siltumenerģiju:

- Talsu pilsētā ir 57,09 *euro* (bez PVN) par megavatstundu[79];
- Talsu novadā ārpus Talsu pilsētas ir 56,55 *euro* (bez PVN) par megavatstundu[80].

Siltumenerģijas piegādei piemēro pievienotās vērtības nodokļa:

- standartlikmi 21% apmērā – juridiskām un fiziskām personām saimnieciskās darbības, arī savas profesionālās darbības vajadzībām;
- samazināto likmi 12% apmērā – iedzīvotājiem mājsaimniecības vajadzībām[81].

Finanšu ministrija norāda[82]:

> *faktiskais siltumenerģijas piegādātājs piemēro siltumenerģijas piegādei PVN likmi, pamatojoties uz dzīvojamo māju pārvaldnieka sniegto informāciju par patērētāju sadalījumu starp fiziskām personām, kas izmanto siltumenerģiju mājsaimniecības vajadzībām (piemēro samazināto PVN likmi), un juridiskām un fiziskām personām, kas saņem siltumenerģiju saimnieciskās vai profesionālās darbības vajadzībām (piemēro PVN standartlikmi).*

SIA "Talsu namsaimnieks" siltumapgādes pakalpojumu nodrošināšanu daudzdzīvokļu mājās:

- Talsu pilsētā veic ar siltumenerģijas ražotāja starpniecību;
- Talsu novadā ārpus Talsu pilsētas veic pati.

Revīzijā konstatēts, ka SIA "Talsu namsaimnieks" pretēji normatīvajam aktam[83]:

[79] Maksa par siltumenerģiju mājām, kurām siltumenerģiju piegādā SIA "Talsu Bio-Enerģija" (reģ.Nr.46103004471). Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes 14.03.2012. lēmums Nr.81 "Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Talsu Bio-Enerģija" siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tarifiem".

[80] Maksa par siltumenerģiju mājām, kurām siltumenerģiju piegādā SIA "Talsu namsaimnieks". Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes 11.12.2013. lēmums Nr.233 "Par sabiedrības ar ierobežotu atbildību ,,TALSU NAMSAIMNIEKS" siltumenerģijas apgādes pakalpojumu tarifiem" (spēkā no 20.01.2014.); līdz 19.01.2014. bija spēkā pašvaldības noteiktie tarifi katlumājām.

[81] Pievienotās vērtības nodokļa likuma 41.panta pirmā daļa, 42.panta 12. un 13.daļa.

[82] Finanšu ministrijas 18.02.2013. vēstule Nr.5-2-04/997.

- Talsu pilsētas gadījumā neinformē siltumenerģijas ražotāju par patērētāju sadalījumu starp fiziskām personām, kas izmanto siltumenerģiju mājsaimniecības vajadzībām, un juridiskām un fiziskām personām, kas saņem siltumenerģiju saimnieciskās darbības vajadzībām. Līdz ar to SIA "Talsu namsaimnieks" gan juridiskām, gan fiziskām personām par siltumenerģijas piegādi piemēro nodokļa samazināto likmi;
- Talsu novada (ārpus Talsu pilsētas) gadījumā, piegādājot siltumenerģiju patērētājiem, piemēro nodokļa samazināto likmi visām personām, tai skaitā juridiskām un fiziskām personām, kas saņem siltumenerģiju saimnieciskās darbības vajadzībām.

SIA "Talsu namsaimnieks" neievērojot *Pievienotās vērtības nodokļa likumā* noteikto par personām, kas siltumenerģiju saņem saimnieciskās darbības nodrošināšanai[84], laika posmā no 01.01.2013. līdz 30.06.2015. netika nodrošināta pievienotās vērtības nodokļa samaksa valsts budžetā 12 187 *euro* apmērā[85].

Ieteikums

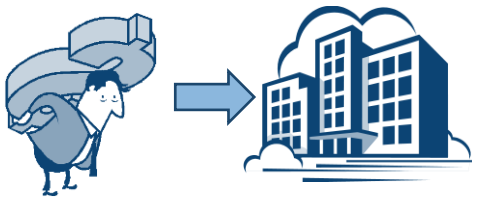
Lai nodrošinātu atbilstošu valsts budžetā maksājamā pievienotās vērtības nodokļa aprēķinu, SIA "Talsu namsaimnieks" personām, kas saņem siltumenerģiju saimnieciskās darbības vajadzībām, par siltumenerģijas pakalpojumu piemērot nodokļa standartlikmi, tai skaitā regulāri informējot siltumenerģijas ražotāju par patērētāju sadalījumu.

[83] Pievienotās vērtības nodokļa likuma 41.panta pirmā daļa, 42.panta 12., 13. un 14.daļa.
[84] Pievienotās vērtības nodokļa likuma 41.panta pirmā daļa, 42.panta 12., 13. un 14.daļa.
[85] Personas, kas saņem siltumenerģiju saimnieciskās darbības vajadzībām, tika identificētas, atlasot izrakstītos rēķinus, kuros dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojums ir aplikts ar PVN 21% likmi.

6. Vai pārvaldnieks pēc pārvaldīšanas tiesisko attiecību pārtraukšanas dzīvokļu īpašniekiem nodod neizlietotos finanšu līdzekļus un uzkrājumus?

Izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, SIA "Talsu namsaimnieks" vienojas ar dzīvokļu īpašniekiem, vai iedzīvotāju parādi par neapmaksātajiem pakalpojumiem tiks nodoti un ieturēti no neizlietotajiem uzkrājumiem.

Neizlietoto uzkrājumu izmantošana parādu segšanai ir pieļaujama, jo SIA "Talsu namsaimnieks" ir vienojusies ar dzīvokļu īpašniekiem par parādu ieturēšanu no neizlietotajiem uzkrājumiem.



Ar dzīvokļu īpašniekiem tiek slēgtas vienošanās par neapmaksāto parādu ieturēšanu no neizlietotajiem uzkrājumiem.

Ja dzīvokļu īpašnieki pieņem lēmumu par dzīvojamās mājas pārņemšanu, tad tiek izbeigtas tiesiskās attiecības ar esošo mājas pārvaldnieku.

Izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, pārvaldniekam ir pienākums mēneša laikā ar nodošanas - pieņemšanas aktu nodot dzīvojamās mājas īpašniekam neizlietotos uzkrājumus (mantu, finanšu līdzekļus, tajā skaitā naudu, u.c.) uz nodošanas - pieņemšanas akta parakstīšanas dienu[86].

Dzīvojamās mājas īpašnieka veidotos uzkrājumus pārvaldnieks nav tiesīgs izmantot dzīvojamās mājas īpašnieka neizpildītu saistību izpildei (parādu segšanai u.tml.)[87].

Ekonomikas ministrija norāda, ka

> *veidoto uzkrājumu izmantošana parādu segšanai ir pieļaujama, ja dzīvokļu īpašnieki ir pieņēmuši par to attiecīgu lēmumu*[88].

SIA "Talsu namsaimnieks" no pārvaldīšanā esošo māju dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem iekasē maksu par mājas apsaimniekošanu, maksu uzkrājuma fonda veidošanai[89] un maksu par siltumenerģijas

[86] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta trešās daļas 3.punkts.
[87] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta sestās daļas 2.punkts.
[88] Ekonomikas ministrijas mājaslapa: https://www.em.gov.lv/lv/nozares_politika/majokli/informacija_un_skaidrojumi/ [skatīts 17.11.2015.].
[89] Maksa uzkrājuma fonda veidošanai tiek iekasēta, ja tas ir paredzēts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā.

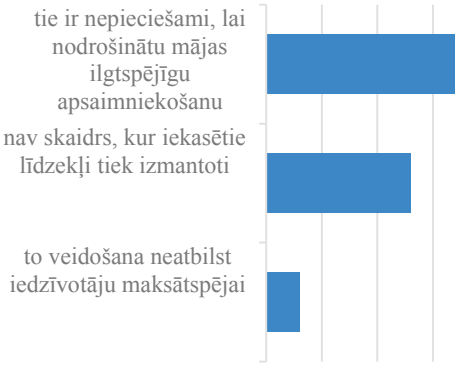
piegādi Talsu novadā. Papildus kā starpnieks SIA "Talsu namsaimnieks" iekasē arī maksu par siltumenerģijas piegādi Talsu pilsētā, maksu par atkritumu apsaimniekošanu, ūdens un kanalizācijas pakalpojumiem.

SIA "Talsu namsaimnieks" iekšējā normatīvajā aktā[90] ir noteikts, ka, nododot dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības, apsaimniekotājam ar jauno pārvaldnieku jāvienojas, kā tiks nodoti un pieņemti iedzīvotāju parādi un mājas finanšu uzkrājumi.

Laika posmā no 01.01.2013. līdz 30.06.2015. SIA "Talsu namsaimnieks" ir nodevusi deviņu māju apsaimniekošanu tās dzīvokļu īpašniekiem.

Izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, SIA "Talsu namsaimnieks" slēdz vienošanos ar dzīvokļu īpašniekiem par uzkrāto apsaimniekošanas līdzekļu atmaksu, vienojoties, vai iedzīvotāju parādi par saņemtajiem, bet neapmaksātajiem pakalpojumiem tiks nodoti un ieturēti no neizlietotajiem uzkrājumiem.

Attiecībā uz neizlietoto uzkrājumu nodošanas sistēmas pilnveidošanu tiks sniegts attiecīgs ieteikums Ekonomikas ministrijai.



Iedzīvotāju attieksme pret uzkrājumu veidošanu plānotajiem remontiem (iedzīvotāju aptauja).

7. Vai daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu maksā atbilstoši radītajam atkritumu apjomam un normatīvo aktu prasībām?

7.1. Vai daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju maksājumi par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu ir noteikti atbilstoši un saskaņā ar normatīvo aktu prasībām?

SIA "Talsu namsaimnieks" nav nodrošinājusi ekonomisku daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju maksājumu par atkritumu apsaimniekošanu izlietošanu, jo:

Nav nodrošināta ekonomiska daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju maksājumu par atkritumu apsaimniekošanu izlietošana.

[90] Instrukcija par dzīvojamo māju pārvaldīšanas funkciju nodošanu (apstiprināta ar 24.03.2014. SIA "Talsu namsaimnieks" valdes lēmumu, protokola Nr.14/T-350).

- SIA "Talsu namsaimnieks" bez iepirkuma procedūras veikšanas ir noslēgusi vienošanos[91] par atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu saņemšanu 93 846 *euro* apmērā[92], turklāt revīzijā konstatētais norāda, ka šie papildu pakalpojumi dublējas ar atkritumu apsaimniekošanas maksā iekļautajiem darbiem un daudzdzīvokļu māju sētniekiem noteiktajiem uzdevumiem;

- daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji ir apmaksājuši arī sabiedrības informēšanas pasākumus 10 419 *euro* apmērā, kuros tie ne vienmēr ir iesaistīti; turklāt SIA "Talsu namsaimnieks" šādu pasākumu organizēšana nav deleģēta[93].

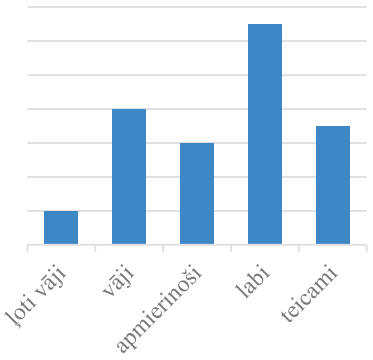
Papildu pakalpojumi par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu

Daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju maksājumos par atkritumu apsaimniekošanu ir iekļauta:

- pašvaldības apstiprinātā atkritumu apsaimniekošanas maksa[94];
- papildu maksājumi par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu.

Pamatojoties uz Talsu novada pašvaldības iepirkuma konkursa rezultātiem, SIA "Talsu namsaimnieks" ar atkritumu apsaimniekotāju ir noslēgusi līgumu par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu daudzdzīvokļu mājās[95] par pašvaldības noteikto sadzīves atkritumu apsaimniekošanas maksu[96].

Lai nodrošinātu SIA "Talsu namsaimnieks" pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju radīto sadzīves atkritumu



Pārvaldnieka darbību vērtējums atkritumu apsaimniekošanas organizēšanā (iedzīvotāju aptauja).

[91] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113 pielikums Nr.2 "Līguma īpašie noteikumi".
[92] bez PVN.
[93] Likuma "Par pašvaldībām" 15.panta pirmās daļas 1.punkts.
[94] Talsu novada domes 11.07.2013. lēmums Nr.445 "Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanas maksu Talsu novadā"; Talsu novada domes 31.07.2014. lēmums Nr.351 "Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanas maksu Talsu novadā".
[95] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līgums par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113.
[96] Talsu novada domes 11.07.2013. lēmums Nr.445 "Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanas maksu Talsu novadā"; Talsu novada domes 31.07.2014. lēmums Nr.351 "Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanas maksu Talsu novadā".

apsaimniekošanu, SIA "Talsu namsaimnieks" ir noslēgusi papildu vienošanos[97] par šādiem pakalpojumiem:

- konteineru pieejamības nodrošināšana tukšošanai (piekļūšana konteineram, nepieciešamības gadījumā meklējot citu piebraucamo ceļu, attīrot esošo ceļu vai piestumjot konteineru pie mašīnas) – 1,42 *euro*[98] par katru objektos izvietoto konteineri mēnesī;
- atkritumu laukumu uzkopšana (piegružojuma savākšana un aizvešana) – 1,42 *euro*[99] par katru objektos izvietoto konteineri mēnesī;
- sabiedrības informēšana (izglītošana) par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu, tostarp atkritumu dalīto vākšanu – 6% no objektā sniegto pakalpojumu summas, ja puses nav vienojušās citādi;
- saslauku konteineru apsaimniekošana – 3,56 *euro*[100] par katru izvietoto speciālo 0,24 m^3 saslauku konteineri.

Revīzijas laikā SIA "Talsu namsaimnieks" norādīja, ka

> *Talsu novada pašvaldība kā kapitāla daļu turētāja atļāva SIA "Talsu namsaimnieks" valdei slēgt līgumu ar atkritumu apsaimniekotāju par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu*[101].

Laika posmā no 01.01.2014. līdz 30.06.2015. saskaņā ar SIA "Talsu namsaimnieks" noslēgto papildu vienošanos[102] daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem par atkritumu apsaimniekošanas nodrošināšanu kopumā ir aprēķināta papildu maksa 28 774 *euro* apmērā ar PVN, tajā skaitā:

- par konteineru pieejamības nodrošināšanu tukšošanai;
- par atkritumu laukumu uzkopšanu;
- par sabiedrības informēšanu (izglītošanu) par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu, tostarp atkritumu dalīto vākšanu.

[97] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113 pielikums Nr.2 "Līguma īpašie noteikumi".
[98] Bez PVN.
[99] Bez PVN.
[100] Bez PVN.
[101] SIA "Talsu namsaimnieks" kapitāla daļu turētāja pārstāvja 08.11.2013. lēmums Nr.19/2013.
[102] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113 pielikums Nr.2 "Līguma īpašie noteikumi".

Talsu novada pašvaldības un atkritumu apsaimniekotāja līgumā par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Talsu novada pašvaldībā[103] noteikts, ka sadzīves atkritumu apsaimniekotājam jānodrošina:

- iepildīto sadzīves atkritumu tvertņu pārvietošana no to atrašanās vietas līdz specializētajam transportam un atpakaļ to atrašanās vietā;
- sadzīves atkritumu regulāra izvešana no atkritumu tvertnēm un atkritumu tvertņu laukumiem, kā arī no tvertnēm, kuras novietotas zem daudzdzīvokļu māju atkritumu vadiem, saglabājot šajās vietās tīrību (nodrošinot uz zemes nokritušo atkritumu savākšanu tvertņu iztukšošanas laikā).

SIA "Talsu namsaimnieks" daudzdzīvokļu mājas sētnieka amata aprakstā[104] ir noteikts, ka sētniekam jārūpējas, lai savlaicīgi izvestu sadzīves atkritumus (konteinerus), jāuztur to novietnes kārtībā un tīrībā.

Iepriekš minētais norāda, ka SIA "Talsu namsaimnieks" noslēgtajā vienošanās[105] noteiktie papildu pakalpojumi dublējas ar atkritumu apsaimniekošanas maksā iekļautajiem darbiem un daudzdzīvokļu mājas sētniekiem noteiktajiem uzdevumiem, tādējādi no iedzīvotājiem pieprasot papildu maksu.

Viena no pašvaldības autonomajām funkcijām ir sadzīves atkritumu apsaimniekošanas organizēšana[106], tomēr Talsu novada pašvaldība nav deleģējusi[107] SIA "Talsu namsaimnieks" veikt sabiedrības informēšanas (izglītošanas) pasākumus par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu, tostarp atkritumu dalīto vākšanu.

---

[103] Talsu novada pašvaldības un atkritumu apsaimniekotāja 27.03.2013. līguma Nr.PA 54/13 "Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Talsu novada pašvaldībā" 1.pielikuma "Tehniskā specifikācija" 7.lp.

[104] SIA "Talsu namsaimnieks" daudzdzīvokļu mājas sētnieka amata apraksts Nr.15/4-5/22 (23.07.2015. apstiprinājis SIA "Talsu namsaimnieks" valdes priekšsēdētājs).

[105] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113 pielikums Nr.2 "Līguma īpašie noteikumi".

[106] Likuma "Par pašvaldībām" 15.panta pirmās daļas 1.punkts.

[107] Talsu novada pašvaldības un SIA "Talsu namsaimnieks" 13.02.2015. Deleģēšanas līgums;
Talsu novada pašvaldības un SIA "Talsu namsaimnieks" 12.06.2014. Deleģēšanas līgums;
Talsu novada pašvaldība 07.01.2016. vēstulē Nr.12-20/61 "Par informācijas pieprasījumu revīzijas lietā Nr.2.4.1-19-1/2015" Valsts kontrolei norāda, ka atkritumu apsaimniekošanas izglītošanas funkciju veic SIA "Atkritumu apsaimniekošanas sabiedrība "Piejūra"".

Revīzijas laikā SIA "Talsu namsaimnieks" norādīja, ka saistībā ar noslēgto papildu vienošanos[108] 2015.gadā ir īstenoti dažādi sabiedrības informēšanas pasākumi, kuru ietvaros:

- *izglītoti iedzīvotāji par atkritumu šķirošanas vērtību, veidojot šķirošanu par labu ikdienas ieradumu;*
- *notika lekcijas skolās un tika organizēti konkursi skolēniem;*
- *tika izplatīta informācija par uzņēmuma sniegtajiem pakalpojumiem un akcijām; aktualizējot izlietotā stikla iepakojuma dalīto vākšanu;*
- *tika rīkotas akcijas par būvgružu maisu iegādes iespēju, lai informētu iedzīvotājus par iespēju legāli izvest būvgružus;*
- *pilsētas svētkos Talsos tika nodrošināti informatīvie materiāli par zaļo maisu un būvgružu maisu iegādes iespēju;*
- *Latvijas skolām tika nodrošinātas izglītojošas infografikas par atkritumu šķirošanu un metodiskais materiāls skolotājiem "Stikla šķirošana: zinu, gribu, daru!".*

Lai arī laika posmā no 01.01.2014. līdz 30.06.2015. daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem atkritumu apsaimniekošanas maksā tika ierēķināti izdevumi par sabiedrības informēšanas (izglītošanas) pasākumiem par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu 10 419 *euro* apmērā[109], šajos pasākumos tika iesaistīti ne tikai daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji.

Publisko iepirkumu likuma prasību ievērošana

Publisko iepirkumu likumā ietverto tiesisko regulējumu piemēro pasūtītāji, slēdzot līgumus par preču, pakalpojumu iegādi un būvdarbu veikšanu.

Pasūtītājs *Publisko iepirkumu likuma* izpratnē[110] ir valsts vai pašvaldības iestāde, pašvaldība, cita atvasināta publiska persona vai tās institūcija, kā arī privāto tiesību juridiskā persona, kas vienlaikus atbilst šādiem kritērijiem:

- ir nodibināta vai darbojas, lai nodrošinātu sabiedrības vajadzības, kurām nav komerciāla vai rūpnieciska rakstura;

[108] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113 pielikums Nr.2 "Līguma īpašie noteikumi".
[109] Kopējie izdevumi par sabiedrības informēšanas (izglītošanas) pasākumiem 11 297 *euro*, tai skaitā uz daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem attiecinātie izdevumi – 10 419 *euro*.
[110] Publisko iepirkumu likuma 1.panta 10.punkts.

- atrodas valsts vai pašvaldības iestādes, pašvaldības, citas atvasinātas publiskas personas vai tās institūcijas padotībā vai izšķirošā ietekmē.

SIA "Talsu namsaimnieks" kapitāla daļas 100% pieder Talsu novada pašvaldībai, un viens no uzņēmuma darbības mērķiem ir dzīvojamo māju pārvaldīšana līdz to pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai[111].

Ņemot vērā iepriekš minēto, SIA "Talsu namsaimnieks", iegādājoties preces vai pakalpojumus, ir jāveic iepirkums atbilstoši *Publisko iepirkumu likuma* prasībām.

Publisko iepirkumu likums nosaka, ka iepirkuma procedūra ir jāpiemēro, ja publisku piegāžu vai pakalpojumu līgumcena ir no 42 000 *euro*[112].

Līgums par atkritumu apsaimniekošanas papildu pakalpojumu saņemšanu ir noslēgts, neveicot iepirkuma procedūras.

Revīzijā tika konstatēts, ka SIA "Talsu namsaimnieks", neveicot iepirkumu, ir noslēgusi papildu vienošanos[113] par papildu pakalpojumu saņemšanu, kas piecu gadu laikā[114] veido aptuveni 93 846 *euro* bez PVN.

Iepriekš minētais norāda, ka SIA "Talsu namsaimnieks" nav ievērojusi *Publisko iepirkumu likuma* prasības[115] par iepirkumu procedūru piemērošanu.

Ieteikumi

Lai nodrošinātu ekonomisku daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju līdzekļu izlietošanu, SIA "Talsu namsaimnieks" izvērtēt noslēgtajā vienošanās[116]:

[111] Talsu novada pašvaldības un SIA "Talsu namsaimnieks" 13.02.2015. Deleģēšanas līgums;
Talsu novada pašvaldības un SIA "Talsu namsaimnieks" 12.06.2014. Deleģēšanas līgums.
[112] Publisko iepirkumu likuma 8. panta otrā daļa.
[113] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113 pielikums Nr.2 "Līguma īpašie noteikumi".
[114] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līgums par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113 ir noslēgts uz piecu gadu termiņu, pamatojoties uz pašvaldības veikto iepirkumu par atkritumu apsaimniekošanu.
[115] Publisko iepirkumu likuma 1.panta 10.punkts un 8. panta otrā daļa.
[116] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113 pielikums Nr.2 "Līguma īpašie noteikumi".

- noteikto papildu pakalpojumu nepieciešamību, ņemot vērā atkritumu apsaimniekošanas maksā iekļautos darbus un daudzdzīvokļu mājas sētniekiem noteiktos uzdevumus;
- iekļauto sabiedrības informēšanas pasākumu par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu atbilstību pašvaldības deleģētajiem[117] uzdevumiem SIA "Talsu namsaimnieks", vienlaikus ņemot vērā, ka šie pasākumi nav saistīti tikai ar daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem.

Lai nodrošinātu iepirkumu veikšanu atbilstoši *Publisko iepirkumu likuma* prasībām un ekonomiskas iedzīvotājiem sniegto pakalpojumu izmaksas, SIA "Talsu namsaimnieks" pilnveidot iekšējās kontroles sistēmu attiecībā uz iepirkumu veikšanu.

7.2. Vai sadzīves atkritumu apsaimniekošanas maksa tiek aprēķināta atbilstoši deklarēto personu skaitam dzīvoklī?

Piemērojot maksu par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu neatbilstoši deklarēto personu skaitam gadījumos, kad iedzīvotāji nav vienojušies par citu aprēķina kārtību, SIA "Talsu namsaimnieks" ir rīkojusies pretēji normatīvā akta[118] prasībām, veicot neatbilstošus aprēķinus 1948 *euro* apmērā.

SIA "Talsu namsaimnieks" ir aprēķinājusi maksu par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu neatbilstoši deklarēto personu skaitam 1948 *euro* apmērā.

Normatīvais akts[119] nosaka, ka maksa par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās no 06.11.2014. jāaprēķina proporcionāli dzīvoklī deklarēto personu skaitam.

Normatīvais akts[120] nosaka, ka dzīvokļu īpašnieki var vienoties par citu saņemto pakalpojumu maksas noteikšanas kārtību.

SIA "Talsu namsaimnieks" ar 232 māju dzīvokļu īpašniekiem ir noslēgusi dzīvojamo māju pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumus, ar 64 māju dzīvokļu īpašniekiem šādi līgumi nav noslēgti.

[117] Likuma "Par pašvaldībām" 15.panta pirmās daļas 1.punkts.
[118] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" 17.4.apakšpunkts (redakcija no 06.11.2014.).
[119] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" 17.4.apakšpunkts (redakcija no 06.11.2014.).
[120] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" 2.punkts.

SIA "Talsu namsaimnieks" un dzīvokļu īpašnieki māju pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumos ir vienojušies par citu sadzīves atkritumu apsaimniekošanas maksas aprēķinu kārtību, nekā noteikts normatīvajā aktā[121].

Revīzijas laikā, salīdzinot SIA "Talsu namsaimnieks" sadzīves atkritumu apsaimniekošanas maksas aprēķinā norādīto personu skaitu tām mājām, kurās iedzīvotāji nav vienojušies par citu kārtību, ar Iedzīvotāju reģistra informāciju par deklarēto personu skaitu[122], laika posmā no 06.11.2014. līdz 30.06.2015. tika konstatētas sadzīves atkritumu apsaimniekošanas maksas aprēķina neatbilstības 1948 *euro* apmērā[123], tai skaitā:

- 998 gadījumos par atkritumu apsaimniekošanu ir aprēķināta par 1398 *euro* mazāka maksa*;*
- 437 gadījumos ir aprēķināta par 550 *euro* lielāka maksa.

Ieteikums

Lai nodrošinātu normatīvajā aktā[124] noteiktās prasības ievērošanu, ka maksa par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās jāaprēķina proporcionāli dzīvoklī deklarēto personu skaitam, ja iedzīvotāji nav vienojušies par citu kārtību, SIA "Talsu namsaimnieks" nodrošināt sadzīves atkritumu apsaimniekošanas maksas aprēķinā izmantoto personu skaita atbilstību deklarēto personu skaitam.

---

[121] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" 17.4.apakšpunkts (redakcija no 06.11.2014.).

[122] Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes 10.11.2015. vēstule Nr.24/14-25/4765e.

[123] Ar PVN.

[124] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" 17.4.apakšpunkts (redakcija no 06.11.2014.).

Revīzijas raksturojums, kritēriji un metodes

Revīzijas mērķis

Revīzijas mērķis ir pārliecināties, vai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana tiek veikta efektīvi un atbilstoši normatīvo aktu prasībām, tas ir:

- vai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas aprēķins ir pamatots – atbilstošs normatīvo aktu prasībām – un tajā iekļautās izmaksas ir lietderīgas;
- vai namu pārvaldnieks ir nodrošinājis pamatotu un izsekojamu komunālo pakalpojumu (dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu) maksas sadali dzīvokļu īpašniekiem;
- vai namu pārvaldnieka darbības daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanā ir savlaicīgas un pietiekamas dzīvokļu īpašnieku tiesību un interešu nodrošināšanā.

Mērķis – pārliecināties, vai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana tiek veikta efektīvi un atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Juridiskais pamatojums

Lietderības revīzija "Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas efektivitāte un atbilstība normatīvo aktu prasībām" SIA "Talsu namsaimnieks" ir veikta, pamatojoties uz Valsts kontroles 2015.gada darba plānu un Ceturtā revīzijas departamenta 27.05.2015. revīzijas apakšuzdevumu Nr.2.4.1-19-1/2015.

Revīziju veica revīzijas grupas vadītājs – vecākais valsts revidents Jānis Salenieks, valsts revidentes Olga Loginova, Iveta Mansura-Garsija un Zane Reizniece.

Revidentu un revidējamās vienības atbildība

Valsts kontroles revidenti ir atbildīgi par revīzijas ziņojuma sniegšanu, kas pamatojas uz revīzijas laikā gūtiem atbilstošiem, pietiekamiem un ticamiem revīzijas pierādījumiem.

SIA "Talsu namsaimnieks" ir atbildīga par normatīvo aktu ievērošanu un revidentiem sniegtās informācijas patiesumu.

Revīzijas apjoms un ierobežojums

Revīzija ir veikta saskaņā ar Latvijas Republikā atzītiem starptautiskajiem revīzijas standartiem. Revīzija plānota un veikta tā, lai iegūtu pietiekamu pārliecību par revīzijas apjomā iekļautās revidējamās vienības – SIA "Talsu namsaimnieks" – veiktajiem

pasākumiem, lai nodrošinātu efektīvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Revīzija veikta par laika posmu no 01.01.2013. līdz 30.06.2015. Pilnīgai priekšstata iegūšanai par dažiem jautājumiem informācija tika apkopota arī par laiku ārpus minētā posma.

Revīzija veikta par laika posmu no 01.01.2013. līdz 30.06.2015.

Ņemot vērā to, ka SIA "Talsu namsaimnieks" nevarēja iesniegt dzīvojamo māju apsaimniekošanas tāmes par 2013.gadu, bet dzīvojamo māju apsaimniekošanas maksas aprēķinus pamatojošās kārtības varēja iesniegt tikai par laika posmu no 01.04.2014., revīzijā netika vērtēta SIA "Talsu namsaimnieks" darbība daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā par 2013.gadu.

Tā kā revidējamais laika posms ietvēra Latvijas Republikas nacionālās valūtas – lata nomaiņu uz *euro*, tad revīzijas ziņojumā visas skaitliskās vērtības ir izteiktas *euro*, piemērojot valūtas kursu – viens *euro* ir 0,702804 lati.

Revīzijas apjomā iekļauta:

- Ekonomikas ministrija kā atbildīgā par politikas izstrādi un īstenošanu mājokļu jomā[125], kā arī atbildīgā par nozari reglamentējošo tiesību aktu un attīstības plānošanas dokumentu projektu izstrādi[126];
- izlasē iekļautie astoņu pašvaldību daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieki.

Revīzijas rezultātā ir sagatavoti deviņi revīzijas ziņojumi:

- Ekonomikas ministrijai;
- astoņu pašvaldību daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldniekiem – pašvaldību kapitālsabiedrībām:
  - AS "Olaines ūdens un siltums" (reģ.Nr.50003182001);
  - privatizējamā SIA "JK Namu pārvalde" (reģ.Nr.45403000484);
  - SIA "Dobeles namsaimnieks" (reģ.Nr.48503021348);
  - SIA "Grobiņas novada namsaimnieks" (reģ.Nr.42103001252);
  - SIA "Liepājas namu apsaimniekotājs" (reģ.Nr.42103004583);
  - SIA "Ludzas apsaimniekotājs" (reģ.Nr.42403015020);
  - SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" (reģ.Nr.40003215461);
  - SIA "Talsu namsaimnieks" (reģ.Nr.41203035896).

[125] MK 23.03.2010. noteikumu Nr.271 "Ekonomikas ministrijas nolikums" 5.4.10.apakšpunkts.
[126] MK 23.03.2010. noteikumu Nr.271 "Ekonomikas ministrijas nolikums" 6.1.apakšpunkts.

Šis revīzijas ziņojums ir sagatavots SIA "Talsu namsaimnieks" veikto pārbaužu rezultātā.

Revīzijā netika vērtēts:

- vai apsaimniekošanas maksā iekļautie remontdarbi un tehniskās apkopes darbi ir faktiski veikti;
- pārbaudot komunālo pakalpojumu maksas sadali, netika vērtēta komunālo pakalpojumu tarifu pamatotība.

Vērtēšanas kritēriji

Revīzijas jautājums	Noteiktais kritērijs	Kritērijs ir sasniegts/nav sasniegts?
Vai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšana tiek veikta efektīvi un atbilstoši normatīvo aktu prasībām?		
1. | Vai apsaimniekošanas maksa ir izsekojama, atbilstoša normatīvo aktu prasībām un tajā iekļautās izmaksas ir lietderīgas?		
Mājas tehniskās apkopes un remontdarbu izdevumi	Mājas tehniskās apkopes un remontdarbu izdevumi ir izsekojami un ir saistīti ar dzīvojamās mājas uzturēšanu[127]	⊗ Kritērijs nav sasniegts – izmaksu aprēķinam[128] nav pamatojuma, tādējādi nav iespējams pārliecināties par faktisko izdevumu pamatotību 8361 *euro* apmērā. Turklāt apsaimniekošanas maksā ir iekļautas plānotās izmaksas neesošu ūdensvada, kanalizācijas un siltumapgādes sistēmu tehniskai apkopei un remontiem vismaz 17 465 *euro* apmērā.
Mājas pārvaldīšanas pakalpojumu un administratīvie izdevumi	Maksas aprēķinā iekļautās izmaksas ir izsekojamas un saistītas ar mājas pārvaldīšanu	⊗ Kritērijs nav sasniegts – izmaksu aprēķinam[129] nav pamatojuma, tādējādi nav iespējams pārliecināties par faktisko izdevumu pamatotību 237 504 *euro* apmērā. Turklāt SIA "Talsu namsaimnieks" grāmatvedība netiek kārtota pa saimnieciskās darbības veidiem (izņemot siltumapgādes jomu), kā arī nav noteiktas tiešo un netiešo[130] izdevumu uzskaites metodes. Saskaņā ar revidentu aplēsi, faktiskos izdevumus attiecinot proporcionāli ieņēmumiem, pārvaldes un administratīvie izdevumi gada laikā varētu būt par 43% jeb par 78 599 *euro* mazāki par uzņēmuma noteikto. No apsaimniekošanas maksā iekļautajiem izdevumiem nav atskaitīti gūtie ieņēmumi no komunālo pakalpojumu sniedzējiem par maksājumu iekasēšanu 45 536 *euro* apmērā to pašu izdevumu segšanai; līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu daudzdzīvokļu mājās nepietiekamas uzraudzības rezultātā nav gūti papildu ieņēmumi no pakalpojumu sniedzēja par maksājumu iekasēšanu 676 *euro* apmērā. Pretēji uzņēmuma valdes lēmumam administratīvie izdevumi ir nepamatoti palielināti par 8771 *euro*.

[127] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrā daļa.
[128] Remontstrādnieku transporta, kā arī instrumentu, iekārtu un tehnikas uzturēšanas izmaksas.
[129] Pārvaldīšanas un administratīvie izdevumi.
[130] Pārvaldes un administratīvie izdevumi.

Mājas kopīpašuma un mājai piesaistītā zemes gabala kopšanas izdevumi	Kopīpašuma un mājai piesaistītās zemes kopšanas izdevumi ir izsekojami un ir atbilstošā apmērā	⊗	Kritērijs nav sasniegts – iedzīvotājiem netiek sniegta informācija par mājām piesaistītās zemes platībām. Turklāt izmaksu aprēķinam[131] nav pamatojuma, tādējādi nav iespējams pārliecināties par faktisko izdevumu pamatotību 4230 *euro* apmērā. Izdevumi ir palielināti par 477 *euro*, aprēķinot lielāku maksu par koku kopšanu, nekā noteikts uzņēmuma rīkojumā. Tiek izmantota normatīvajam aktam[132] neatbilstoša dzīvojamo māju faktisko apsaimniekošanas izdevumu pārskata forma.

2. | Vai pārvaldnieks nodrošina pamatotu un izsekojamu komunālo pakalpojumu maksas sadali dzīvokļu īpašniekiem?

Maksa par siltumenerģiju	Par pakalpojumu jāmaksā atbilstoši saņemtā pakalpojuma apjomam[133]	⊘	Kritērijs izpildīts daļēji – iedzīvotāji par pakalpojumu maksā atbilstoši patērētās siltumenerģijas apjomam, tomēr pārvaldnieks nav informējis siltumenerģijas piegādātāju[134] Talsu pilsētā par personām, kas siltumenerģiju patērē saimnieciskās darbības vajadzībām, kā rezultātā siltumenerģijas piegādātājam nebija iespējams piemērot atbilstošu pievienotās vērtības nodokļa likmi. Piegādājot siltumenerģiju ārpus Talsu pilsētas, pārvaldnieks personām, kas saņem siltumenerģiju saimnieciskās darbības vajadzībām, ir nepamatoti[135] piemērojis pievienotās vērtības nodokļa samazināto likmi, nevis standartlikmi, tā rezultātā nenodrošinot pievienotās vērtības nodokļa samaksu valsts budžetā 12 187 *euro* apmērā.
Maksa par atkritumu apsaimniekošanu	Iedzīvotāji maksā par faktiski radītiem atkritumiem[136]	⊗	Kritērijs nav sasniegts – vienošanās[138] par atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu saņemšanu 93 846 *euro* apmērā ir noslēgta bez iepirkuma procedūras veikšanas; papildu pakalpojumi dublējas ar atkritumu apsaimniekošanas maksā iekļautajiem

[131] Sētnieku instrumentu uzturēšanas izmaksas.
[132] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1.5.apakšpunkts, 4.pielikums.
[133] Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 4.panta trešā daļa "Patērētājam nav pienākuma pieņemt preci vai pakalpojumu un samaksāt cenu vai citu maksājumu par preci vai pakalpojumu, ja prece ir piegādāta vai pakalpojums sniegts, patērētājam neizdarot pasūtījumu".
[134] Pievienotās vērtības nodokļa likuma 41.panta pirmā daļa, 42.panta 12., 13. un 14.daļa.
[135] Pievienotās vērtības nodokļa likuma 41.panta pirmā daļa, 42.panta 12. un 13.daļa.
[136] Atkritumu apsaimniekošanas likuma 16.panta pirmās daļas 2.punkts.

			darbiem un daudzdzīvokļu māju sētniekiem noteiktajiem uzdevumiem; iedzīvotāji ir apmaksājuši arī sabiedrības informēšanas pasākumus par atkritumu apsaimniekošanu 10 419 *euro* apmērā, kuros tie ne vienmēr ir iesaistīti un kuru organizēšana pārvaldniekam nav deleģēta.
	Iedzīvotāji par atkritumu apsaimniekošanu maksā proporcionāli dzīvoklī deklarēto personu skaitam[137]	⊗	Kritērijs nav sasniegts – iekasēta maksa par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu neatbilstoši deklarēto personu skaitam dzīvokļos, tādējādi no daļas dzīvokļu īpašnieku iekasējot par 550 *euro* vairāk vai arī neiekasējot 1398 *euro*.
3. | Vai pārvaldnieka darbības ir savlaicīgas un pietiekamas dzīvokļu īpašnieku tiesību un interešu nodrošināšanā?			
Tiesisko attiecību izbeigšana ar mājas pārvaldnieku	Neizlietotie finanšu līdzekļi un uzkrājumi tiek nodoti dzīvokļu īpašniekiem[139]	⊙	Kritērijs ir sasniegts – izbeidzoties pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, ar dzīvokļu īpašniekiem tiek noslēgta vienošanās par neizlietoto finanšu līdzekļu un uzkrājumu nodošanu.
Ūdens patēriņa starpības[140]	Ilgstošu (vairāk nekā trīs mēneši pēc kārtas) ūdens patēriņa starpību (virs 20%) gadījumā pārvaldnieks informē dzīvokļu īpašniekus par nepieciešamajiem pasākumiem to novēršanai[141]	⊙	Kritērijs ir sasniegts – ilgstošu ūdens patēriņa starpību gadījumā pārvaldnieks, saņemot iedzīvotāju iesniegumus, veic pārbaudes un informē dzīvokļu īpašniekus par nepieciešamajiem pasākumiem to novēršanai.
Debitoru parādi	Tiek veiktas pietiekamas darbības debitoru parādu atgūšanā	⊙	Kritērijs ir sasniegts – tiek veiktas pietiekamas darbības, lai atgūtu debitoru parādus.

[138] SIA "Talsu namsaimnieks" un atkritumu apsaimniekotāja 13.11.2013. līguma par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Nr.T1144-SA-0113 pielikums Nr.2 "Līguma īpašie noteikumi".
[137] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" 17.4.1.apakšpunkts (redakcija no 06.11.2014.).
[139] Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta trešās daļas 3.punkts.
[140] Starpība starp mājas kopējā ūdens skaitītāja rādījumu un dzīvokļu īpašumos ar skaitītājiem noteikto ūdens patēriņu.
[141] MK 09.12.2008. noteikumu Nr.1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" 30.punkts (spēkā no 01.01.2013.).

Revīzijas metodes

Revīzijā izmantotas šādas galvenās metodes:

- analizētas ārējo normatīvo aktu prasības un identificētas obligātās prasības;
- vērtēta Ekonomikas ministrijas īstenotā politika daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā un tās īstenošanas uzraudzība, kā arī māju pārvaldnieku darbības, veicot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu;
- veikta iedzīvotāju aptauja par māju pārvaldnieku darbību (skatīt 2.pielikumu);
- pārbaudīti Ekonomikas ministrijas un māju pārvaldnieku uzrādītie dokumenti;
- veiktas intervijas ar Ekonomikas ministrijas un māju pārvaldnieku atbildīgajām personām.

Revīzijas grupas vadītājs,
vecākais valsts revidents — Jānis Salenieks

Revīzijas grupa:
valsts revidente — Olga Loginova

valsts revidente — Iveta Mansura-Garsija

valsts revidente — Zane Reizniece

Termini un skaidrojumi

Saīsinājums/ termins	Skaidrojums
Daudzdzīvokļu māja	Dzīvojamā māja, kurā saskaņā ar inventarizācijas plānu ir vairāk nekā viens dzīvoklis, mākslinieka darbnīca vai neapdzīvojamā telpa, un mājai funkcionāli piederīgās palīgēkas un būves[142]
Faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats	Pārskats par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas izlietošanu.
m^3	Kubikmetri
MK	Ministru kabinets
PVN	Pievienotās vērtības nodoklis
Tāme	Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotā ieņēmumu un izdevumu tāme

[142] Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 1.punkts.

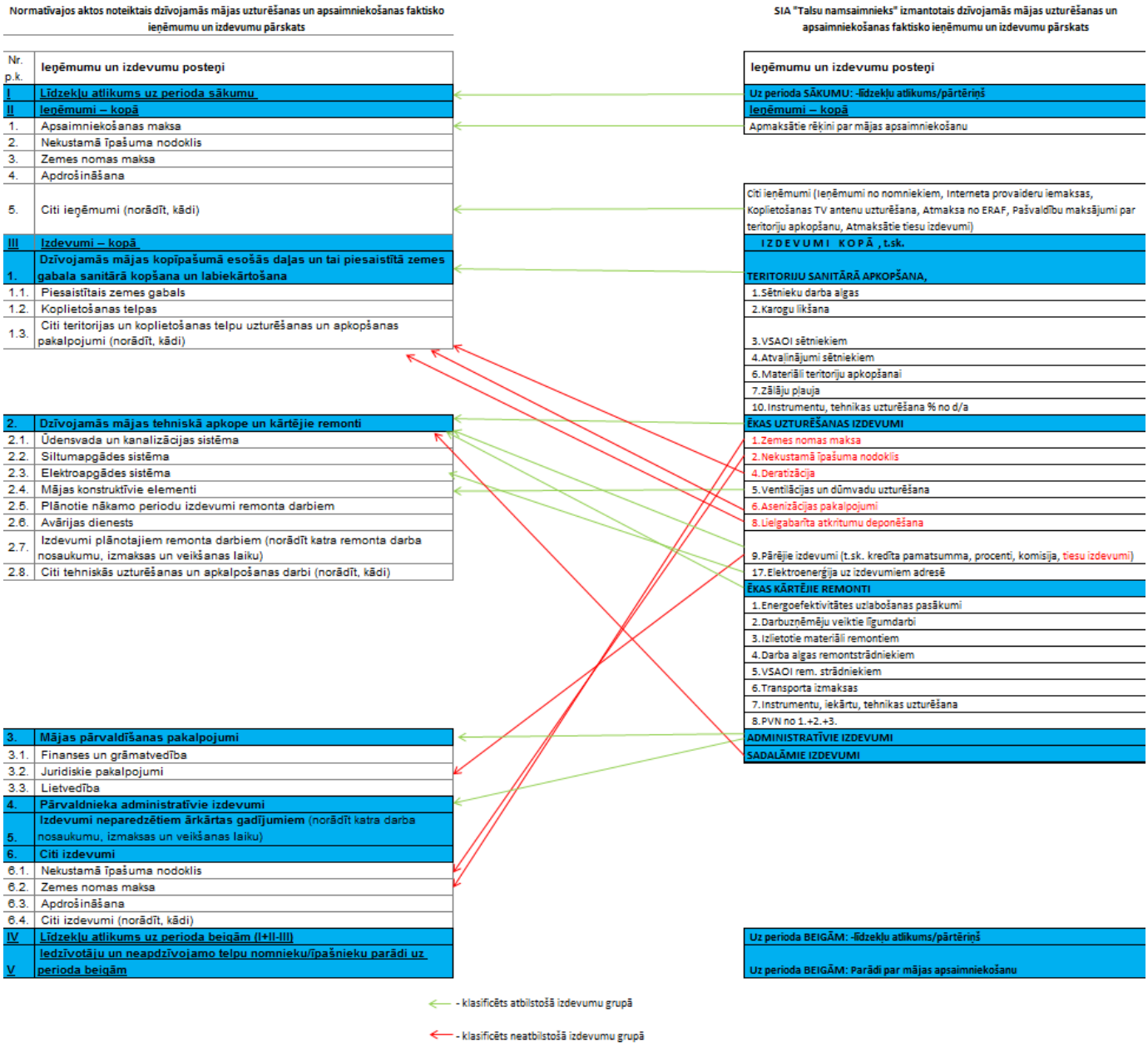
1.pielikums. Normatīvajos aktos noteiktā dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskata un SIA "Talsu namsaimnieks" sagatavotā pārskata formas salīdzinājums

Normatīvajos aktos noteiktais dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats

Nr. p.k.	Ieņēmumu un izdevumu posteņi
I	Līdzekļu atlikums uz perioda sākumu
II	Ieņēmumi – kopā
1.	Apsaimniekošanas maksa
2.	Nekustamā īpašuma nodoklis
3.	Zemes nomas maksa
4.	Apdrošināšana
5.	Citi ieņēmumi (norādīt, kādi)
III	Izdevumi – kopā
1.	Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā zemes gabala sanitārā kopšana un labiekārtošana
1.1.	Piesaistītais zemes gabals
1.2.	Koplietošanas telpas
1.3.	Citi teritorijas un koplietošanas telpu uzturēšanas un apkopšanas pakalpojumi (norādīt, kādi)
2.	Dzīvojamās mājas tehniskā apkope un kārtējie remonti
2.1.	Ūdensvada un kanalizācijas sistēma
2.2.	Siltumapgādes sistēma
2.3.	Elektroapgādes sistēma
2.4.	Mājas konstruktīvie elementi
2.5.	Plānotie nākamo periodu izdevumi remonta darbiem
2.6.	Avārijas dienests
2.7.	Izdevumi plānotajiem remonta darbiem (norādīt katra remonta darba nosaukumu, izmaksas un veikšanas laiku)
2.8.	Citi tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas darbi (norādīt, kādi)
3.	Mājas pārvaldīšanas pakalpojumi
3.1.	Finanses un grāmatvedība
3.2.	Juridiskie pakalpojumi
3.3.	Lietvedība
4.	Pārvaldnieka administratīvie izdevumi
5.	Izdevumi neparedzētiem ārkārtas gadījumiem (norādīt katra darba nosaukumu, izmaksas un veikšanas laiku)
6.	Citi izdevumi
6.1.	Nekustamā īpašuma nodoklis
6.2.	Zemes nomas maksa
6.3.	Apdrošināšana
6.4.	Citi izdevumi (norādīt, kādi)
IV	Līdzekļu atlikums uz perioda beigām (I+II-III)
V	Iedzīvotāju un neapdzīvojamo telpu nomnieku/īpašnieku parādi uz perioda beigām

SIA "Talsu namsaimnieks" izmantotais dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats

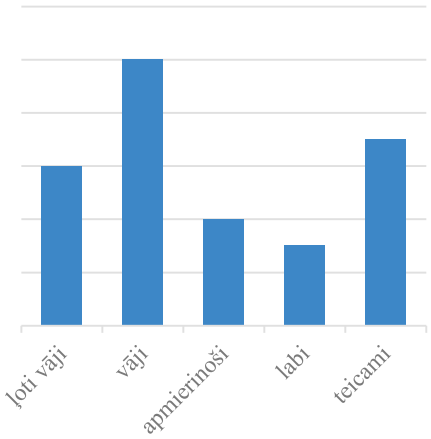
Ieņēmumu un izdevumu posteņi
Uz perioda SĀKUMU: -līdzekļu atlikums/pārtēriņš
Ieņēmumi – kopā
Apmaksātie rēķini par mājas apsaimniekošanu
Citi ieņēmumi (Ieņēmumi no nomniekiem, Interneta provaideru iemaksas, Koplietošanas TV antenu uzturēšana, Atmaksa no ERAF, Pašvaldību maksājumi par teritoriju apkopšanu, Atmaksātie tiesu izdevumi)
IZDEVUMI KOPĀ, t.sk.
TERITORIJU SANITĀRĀ APKOPŠANA,
1.Sētnieku darba algas
2.Karogu likšana
3.VSAOI sētniekiem
4.Atvaļinājumi sētniekiem
6.Materiāli teritoriju apkopšanai
7.Zāļāju pļauja
10.Instrumentu, tehnikas uzturēšana % no d/a
ĒKAS UZTURĒŠANAS IZDEVUMI
1.Zemes nomas maksa
2.Nekustamā īpašuma nodoklis
4.Deratizācija
5.Ventilācijas un dūmvadu uzturēšana
6.Asenizācijas pakalpojumi
8.Lielgabarīta atkritumu deponēšana
9.Pārējie izdevumi (t.sk. kredīta pamatsumma, procenti, komisija, tiesu izdevumi)
17.Elektroenerģija uz izdevumiem adresē
ĒKAS KĀRTĒJIE REMONTI
1.Energoefektivitātes uzlabošanas pasākumi
2.Darbuzņēmēju veiktie līgumdarbi
3.Izlietotie materiāli remontiem
4.Darba algas remontstrādniekiem
5.VSAOI rem. strādniekiem
6.Transporta izmaksas
7.Instrumentu, iekārtu, tehnikas uzturēšana
8.PVN no 1.+2.+3.
ADMINISTRATĪVIE IZDEVUMI
SADZĪVES IZDEVUMI
Uz perioda BEIGĀM: -līdzekļu atlikums/pārtēriņš
Uz perioda BEIGĀM: Parādi par mājas apsaimniekošanu



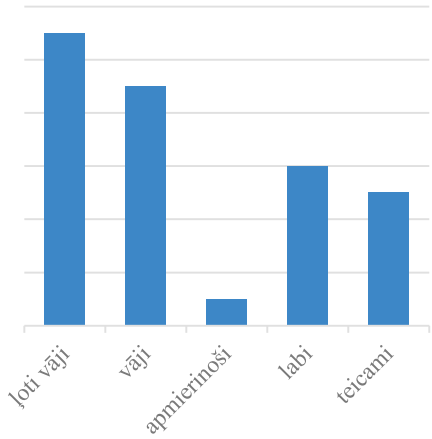
2.pielikums. Iedzīvotāju aptaujas rezultāti par māju pārvaldnieku darbību

Revīzijā tika veikta iedzīvotāju aptauja par māju pārvaldnieku darbību. Aptaujā par SIA "Talsu namsaimnieks" darbību atbildes sniedza 36 iedzīvotāji.

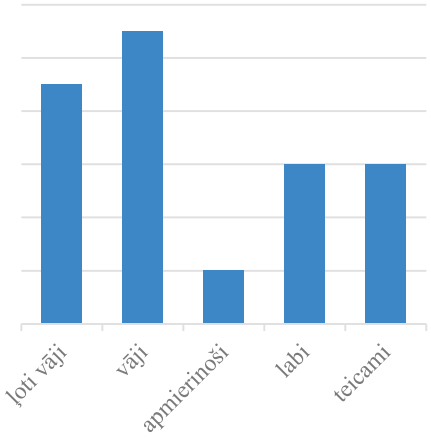
Kā tiek noteikta (aprēķināta) maksa par mājas apsaimniekošanu?



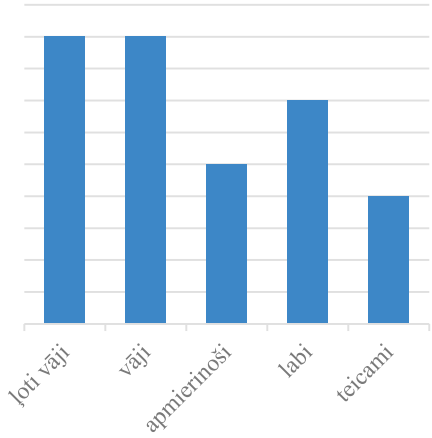
Kā mājas pārvaldnieks izlieto par mājas apsaimniekošanu iekasētos līdzekļus?



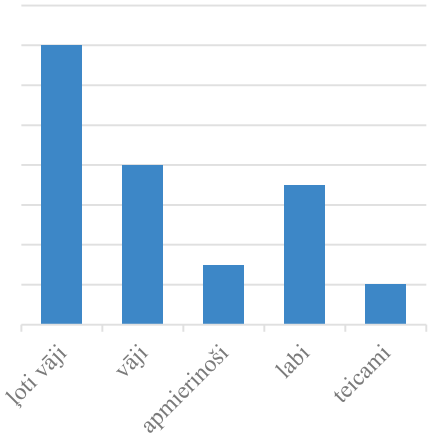
Informācijas sniegšanas regularitāte un kvalitāte par mājas apsaimniekošanai plānotajiem līdzekļiem un to izlietojumu



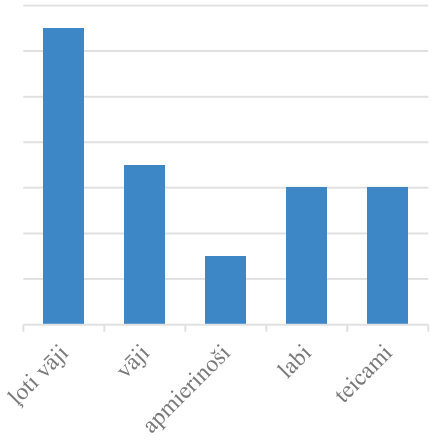
Pārvaldnieka darbības mājai nepieciešamo remontu savlaicīgā nodrošināšanā



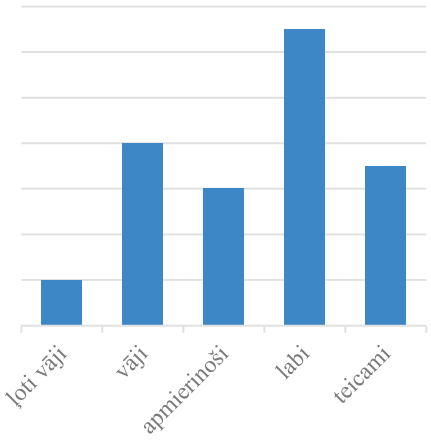
Pārvaldnieka darbības mājas koplietošanas telpu uzturēšanā



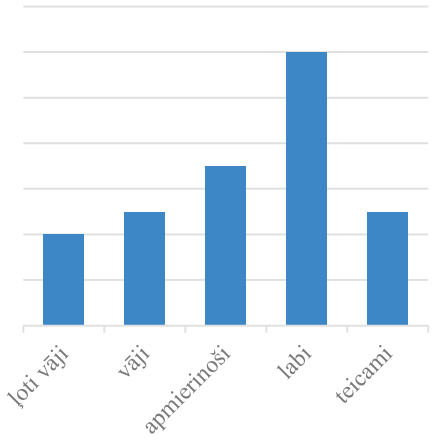
Pārvaldnieka darbības mājai pieguļošās teritorijas labiekārtošanā (bērnu rotaļu laukumi, soliņi u.c.)



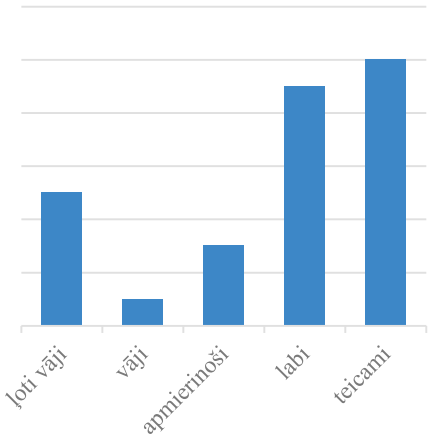
Pārvaldnieka darbības atkritumu apsaimniekošanas organizēšanā



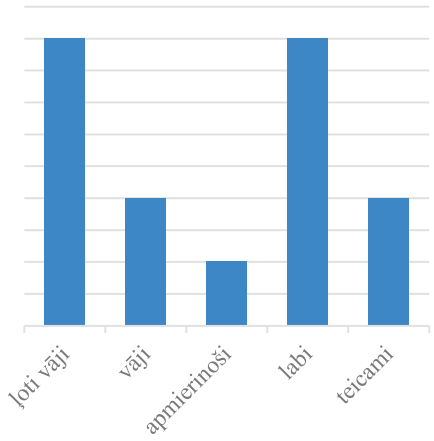
Pārvaldnieka darbības apkures nodrošināšanā



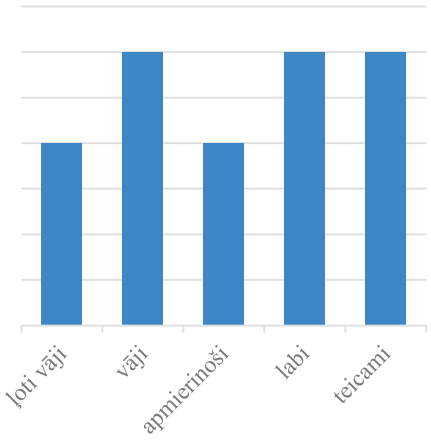
Pārvaldnieka darbības karstā ūdens nodrošināšanā



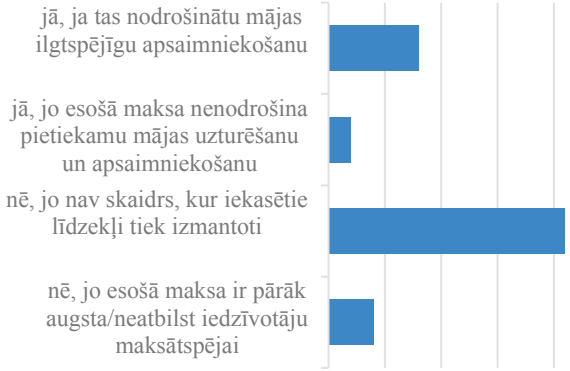
Pārvaldnieka darbības ūdens patēriņa starpību novēršanā



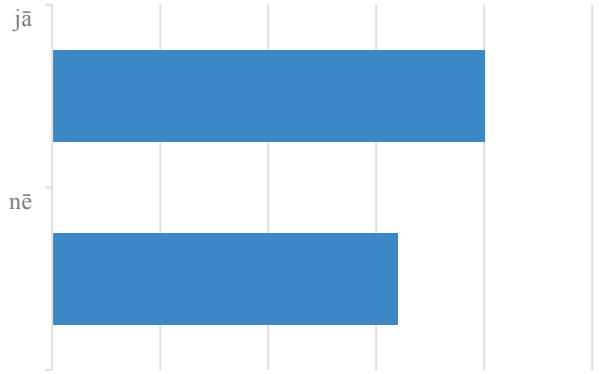
Pārvaldnieka darbības dzīvokļu īpašnieku/īrnieku parādu administrēšanā



Vai Jūs piekristu apsaimniekošanas maksas palielināšanai?

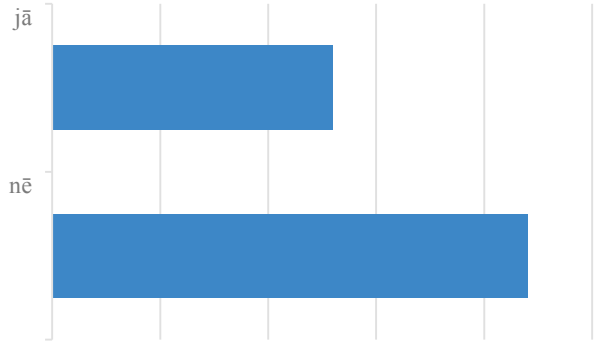
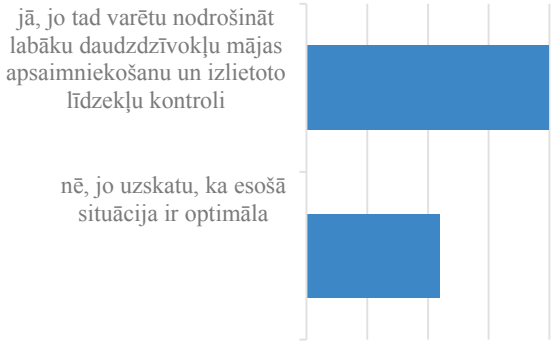


Vai Jūsu mājā tiek veidoti uzkrājumi plānotajiem remontiem (piemēram, jumta nomaiņai, siltināšanai)?



Kāda ir Jūsu attieksme pret uzkrājumu veidošanu plānotajiem remontiem?

Vai pašvaldība/pārvaldnieks ir aicinājis vai citādi veicinājis Jūs un citus dzīvokļu īpašniekus pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības?



Vai Jūs atbalstītu mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu?