Revīzijas ziņojums “Ēku drošums: vai darām pietiekami” Revidējamo vienību viedokļi par revīziju

Gulbenes novada pašvaldības viedoklis

Gulbenes novada pašvaldības vērtējumā revīzija bija nepieciešama, tomēr pašvaldības skatījumā tā bija nepieciešama savlaicīgāk. Patlaban daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atbilstības ēkas (būves) drošuma prasībām problēma ir samilzusi tiktāl, ka, iespējams, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atbilstības ēkas (būves) drošuma prasībām nodrošināšana vairs nav lietderīga un ekonomiski pamatota, vai tā prasa no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem tādu finansiālo ieguldījumu, tai skaitā ar pašvaldības atbalstu, kuru viņi nespēj nodrošināt dēļ zemās maksātspējas.

Būtiskākais iemesls Valsts kontroles ziņojuma projektā konstatētajām problēmām ir zemā iedzīvotāju maksātspēja. Svarīgs iemesls ir arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku izpratnes trūkums par viņu atbildību un pienākumiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas uzturēšanā. Tāpat svarīgs iemesls ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku tā saucamo “pilnvaroto personu” jeb “mājas vecāko” kvalifikācijas trūkums, lai pienācīgi realizētu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības.

Valsts kontroles ieteikumi ir saprotami, un tiks ņemti vērā pašvaldības darbībā.

Pašvaldība nodrošinās tās pārvaldīšanā un kontrolē esošo ēku tehnisko apsekošanu un tehnisko atzinumu sastādīšanu, lai objektīvi novērtētu to stāvokli un ieguldījumu lietderīgumu. Ieguldījumu nepieciešamības un lietderības gadījumā, ņemot vērā tehnisko atzinumu saturu, tiks nodrošināta pārvaldīšanas maksas noteikšana atbilstoši attiecīgajiem Ministru kabineta noteikumiem. Pašvaldība, konstatējot ieguldījumu nelietderīgumu, pakāpeniski un iespēju robežās risinās jautājumu par attiecīgo ēku nojaukšanu un attiecīgo iedzīvotāju nodrošināšanu ar pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, līdz kamēr iedzīvotāji patstāvīgi atrisinās mājokļa jautājumu. Papildus minētajam pašvaldība izvērtēs pašvaldības iespējas palielināt līdzfinansējuma apmēru daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes pasākumu veikšanai, tomēr apšaubāms, vai bez valsts pastiprinātas uzmanības un atbalsta mehānisma iedzīvotāji ar zemu maksātspēju un vidēji lielas pašvaldības salīdzinoši nelielo līdzfinansējuma apmēru ir spējīgas atrisināt izveidojušos situāciju ar ēku drošību. Pašvaldības ieskatā ir nepieciešama Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijas aktīvāka rīcība un iesaiste attiecīgās situācijas risināšanā, ņemot vērā, ka Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija ir par attiecīgo nozari atbildīgā valsts pārvaldes iestāde.

Atbilstoši Valsts kontroles ieteikumam un labās prakses piemēram, kāds ir minēts Valsts kontroles ziņojuma projektā, tiks izstrādāta kārtība, kādā pašvaldība turpmāk apsaimniekos un pārvaldīs tās īpašumā esošās nedzīvojamās ēkas.

Gulbenes novada būvvalde izstrādās risku pieejā balstītus kritērijus ekspluatācijā pieņemtu būvju drošuma kontrolei, sastādīs apsekojamo ēku sarakstu un kontroles plānu. Gulbenes novada būvvalde, ņemot vērā resursu pieejamību, likumā noteikto kompetenci ēku drošuma pārbaudē biežāk centīsies realizēt uz pašiniciatīvas pamata, ne tikai reaģējot uz personu iesniegumiem. Saistībā ar Gulbenes novada būvvaldes padotības formu Gulbenes novada domei tiks grozīts Gulbenes novada būvvaldes nolikums, tā saturu izsakot tā, lai no tā nepārprotami būtu skaidrs, ka Gulbenes novada būvvalde ir Gulbenes novada domes pārraudzībā esoša iestāde.

Limbažu novada pašvaldības viedoklis

Limbažu novada pašvaldībai revīzija konkrētajā jomā bija nepieciešama, bet vai tā notikusi īstajā brīdī – jautājums ir duāla rakstura. No vienas puses Limbažu novada pašvaldība ir pārmaiņu (plānotā novadu reforma, būvniecības procesa pilnīga digitalizācija) priekšā, tādējādi diezgan daudz resursu tiek patērēti jauninājumu apguvei, līdz ar ko pietrūkst laika deleģēto funkciju pilnīgai izpildei. No otras puses revīzijas ieteikumi un norādījumi ir pamatoti un iekļaujami turpmākajā Limbažu novada pašvaldības un Būvvaldes darbībā. Limbažu novada pašvaldība turpmākā darbībā ņems vērā Valsts kontroles ieteikumus. Kā pozitīvs ieguvums no Valsts kontroles revīzijas ir situācijas apzināšanās arī citās pašvaldībās, pozitīvu piemēru norādīšana.

Revīzijā konstatēts, ka Limbažu novada pašvaldība neveic daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanu atbilstoši pastāvošajiem normatīvajiem aktiem – netiek veikta vizuālā apsekošana, nepieciešamības gadījumā tehniskā apsekošana, lai noskaidrotu mājas tehnisko stāvokli, sastādīta uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāme, uz kuras pamata būtu jānosaka apsaimniekošanas maksas apmērs. Problēmas ar daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanu, proti, dzīvokļu īpašnieki nav vienojušies par mājas pārvaldīšanas tiesību deleģēšanu kādai apsaimniekošanas biedrībai, pašvaldības kapitālsabiedrībai vai SIA, pārsvarā ir Limbažu novada pagastu teritorijās, kur iedzīvotāju dzīves līmenis pārsvarā ir zems. Minētās mājas gadiem nav apsaimniekotas, līdz ar to ēku tehniskā stāvokļa uzlabošana prasa lielus materiālus ieguldījumus, kas minēto ēku iedzīvotājiem ir būtiska problēma. Limbažu novada pašvaldība ar saistošajiem noteikumiem mēģina stimulēt dzīvokļu īpašniekus, piešķirot minimālu atbalstu (piemēram dokumentācijas sakārtošanai) ēkas energoefektivitātes pasākumu veikšanai, renovācijai, piesaistītā zemes gabala labiekārtošanai, bet diemžēl finansējums sedz tikai pavisam nelielas izmaksas, un īpašniekiem nav pietiekamu ienākumu, lai segtu pārējās ar remontdarbiem saistītās izmaksas.

Revīzijas laikā konstatēts, ka tikai vienā no vērtētajām pašvaldībām ir izstrādāti noteikumi Par pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldīšanas principiem un kārtību, kas varētu kalpot kā pamatdokuments tālākai situācijas sakārtošanai. Attiecīgi Limbažu novada pašvaldība, ņemot vērā norādīto dokumentu, meklēs risinājumus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas veicināšanai, izvērtējot juridiskās formas apsaimniekošanas īstenošanai, tādejādi izpildot normatīvajos dokumentos noteikto pašvaldības funkciju neapsaimniekoto ēku pārvaldīšanā pieejamā finansējuma ietvaros. Limbažu novada pašvaldības pagastu pārvaldes apzinās kopējo neapsaimniekoto daudzdzīvokļu māju apjomu, sagatavos māju lietas un noteiks apsaimniekošanas kārtību, kā arī veiks vizuālās apsekošanas, piesaistot Limbažu novada pašvaldības Būvvaldes speciālistus, apzinot neapsaimniekoto daudzdzīvokļu māju tehnisko stāvokli, nepieciešamības gadījumā pasūtot māju tehnisko apsekošanu.

Kas attiecas uz Limbažu novada pašvaldības nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu, vēsturiski iegājies, ka katru pašvaldības ēku apsaimnieko decentralizēti, proti, ēku lietotāji. Vienota ēku apsaimniekošanas kārtība nav noteikta, bet ēku lietotāji, sadarbībā ar Limbažu novada pašvaldības Būvvaldi, apseko ēkas, nosakot nepieciešamos uzturēšanas un remonta darbus, kurus realizē pieejamā finansējuma apmērā. Norādām, ka lielākā daļa pašvaldības nedzīvojamo ēku (piemēram bērnu dārzi, skolas) projekta ietvaros ir sakārtoti, atjaunoti.

Limbažu novada pašvaldība, stiprinot Limbažu pilsētas un pašvaldības īpašumu apsaimniekošanas nodaļas un pašvaldības ēku saimnieku kapacitāti, uzlabos nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu (nosakot pārvaldīšanas principus un kārtību), izstrādājot sistemātisku algoritmu, kā un kad veicama ēkas vizuālā apsekošana, piesaistot Limbažu novada pašvaldības Būvvaldes speciālistus, iespējamo bojājumu atklāšanai un novēršanai. Tāpat finansējuma iespēju robežās pasūtīs tehnisko apsekošanu pašvaldības ēkām (kurām nav veikta tehniskā apsekošana). Izstrādājama metodika ēkas drošību (bīstamību) ietekmējošo bojājumu novērtēšanai.

Limbažu novada pašvaldības Būvvaldē ekspluatācijā pieņemtu ēku drošuma kontroli veic divi būvinspektori. Ņemot vērā būvinspektoru darbības zonu un apjomu (būvniecības kontroli – nepieciešamās apsekošanas būvniecības procesā, sūdzību, iesniegumu izskatīšana, apsekojot objektu, ekspluatācijā nenodoto ēku kontrole, atzinumu sagatavošana BIS sistēmā), resursi ir nepietiekami visu ēku drošuma kontrolei, turpmāko lēmumu sagatavošanai. Būvvaldes ieskatā svarīgāk ir panākt ēku sakārtošanu, sagatavojot atzinumus un norādot ieteikumus, kā arī veicot sarunas situācijas uzlabošanai, nevis sodīt ēku īpašniekus (īpaši tos, kuriem tā jau ir zema maksātspēja).

Limbažu novada pašvaldība nākamajā gadā plāno būvinspektoru štatu palielināt par vienu darbinieku – būvinspektora palīgu. Būvinspektoriem ir jāakcentē sava darbība, pārbaudot ēkas, kurās pastāv lielākais apdraudējums sabiedrības drošībai, jāveic risku analīze. Uzsāksim plānveida pārbaužu nozīmēšanu (izvērtējot arī iesniegtās tehniskās apsekošanas), iekšēji izstrādājot darba plānu ēku ekspluatācijas kontrolē, lēmumu sagatavošanu pēc būvinspektoru atzinumiem, kā arī piesaistot juristu, labprātīgu lēmumu neizpildes situācijās, pieņemsim lēmumus par piespiedu izpildi. Būtiski jāuzlabo informācijas ieguve no citām institūcijām, kuru rīcībā ir ziņas par būvēm, kurās pastāv apdraudējuma riski (ugunsdrošības riski, veselības, vides u.c.). Ciešāka sadarbība veidojama arī ar Limbažu novada pašvaldības policiju, kas kontrolē būvju un teritoriju sakārtošanu, un var sniegt iespējamo risku informāciju. Attiecībā uz būvvaldes institucionālo padotības formu – jebkuras darbības būvvaldes padotības formā vai noteiktajās funkcijās, nemainīs apstākli, ka darba devējs būs pašvaldība. Tiks meklēts iespējami labākais juridiskais risinājums, lai Būvvalde darbotos kā neatkarīga institūcija.

Olaines novada pašvaldības viedoklis

Pašvaldība atzīst, ka revīzijas veikšana ir bijusi nepieciešama un revīzija, iespējams, veikta īstajā laikā. Pašvaldība šo viedokli pamato ievērojot normatīvajos aktos (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Dzīvokļa īpašuma likums, likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta septīto daļu) noteiktās prasības, attiecīgi no kurām arī izriet nepieciešamība sagatavot uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes, ietverot šajās darbu tāmēs nepieciešamās izmaksas dzīvojamā mājā esošo bojājumu novēršanai nepieciešamo darbu veikšanu.

Ievērojot, ka likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 27.2 pants stājās spēkā tikai 2014. gada 22. jūlijā, savukārt Olaines novada dome ar 2013. gada 24. aprīļa sēdes lēmumu “Par AS „Olaines ūdens un siltums” un SIA “Zeiferti” atliktā maksājuma procentu apmēra noteikšanu dzīvokļu īpašniekiem” lēma par AS “Olaines ūdens un siltums” un SIA “Zeiferti” projektu realizāciju ar piesaistītiem dzīvokļu īpašnieku finanšu līdzekļiem piemērojamo atliktā maksājuma procentu apmēru ar 2013. gada 1. maiju, nosakot procentu likmes pārrēķinu reizi gadā, ja tiek piesaistīts kredītiestādes aizdevums un ja tiek piesaistīti kapitālsabiedrības pašu finanšu līdzekļi, kā arī par nepieciešamo finanšu līdzekļu summu AS “Olaines ūdens un siltums” un SIA “Zeiferti” iesniedz apkopotu pieprasījumu uz pašvaldības budžetu, dome šos nepieciešanos budžeta līdzekļus iekļauj ārējā normatīvā aktā – saistošajos noteikumos par ikgadējo pašvaldības budžetu atbilstoši likuma “Par pašvaldībām” 46. pantā noteiktajam un tas ir attiecināms uz renovācijas darbiem, kuri pabeigti līdz 2013. gada 31. decembrim un renovācijas darbiem, kuri pabeigti pēc 2014. gada 1. janvāra.

AS “Olaines ūdens un siltums” un SIA “Zeiferti” katru gadu uz 15. oktobri sagatavo daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām apsaimniekošanas un pārvaldīšanas darbu tāmi, paredzot nepieciešamās mājas uzturēšanas izmaksas, tomēr dzīvokļu īpašnieku kopības lielākoties noraida sakarā ar lielajām izmaksām, pamatojot ar neiespējamību veikt ikmēneša paaugstinātas izmaksas.

Atbilstoši domes lēmumam – tiek piešķirts visiem, bez nekādiem kritērijiem un tagad bija pieejams pilnīgi visām mājām (bez ierobežojumiem), tas ir, jebkura dzīvojamā māja (dzīvokļu īpašnieki) var pretendēt uz palīdzību un nebija nekādu ierobežojumu.

Ievērojot, ka Olaines novadā notiek daudzdzīvokļu dzīvojamo māju siltināšanas process, kurā tiek iekļauti kopīpašumā esošo komunikāciju un līdzīgi mājas uzlabojumi, atsevišķi mājas renovācijas remontdarbi zaudējuši savu aktualitāti.

Jāatzīmē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki ir kūtri un bez AS “Olaines ūdens un siltums” un SIA “Zeiferti” kopsapulču sasaukšanas un kopības protokola sagatavošanas (īpašnieki pilnvaro AS “Olaines ūdens un siltums” un SIA “Zeiferti”) paši dzīvokļu īpašnieki nerīkojas, kā arī neviens dzīvokļa īpašnieks neuzņemas būt par mājas pārstāvi vai pilnvaroto personu. Dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki paši nelemj, lemšana notiek, ja AS “Olaines ūdens un siltums” un SIA “Zeiferti” atkārtoti sasauc kopsapulces un inicē dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu.

Tas norāda uz faktu, lai gan likums “Par dzīvokļu īpašumu” bija spēkā jau no 1995. gada 26. oktobra un jaunais Dzīvokļa īpašuma likums spēkā no 2011. gada 1. janvāra, tiesību normas attiecībā uz dzīvokļa īpašnieka pienākumiem un kopības kompetenci nedarbojas reālajā dzīvē.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 2. panta pirmā daļa paredz, ka rīcība ar publiskas personas finanšu līdzekļiem un mantu atbilst ārējos normatīvajos aktos paredzētajiem mērķiem, kā arī normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai un 3. panta 1. punkts paredz, ka publiskas persona rīkojas mantu lietderīgi, tas ir – rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu. Savukārt 6.2 panta trešā daļa apredz, ka jautājumus par nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principiem un kārtību, kā arī kārtību, kādā apkopojama informācija uz atvasinātas publiskas personas mantu, nosaka atvasinātas publiskas personas orgāns. Līdz ar to līdzšinēji lēmējinstitūcija nebija iecerējusi individuālas kārtības noteikšanu ar noteikumiem, bet noteica pašvaldības apstiprinātā budžeta ietveros (ja tas tika paredzēts), tādējādi izlietojot pēc iespējas minimālākus finanšu līdzekļus.

Pašvaldība neiebilst pret Valsts kontroles ieteikumiem, principā tie ir saprotami, un Pašvaldība pauž viedokli, ka ieviešot šāda rakstura ieteikumus arī tiks uzlabots darbs. Pašvaldība rūpīgi izvērtēs domes 2013. gada 24. aprīļa sēdes lēmumu “Par AS “Olaines ūdens un siltums” un SIA “Zeiferti” atliktā maksājuma procentu apmēra noteikšanu dzīvokļu īpašniekiem”, ievērojot domes 2014. gada 29. janvārī apstiprināto “Olaines novada pašvaldības līdzfinansējuma Olaines novada daudzdzīvokļu māju renovācijas procesos aprēķināšanas metodika”, kā arī nodrošinās pašvaldības budžeta līdzekļu plānošanu, ievērojot dzīvojamās mājas apsaimniekotāja iesniegtos Pašvaldībai pieprasījumus par nepieciešamo līdzfinansējuma atbalsta summu nākamā budžeta gadam, jo dome ir lēmusi un Pašvaldības finansējuma atbalsta piešķiršanas mērķis – ir veicināt daudzdzīvokļu māju renovācijas procesus Olaines novada teritorijā. Pašvaldības līdzdalība daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijas procesos tiks nodrošināta atbilstoši 2016. gada 4. janvāra līgumam par līdzdalību dzīvojamo māju renovācijas procesos.

Papildus Pašvaldība plāno atkārtoti izvērtēt domes lēmumus par domes noteikto un Pašvaldības ikgadējos budžetos paredzēto līdzfinansējumu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijā piešķirtā līdzfinansējuma pieejamību – tām dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopībām, kuras pieņem šāda rakstura lēmumus un iesniedz mājas apsaimniekotājam, nodrošinot līdzfinansējuma piešķiršanas kritērijus un to pamatotību.

Pašvaldība darba procesa gaitā plāno sagatavot šādus iekšējos normatīvos aktus (līdz 05.10.2020.):

* noteikumus „Kārtībā, kādā pašvaldība, piešķir līdzfinansējumu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem”, precizējot kritērijus un prasības Pašvaldības līdzfinansējuma piešķiršanai;
* pašvaldības kapitālsabiedrības izstrādās iekšējo normatīvo aktu – kārtību kādā notiks apsaimniekojamo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsekošana. Izrietoši no apsekošanas rezultātiem kapitālsabiedrības veidos apsekošanas kalendāros plānus, jāizstrādā un jāievieš iekšēja instrukcija (procedūras apraksts) par daudzdzīvokļu apsekošanas kārtību (vizuālā, tehniskā), tai skaitā kalendārais grafiks, atbilstošas darbu tāmes konkrētām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām;
* noteikumus par Olaines novada pašvaldības nekustamā īpašuma pārvaldīšanas kārtību. Noteikumos tiek iecerēts noteikt kārtību (piemēram, par Pašvaldības nedzīvojamām ēkām, atsevišķām dzīvojamām telpām (ievērojot statusu), neapbūvētiem zemesgabaliem, apbūvētiem zemesgabaliem).

Saldus novada pašvaldības viedoklis

Pašvaldība uzskata, kad Valsts kontroles veiktā revīzija bija nepieciešama, kas ļāva pārskatīt Pašvaldības pārziņā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu, kā arī pārskatīt Saldus novada pašvaldības būvvaldes darbību attiecībā uz ēku drošību kontroli.

Attiecībā par iemesliem Valsts kontroles ziņojumā konstatētājām problēmām, Pašvaldības viedoklis ir, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu ir jāpilnveido un jāpārskata valstī noteiktā likumdošana, kā arī pašvaldību atbildība un pienākumi, kas šobrīd izriet no likumiem, kas pieņemti 1995. gadā. Ir jāveicina dzīvokļu īpašnieku un māju pārvaldnieku izpratne un atbildība par savu īpašumu pārvaldīšanu.

Pašvaldības īpašumā esošo nedzīvojamo ēku pārvaldīšana ir organizēta atbilstoši pieejamiem finanšu resursiem un Pašvaldības noteiktajām prioritātēm. Ņemot vērā lielākā daļa Pašvaldības īpašumā esošo nedzīvojamo ēku būvniecība ir veikta padomju gados, ir akūti nepieciešams šo ēku atjaunošana un pielāgošana mūsdienu prasībām, tomēr pašvaldībām ir ierobežotas finanšu iespējas organizēt ēku atjaunošanu, tajā pašā laikā būtiski pašvaldībām ir izvērtēt katras ēkas lietderību.

Saldus novada pašvaldības būvvaldes darbība attiecībā uz ēku drošības kontroli, viens no galvenajiem iemesliem ir kvalificētu speciālistu trūkums un pašvaldības ierobežotās iespējas piesaistīt šos kvalificētos speciālistus.

2020. gadā plānots izstrādāt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas stratēģiju, kurai pakārtoti tiks izstrādi konkrēti rīcības plāni.

Valsts kontroles ieteikumi Pašvaldībai ir saprotami un tie palīdzēs pilnveidot Pašvaldības darbību, tajā skaitā, pārskatīt pašvaldības pārziņā un īpašumā esošo īpašumu lietderību un pārvaldīšanu.

Tērvetes novada pašvaldības viedoklis

Uzskatām, ka Valsts kontroles revīzija “Vai tiek izpildīti priekšnoteikumi pašvaldību pārvaldīšanā un kontrolē esošu ekspluatācijā pieņemtu ēku atbilstībai drošuma prasībām?” bija nepieciešama, un revīzijā skatītais jautājums šobrīd ir ļoti aktuāls. Pašvaldībā un valstī kopumā dzīvojamais un nedzīvojamais fonds strauji nolietojas. Finansējums ēku drošības stāvokļa uzlabošanai vai atjaunošanai ir nepietiekams vai attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām – reizēm pat neiespējams. Uzskatām, ka iedzīvotāji laukos nekad nespēs samaksāt tik daudz naudas par mājas apsaimniekošanu, lai, piemēram, nomainītu ēkai jumtu vai veiktu citus lielākus darbus ilgtermiņā. Revīzija pievērsa uzmanību problēmām, kas izveidojušās daudzu gadu garumā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju drošības nodrošināšanā gan pašvaldībā, gan valstī kopumā.

Lai nodrošinātu to, ka pašvaldība neveic tai neraksturīgas funkcijas, ar 2019. gada 25. aprīļa Tērvetes novada domes sēdes lēmumu vienas pašvaldības pārvaldīšanā esošās mājas pārvaldīšanas tiesības ir nodotas dzīvokļu īpašnieku biedrībai, bet ar 2019. gada 13. septembra lēmumiem 17 pašvaldības pārvaldīšanā esošo māju pārvaldīšanas tiesības ir nodotas SIA “Jelgavas novada KU”, kā arī 6 pašvaldības pārvaldīšanā esošās mājas ar 2019. gada 28. oktobra Pilnvarojuma līgumu ir nodotas pārvaldīšanā SIA “Jelgavas novada KU”. Pašvaldības pārvaldīšanā šobrīd paliek piecas dzīvojamās mājas.

Ņemot vērā apstākli, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju privatizācijas procesa rezultātā no viena īpašnieka, kuram bija jārūpējas par ēkas uzturēšanu, daudzdzīvokļu dzīvojamā māja kļuva par vairāku personu kopīpašumu, pašvaldībā ir mājas, kurām nav apsaimniekotāja, un dzīvokļu īpašnieki nevar vienoties par mājas apsaimniekošanas formu, līdz ar to iepriekš minēto māju drošība un saglabāšana ir pakļauta būtiskam riskam. Šajā sakarā pašvaldība veiks aktīvāku skaidrojošo darbu ar dzīvokļu īpašniekiem, jo īpaši par ugunsdrošības jautājumiem.

Piekrītam, ka apsaimniekošanas maksa pašvaldības pārvaldībā esošām mājām bija zema. Ar šo finansējumu varēja novērst tikai pašas nepieciešamākās lietas, kas jāveic mājas drošības nodrošināšanai, piemēram, skursteņu tīrīšana, jumta remonts, elektroinstalācijas sakārtošana. Tas izskaidrojams ar to, ka laukos iedzīvotāju maksātspēja ir zema. Nododot pārvaldīšanas tiesības citai juridiskai personai, arī apsaimniekošanas izmaksas šobrīd ir mainījušās. Nav prognozējams, vai, palielinoties apsaimniekošanas izmaksām, nekrāsies parāds.

Valsts kontroles revīzijas laikā tika analizēta situācija arī nedzīvojamo ēku pārvaldīšanā un ēku drošības kontroles nodrošināšanā. Jāpiezīmē, ka nepietiekamo resursu dēļ pašvaldībā netiek regulāri uzraudzītas nedzīvojamās ēkas, kas nepieder pašvaldībai. Uz šī ēkām būvinspektors ir devies tikai pēc uzaicinājuma, kas tiek saņemts no citām personām. Izpildot revīzijas ieteikumus, palielināsim būvvaldes risku novērtējumā balstīto pārbaužu īpatsvaru, nosakot, pēc kādiem kritērijiem pārbaudes tiks veiktas.

Pašvaldība vēlas norādīt, ka valsts mērogā nav izdoti normatīvie akti attiecībā uz nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu. Pēc Valsts kontroles ieteikuma, lai uzlabotu nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu, pašvaldība izstrādās nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas kārtību, par pamatu ņemot AS “Valsts nekustamie īpašumi” izstrādāto nedzīvojamo ēku apsaimniekošanas kārtību.

Pašvaldība, izvērtējot revīzijas ziņojuma projektā ietvertos ieteikumus, norāda, ka ieteikumi ir saprotami, un tie tiks ņemti vērā. Atskaites par izpildīto tiks sniegtas Valsts kontrolei norādītajos termiņos.

Valmieras pilsētas pašvaldības viedoklis

Pašvaldība atzīst minētās revīzijas nepieciešamību, kā arī to, ka revīzija veikta īstajā laikā. Pašvaldība ir ieguldījusi būtisku darbu, lai uzlabotu ēku fonda pārvaldīšanu, tehnisku uzturēšanu un saglabāšanu, ņemot vērā, ka daudzas no darbībām ir veicamas paralēli vai sekojoši, kā arī tām ir nepieciešams finansējums, Pašvaldības darbinieku kapacitāte un laiks, tad Pašvaldības ieskatā revīzijas ziņojuma projektā sniegtie secinājumi un konstatētie trūkumi liecina par to, ka ieguldītais darbs ir pozitīvi novērtēts.

Tāpat Pašvaldības ieskatā revīzijas laikā izdarītie secinājumi un sniegtie ieteikumi ir saprotami un norāda uz nepieciešamajiem pasākumiem, lai uzlabotu dzīvojamu un nedzīvojamu ēku efektīvu pārvaldīšanu un tehniskā stāvokļa uzraudzīšanu. Tādējādi Pašvaldības mērķtiecīga darbība ieteikumu izpildīšanā veicinās dzīvojamo un nedzīvojamo ēku drošas ekspluatācijas nodrošināšanu.

Ventspils novada pašvaldības viedoklis

Valsts kontroles veiktā revīzija noteikti bija nepieciešama. Iespējams, ka tā veikta pat novēloti (zinot konkrētās problēmas aktualitāti un nepieciešamību veikt konkrētus pasākumus esošā stāvokļa uzlabošanai), tomēr jāpiekrīt Valsts kontroles ziņojuma projektā izteiktai atziņai, ka ēkās nepieciešams ieguldīt savlaicīgi, lai samazinātu izdevumus ilgtermiņā.

Situāciju ar Pašvaldības pārvaldītajām dzīvojamām mājām lielā mērā sekmējis apstāklis, ka Ventspils novada administratīvajā teritorijā XX. gs. deviņdesmitajos gados un XXI. gs. sākumā veiktā valsts administrētā (Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija, Privatizācijas aģentūra, u.c. valsts atbildīgās institūcijas) dzīvojamo māju privatizācija ir noritējusi neapmierinoši, jo novada vēsturiski veidojušo pašvaldību (12 pagasti un Piltenes pilsēta) daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās esošie dzīvokļi lielā skaitā (aptuveni 1200 dzīvokļu uz 2009. gada novadu reformas brīdi) ir palikuši neprivatizēti par sertifikātiem. Tie ir dzīvokļi, kuri nav paturēti pašvaldības funkciju pildīšanai (sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājuma risināšanā). Pašvaldības funkciju pildīšanai būtu nepieciešami vien aptuveni 300 dzīvokļu. No Ventspils novada administratīvajā teritorijā kopā esošajiem 1950 dzīvokļiem privatizēti uz 12.2009. bija 640 dzīvokļi, t.i. – aptuveni 33 %. Pašvaldības īpašumā un valdījumā uz 31.06.2017. bija 1195 dzīvokļi, no tiem 1037 bija izīrēti, bet 158 brīvi, jo lielākoties atzīti kā dzīvošanai nederīgi. Šī apstākļa (kad lielākā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju daļa nav privatizēta) dēļ mazākumā esošie dzīvokļu īpašnieki nav lēmuši par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu viņu nodibinātajām dzīvokļu īpašnieku biedrībām, kā arī pārvaldīšana nav bijusi nodota komercsabiedrībām. Nolūkā sekmēt dzīvokļu īpašnieku interesi par tiem piederošo mājokļu uzturēšanu, sākot ar 2017. gada otro pusi Pašvaldība ir veicinājusi tās valdījumā esošo dzīvokļu atsavināšanas procesu. Ja 2015. gadā atsavināti tika 8 dzīvokļi, 2016. gadā 16 dzīvokļi, 2017. – 30 dzīvokļi, tad 2018. gadā jau 126 dzīvokļi, 2019. gada 6 mēnešos – 59 dzīvokļi.

Pašvaldība nolūkā uzlabot esošo situāciju daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, plāno minēto funkciju nodot Pašvaldības kapitālsabiedrībai SIA “VNK serviss”, kurā nodarbināti attiecīgās jomas speciālisti. Līdz 31.12.2019. no Pašvaldības teritorijā esošajiem 12 pagastiem, Piltenes pilsētas, “VNK serviss” pārvaldīšanā ir nodotas dzīvojamās mājas jau 7 pagastos. Plānots 2020. gadā šo pagastu skaitu palielināt. Tas dod iespēju piesaistīt speciālistus ar atbilstošu kompetenci, kā arī koncentrēt nepieciešamos materiālos un finanšu resursus, rezultātā uzlabojot kopumā situāciju ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu.

Attiecībā uz Pašvaldības nedzīvojamo ēku pārvaldīšanu, 2020. gadā ir plānots izstrādāt, apstiprināt nolikumu, un ieviest kārtību, kādā tiek pārvaldītas pašvaldības nedzīvojamās ēkas, ņemot vērā valsts nedzīvojamo ēku pārvaldīšanas principus, ka arī citu pašvaldību labo praksi.