*1.      Lūdzu sniegt informāciju (uzrādot komunālo pakalpojumu sniedzēja nosaukumu un reģ.nr.) par noslēgtajiem komunālo pakalpojumu līgumiem par katru pārvaldīšanā esošo objektu, kā arī informāciju par to, kā vārdā tie ir noslēgti?*

Sniedzam sekojošu informāciju par esošā pārvaldnieka SIA “TERRA BALTIC” noslēgtajiem komunālo pakalpojumu līgumiem:

1) par atkritumu izvešanu 17 nekustamajos īpašumos (Stacijas iela 4, Carnikava, Carnikavas novads; Darbnīcu iela 3, Gauja, Inčukalna pagasts, Inčukalna novads; “Labrenči”, Dikļu pagasts, Kocēnu novads; “Dzelzceļa ēka Nr.2”, Jumpravas pagasts, Lielvārdes novads; Dzelzceļa iela 1, Jumpravas pagasts, Lielvārdes novads; “Dzelzceļa ēka 59.km”, Lielvārdes pagasts, Lielvārdes novads; “Dzelzceļa ēka 63.km”, Līgatnes pagasts, Līgatnes novads; “Dzelzceļa ēka 72.km”, Līgatnes pagasts, Līgatnes novads; “Cukurpunkts”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads; “Gobas”, Sarkaņu pagasts, Madonas novads; “Šopas”, Mālpils novads; Ķiršu iela 27, Mālpils, Mālpils novads; “Sidgunda 50.km”, Mālpils novads; “Ceriņi”, Priekuļu pagasts, Priekuļu novads; “Rūjmalas”, Jeru pagasts, Rūjienas novads; “Vidiņi”, Vilpulkas pagasts, Rūjienas novads; “Virķēni 1”, Vilpulkas pagasts, Rūjienas novads) – ar SIA “ZAAO”, reģ. Nr.44103015509.

2) par koplietošanas elektroenerģiju nekustamajā īpašumā “Rūjmalas”, Jeru pagasts, Rūjienas novads – ar AS “Latvenergo”;

3) par skursteņu tīrīšanu, tajā skaitā vairākos iepirkuma līgumā iekļautajos Privatizācijas aģentūras valdījumā esošajos nekustamajos īpašumos – ar Valmieras rajona Brīvprātīgo ugunsdzēsēju biedrību, reģ. Nr.40008064654.

Pakalpojumu līgumus SIA “TERRA BALTIC” ir noslēdzis savā vārdā.

*2.  Iepirkuma līguma 6.12. punktā ir minēts, ka “Pārvaldniekam ir pienākums, ja dzīvokļa īpašuma īpašnieks vai īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā pārvaldīšanas maksu vai īres maksu, obligātos maksājumus un maksu par pakalpojumiem, veikt nepieciešamos pasākumus (brīdinājumi, pieteikumi un prasības pieteikumi tiesai), lai nepieļautu pārvaldīšanas maksas, īres maksas un maksas par sniegtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, kā arī citu ar dzīvojamo telpu saistīto obligāto maksājumu parādu uzkrāšanos.” Vai Pārvaldniekam būs pienākums veikt parādu piedziņu no īrniekiem un kurš, un no kādiem līdzekļiem šajā gadījumā segs tiesas un pirmstiesas izdevumus? Ja parādu piedziņu Privatizācijas aģentūra veiks savā vārdā, vai Privatizācijas aģentūra kā atsevišķa īpašuma īpašnieks segs pārvaldniekam radušos parādu par konkrēto īpašumu. Papildus lūdzam sniegt informāciju par to, kāda šobrīd ir īrnieku maksātspēja katrā no objektiem par laika periodu ņemot 2015. gadu?*

Atbilstoši šī brīža praksei, Privatizācijas aģentūra pati veic darbu ar valsts dzīvokļu īrniekiem, tajā skaitā ceļ prasības tiesā par īres maksas un citu maksājumu parādu piedziņu, īres līgumu izbeigšanu un īrnieku un viņu ģimenes locekļu izlikšanu.

Iepirkuma līguma 7.1.apakšpunktā paredzēts, ka prasību celšana tiesā par parādu piedziņu no dzīvokļu īpašumu īpašniekiem, valsts dzīvokļu īpašumu īrniekiem, īres līgumu izbeigšanu un īrnieku un citu iemitināto personu izlikšanu no nekustamā īpašuma ir arī pārvaldnieka tiesība.

Saskaņā ar iepirkuma līguma 8.7.punktu Privatizācijas aģentūra apņemas segt pārvaldniekam Civilprocesa likuma 33.panta otrajā daļā minētos tiesas izdevumus (valsts nodevu, kancelejas nodevu, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus), ja Pārvaldnieks ir iesniedzis prasību tiesā par Privatizācijas aģentūras valdījumā esoša valsts dzīvokļa īpašuma īrnieka parādu piedziņu, īres līguma izbeigšanu un īrnieka, viņa ģimenes locekļu un citu iemitināto personu izlikšanu un pārvaldnieks ir iesniedzis Privatizācijas aģentūrai maksājuma uzdevumu par tiesas izdevumu samaksu. Ja tiesas sprieduma izpildes rezultātā finanšu līdzekļi no atbildētāja (īrnieka) tiek atgūti, pārvaldnieks no piedzītajiem finanšu līdzekļiem pirms pamatparāda segšanas atmaksā Privatizācijas aģentūrai tās samaksātos tiesas izdevumus.

Saskaņā ar iepirkuma līgumā noteikto Privatizācijas aģentūra pilnvaros pārvaldnieku iekasēt no valsts dzīvokļu īpašumu īrniekiem īres maksas un komunālos maksājumus. Pārvaldnieka neiekasētos maksājumus no valsts dzīvokļu īpašumu īrniekiem Privatizācijas aģentūra nekompensēs, izņemot iepirkuma līgumā atrunāto gadījumu, kad valsts dzīvokļa īpašumi ir neizīrēti.

Privatizācijas aģentūras rīcībā nav informācijas par valsts dzīvokļos dzīvojošo īrnieku maksātspēju. Saskaņā ar esošā pārvaldnieka SIA “TERRA BALTIC” datiem valsts dzīvokļu īrnieku maksājumu parāds 2015.gadā sastāda 17% no visa no valsts dzīvokļu īpašumiem iekasējamo maksājumu apjoma.

*3. Konkursa nolikuma 1. pielikumā ir minēts, ka Pretendentam atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam objektos ir jāveic obligātās pārvaldīšanas darbības, taču pēc nolikuma nav saprotams darbu apjoms un regularitāte katrā no objektiem. Lūdzam sniegt informāciju par Pārvaldnieka obligāti veicamajiem pārvaldīšanas darbiem, t.i. to apjomu un regularitāti katrā no nolikumā minētajiem objektiem.*

Saskaņā ar iepirkuma līgumu pārvaldnieks veic obligātās pārvaldīšanas darbības tādā apjomā, kādā tas nepieciešams katrā konkrētā pārvaldāmajā objektā. Iepirkuma līguma 6.22.apakšpunktā ir paredzēts, ka pārvaldnieks pats katru gadu līdz 1.oktobrim sagatavo obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu un dzīvojamai mājai nepieciešamo (plānoto) remontdarbu apkopojumu katram pārvaldāmajam īpašumam, vienlaikus paredzot nepieciešamo izdevumu apjomu šiem darbiem, un iesniedz to Privatizācijas aģentūrā.

Pašreizējais pārvaldnieks Privatizācijas aģentūras valdījumā esošajās dzīvojamās mājās veic šādas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības: pārvaldīšanas darba plāna, tajā skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna, sagatavošana, finanšu uzskaites organizēšana, valsts karoga izkāršanas nodrošināšana, daļā dzīvojamo māju – sanitārās apkopes veikšana, atkritumu izvešanas un koplietošanas elektroenerģijas piegādes līgumu slēgšana, vairākām dzīvojamām mājām – ēkas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope. Attiecībā uz nekustamajiem īpašumiem “Vidiņi” un “Virķēni 1”, Vilpulkas pagastā, Rūjienas novadā, pārvaldnieks ir veicis arī dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšanas darbības.

*4. Piedāvātajā iepirkuma līgumā 5. punktā tiek minēts, ka ar pieņemšanas-nodošanas aktu iespējams tiks nodotas arī nekustamo īpašumu saistības un prasījuma tiesības. Lūdzam sniegt informāciju par katru objektu – kādas saistības tiks nodotas un par kādu laika periodu saistības ir radušās? Papildus lūdzam sniegt informāciju, kādas ir katras mājas saistības pret komunālo pakalpojumu sniedzējiem, uzrādot saistības pret katru komunālo pakalpojumu sniedzēju atsevišķi, kā arī lūdzam norādīt periodu, par kādu šīs saistības ir radušās.*

Atbilstoši iepirkuma līguma 5.punktam nodošanas un pieņemšanas akts tiek parakstīts, pārvaldniekiem vienojoties, kuram no pārvaldniekiem paliek vai tiek nodotas ar Nekustamo īpašumu saistītās saistības un prasījuma tiesības par dzīvokļu īpašumu īpašnieku un īrnieku neizpildīto saistību piedziņu.

Saskaņā ar spēkā esošā iepirkuma līguma ar SIA “TERRA BALTIC” 5.1.25.apakšpunktu un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12.panta trešo daļu pašreizējam Vidzemes reģiona dzīvojamo māju pārvaldniekam SIA “TERRA BALTIC” uz pārvaldīšanas pienākuma nodošanas brīdi būs jāsagatavo šāds saistību un prasījuma tiesību apkopojums.

Iepirkuma līguma ietvaros pārvaldnieks darbojas patstāvīgi, sniedzot Privatizācijas aģentūrai vienīgi šajā līgumā noteiktās gada atskaites. Ņemot vērā minēto, Privatizācijas aģentūra nevar komentēt pārvaldnieka darbības un viņa saistību izpildi noslēgto līgumu par pakalpojumu sniegšanu ietvaros, jo pārvaldnieks šos līgumus ir slēdzis savā vārdā.

*5. Iepirkuma līguma 6.20. punktā ir atrunāta kārtība, kāda ir pārskatāma pārvaldīšanas maksa. Savukārt līguma 6.21. punktā ir minēts ierobežojums pārvaldīšanas maksas paaugstināšanai. Iepirkuma nolikumā ir norādīti vairāki objekti, kuriem pārvaldīšanas maksa pārsniedz 0.30 EUR par 1m2 mēnesī. Vai šajos objektos norādītā pārvaldīšanas maksa paliks nemainīga visu līguma darbības laiku, pieņemot, ka Pārvaldnieks neveic pārvaldīšanas maksas izmaiņas? Ņemot vērā inflāciju un nākotnes izmaksu palielināšanos, vai Pārvaldniekam būs iespējams samazināt veicamo darbu apjomu, ja viņa izmaksas pārsniegs 0.30 EUR par 1m2 mēnesī tajos objektos, kur pārvaldīšanas maksa nav sasniegusi 0.30 EUR par 1m2 mēnesī?*

Pārvaldīšanas maksas noteikšana un izmainīšana iepirkuma līguma darbības laikā paredzēta kārtībā, kādā to noteiks iepirkuma līguma 6.20. un 6.21.apakšpunkti. Pārvaldīšanas maksas ierobežojums domāts vienīgi uz nekustamajiem īpašumiem, kuros valsts dzīvokļu īpašumu īpatsvars ir lielāks par 50%.

Nekustamajos īpašumos, kuros visi dzīvokļi pieder valstij, līdz ar to valsts ir vienīgais šo īpašumu īpašnieks, Privatizācijas aģentūrai saskaņā ar likumā noteikto ir tiesības lemt par pārvaldīšanas maksas apmēru, tajā skaitā arī to samazinot. Tomēr lemjot par pārvaldīšanas maksas apmēru, Privatizācijas aģentūra ņems vērā pārvaldnieka iesniegtos priekšlikumus par obligāti veicamajiem dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbiem un dzīvojamai mājai nepieciešamajiem (plānotajiem) remontdarbiem.

Pārvaldnieks veiks obligātās pārvaldīšanas darbības iekasētās īres maksas un pārvaldīšanas maksas apmēros.

*6. Iepirkuma līguma 5. punktā ir minēta kārtība, kādā objekti tiek nodoti Pārvaldniekam (iepirkuma uzvarētājam), taču no iepirkuma līguma nav saprotams, kad Pārvaldniekam jāsāk veikt reālās pārvaldīšanas darbības. Lūdzam sniegt atbildi, no kura brīža Pārvaldniekam ir jāuzsāk reālā pārvaldīšana objektos?*

Ņemot vērā, ka pārvaldīšanas uzdevums tiks nodots ar nodošanas un pieņemšanas aktu, pārvaldnieks uzsāks reālu pārvaldīšanu objektos ar nodošanas un pieņemšanas aktā norādīto datumu.

*7. Iepirkuma līguma 8.4. punktā ir minēts, ka “valdītāja pienākums ir norēķināties ar Pārvaldnieku par Nekustamā īpašumā esošajiem neizīrētajiem valsts dzīvokļu īpašumiem proporcionāli piekrītošo: pārvaldīšanas maksu; zemes nomas maksu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes; nekustamā īpašuma nodokli; piegādāto siltumenerģiju valsts dzīvokļu apsildei atbilstoši noslēgtajiem siltumenerģijas piegādes līgumiem…”. Lūgums sniegt informāciju par to, kurš segs izmaksas par koplietošanas elektroenerģiju, koplietošanas ūdens patēriņu, atkritumu izvešanu u.c. koplietošanas maksājumiem, kuri attiecināmi uz neizīrētajiem valsts īpašumiem?*

Privatizācijas aģentūra apkopoja informāciju par iespējamajiem maksājumiem, kas Privatizācijas aģentūrai būtu jākompensē pārvaldniekam par neizīrētajiem valsts dzīvokļu īpašumiem. Konstatēts, ka Latvijas lauku reģionos, tajā skaitā Vidzemes reģionā, izdevumi par koplietošanas elektroenerģiju, koplietošanas ūdens patēriņu un atkritumu izvešanu sastāda ļoti niecīgu daļu no kopējiem izdevumiem.

Turklāt saskaņā ar Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumu Nr.1013 “Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu” 17.punktu par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu un asenizāciju, ja atsevišķais īpašums ir dzīvoklis, aprēķinu veic proporcionāli dzīvoklī deklarēto personu skaitam. Ja valsts dzīvokļa īpašums ir neizīrēts, jāprezumē, ka tajā nav deklarējušos personu.

Tāpēc Privatizācijas aģentūras valdījumā esošo dzīvojamo māju Vidzemes reģionā iepirkuma līgumā ir paredzēts, ka Privatizācijas aģentūra šos koplietošanas maksājumus pārvaldniekam par neizīrētajiem valsts dzīvokļiem nesedz. Šie izdevumi līdz ar to pārvaldniekam ir jāsadala atbilstoši Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumos Nr.1013 noteiktajai kārtībai vai arī jāsedz no kopējiem ieņēmumiem no konkrētā nekustamā īpašuma pārvaldīšanas.

*8. Iepirkuma līguma 6.8. punktā ir minēts, ka “Pārvaldniekam ir pienākums ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no Nekustamā īpašuma pārņemšanas dienas Valdītāja vārdā pārjaunot Nekustamajā īpašumā esošo valsts dzīvojamo telpu spēkā esošos īres līgumus, nemainot līguma nosacījumus, ar Nekustamā īpašuma īrniekiem, ja tie nav pārjaunoti laika periodā pēc 2009.gada 1.jūlija, un iesniegt Valdītājam vienu katra pārjaunotā īres līguma oriģinālu.” Lūdzam sniegt informāciju par īrnieku skaitu katrā no objektiem, ar kuriem ir jāpārjauno īres līgumi. Ņemot vērā, ka šīs nav obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, kurš segs izdevumus, kas radušies saistībā ar īres līgumu pārjaunošanu?*

Privatizācijas aģentūras rīcībā ir informācija, ka Vidzemes reģionā ir 24 valsts dzīvokļu īpašumu īrnieki, ar kuriem nav pārjaunots īres līgums pēc 2009.gada 1.jūlija, līdz ar to ar viņiem saskaņā ar iepirkuma līgumā noteikto būtu pārjaunojams dzīvojamās telpas īres līgums.

Iepirkuma līgumā minētais punkts iekļauts arī daļēji pārvaldnieka interesēs, lai īres līgumā, piemēram, fiksētu īres maksas un citu komunālo maksājumu apmēru un maksāšanas kārtību, kas parasti nav iekļauts līdz 2009.gada 1.jūlijam noslēgtajos dzīvojamās telpas īres līgumos.

*9. Ņemot vērā, ka pārvaldīšanas maksas Privatizācijas aģentūras valdījumā esošajos īpašumos tiek noteiktas, ievērojot Ministru kabineta 2008. gada 9. decembra noteikumus Nr. 1014 “Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”, iepirkuma uzvarētājam 2016. gada pārvaldīšanas darbības jāveic, vadoties pēc ieņēmumu-izdevumu tāmēm, kuras ir apstiprinātas 2015. gada nogalē. Lai veiktu ekonomiski pamatotu objektu pārvaldīšanas izvērtēšanu, lūdzam iesniegt konkursa pretendentiem 2016. gada apstiprinātās tāmes katrā no objektiem.*

Iepirkuma dokumentos nolikuma 1.pielikumā ir minētas katra pārvaldāmā objekta esošās pārvaldīšanas (īres) maksas, kuras būs spēkā iepirkumā uzvarējušajam pārvaldniekam uzsākot pārvaldīšanas darbības, kā arī katra pārvaldāmā nekustamā īpašuma dzīvokļu īpašumu kopējās platības. Minētās vērtības ir katras ieņēmumu – izdevumu tāmes pamata sastāvdaļas. Kā pareizi norādāt, turpmāka pārvaldīšanas maksas noteikšana un izmainīšana notiks Ministru kabineta 2008. gada 9. decembra noteikumos Nr. 1014 “Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” noteiktajā kārtībā.

Ja vēlaties iepazīties ar katra iepirkuma priekšmetā iekļautā pārvaldāmā objekta pārvaldīšanas dokumentiem, ar Privatizācijas aģentūras rīcībā esošajiem dokumentiem ir iespējams iepazīties Privatizācijas aģentūras Dzīvojamo māju un dzīvokļu dienestā, iepriekš saskaņojot pa tel. 67021443 vai 29249486 (Indulis Krauze).

*10. Lai nodrošinātu objektu kvalitatīvu pārvaldīšanu, komunālo pakalpojumu nepārtrauktību īpašumam un ēku tehniskā stāvokļa saglabāšanu, visiem dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums veikt savlaicīgus norēķinus ar Pārvaldnieku par sniegtajiem pakalpojumiem. Lūdzam sniegt argumentētu atbildi, kādēļ Privatizācijas aģentūra vēlas apzināti apgrūtināt Pārvaldnieka saimniecisko darbību, iepirkuma līguma 11. punktā nosakot nesamērīgi garu rēķinu apmaksas termiņu, ja praksē dzīvokļu īpašnieki par iepriekšējā mēnesī saņemtajiem pakalpojumiem ar pārvaldnieku norēķinās līdz nākamā mēneša beigām?*

Iepirkuma līguma 11.punktā noteiktais termiņš (reizi ceturksnī) izdevumu segšanai par neizīrētajiem valsts dzīvokļu īpašumiem iepirkuma līgumā iekļauts procesa racionalizēšanai, jo Latvijas lauku reģionos šādu maksājumu apmērs par katru neizīrēto valsts dzīvokļa īpašumu nav tik ievērojams, lai būtu nepieciešamība katru mēnesi iesniegt Privatizācijas aģentūrā rēķinus un maksājumus pamatojošus dokumentus izdevumu segšanai. Esošā kārtība ir aprobēta praksē arī citos reģionos, un Privatizācijas aģentūras rīcībā nav ziņu, ka tā apgrūtinātu esošo pārvaldnieku saimniecisko darbību.