

Kas bremzē apsaimniekošanas biznesu?

*Ivars Motivāns
Kapitāls
2010.gada jūnijs*

Atbildot vienā teikumā – likuma nepilnības un arvien lielākie parādi.

2010. gada 1. janvārī spēkā stājies Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, it kā sakārtojot namu pārvaldīšanas tirgu, tomēr dažas būtiskas likuma normas joprojām nedarbojas. Tas attiecas uz ēkas pārvaldnieku maiņu, dzīvokļu īpašnieku strauji augošajiem parādiem un ēku renovāciju, kura nesokas tik raiti, kā apsaimniekotāji vēlētos.

„Likumā nav līdz galam sakārtoti komunālo pakalpojumu iekasēšanas un parādu piedziņas jautājumi. Nav izstrādāta labā prakse līgumu attiecību pārņemšanai, pārvaldnieku profesionalitātes kontrolei un atbildībai.

Nav sakārtotas dzīvokļu īpašnieku atbildības attiecības gan pret citiem īpašniekiem, gan komunālo pakalpojumu sniedzējiem un pārvaldniekiem, gan citām trešajām personām,” skaidro Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas vadītājs Ģirts Beikmanis.

Savukārt AS Māju serviss KSA valdes priekšsēdētāja Baiba Pļaviņa atzīst, ka jaunā likuma normu neievērošana rada lielas problēmas apsaimniekotāju darbā. Visvairāk tās pārkāpj, pārslēdzot komunālo pakalpojumu līgumus. Arī pieņemšanas–nodošanas akta neparakstīšana, mainoties apsaimniekotājiem, ļoti ietekmē dzīvokļu īpašnieku parādu problēmu. Nereti iedzīvotāji to risina, cenšoties nomainīt apsaimniekotāju.

„Namu apsaimniekošanas tirgū netiek vienlīdzīgi ievērotas un izprastas Pārvaldīšanas likumā noteiktās normas, piemēram – kam jābūt norādītam pārvaldīšanas cenā, kādam jābūt minimālajam pakalpojumu grozam, lai nemaldinātu iedzīvotājus; pārņemot apsaimniekošanu, netiek parakstīts pieņemšanas–nodošanas akts, kurš Pārvaldīšanas likumā ir noteikts par vienu no galvenajiem dokumentiem un kurā tiek atrunātas visas ar dzīvojamo māju esošās saistības, skaitītāju rādījumi. Tādējādi dzīvokļu īpašnieku parādi paliek gaisā karājoties, un nav regulējuma, kas šo situāciju reglamentētu.

Vienīgais no komunālo pakalpojumu sniedzējiem, kurš saprot, ka parāds ir daudzdzīvokļu namam un par tā saistībām jāatbild pašai mājai, ir AS Rīgas siltums. Neviens cits pakalpojuma sniedzējs nav izrādījis nekādu izpratni par esošo saistību norēķinu, ja daudzdzīvokļu māja ir izvēlējusies citu apsaimniekotāju,” stāsta B. Pļaviņa.

Konkurence saasinās

Pāris pēdējos gados sadzimuši daudzi jauni apsaimniekošanas tirgus dalībnieki.

Nereti tie ir agrākie nekustamo īpašumu projektu attīstītāji, kas, sākoties krīzei, pievērsušies apsaimniekošanas biznesam.

„Tirgū cenšas ienākt uzņēmēji bez ilglaicīgas un nopietnas namu pārvaldīšanas politikas, proti, uzņēmēji, kas piedāvā skopu pakalpojumu par pievilcīgu cenu. Tas bojā izpratni par ilglaicīgu un kvalitatīvu namu pārvaldīšanu,” uzskata Ģ. Beikmanis. Nereti dzīvojamo māju apsaimniekošanā iesaistās arī tādi uzņēmumi, kas iepriekš specializējušies komercobjektu apsaimniekošanā.

„Latio Namsaimnieka datu bāzē pašlaik reģistrēts vairāk par 400 daudzdzīvokļu ēkām, kuru iedzīvotāji vēlas mainīt apsaimniekotāju. Ap 90% no tām apsaimnieko pašvaldības namu pārvaldes,” stāsta Aivars Gontarevs, Latio Namsaimnieka valdes priekšsēdētājs.

Valsts, pašvaldības institūciju iepirkumi par namu apsaimniekošanu tiek izsludināti vismaz reizi mēnesī, un tajos piedalās daudz pretendenti. Dažkārt cenu starpība starp lētāko un dārgāko piedāvājumu bijusi 300%. Savukārt daudzdzīvokļu namu iedzīvotāji dalībai konkursā parasti aicinot 2–3 pieņemamākos pretendentes; cenu amplitūdas atšķirības tādos konkursos parasti ir 15–20%.

Parādi – lielākais slogs apsaimniekotājiem

Galvenā apsaimniekotāju problēma ir iedzīvotāju mazie ienākumi. Rezultātā palielinās iedzīvotāju parādi apsaimniekotājiem, bet to piedzīšana ir apgrūtināta un dažkārt pat neiespējama.

B. Pļaviņa norāda, ka gada laikā dzīvokļu īpašnieku parādi ir dubultojušies: „Daļa ir arī ļaunprātīgie nemaksātāji, jo lietas tiesā izskata ļoti ilgi un šo laika periodu parādnieks var atļauties nemaksāt, pilnā apjomā izmantojot pārvaldīšanas un komunālos pakalpojumus. Ēkas apsaimniekotājs šajā situācijā ir kā amortizators, un tas ļoti apgrūtina darbu.” Iedzīvotāju parādu summas ir dažādas – no dažiem latiem līdz vairākiem tūkstošiem latu par dzīvokli, parādu īpatsvars ir 3–50% robežās vienā mājā, rēķina A. Gontarevs un piebilst, ka šāda situācija rada stresu komunālo pakalpojumu piegādātājiem, citiem iedzīvotājiem un, protams, apsaimniekotājiem.

„Dažu komunālo pakalpojumu piegādātāji saņem no apsaimniekotāja 100% komunālo pakalpojumu apmaksu noteiktajā laikā, neskatoties uz to, vai iedzīvotāji ir apmaksājuši savus rēķinus vai nē. Tas faktiski ir bezmaksas overdrafts. Kaut gan likumdošana skaidri nosaka pārvaldnieka statusu attiecībā pret komunālo pakalpojumu piegādātājiem – pārvaldnieks ir pilnvarotā persona ar pienākumu samaksāt tālāk no iedzīvotājiem saņemto naudu, nevis papildus bez maksas kreditēt komunālo pakalpojumu piegādātājus,” skaidro A. Gontarevs.

B. Pļaviņa lēš, ka iedzīvotāju maksātspēja, ņemot vērā izrakstītos rēķinus un apsaimniekotāja naudas plūsmu, patlaban vidēji ir 70–80% un vasarā vairs neizlīdzināsies.

Tas nozīmē, ka iedzīvotāju parādi tikai pieaug

„Pārvaldīšanas likums paredz, ka no pārvaldīšanas maksājumiem nevar tikt apmaksātas dzīvokļu īpašnieku nenokārtotās saistības, to skaitā arī maksa par komunāliem maksājumiem. Šāda situācijas neizpratne no likumdevēja, atsevišķu pašvaldību, regulatora un komunālo pakalpojumu sniedzēju puses, šādas uzspiestās negodīgās līgumattiecības kavē ne vien pārvaldīšanas uzņēmumu normālu darbību, bet arī paredzētos māju remonta darbus un to tehniskā stāvokļa uzlabošanu,” uzsver Ģ. Beikmanis. „Parādu apjoms pieaug visā Latvijā un vienai mājai sastāda aptuveni viena ziemas mēneša maksājuma kopsommu. Ir mājas ar nelielu parādnieku skaitu, kurās visi pakalpojumi tiks sniegti arī nākotnē.

Ir mājas, kur šīs parādu summas ir lielas, kurās tiek apdraudēti arī godprātīgā maksātāja turpmākais pakalpojumu saņemšanas jautājums.” Laikā, kad ļoti daudzas mājāsaimniecības banku priekšā ir nonākušas tuvu maksātnespējai, apsaimniekotājiem parādus ātri atgūt ir sarežģīti.

„Parādu jautājumu risināšanai pirms gada uz vienas A4 lapas ekonomikas ministram iesniedzām piedāvājumu par vienkāršām izmaiņām likumdošanā, kas parādu par pakalpojumiem, kuri nepieciešami dzīvojamās mājas apsaimniekošanai, piesaistītu dzīvokļa īpašumam.

Tas nozīmē, ka, neskatoties uz īpašumtiesību maiņu, maksājumus par apsaimniekošanu un komunāliem pakalpojumiem būtu jānosedz. Šobrīd daudzu nemaksātāju dzīvokļu īpašumtiesības pārņem bankas un iepriekšējie īpašnieka parādi kļūst nepiedzenami – to saprot komunālo pakalpojumu piegādātāji, tāpēc negrib atzīt pārvaldnieka pilnvarotās personas statusu, to saprot bankas, kas izskata kredītus renovācijas darbiem, un katrs cenšas šos riskus samazināt, visbiežāk izmantojot apsaimniekotāju. Gadu esam piedalījušies dažās Ekonomikas ministrijas darba grupās, taču ministrija joprojām neuzdrošinās atzīt, ka tas ir vienīgais risinājums. Šādos gadījumos 99% parādu būtu piedzenami, bet to piedziņa būtu atkarīga vienīgi no pārvaldnieka darbības ātruma. Tas nozīmētu maksājumu drošumu apsaimniekotājiem, komunālo pakalpojumu piegādātājiem, bankām.

Šobrīd parādnieku, kuru dzīvokļi ir ieķīlāti, gadījumā no pārvaldnieka darbības ātruma parāda piedziņa nav atkarīga, jo jāgaida rindā aiz hipotekārā kreditora," skaidro A. Gontarevs.

Ēku renovācijai rokas par īsām

Lielākā daļa padomju laikā būvēto ēku ir jārenovē. „Nepietiek ar logu, durvju nomaiņu vai mājas siltināšanu. Ir jāsakārto iekšējās komunikācijas; to kalpošanas laiks lielākai daļai ēku jau sen beidzies, un tās ne tikai darbojas neefektīvi, bet ik brīdī var notikt to plīsumi un avārijas.

Diemžēl pašreizējā dzīvokļu īpašnieku maksātspēja ir tik zema, ka daudzviet par mājas renovācijas darbiem ir jāaizmirst," situāciju skaidro Ģ. Beikmanis.

Arī A. Gontarevs atzīst, ka ēku tehniskais stāvoklis caurmērā ir drausmīgs. „Vajadzētu apkopot mūsu pārņemto māju tehniskā stāvokļa atzinumus, sakopēt un iesniegt domē – lai pārdomā, pie kā novedusi pašvaldības politika namu apsaimniekošanā un kāds ir domes namu pārvalžu darbības rezultāts. Zinot, ka tā ir lieka resursu šķiešana, netērējam tam laiku," saka A. Gontarevs. Latio Namsaimnieks gadā ir pārņēmis 50 ēku apsaimniekošanu, 10 no tām jau ir sagatavotas renovācijai. „Iedzīvotāji pēc katra veiksmīgā renovācijas piemēra arvien vairāk notic tam, ka to iespējams paveikt. Šajā ziņā Ekonomikas ministrija gada laikā ir atvieglējusi dažādas ar ēkas energoefektivitātes paaugstināšanas pieteikuma iesniegšanu saistītas procedūras un Būvniecības un enerģētikas mājokļu valsts aģentūras darbība bija vērtējama ļoti pozitīvi, cerams, ka LIAA turpinās labi iesākto." B. Pļaviņa uzskata, ka „energoresursi tikai sadārdzināsies un visizdevīgākais brīdis renovācijai ir tagad, jo ir iespējams ES līdzfinansējuma atbalsts, kā arī lētāki renovācijas projektu risinājumi".

Viņa stāsta, ka pagaidām veicies ar valsts līdzfinansējuma apgušanu energoauditu un tehnisko projektu izstrādē. Grūtāk esot pāriet uz nākamo fāzi – renovāciju.

Šobrīd ēku energoefektivitātes paaugstināšanas aktivitātes tiek atbalstītas ar ERAF līdzfinansējumu 50% apmērā. Tas ir daudz, un tagad ir ļoti izdevīgs brīdis sakārtot savu mājokli. Mājās, kur pārvaldnieki veic lielu skaidrošanas darbu, kur dzīvokļu īpašnieki spēj vienoties par mājas renovāciju, šie darbi tiek veikti un rezultāti ir ļoti labi.

Tomēr Latvijā joprojām pastāv lielas problēmas ar reālās situācijas un atbildības izpratni. Dzīvokļi kopā ar kopīpašumu ir privatizēti, pakalpojumus saņem un lieto

mājas īpašnieki (dzīvokļu īpašnieku kopums), īpašniekiem arī jālemj par mājas pārvaldīšanu un renovāciju.

„ERAF līdzfinansējums ir ļoti labs instruments, ar kura palīdzību var veikt renovācijas darbus. Ja šos pasākumus varētu veikt, saskaņojot ar kādu uzraudzības institūciju, kura nosaka, izvērtē un dod akceptu vislabākajam risinājumam, lai mājas dzīvokļu īpašnieki gūtu visaugstāko energoefektivitāti, tad šie resursi tiktu izlietoti visefektīvāk. Dzīvokļu īpašnieki bieži uzskata, ka šie pasākumi ir pārāk dārgi, meklē iespējami lētākos risinājumus, tāpēc ne vienmēr gala rezultāts ir tāds, kā gaidīts,” skaidro B. Pļaviņa.

Apsaimniekotāji domā par savu efektivitāti

Liela daļa apsaimniekošanas uzņēmumu jau samazinājuši savu pakalpojumu cenas. Taču tiem jādomā arī par savas darbības efektivitāti un iespējām samazināt izdevumus.

Viens no darbības efektivitāti paaugstinošiem risinājumiem ir apsaimniekošanas uzņēmumiem paredzētas biznesa vadības sistēmas ieviešana.

Uzņēmuma HansaWorld Latvija īpašnieks Edmunds Sprūdžs skaidro, ka biznesa vadības sistēma ļauj apsaimniekošanas uzņēmumam saprast, kas notiek ar tā pārvaldītajām ēkām, krietni atvieglo grāmatvedības uzskaiti un rēķinu izrakstīšanu. „Apsaimniekošanas biznesa vadības sistēmā ir trīs funkcionāli sarežģītākie moduļi: tarifu aprēķināšana, rēķinu izrakstīšana un investīciju finansiālās atdeves plānošana.

Iedzīvotāji skaitītāju rādītājus iesniedz internetā, apsaimniekotāja mājas lapā, un sistēma tos automātiski apstrādā, iekļauj rēķinā un nosūta elektroniski klientam. Tas ļauj apsaimniekošanas uzņēmumam samazināt rēķinu apstrādes un grāmatvedības uzskaitē nodarbināto darbinieku skaitu. Arī iedzīvotāji klientu portālā jebkurā brīdī var apskatīt savus rēķinus, redzēt, vai tos ir apmaksājuši vai nē. Šāda sistēma uzlabo apsaimniekotāja sniegtā servisa kvalitāti,” skaidro E. Sprūdžs.

Viņš norāda, ka šo biznesa vadības sistēmu jau lieto daudzi apsaimniekošanas uzņēmumi Latvijā, tostarp Swedbank meitas uzņēmums Ektornet, Liepājas apsaimniekotājs, Māju serviss KSA, apsaimniekotājs Saldū u. c.:

„Apsaimniekošanas tirgus, neskatoties uz grūtībām, ir augošs, pakāpeniski attīstās, un arvien vairāk uzņēmumu atzīst, ka tehnoloģiski risinājumi pozitīvi ietekmē to darbību.” Baiba Pļaviņa, Māju serviss KSA:

- „Dažu komunālo pakalpojumu piegādātāji saņem no apsaimniekotāja 100% komunālo pakalpojumu apmaksu noteiktajā laikā, neskatoties uz to, vai iedzīvotāji ir apmaksājuši savus rēķinus vai nē, tādējādi no apsaimniekotāja tie saņem faktiski bezmaksas overdraftu. Iedzīvotāju maksātspēja, ņemot vērā izrakstītos rēķinus pret apsaimniekotāja naudas plūsmu, patlaban vidēji ir 70–80%, un tā vasaras periodā kā agrāk vairs neizlīdzinās.” Ģirts Beikmanis, Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija:

- „Tirgū cenšas ienākt uzņēmēji bez ilglaicīgas un nopietnas namu pārvaldīšanas politikas, proti, uzņēmēji, kas piedāvā skopu pakalpojumu par pievilcīgu cenu. Tas bojā izpratni par ilglaicīgu un kvalitatīvu namu pārvaldīšanu.” Edmunds Sprūdžs, HansaWorld Latvija:

- „Iedzīvotāji skaitītāju rādītājus iesniedz internetā, apsaimniekotāja mājas lapā, un sistēma tos automātiski apstrādā, iekļauj rēķinā un nosūta elektroniski klientam. Tas

ļauj apsaimniekošanas uzņēmumam samazināt rēķinu apstrādes un grāmatvedības uzskaitē nodarbināto darbinieku skaitu." Edmunds Sprūdžs, HansaWorld Latvija:

- „Iedzīvotāji skaitītāju rādītājus iesniedz internetā, apsaimniekotāja mājas lapā, un sistēma tos automātiski apstrādā, iekļauj rēķinā un nosūta elektroniski klientam. Tas ļauj apsaimniekošanas uzņēmumam samazināt rēķinu apstrādes un grāmatvedības uzskaitē nodarbināto darbinieku skaitu." Aivars Gontarevs, Latio Namsaimnieks:

- „Šobrīd daudzu nemaksātāju dzīvokļu īpašumtiesības pārņem bankas un iepriekšējie īpašnieka parādi kļūst nepiedzenami – to saprot komunālo pakalpojumu piegādātāji, tāpēc negrib atzīt pārvaldnieka pilnvarotās personas statusu, to saprot bankas, kas izskata kredītus renovācijas darbiem, un katrs cenšas šos riskus samazināt, visbiežāk izmantojot apsaimniekotāju.”