

NOZARES TIESISKĀ REGULĒJUMA ANALĪZE

Sociālo un dzīvojamo māju būvniecības nozares tiesiskais regulējums tiks analizēts un uzmanība tiks veltīta tiem normatīvajiem tiesību aktiem, kuru regulējumam varētu būt nozīme PPP kontekstā. Sociālo un dzīvojamo māju būvniecības nozarē ir būtiski identificēt to tiesisko regulējumu, kas publiskai personai – pašvaldībai – uzliek pienākumu nodrošināt sociālās un dzīvojamās mājas iedzīvotājiem.

Publisko iepirkumu likumu nepiemēro, ja līgums par pakalpojumu un būves koncesijām tiek slēgts saskaņā ar likumu, kas reglamentē koncesiju piešķiršanu. Tā kā spēkā esošais Koncesiju likums neatbilst ES direktīvu prasībām, īpaši aktuāli ir jauna normatīva tiesību akta izstrāde PPP īstenošanas regulējumam. Taču Publiskā iepirkuma likuma 67.panta trešā daļa regulē tos PPP līgumiskos veidus, kas nav koncesija. Tas nosaka, ka pakalpojumu līgumus valsts un privātās partnerības gadījumos var slēgt uz laiku līdz 30 gadiem, ja noteiktais termiņš būtiski nepieciešams līguma pastāvēšanai un ja par to katrā konkrētā gadījumā ir lēmis Ministru kabinets. Jāatzīmē, ka ne visos gadījumos šis lēmums būtu jāpieņem Ministru kabinetam. Pašvaldības pašas ir tiesīgas rīkoties ar savu mantu, tāpat citām atvasinātām publiskām personām ir institūcijas, kas saskaņā ar šīs publiskās personas darbību reglamentējošiem normatīvajiem aktiem ir tiesīga rīkoties ar šīs publiskās personas īpašumā esošu mantu.

Tādejādi būtu jāveic grozījumi Publisko iepirkumu likuma 67.panta trešajā daļā noteiktajā kārtībā un nevajadzētu paredzēt nevajadzīgi liekus birokrātiskus lēmumus, ļaujot šos lēmumus pieņemt pašām pašvaldībām vai citu atvasinātu personu institūcijām, kas tiesīgas rīkoties ar šo personu mantu. Protams, šo lēmumu jāpieņem, atbildīgi vērtējot ilgtermiņa saistību palielināšanos, noslēdzot šādus PPP līgumus, un šo līgumu ietekmi uz valsts vai pašvaldības budžetu.

Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”. Šis likums nosaka, ka lēmumu par valsts dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu pieņem valsts aģentūra “Mājokļu aģentūra” un lēmumu par pašvaldības dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu pieņem pašvaldības dome (padome). Ikvienu dzīvokli, par kura lietošanu noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, piedāvā privatizēt šā dzīvokļa īrniekam un viņa ģimenes locekļiem. Dzīvokli, par kura lietošanu nav noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, publiski piedāvā privatizēt atklātā izsolē, kurā vispirms piedalās minētajā likumā noteiktās fiziskās personas.

Valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Līdz ar to pašvaldībai saglabājas pienākums pārvaldīt un apsaimniekot māju, kas visa vai tās daļa nav pašvaldības īpašumā, bet gan privātpersonu īpašumā.

Valsts dzīvojamās mājas, kā arī dzīvojamās mājās valsts īpašumā esošie dzīvokļi, mākslinieku darbnīcas un neapdzīvojamās telpas, par kuru privatizēšanu nav noslēgti pirkuma līgumi un kuras nav nodotas īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, tiek nodotas to pilsētu un pagastu pašvaldību īpašumā, kuru administratīvajā teritorijā attiecīgās mājas atrodas. Līdz ar to pašvaldībai veidojas dzīvojamais fonds, taču, pieaugot pieprasījumam pēc dzīvojamajām platībām, pašvaldības dzīvojamā fonda resursi var būt nepietiekami.

Likums „Par pašvaldībām”: Pašvaldību autonomā funkcija ir sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā, līdz ar to pašvaldībām ir nepieciešams rast risinājumu, kādā veidā izveidot un uzturēt dzīvojamo fondu.

Likums „Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”: Ir šādi pašvaldības palīdzības veidi:

1. pašvaldībai piederošās vai tās nomātās dzīvojamās telpas izīrēšana;

2. sociālā dzīvokļa izīrēšana;
3. nodrošināšana ar pagaidu dzīvojamo telpu;
4. palīdzība īrētās dzīvojamās telpas apmaiņā pret citu īrējamu dzīvojamo telpu;
5. pabalsta piešķiršana dzīvojamās telpas īres maksas un maksas par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, segšanai (dzīvokļa pabalsts);
6. vienreizēja pabalsta piešķiršana dzīvojamās telpas vai dzīvojamās mājas remontam;
7. vienreizēja dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta piešķiršana;
8. dzīvojamās telpas remonts;
9. palīdzība dzīvojamās telpas iegādei vai būvniecībai;
10. palīdzība dzīvojamās mājas renovācijai un restaurācijai.

Pašvaldība ir tiesīga izīrēt tai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu vienīgi šajā likumā noteiktajām personām un ievērojot šā likuma, likuma "Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām mājām", likuma "Par dzīvojamo telpu īri" un likuma "Par dzīvokļa īpašumu" noteikumus.

Likuma „Par pašvaldību palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” paredzētajos gadījumos un noteiktajā kārtībā izīrētās dzīvojamās telpas netiek nodotas privatizācijai, tās nevar iegūt īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai un tās nav pārdodamas vai citādi atsavināmas dzīvojamo telpu īrniekiem vai citām personām.

Likums "Par dzīvojamo telpu īri": Izīrētājs var būt jebkura fiziskā vai juridiskā persona, kas ir dzīvokļa vai dzīvojamās mājas īpašnieks vai valdītājs, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam "Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā" uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā.

Likums „Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā”: Ja nama īpašnieks un viņa ģimenes locekļi vēlas atgriezties savā namīpašumā un aizņemt dzīvokli, viņam jāiesniedz iesniegums attiecīgajai pašvaldībai. Pamatojoties uz šo iesniegumu, pašvaldība gada laikā nodrošina īpašnieka vajadzībām atbilstoša dzīvokļa atbrīvošanu, ierādot īrniekam līdzvērtīgu dzīvojamo telpu. Lai izpildītu šī likuma prasības, pašvaldībai ir nepieciešams dzīvojamais fonds ar tādiem dzīvokļiem, kas būtu labā stāvoklī un vērtējami kā līdzvērtīgi tai dzīvojamajai platībai, kas tiek kompensēta.

Likums „Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām”: Sociālais dzīvoklis ir pašvaldības īpašumā esošs dzīvoklis, kuru izīrē personai (ģimenei), kas, ievērojot šā likuma nosacījumus, atzīta par tiesīgu īrēt šādu dzīvokli. Sociālā dzīvojamā māja ir pašvaldības īpašumā esoša dzīvojamā māja, kurā visus dzīvokļus izīrē personām (ģimenēm), kas, ievērojot šā likuma nosacījumus, atzītas par tiesīgām īrēt sociālo dzīvokli. Jautājumu par sociālo dzīvokļu un sociālo dzīvojamo māju veidošanu izlemj pašvaldība, ņemot vērā tās administratīvajā teritorijā dzīvojošo sociāli maznodrošināto (trūcīgo) un sociāli mazaizsargāto personu (ģimeņu) pieprasījumu, kā arī pašvaldības iespējas. Sociālā dzīvokļa un sociālās dzīvojamās mājas statusu nosaka vai atceļ attiecīgās pašvaldības dome (padome), pieņemot par to lēmumu. Sociālās dzīvojamās mājas statusu var noteikt šim nolūkam celtām vai pārveidotām neizīrētām pašvaldības īpašumā esošām dzīvojamām mājām.

Dzīvokļi un dzīvojamās mājas, kuriem pašvaldība noteikusi sociālā dzīvokļa vai sociālās dzīvojamās mājas statusu, netiek nodoti privatizācijai un tos nevar iegūt īpašumā privatizācijas ceļā.

Ievērojot minēto, jāsecina, ka pašvaldības pienākums ir veidot gan dzīvojamo fondu, gan nodrošināt sociālo dzīvokļu un sociālo māju pieejamību. Tā kā pieprasījums pēc dzīvojamām platībām pieaug, PPP projektu

īstenošana būtu viens no veidiem, kā pašvaldībai risināt dzīvojamā fonda jautājumu. Turklāt jānorāda, ka pašlaik spēkā esošo normatīvo tiesību aktu regulējums nekavē PPP projektu īstenošanu pašvaldību dzīvokļu un sociālo māju būvniecībai. Turklāt, ir iespējams būvēt gan sociālās mājas, gan mājas ar sociālajiem dzīvokļiem. Pēdējā gadījumā privātajam paredzot iespēju, ka pārējos dzīvokļus privātais partneris saņem kā samaksas daļu par uzbūvētajiem sociālajiem dzīvokļiem. Tomēr šajā gadījumā pastāv risks, ka pārējo dzīvokļu vērtība varētu būt zemāka par tirgus vērtību, jo kaimiņos dzīvotu sociāli nelabvēlīgāki iedzīvotāji, tāpat privātajam partnerim nevarētu būt garants, ka tam būtu tiesības šo māju apsaimniekot uz laiku līdz 30 gadiem, jo šīs mājas dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi apvienoties un veidot dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai arī noslēgt dzīvokļu īpašnieku koplīgumu un pārņemt savā ziņā visas mājas apsaimniekošanu. Tāpēc vienkāršāk būtu pašvaldībai slēgt līgumu par sociālo māju būvniecību un apsaimniekošanu uz laiku līdz 30 gadiem, jo šajā gadījumā sociālā māja būtu pašvaldības īpašums un līdz ar to arī pašvaldība kā īpašniece būtu tiesīga izvēlēties šīs mājas apsaimniekotāju.

„Ēku energoefektivitātes likuma projekts”⁷⁶: Likumprojekts paredz noteikt ēku energoefektivitāti, kuru aprēķina ņemot vērā ēkas norobežojošo konstrukciju siltumvadītspēju, apkures sistēmu, karstā ūdens apgādi, gaisa kondicionēšanas sistēmas, ventilāciju, iebūvētās apgaismes sistēmas, ēkas novietojumu, ārējos klimatiskos apstākļus un iekšējo mikroklimatu. Veicot ēkas energoefektivitātes aprēķinu, ēkas klasificē kā dažāda tipa viengīmeņu mājas, daudzdzīvokļu ēkas, biroju ēkas, skolas, bērnudārzus, veselības aprūpes ēkas, viesnīcas, sabiedriskās ēdināšanas ēkas, vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības pakalpojumu ēkas. Esošām ēkām energosertifikātu izsniedz energoauditors, bet jaunbūvēm un rekonstruējamām ēkām – projektētājs vai energoauditors. Kā PPP iespēja šajā gadījumā būtu valsts vai pašvaldības ēku renovācija vai rekonstrukcija, balstoties uz energoaudita atzinumu, kā arī valsts un pašvaldība varētu sniegt palīdzību energoauditu veikšanā.