



TOP PĀRVALDNIKU SARAKSTS LATVIJĀ

www.majoklis.lv



Kas ir asociācija «Mājoklis»?

Latvijas Dzīvokļu īpašnieku biedrību asociācija “Mājoklis” ir neatkarīga bezpeļņas organizācija, kas dibināta 2022. gada 5. augustā.

«Mājoklis» apvieno dzīvokļu īpašnieku biedrības, kopības, kooperatīvās sabiedrības, kā arī nozares speciālistus un citus interesentus.

 Asociācija “Mājoklis” ir **biedrība**, kur dzīvokļu īpašnieki var:

- ✓ saņemt ekspertu padomus un informāciju,
- ✓ apmainīties pieredzē,
- ✓ ietekmēt politikas lēmumus, kas skar daudzdzīvokļu mājas un to apsaimniekošanu;
- ✓ risināt praktiskas un juridiskas problēmas,



Asociācijas «Mājoklis» mērķi



Galvenie mērķi:

- ✓ **Atbalstīt dzīvokļu īpašniekus un viņu biedrības** – sniegt konsultācijas, dalīties pieredzē, veicināt savstarpēju sadarbību.
- ✓ **Veicināt nekustamā īpašuma pārvaldīšanas kvalitāti** un tā uzlabošanu visā Latvijā.
- ✓ **Pārstāvēt biedru intereses** valsts iestādēs, pašvaldībās, tiesās un citās institūcijās.
- ✓ **Iesaistīties likumdošanas procesos**, iesniedzot viedokļus un priekšlikumus mājokļu politikas jautājumos.

Latvijas tirgū nav pārvaldnieku trūkums, bet ir kvalitātes un salīdzināmības trūkums



Labs pārvaldnieks:	Slikts pārvaldnieks bieži:
samazina kopējās izmaksas ilgtermiņā	atliek problēmas
palielina īpašuma vērtību	palielina nākotnes riskus
samazina konfliktus	degradē māju kā aktīvu
darbojas proaktīvi	izvairās no komunikācijas ar kopību
darbojas kā energopārvaldnieks	neanalizē enerģijas patēriņu mājā
drošība primārs kritērijs	neveiksmīgi cīnās ar sekām

LATVIJĀ **NAV** PĀRVALDNIĒKU TRŪKUMS – **IR** KVALITĀTES PROBLĒMA

Ko tas nozīmē?

- kvalitāte nav salīdzināma
- nav vienota kvalitātes standarta
- nav objektīva salīdzinājuma
- nav uzticama datu instrumenta
- iedzīvotājiem nākas pieņemt «aklus» lēmumus





Ko nozīmē praksē, ja nav iespēja novērtēt kvalitāti un salīdzināt?

- pārmaksas par pakalpojumiem
- novēloti remontu
- augstāki avāriju riski
- zemāka energoefektivitāte



Pārvaldnieka TOP saraksta koncepcija:

1. Pārvaldīšanas tirgus – pārvaldnieku kvantitāte un kvalitāte.
2. Vērtēšanas pamatprincipi (objektīva metodika, ko nodrošina konsultatīvā padome).
3. Vērtēšanas kritēriju piemēri.
4. Vērtēšanas komisija.
5. Rezultātu interpretācija.

SVARĪGI

- ✗ Tas **NAV** sodīšanas instruments
- ✓ Tas **IR** kvalitātes instruments



PĀRVALDNIKU TOP-20 VEIDOŠANAS METODOLOĢIJA (publiskošana)

Atlases posms:

- Aktīvs statuss BIS reģistrā
- Reāla darbība daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanā
- Vismaz 3 gadu pieredze (vai pierādāma kapacitāte)

Vērtēšanas posms:

- Dokumentu audits
- Publiskās informācijas analīze
- Strukturēta anketa (100 punkti)

Neiekļaušanas kritēriji:

- Būtiski normatīvie pārkāpumi
- Sistemātiska informācijas nesniegšana
- Neatbilstība finanšu caurspīdībai





Vērtēšanas pamatprincipi

NEATKARĪBAS UN INTEREŠU KONFLIKTA PRINCIPS

Vērtētājs nedrīkst piedalīties vērtēšanā, ja pastāv tiešs vai netiešs interešu konflikts, tai skaitā:

- nodarbinātība pie vērtējamā pārvaldnieka,
- līgumattiecības ar pārvaldnieku,
- cita veida personiska vai finansiāla ieinteresētība.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

- Vērtēšana tiek veikta, izmantojot 0–1–3–5 punktu skalu, saskaņā ar nolikumā noteikto metodiku.

VĒRTĒJUMĀ IZMANTO

- pārvaldnieka iesniegtos dokumentus,
- publiski pieejamus datus,
- Excel vērtēšanas veidlapu ar obligātu avotu norādi.
- Kritērijs ir izpildīts, bet nav iespējams to dokumentāri pierādīt, punkti netiek piešķirti.

PUBLISKI PIEEJAMO DATU IZMANTOŠANA

- Vērtēšanā var izmantot publiski pieejamus valsts, pašvaldību un nozares datu avotus, lai pārbaudītu vai salīdzinātu iesniegto informāciju.
- Publiskie dati nevar aizstāt obligātos pierādījumus, bet var ietekmēt piešķirto punktu apjomu un riska vērtējumu.

Vērtēšanas kritēriju piemēri

- Regulāras tehniskās apskates
- Defektu novēršanas termiņi
- Preventīvās uzturēšanas plāns
- Avāriju biežuma dinamika
- Detalizētas finanšu atskaites
- Uzkrājumu politika
- Iepirkumu caurspīdīgums
- Izmaksu kontrole / optimizācija
- Salīdzināmība
- Līgumu kvalitāte un skaidrība
- Normatīvo prasību izpilde
- Dokumentu pārvaldība
- Reakcijas laiks uz pieprasījumiem
- Sapulču kvalitāte un regularitāte
- Digitālie rīki
- Konfliktu risināšanas prakse
- Renovācijas stratēģija
- Energoefektivitātes pasākumi
- Projekta vadības kapacitāte
- 5–20 gadu attīstības redzējums



Kas būs vērtētāji?

1) Neatkarīgs auditors vai nozares eksperts, akadēmiskās vides pārstāvis

Par vērtētāju var būt **neatkarīgs auditors vai nozares eksperts ar pieredzi:**

- dzīvojamo māju pārvaldīšanā,
- būvniecībā, tehniskajā uzraudzībā vai energoefektivitātē,
- finanšu, risku vai darbības auditā.

2) Dzīvojamās mājas īpašnieku pilnvarotā persona

- Vērtēšanu var veikt dzīvojamās mājas īpašnieku kopības pilnvarota persona vai biedrība, kas rīkojas saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu.
- Vērtējums balstāms tikai uz dokumentētiem pierādījumiem un pārbaudāmiem datiem.

3) Pašvaldība vai tās pilnvarota institūcija

- Vērtēšanu var veikt pašvaldība vai tās deleģēta institūcija normatīvajos aktos noteiktās uzraudzības, kontroles vai atbalsta programmu izvērtēšanas ietvaros.

4) Kredītiestāde vai finanšu institūcija

- Vērtēšanu var veikt banka vai cita finanšu institūcija, tai skaitā ar pilnvarota eksperta starpniecību, ja vērtēšana nepieciešama:
- finansējuma piešķiršanas,
- risku izvērtēšanas,
- ilgtermiņa projektu analīzes nolūkos.

Rezultātu interpretācija

Punkti	Līmenis	Nozīme
85–100	★★★★★	Tirgus līderis
75–84	★★★★	Ļoti labs
65–74	★★★	Apmierinošs
50–64	★★	Riska zona
<50	×	Nav ieteicams





Ko reitings dos valstij un pašvaldībai?

- veicinās efektīvāku mājokļu politiku
- cels nozares atbildību
- kontrolējamu kvalitāti
- mazākus riskus
- energoefektivitātes mērķu sasniegšanu



Ko reitings dos pārvaldniekiem?

- konkurences priekšrocību;
- reputāciju;
- uzticību tirgū;
- motivāciju uzlabot kvalitāti;
- iespēju godīgi izcelties nozarē



Ko reitings dos iedzīvotājiem?

- iespēju izvēlēties;
- lielāku drošību;
- caurspīdīgumu.





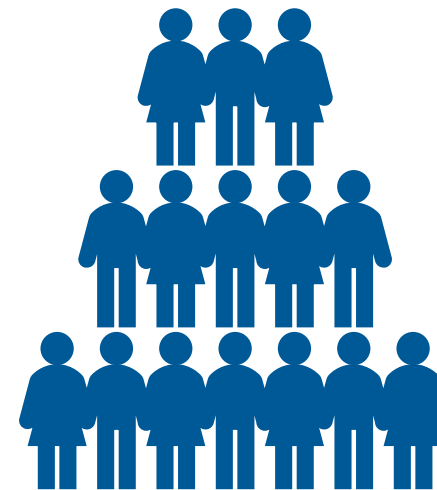
Asociācijas «Mājoklis» loma

1. Metodikas uzturēšana un atbilstības regulējumam nodrošināšana.
2. Vērtēšanas komisijas izveidošana un koordinēšana.
3. TOP/reitinga publicēšana.
4. Informatīvais atbalsts un reklāma.
5. Pārvaldnieku sertificēšanas sistēmas izveide.

Marta beigās uzsākam TEST pilotprojektu.

Aprīlī/maijā izsludināsim uzsaukums dalībai vērtēšanā!

Sekoiet informācijai soc.tīklos un mājas lapā www.majoklis.lv



Pieteikšanās dalībai TOP vērtēšanā

Aicinām pārvaldniekus aktīvi pieteikties dalībai top vērtēšanā, jo tā dos iespēju:

- 1) apliecināt profesionalitāti;**
- 2) stiprināt reputāciju;**
- 3) iegūt lielāku klientu uzticību!**

