

Darīsim KOPĀ!

KĀ KLŪT PAR PĀRVALDNIĒKU? 8.–9. lpp.

Augstskolas un mācību centri, kuros var mācīties par mājas vecāko vai pārvaldnieku

ESAT SAŅĒMUŠI 9. lpp.

BRĪDINĀJUMU NO RĪGAS SILTUMA?

Uzņēmuma skaidrojums, kā reaģēt uz brīdinājumu par parādiem, lai mājai neatslēgtu karstā ūdens padevi

№7 (119), jūlijs 2018

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

ATVERIET, PIE JUMS IR ATNĀKUŠI!

Kuru dienestu darbinieki dzīvoklī jāielaiž pēc pirmā pieprasījuma?

10.–11. lpp.

**„VĒLOS
IEPAZĪTIES
AR MĀJAS LIETU!”**

Kur glabājas ar jūsu māju saistītie dokumenti, un kā ar tiem iepazīties?

6.–7. lpp.



KĀ DARBOJAS MĀJU PĀRVALDNIIEKU REGISTRIS?

Vēlaties visu uzzināt par mājas pārvaldnieka kvalifikāciju un izglītību? Šajā jautājumā palīdz valdība



„Mūsu māja vēlas nomainīt apsaimniekotāju un izvēlēties kādu atbildīgāku un profesionālāku uzņēmumu. Sprotams, vispirms mēs sākam apvaicāties kaimiņmāju iedzīvotājiem – vai viņi ir apmierināti ar savu apsaimniekotāju, kooperatīvu vai īpašnieku biedrību? Savācām informāciju, izvēlējamies vairākus uzņēmumus ar labu reputāciju un palūdzām sagatavot mājai tāmi, lai redzētu, cik ļoti varētu mainīties izmaksas. Tiklīdz būsīm saņēmuši piedāvājumus, sasauksim dzīvokļu īpašnieku kopsapulci un spriedīsim, kuru uzņēmumu izvēlēties par savu nākamo apsaimniekotāju.

Taču, kamēr vēl ir laiks, gribētos par nākamo potenciālo apsaimniekotāju savākt pēc iespējas vairāk informācijas. Viens kaimiņš zināja teikt, ka Latvijā esot izveidots pārvaldnieku reģistrs, kurā jābūt zinām par visiem apsaimniekošanas uzņēmumiem. Lūdzu, paskaidrojiet, kur šo reģistru meklēt un kādas ziņas tur būs rodamas?

Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrs ir brīvi atrodams interneta adresē https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers. Lai interesentiem būtu vieglāk un ērtāk meklēt, reģistrā ir meklēšanas logs, kurā jāieraksta interesējošā uzņēmuma nosaukums vai

mājas adrese. Šo reģistru var izmantot katrs interesents, tikai jāatzīmē, ka ne tuvu visi apsaimniekošanas uzņēmumi reģistrā ir snieguši ziņas par savu darbību un darbiniekiem, kurus viņi nodarbina.

Nedrīkst aizmirst, ka šī reģistra saturs ir informatīvs un tur savāktas ziņas par personām, kuras nodarbojas vai arī vēlas nodarboties ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un atbilst kritērijiem, kurus šādām personām izvirza likums. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā nav paredzētas nekādas soda sankcijas pārvaldniekiem, kuri nav reģistrējušies šajā reģistrā. Dzīvokļu īpašnieku noslēgtais līgums ar šādu apsaimniekošanas uzņēmumu tik un tā būs likumīgs, un neregistrējies pārvaldnieks atbildēs par savu darbu normatīvajos aktos noteiktajā apjomā.

Savukārt, ja pārvaldnieks ziņas par sevi ir publiskojis un iekļāvis reģistrā, tas nozīmē, ka viņam tik tiešām ir nepieciešamā pārvaldnieka izglītība. Tātad, ja vēlaties pārliecināties par izvēlēta kandidāta kvalifikācijas atbilstību normatīvajos aktos noteiktajam, meklējiet uzņēmumu vai privātpersonu Ekonomikas ministrijas izveidotajā Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā. **K**

VAJADZĪGS REMONTS? SANEMIET LĪDZFINANSĒJUMU!

Rīgs dome turpina apmaksāt 50% no mājas remontdarbos iztērētajiem līdzekļiem. Jūnijā nauda tikusi piešķirta septiņām mājām



Rīgas dome turpina iedzīvotājiem piešķirt līdzekļus māju remontiem. Atgādinām, ka saskaņā ar Rīgas domes programmu, ikviena daudzdzīvokļu māja var saņemt pašvaldības līdzfinansējumu 50% apmērā no mājas remontdarbos vai siltumnoturības paaugstināšanas pasākumos ieguldītajiem līdzekļiem.

Jau ziņojām, ka maijā dome parakstīja pirmos līgumus ar mājām, kuras bija izturējušas Rīgas enerģētikas aģentūras konkursa nosacījumus un saņēmušas speciālas konkursa komisijas apstiprinājumu. Jūnija vidū līgumus parakstīja vēl septiņas mājas.

Šīs septiņas mājas no pašvaldības saņems 81 tūkstoti eiro, tātad darbi tiks izpildīti vairāk nekā par 160 tūkstosiem eiro.

Rīgas domē uzzinājām, ka mājai Rīgā, Alojas ielā 2, ir piešķirti 4547 eiro. Mājas pārvaldnieks ir biedrība

„Alojas nams”. Par kopējo summu 9094 eiro iedzīvotāji izremontēs mājas cokoļu un taisīs kosmētisko remontu kāpņu telpā.

Savukārt biedrība „Ozolciema iela 10/5” no domes ir saņēmusi 16 945 eiro, kas nozīmē, ka par divas reizes lielāku summu tiks veikts betona jumta hidroizolācijas kārtas remonts mājai Bruknas ielā 8 Rīgā. Pašiem iedzīvotājiem sakrāt gandrīz 34 tūkstošus eiro nav vienkāršs uzdevums, bet tagad dzīvokļu īpašnieki jaunu jumtu iegūs par pusēnu.

Biedrība „Kazarmu nams” apsaimnieko pavisam nelielu māju Kazarmu ielā 8 Rīgā. Īpašnieki šeit milzu remontdarbus nav plānojuši, viņu galvenā rūpe patlaban ir karstā un aukstā ūdens cauruļu remonts pagrabā. Šim mērķim pašvaldība ir izdalījusi 1000 eiro, bet otru pusi iedzīvotāji maksās paši.

Līgumu par salīdzinoši liela līdzfinansējuma maksājumu šā gada jūnijā parakstīja kooperatīvs „Inženieris”. Pašvaldība ir piešķirusi 17 350 eiro līdzfinansējumu piecstāvu mājas Maskavas ielā 252/2 jumta ruļļveida seguma nomaiņai. Ja nebūtu palīdzības, iedzīvotāji vēl ilgi darbus nesāktu, jo būtu jākrāj nepieciešamā naudas summa un sakrāt 34 tūksto-

šus eiro ir sarežģīts uzdevums pat lielām mājām. Interesanti, ka projektu konkursā piedalās arī tikko aprakstīto adrešu kaimiņmājas. Piemēram, biedrība „Nams-254” ir mājas Maskavas ielā 254/6 apsaimniekotāja un vēlas saņemt 7500 eiro gala sienu siltināšanai un fasādes daļējai atjaunošanai. Biedrība „Brantkalna 9” gatavojas tērēt 25 tūkstošus eiro logu un durvju nomaiņai koplietošanas telpās un jumta hidroizolācijas pārklājuma atjaunošanai. Pusi no šīs summas segs pašvaldības līdzfinansējums.

Pagaidām rekordlielu līdzfinansējumu – 21 300 eiro lūdz biedrība „78B”.

Nauda nepieciešama abu gala sienu siltināšanai.

Māju pārstāvji, kuri vēlas saņemt Rīgas domes līdzfinansējumu savu māju remontiem vai siltumnoturības paaugstināšanai, var konsultēties Rīgas enerģētikas aģentūrā Brīvības ielā 49/53, 5. stāvā, 518. kabinetā. Interesenti tiek gaidīti otrdienās no 9.00 līdz 13.00 un ceturtdienās no 13.00 līdz 17.00. Projekta koordinatore – Marija Kruglova, marija.kruglova@riga.lv.

Tāpat konsultāciju var saņemt, zvanot pa tālruni **26664533**.

Iepriekš nosauktajā adresē pieņem arī iesniegumus līdzfinansējuma saņemšanai. **K**

Akeju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

**Apsaimniekojam mājas,
kurām ir biedrības
vai pilnvarotās personas!**

Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.lv

„ESMU ZAUDĒJIS DZĪVOKLI!”

Latvijā joprojām ir cilvēki, kuri, noticot krāpniekiem, zaudē savu īpašumu

Latvijas Zvērinātu notāru padome nesēn paziņoja satricošu novērojumu – izrādās, ka gandrīz katrs otrais notārs beidzamo divu gadu laikā ir saskāries ar situāciju, kad krāpnieki centušies izkrāpt vai jau bija izkrāpuši dzīvokļus to likumīgajiem saimniekiem. Svarīgi zināt, ka upuri visbiežāk ir jauni cilvēki vai uzņēmēji.

Krāpnieki izmanto mūsu kļūdas

– Vēl pirms 10–15 gadiem par krāpnieku upuriem viennozīmīgi kļuva padzīvojuši vai vienuļi cilvēki, – stāsta Zvērinātu notāru padomes priekšsēdētājs Jānis Skrastiņš.

– Patlaban situācija ir kardināli mainījusies – dzīvokļus zaudē jauni cilvēki vai pat uzņēmēji ar pieredzi.

Kādas ir galvenās kļūdas, kuras visbiežāk pieļauj potenciālie upuri? Notāru padome sadarbībā ar Valsts policiju veikusi nosacītu izmeklēšanu un apkopojusi iegūtos datus.

Neapdomīgas darbības ar savu īpašumu

54% gadījumu, kad darījumā bija saskatāmas krāpnieciskas darbības, visas pazīmes liecināja, ka neapdomīgi darbojies pats dzīvokļa īpašnieks.

Piemērs. Pirkšanas darījuma sagatavošanas posmā nekustamā īpašuma īpašnieks pats nemākulīgi noformē dzīvokļa vai mājas pirkšanas-pārdošanas līgumu, turklāt vienmēr par simts procentiem uzticas otras darījuma puses ieteikumiem. Visbiežāk viņš pat nesaprot šī līguma saturu, to paraksta, bet pie notāra vērsas tikai tad, kad nepieciešams lūgumraksts darījuma nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Kas tālāk? Nekas iepriecinošs – bieži šādā līgumā ietverti nosacījumi, kas pārdevējam nav izdevīgi. Zvērinātajam notāram vairs nav iespējas palīdzēt. Diemžēl normatīvie akti Latvijā neparedz obligātu notāra līdzdarbību šāda līguma sagatavošanas procesā. Pirkšanas-pārdošanas līguma saturs ir katra īpašnieka ziņā.

Nemākulīga vai nepieredzējuša padomdevēja izvēle

43% īpašnieku savam īpašumam risku rada citu cilvēku doto slikto padomu dēļ.

– Nepiedodami bieži cilvēki pirms darījuma slēgšanas konsultējas nevis ar profesionāli, bet gan ar kaimiņu, paziņu, radnieku vai pat meklē padomu internetā, – saka Jānis Skrastiņš. – Tikai uz personīgas pieredzes balstīti padomi var būt nederīgi vai pat kaitējoši citā situācijā. Katrs gadījums ir atšķirīgs. Rezultātā līgumā var parādīties pietiekami riskanti noteikumi konkrētajam īpašniekam.

Šo viedokli apstiprina Valsts policijas vadītājs Ints Ķuzis: – Esam runājuši ar daudziem krāpniecības upuriem, un ir redzams, ka nelaimes pamatā bieži ir pašu nezināšana, naivums un uzticēšanās nezināmas izcelsmes padomiem. Mūsdienās dzīvokļus vairs neatņem ar draudiem un spēku. Krāpniekiem ir rūpīgi izstrādātas shēmas, kas visbiežāk balstītas uz cilvēku uzticēšanos. Cilvēkam iesākumā piedāvā juridisku palīdzību, bet beigās izrādās, ka viņš savu

mantu ir zaudējis vai ieguvis dzīvokli, kurš jau ir pārdots kādam citam.

Starp citu, daudzu mantojuma saņēmēju liela kļūda ir vilcināšanās ar īpašuma nostiprināšanu zemesgrāmatā. Notāru padomes izpilddirektore Vija Piziča uzsver, ka savas īpašuma tiesības ir jānostiprina pēc iespējas ātrāk. Īpašnieks, kas to neizdara, atstāj iespēju darboties krāpniekiem.

Neapdomīgas darbības ar īpašumu un naudu

Ja vēl nesēn likumsargiem bija problēmas ar pilnvaru viltojumiem, kas blēžiem it kā jāva rīkoties īpašnieka vārdā, tad tagad krāpšanās kļūst arvien rafinētāka un pamazām pārvietojas virtuālajā vidē. Tieši tādēļ par krāpnieku upuriem kļūst jauni ļaudis un uzņēmēji.

Izrādās, ka cilvēks pats ir palīdzējis noziedzniekam, neapdomīgi rīkojoties ar saviem naudas līdzekļiem (9,1% krāpšanas gadījumu), izpaužot personu datus (7,4% gadījumos). Kā tas notiek? Krāpnieks palīdz pārskaitīt uz savu kontu nelielu summiņu naudas kā avansa maksājumu tīra konta atvēršanai šim darījumam. Noziedznieki šo kontu vēlāk var izmantot naudas atmazgāšanas darījumiem, bet, tā kā konts pieder labticīgajam dzīvokļa pārdevējam, viņš var nonākt uz apsūdzēto sola.

Vērtējiet riskus!

Pagājušajā gadā krāpniecības darījumi lielos apmēros pieauga par 2%, ziņo Valsts policija.

– Uzlabojoties ekonomiskajai situācijai, aktivizējas arī krāpnieki, – uzsver Valsts policijas vadītājs. – Tādēļ mēs lūdzam iedzīvotājus uzticēties Latvijas zvērinātajiem notāriem, kuri nepieciešamības gadījumā noformēs pirkšanas-pārdošanas līgumu un novērtēs kā darījumu, tā slēptos riskus. Mūsu pieredze liecina, ka savlaicīga vērsšanās pie notāra nelaimi var novērst. Tieši notāri parasti pamana krāpniecības pazīmes un vērsas policijā. **K**



JAUNA KREMATORIJA UN APBEDĪŠANAS PAKALPOJUMI

Licencētā krematorija Latvijā ar tiesībām sniegt kremācijas pakalpojumus

drošs un uzticīgs palīgs ar atbalsta funkcijām sēru un sāpju brīdī

Diennakts MORGS: 20 01 83 33 (00-24)

BIROJS RĪGĀ: Aptiekas iela 13, Rīga

ATVADU ZĀLE RĪGĀ: Jēkabpils iela 28, Rīga

BIROJS un ATVADU ZĀLE VALMIERĀ:

"Krematorija", Valmiera, pie Kocēnu kapiem, tālr. 20888989

www.krematorija.lv • www.valmieraskrematorija.lv • www.krematorijariga.lv

Vācijas ražotāja apkures radiatori **“KERMI”** 25% atlaide no veikala cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju
Pārbaude – Nomaina – Uzstādīšana
Ūdens skaitītāju rādījumu starpības
izlīdzināšana

Tālr. 67612523, 67627695, 26327967
Kandavas iela 41a, Rīga

AVĪZI BEZ MAKSAS VAR SAŅEMT:

- **Veselības centrā 4, Krišjāņa Barona ielā 117**
- **Bolderājas poliklīnikā, Kapteiņu ielā 7**
- **Ķengaraga medicīnas centrā, Kaņiera ielā 13**
- **Rīgas domes Labklājības departamentā, Baznīcas ielā 19/23**
- **Rīgas sociālā dienesta**
 - Teritoriālajā centrā **Avoti**, Avotu ielā 31, k-2
 - Teritoriālajā centrā **Ķengaraga krasts**, Lomonosova ielā 1, k-19
 - Teritoriālajā centrā **Vidzeme**, Vidrižu ielā 3, Brīvības gatvē 266
 - Teritoriālajā centrā **Purvciems**, Ieriķu ielā 2b
 - Teritoriālajā centrā **Ļavnieki**, Salnas ielā 2
 - Teritoriālajā centrā **Āgenskalns**, Ed. Smiļģa ielā 46, Ziepju ielā 13
 - Teritoriālajā centrā **Dzirciems**, Baldones ielā 2
 - Teritoriālajā centrā **Ziemeļi**, Hanzas ielā 7
 - Kultūras centrā **Imanta**, Anniņmuižas bulvārī 29
 - Kultūras centrā **Iļģuciems**, Lidoņu ielā 27, k-2
- **Rīgas namu apsaimniekotāja filiālēs:**
 - Lāčplēša ielā 24, of. 408, Rīgā
 - Daugavas ielā 1, Salaspilī
- **Rīgas namu pārvaldnieka iecirkņos un nodaļās**
- **Jūrmalā, Skolas ielā 50, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas birojā**
- **Jūrmalā, Raiņa ielā 110, aptiekā**
- **Jūrmalā, Nometņu ielā 10, aptiekā**

Nākamo „Darīsim Kopā!” numuru gaidiet 16. augustā



Avīze „Darīsim Kopā!”

Izdevējs:

SIA „EGO projekts”

Reģistrācijas numurs: 000703294

Tālrunis: 29172377

Reklamas nodāja: 2914/618

http://www.kopaa.lv

E-pasts: info@kopaa.lv

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas

apsaimniekotāju asociāciju

iespiests: SIA „Poligrāfijas grupa

Mūkusalā”

Tirāža: 20 000

„PUSI SILTUMA VARĒSIM TAUPĪT!”

Salaspilī tiek siltināts vesels daudzdzīvokļu māju kvartāls

Marina MATROŅINA

Salaspils nebeidz pārsteigt – šajā gadā pilsētā tiek siltinātas daudzdzīvokļu mājas Celtnieku–Energētiķu ielu kvartālā. „Renovācijas sagatavošanas posmā mēs palīdzējām kaimiņiem, bet blakus māju kaimiņi savukārt palīdzēja mums,” stāsta mājas Celtnieku ielā 2 iedzīvotāji. Šī māja siltināšanas darbus plāno pabeigt jau septembrī, tādēļ cer, ka ievērojamu uzņēmuma Salaspils siltums rēķinu samazinājumu piedzīvos jau šajā apkures sezonā.

Kaimiņu rēķini pārlicināja

Kompleksa māju renovācija, kas ietver arī siltināšanu, Latvijā ir zināma jau kopš divtūkstošajiem gadiem, tomēr daudzi iedzīvotāji joprojām šaubās par pasākuma finansiālo iznākumu (ja nu rēķini par siltumu nevis samazināsies, bet, gluži pretēji, – kļūs vēl lielāki?), netic arī efektivitātei (pierādi, ka dzīvoklī tik tiešām kļūs siltāk).

Labākais arguments, lai cilvēkus pārliecinātu, ir citu māju pieredze. Salaspilī šādu piemēru ir pietiekami.

– Mūsu māja ir salīdzinoši jauna, – stāsta mājas Celtnieku ielā 2 pilnvarotā persona Nadežda Belousova. – Varētu domāt, ka mājai siltināšana vispār nav vajadzīga, taču gadījās, ka paziņas no kaimiņos esošās siltinātās mājas parādīja savus rēķinus par patērēto siltumenerģiju. Kamēr mūsu mājā par apkuri mēnesī maksājām 100 eiro, kaimiņi tajā pašā mēnesī – 10 eiro!

Puse ir jāietaupa!

Pieņemsim, ka šīs visas ir tikai kaimiņu runas. Nevar taču 36 dzīvokļu 9 stāvu māja pieņemt lēmumu par renovācijas sākšanu, pamatojoties uz kaimiņu rēķiniem. „Taisnība,” apstiprina Nadežda, tomēr atzīst, ka kaimiņu rēķini likuši nopietni aizdomāties. Īstās runas mājā sākās tikai pēc vairākiem mēnešiem, kad iedzīvotāji ļoti piesardzīgi bija nobalsojuši par energoaudita nepieciešamību. Tas nozīmē – visi piekrita, ka ir vērts uzzināt mājas aukstākās vietas un saprast, vai aprēķini vispār uzrāda iespēju ietaupīt.

Pirmajā secinājumā energoauditors uzrakstīja to, ko iedzīvotāji jau zināja – māja Celtnieku ielā 2 nelietderīgi tērē siltumenerģiju tūkstošu eiro apmērā. Dārgā siltumenerģija pazūd caur betona paneļu šuvēm, logu šķirbām, aukstajā kāpņu telpā, nesiltinātajos bēniņos un caur pagraba pārsegumu. Vidējais gada siltumenerģijas patēriņš apkurei mājā bija 100 kWh uz 1 kv.m.

– Atbilstoši energoauditora aprēķiniem un tehniskā projekta risinājumam renovācijai jānodrošina iespēja ietaupīt pusi šīs siltumenerģijas, – saka Nadežda. Lūk, arī arguments.

Ļoti palīdz apsaimniekošanas uzņēmums

Ko var palīdzēt kaimiņi? Pat ļoti daudz! Nadežda pati ir projektētāja, kaimiņmājā dzīvo profesionāls tāmētājs, vēl mazliet tālāk – māju pāri pagalam apsaimnieko cilvēks, kurš jau ir organizējis trīs māju siltināšanu.

Tas ievērojami saīsināja laiku un izdevās izvairīties no daudzām kļūdām. Projektu visām mājām, kas atrodas vienā kvartālā, veidoja viens arhitekts, izdevās pieņemt vienotu fasādes risinājumus, beigās ēkas izskatījās kā vienots komplekss. Rezultātā vienā mazā pilsētas kvartālā šovasar nosiltinās četras mājas, bet piektā – Energētiķu ielā 1 – plāno darbu veikt nākamajā vasarā.

– Sarunas ar dzīvokļu īpašniekiem sākās pirms diviem gadiem, – apstiprina mājas Energētiķu ielā 1 pilnvarotais pārstāvis Jānis Kļaviņš, bet no kaimiņiem Celtnieku ielā 2 atpalikām tādēļ, ka nelēmām mainīt apsaimniekotāju.

Patlaban abas mājas apsaimnieko AS Rīgas namu apsaimniekotājs.

– Liels paldies šī apsaimniekošanas uzņēmuma darbinieku komandai un personīgi valdes priekšsēdētājam Igoram Trubko, – saka Nadežda. – Protams, apsaimniekotāja atbildība ir komunālie jautājumi, bet uzņēmumā Rīgas namu apsaimniekotājs mums palīdz arī juristi un grāmatveži. Apsaimniekotājs nodrošināja speciālistu, kurš palīdzēja sagatavot projekta dokumentāciju, organizēt īpašnieku sapulces, būvniecības darbu izpildes pretendentu konkursu un patlaban veic projekta uzraudzību.

Kādas grūtības ir gaidāmas?

Ar renovācijas jautājumiem savā mājā visvairāk nodarbojas pati Nadežda, palīdzot mājas aktīvistu komandai. Kā mājas pilnvarotā pārstāve viņa piedalās būvniecības uzņēmumu sapulcēs,

pati pieskata un uzrauga būvdarbu gaitu mājā. Tieši viņa vislabāk pārzina smalkākās projekta detaļas un ir gatava vērst speciālistu uzmanību uz niansēm, kas svarīgas iedzīvotājiem. Ja dzīvokļu īpašnieku kopībā nav šādas raudzes speciālista, renovācijas gaitā var gadīties sarežģījumi un lieta var beigties ar izmaksu sadārdzināšanos.

Nadežda atzīst, ka nemaz tik viegli nav gājis. Mājas aktīvistu paveikuši ļoti grūtu darbu, pārliecinot iedzīvotājus un gatavojot nepieciešamo dokumentāciju valsts finanšu institūcijai Altum 50% līdzfinansējuma iegūšanai.

– Beigu balsojumā pirms darbu sākšanas nobalsoja vairāk nekā 70% īpašnieku, – stāsta Nadežda. – Pirms šī balsojuma ar katru cilvēku tika runāts vairāk par vienu gadu, lai izskaidrotu, kas jāizdara mājā, lai siltums netiktu tērēts velti.

Kad dokumenti nonāca finanšu institūcijā Altum, sākās citi sarežģījumi. Trīs reizes nācās veikt iepirkuma procedūru, dokumentu aprīte bija ilgstoša un smaga, darba gaitā nomainījās dokumentu formas, kā rezultātā nācās pārslēgt līgumu ar apakšuzņēmēju.

No Eiropas fondiem mums piešķīra 150 tūkstošu eiro kā līdzfinansējumu (projekta kopējās izmaksas ir 309 tūkstoši eiro).

Taisnības labad jāatzīmē Altum speciālistu augstais profesionālais līmenis – vienmēr gatavi atbildēt uz jebkuru jautājumu, centīsies izdarīt tā, lai mājai un iedzīvotājiem būtu labāk.

Nākamais solis – banka, jo darbu izpildes otrajai daļai bankā ir jāņem aizdevums.

– Bankā mēs zaudējām mēnešus. Saņēmām garu nepieciešamo dokumentu sarakstu, kuri noformēšanas procesā vēl mainījās. Es saprotu, ka kabinetā sēdošais uz renovāciju skatās pavisam citādi nekā mājas iedzīvotājs...

Taču fakti nav apstrīdami – 2017. gada oktobrī beidzās beidzamais būvniecības darbu iepirkums, 2018. gada februārī pēc rūpīgas Altum pārbaudes iedzīvotāji saskaņoja galējo tami un 2018. gada maijā saņēma kredītu.





Mājas vecākie Nadežda (Celtņieku iela 2) un Jānis (Enerģētiku iela 1)

„Renovējot visas mājas, kurām tas ir nepieciešams, izdotos samazināt siltumenerģijas patēriņu uz pusi.”

Uz priekšu!

Tagad visas grūtības ir aiz muguras, nepieciešamo kredītu māja ir saņēmusi, ap to uzlietas stalažas. Būvdarbi rit pilnā jaudā, un apkārtējo māju iedzīvotāji pie Nadeždas nāk ekskursijās tieši tāpat, kā agrāk viņa apmeklēja citas adreses.

– Cik biezu akmens vates slāni esat izvēlējušies fasādes siltināšanai? – vai-cā kaimiņš Jānis Kļaviņš no Enerģētiku ielas 1. Uzsnājis, ka projekts paredz 150 mm biezu *oderi*, viņš turpina iztaujāt: – Vai karstā un aukstā ūdens stāvvadus arī esat ielānojuši nomainīt?

Ūdens un kanalizācijas stāvvadi mājai ir svarīgs jautājums. Protams, pēc 30 gadu kalpošanas renovācijas laikā būtu labi nomainīt šīs komunikācijas un vēl arī siltumsistēmas stāvvadus, taču dzīvokļu īpašnieki nobalsoja pret nomainīšanu. Pirmkārt, tādēļ, ka, saglabājot vecās caurules, kopējās izmaksas ir zemākas, otrkārt, neviens nevēlējās demontēt dzīvokļos iebūvēto *skaistumu*. Labi, ka guļvadi kā bēniņos, tā pagrabā tiks nomainīti projekta izpildes laikā.

– Vēl mēs iegūsim modernu ventilācijas sistēmu, – darbus uzskaita Nadežda. – Turklāt siltumenerģijas patēriņa uzskaites sistēmā katrā telpā pie radiatoriem tiks piestiprināts siltumenerģijas skaitītājs, kas atšķirībā no alokatoriem skaitīs reāli patērēto siltumenerģiju. Tas nozīmē, ka katra radiatora siltumdevi būs iespējams regulēt individuāli pēc lietotāja vēlmēm. Visu skaitītāju rādījumu nolasīšana notiks attālināti (vienlaicīgi visos dzīvokļos), un tā nonāks uz apsaimniekotāja pulti. Gaidām ievērojamu ūdens starpības rādījuma samazināšanos.

Nepieciešamības gadījumā dzīvokļos logi tiks nomainīti ar moderniem pakešlogiem pēc vienota projekta. Pagrabā tiek rekonstruēts siltummezgls:

– Jāatzīst, ka siltummezgla rekonstrukcija būtu nepieciešama jebkurā gadījumā, jo uzņēmums *Salaspils siltums* pirms katras apkures sezonas sākšanas šim mezglam izvirza arvien jaunas un jaunas prasības. Patlaban mēs pat apsteidzam viņu un Eiropas regulu prasības. Pēc darbu pabeigšanas pagrabā paredzēts atjaunot atsevišķos šķūņņus iedzīvotāju lietu glabāšanai. Pirms darbu sākšanas mājas iedzīvotāji pagrabu iztīrīja – izmēza gadiem krātas nevienam nederīgas lietas. Tika piepildīti vairāki celtniecības konteineri.

Renovācija skaitļos

Ko iegūs mājas iedzīvotāji pēc renovācijas darbu pabeigšanas? Principā viņi iegūs praktiski jaunu māju, kurā būs veikts pat kosmētiskais remonts kāpņu telpā. Turklāt vidēja divstābu dzīvokļa īpašnieks par to visu samaksā ap 4000 eiro. Daudzi, galvā sarēķinājuši savus ienākumus un bankas kredīta procentus, paziņoja, ka ar apsaimniekotāju norēķināsies uzreiz. Mājā šādi īpašnieki veido 20%, pārējie par renovāciju maksās 15 gadu periodā. Ikmēneša maksājums vidēja lieluma dzīvoklim paredzams 30–35 eiro.

– Tikai neaizmirstiet no ierastā dzīvokļa rēķina atskaitīt uzkrājumam paredzēto naudu, kuru katru mēnesi krājam līdz renovācijas sākumam, – saka Nadežda. – Tas ir 6–8 eiro no dzīvokļa mēnesī. Nebūs vairs nepieciešamības katru gadu aizsmērēt panelu šuves un lāpīt vecās caurules. Pats galvenais, neaizmirstiet to naudu, kuru turp-

māk ekonomēsīm par tik ļoti dārgo siltumenerģiju. Šo aprēķinu rezultātā jāsecina, ka ikmēneša rēķins dzīvokļu īpašniekiem Celtņieku ielā 2 ne tikai nepaaugstināsies, bet gluži pretēji, var pat samazināties. Turklāt cilvēki iegūs komfortu, labiekārtotu vidi, pat izremontētu lifta kabīni. Par lifta remontu Nadežda atklāj:

– Lifta remontam tērēsim naudu, ko mums apsolījusi Salaspils dome, jo mūsu pilsētas pašvaldība ir lēmusi atbalstīt tās mājas, kuras veic renovāciju. Katra māja no domes saņems noteiktu, no mājas kopējās platības atkarīgu maksājumu. Pēc maniem aprēķiniem, mūsu mājai tie būs vairāk nekā 10 000 eiro. Viens risinājums būtu šo naudu iemaksāt kredīta dzēšanai, bet cilvēki nobalsoja par papildu remontdarbiem un mēs remontēsīm liftu.

Kādu mācības Nadežda Belousova no mājas siltināšanas procesa ir guvusi sev? Pirmā – ir jābūt labām kaimiņattiecībām ar apkārtējo māju iedzīvotājiem. Palīdzot cits citam, tādu lielu darbu veikt ir daudz vieglāk. Otrā – nav jēgas renovāciju atlikt uz vēlāku laiku. Grantu programma Latvijā darbosies līdz 2020. gadam, kuras laikā katru daudzdzīvokļu māju var pretendēt uz 50% līdzfinansējumu no finanšu institūcijas *Altum*. Trešā – pārrunas ar kaimiņiem vajag sākt tūlīt, projektu iesniegšanas periods beigsies pēc diviem gadiem.

Kā organizēt darbus?

Komentē AS *Rīgas namu apsaimniekotājs* attīstības direktors un Rīgas apsaimniekotāju asociācijas eksperts **Aleksandrs Sakovskis**:

– Uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* apsaimnieko 200 mājas Rīgā, Salaspilī un Jūrmalā, no kurām 21 mā-

jas iedzīvotāji ir pieņēmuši lēmumu par sava īpašuma renovāciju. Māja Salaspilī, Celtņieku ielā 2, ir pirmā bezdelīga, pārējās atrodas dažādās projekta dokumentācijas sagatavošanas stadijās.

– **Vai pārējās mājas varēs darbus sākt jau šajā gadā?**

– Šajās mājās priekšdarbi ir izpildīti – veikta tehniskā apsekošana atzinuma sagatavošanai, ir energoauditora slēdziens. Šie ir galvenie nepieciešamie priekšdarbi projektēšanas sākšanai, taču līdz darbu veikšanai mājām vēl daudz jāizdara.

– **Kas tieši?**

– Pēc renovācijas projekta izveidošanas speciālisti izrēķinās tā saucamo signāltāmi, kas iedzīvotājiem dos priekšstatu par reālajām darbu izmaksām. Tālāk kopā ar mājas pilnvarotajām personām tiks veikta iepirkuma procedūra – izvēlēts darbu izpildītājs. Tajā uzvarēs komersants, kurš piedāvās mājai izdevīgāko cenu. Pēc kopējo izmaksu precizēšanas mēs palīdzēsīm mājas iedzīvotājiem sasaukt nobeiguma sapulci, kurā viņiem nobalsojot jādod piekrišana kredīta ņemšanai bankā un līguma noslēgšanai ar finanšu institūciju *Altum*. Tas nozīmē, ka reāli siltināšanas darbi šajās mājās sāksies nākamajā gadā. Patiesībā tāda ir prakse – katra projekta saskaņošanas laiks parasti ilgst no pusgada līdz pusotram gadam.

– **Izskatās, ka ar māju Celtņieku ielā 2 jūs esat ļoti apguvuši šādu projektu sagatavošanas un saskaņošanas māku?**

– Jā, turklāt nākamajā gadā mūs gaida ļoti nopietns izaicinājums – 20 *Rīgas namu apsaimniekotāja* apsaimniekotās mājas renovācijas darbus sāks teju vienlaicīgi. Rezultātā iegūs visi – iedzīvotājiem būs skaistas, siltas, praktiski atjaunotas mājas, bet apsaimniekotājam – nekustamo īpašumu fonds, kurš prasa mazāk ikdienas rūpju.



Aleksandrs Sakovskis, AS *Rīgas namu apsaimniekotājs* attīstības direktors

– **Renovāciju ir ielānojuši 10% jūsu uzņēmuma apsaimniekoto objektu. Tas ir rezultāts, kurš pats par sevi liecina par klientu uzticēšanos.**

– Teikšu vēl vairāk – citu mūsu apsaimniekoto māju iedzīvotāji arī interesējas par renovāciju, bet vēl nav pieņēmuši attiecīgus lēmumus. Cēlonis ir sarežģītā procedūra, lai saskaņotu projektu un saņemtu līdz-

finansējumu. Cik man zināms, Igaunijā lēmumu par renovāciju paraksta dzīvokļu īpašnieku pilnvarotais pārstāvis, bet Lietuvā pietiek ar parastu vairākuma balsojumu. Tikai Latvijā tiek pieprasīta 2/3 īpašnieku piekrišana, un tas ir daudz.

Šķēršļu siltināšanai nāv!

– **Kādas mājas vairāk lūdz jūsu palīdzību renovācijas organizēšanā?**

– Renovāciju plāno visdažādākie objekti – nelielas koka mājas ar 12 līdz 16 dzīvokļiem, otra grupa – daudzstāvu mājas kā Celtņieku ielā 2 Salaspilī. Vecajām mājām šī iespēja zināmā mērā ir beidzamais glābiņš, jo bez remonta daža no tām pēc gadiem desmit var sabrukt un savus iedzīvotājus atstāt uz ielas. Citas mājas nedomā par glābšanu, bet gan par dzīves apstākļu uzlabošanu un maksājumu samazināšanu. Principā renovācijas programmā var piedalīties ikviens māja. Vienīgais nopietns šķērslis ir dzīvokļu īpašnieku parādi. Ar šo problēmu gan var cīnīties, ja māja izvēlas apsaimniekotāju, kurš strādā ar maksājumu disciplīnu un nepieļauj parādu veidošanos.

– **Vai bieži dzīvokļu īpašnieki, pat bez parādiem, negrib ņemt bankas kredītu, jo baidās, ka pazaudēs savu dzīvokli?**

– Steigšos paskaidrot, ka, ņemot bankā kredītu, dzīvokļu īpašnieki neieķīlā ne savu dzīvokli, ne māju kopumā. Tas nozīmē, ka nekustamo īpašumu nevar atņemt neviens. Renovācijas darbiem paņemtā kredīta atmaksā kopā ar procentiem tiks iekļauta ikmēneša rēķinos. Ja dzīvokļa īpašnieks nemaksā ikmēneša maksājumus, tad apsaimniekotājam ir tiesības vērsties tiesā tāpat kā citos gadījumos. Vēlos uzsvērt, ka iedzīvotājiem ar rēķinu apmaksu problēmas nedrīkst rasties, jo kopējā maksa par dzīvokli samazināsies. Ja energoauditora aprēķini parādītu, ka māja pēc renovācijas darbu pabeigšanas negūs vajadzīgo ietaupījumu, tad dzīvokļu īpašniekiem tas tiktu paziņots un viņiem dalība projektā būtu atteikta.

Nedrīkstam aizmirst, ka renovācija uzlabo ne tikai atsevišķu māju iedzīvotāju dzīves kvalitāti, bet pozitīvi ietekmē Latvijas ekonomiku kopumā. Statistika rāda, ka 40% siltumenerģijas mūsu valstī tērē mājaisaimniecības. Renovējot visas mājas, kurām tas ir nepieciešams, izdotos samazināt siltumenerģijas patēriņu uz pusi, kas nodrošinātu mums labāku ekoloģisko situāciju, zemākus maksājumus un lielāku enerģētisko neatkarību, par kuru beidzamajā laikā tik daudz tiek spriests.

– **Kādas redzāt iespējas renovāciju turpināt pēc 2020. gada?**

– Esmu pārliecināts, ka nākamajā Eiropas Savienības plānošanas septiņgadē nevar pārtraukt renovācijas darbus. Ja nauda netiks piešķirta no Eiropas Savienības fondiem, tad Latvijai pašai būs jāatrod iespējas un līdzekļi šādas programmas turpināšanai. **K**

KĀDAS IR PĀRVALDNIIEKA RĪCĪBAS ROBEŽAS?

Pārvaldniekam ir saistoši dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi

Iloņa MILLERE

Kādi ir dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākumi, un kādu informāciju ir tiesīgs saņemt dzīvokļa īpašnieks? Uz iedzīvotāju jautājumiem atbild Ekonomikas ministrijas speciālisti. Tikai pie mums – atsauces uz likumiem un noteikumiem, kurus jūs varēsiet izmantot, aizstāvēt savas intereses namu pārvaldē.

Vai dzīvojamās mājas īpašniekam ir tiesības iepazīties ar mājas lietu?

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 908 „Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi” 27. punktu dzīvojamās mājas īpašniekam ir tiesības iepazīties ar mājas lietu mājas lietas kārtotāja (kas var būt arī pārvaldnieks) klātbūtnē. Tāpat dzīvokļu īpašniekiem pārvaldnieka klātbūtnē ir tiesības nepieciešamības gadījumā izgatavot dokumentu kopijas (sk. minēto noteikumu 30.2. apakšpunktu).

Minētais izriet arī no *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 8. panta trešās daļas, proti, daudzdzīvokļu mājai, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos, mājas lieta glabājas pie pārvaldnieka, ja dzīvokļu īpašnieki nav noteikuši citādi. Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības iepazīties ar mājas lietu bez ierobežojumiem. Šādas dzīvokļa īpašnieka tiesības izriet no likuma, ievērojot to, ka dzīvojamās mājas īpašnieks, izpildot pienākumu piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, ir tiesīgs pārliecināties, ka pārvaldnieks pilda tam ar pārvaldīšanas līgumu uzdoto pārvaldīšanas uzdevumu, kurā ietilpst arī mājas lietas vešana.

Cik ilgi nepieciešams glabāt Captaujas anketas, saskaņā ar kurām tika pieņemti lēmumi par pārvaldnieka izvēli?

Informējam, ka saskaņā ar *Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma* 8. panta otrās daļas 4. punktu mājas lietas ceturtajā sadaļā apkopojami ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītie dokumenti – dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums, dzīvokļu īpašnieku izveidoto biedrību, kapitālsabiedrību vai kooperatīvo sabiedrību statūti vai savstarpēji noslēgtais dzīvojamās mājas apsaimniekošanas līgums, dzīvojamās mājas īpašnieka (īpašnieku) pieņemtie lēmumi, tostarp dzīvokļu īpašnieku kopsapulču pieņemtie lēmumi, uz pārvaldīšanas darbībām attiecināmie līgumi, pārvaldīšanas darba plāni, budžeta pārskati u.c.

Attiecībā uz dzīvojamās mājas lietu ir norādāms, ka dzīvojamās mājas lietas vešana saskaņā ar *Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma* 6. panta otrās daļas 3. punktu ir pieskaitāma pie obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām un atbilstoši minētā likuma 8. pantam iekārtojama par ikvienu dzīvojamo māju, un tā glabājas pie daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieka, bet, ja mājai ir vairāki īpašnieki, – pie pārvaldnieka, ja pārvaldīšanas līgumā nav noteikts citādi.

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 908 „Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas

noteikumi” (turpmāk – Noteikumi) 16. punktu mājas lieta iekļauj dokumentu oriģinālus vai noteiktā kārtībā apliecinātus dokumentu oriģinālu atvasinājumus (norakstus, apliecinātas kopijas, dublikātus, izrakstus), izņemot šajos noteikumos minētos gadījumus, kad pieļaujams ievietot dokumentu kopijas.

Vienlaikus Noteikumu 20. punkts noteic, ka atsevišķi no mājas lietas iekārto sējumu, kurā ievieto dokumentus, kas zaudējuši aktualitāti (turpmāk – arhīva sējums). Par aktualitāti zaudējušiem dokumentiem atzīstami tādi, kuri ir izpildīti vai kuru termiņš ir noteicējis. Mājas lietas kārtotājs dokumentus ievieto arhīva sējumā, kad pagājuši divi gadi vai ilgāks termiņš pēc to aktualitātes zaudēšanas. Mājas lietas kārtotājs līdz nākamā gada 1. februārim cauršuj un paraksta dokumentus un nodrošina sējuma saglabāšanu. Cauršūšanas prasība nav attiecināma, ja dokumenti ir noformēti atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu. Mājas lietas sadaļas saturā pie attiecīgā dokumenta izdara atzīmi, ka tas ievietots arhīva sējumā. Arhīva sējumu uzglabā vismaz divus gadus vai ilgāk, ja šādu termiņu noteicis pārvaldītājs.

Nemot vērā iepriekš minēto, dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu oriģināliem vai noteiktā kārtībā apliecinātiem dokumentu oriģinālu atvasinājumiem (noraksti, apliecinātas kopijas, dublikāti, izraksti) ir jābūt ietvertiem mājas lieta, bet tos var ievietot arhīva sējumā, ja dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem jaunu lēmumu, kas saturiski padara iepriekš pieņemto lēmumu par zaudējušu aktualitāti, piemēram, ar brīdi, kad tiek pieņemts lēmums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu jaunam pārvaldniekam, iepriekš pieņemtais lēmums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu līdzšinējam pārvaldniekam uzskatāms par aktualitāti zaudējušu un to var ievietot arhīva sējumā ne ātrāk kā pēc diviem gadiem.

Vai pārvaldniekam ir jāveic mitrā uzkopšana dzīvojamās mājas kāpņu telpā?

Jautājumu regulē Ministru kabineta noteikumi Nr. 906 „Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi”. Saskaņā ar noteikumu 2. punktu dzīvojamās mājas pārvaldītājs nodrošina sanitārās apkopes prasību izpildi dzīvojamā mājā, lai nepieļautu apdraudējuma iestāšanos. Minēto noteikumu 14. punkts noteic, ka kāpņu telpā vismaz vienu reizi nedēļā veicama mitrā uzkopšana. Sliktos laikapstākļos (piemēram, palielināts nokrišņu daudzums) mitrā uzkopšana veicama biežāk dzīvojamās mājas pārvaldītāja noteiktajos termiņos.

Savukārt *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 1. pants noteic, ka dzīvojamās mājas pārvaldītājs ir dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks. Pārvaldnieks ir pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības. *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 10. pants noteic, ka dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot pārvaldniekam veikt atsevišķas vai visas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā. Dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam veikt pārvaldīšanas darbības, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu.

Tādējādi dzīvojamās mājas kāpņu telpas mitrās uzkopšanas nodrošināšana ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums vai pārvaldnieka pienākums, ja dzīvojamās mājas īpašnieks ir uzdevis pārvaldniekam minēto uzdevumu, iekļaujot to rakstveidā noslēgtā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā. Dzīvojamās mājas kāpņu telpas mitrās uzkopšanas nodrošināšana ir pārvaldnieka pienākums arī gadījumos, kad dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.

Saskaņā ar *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 6. panta otro daļu dzīvojamās mājas sanitārā apkope pieder pie obligāti veicamām pārvaldīšanas darbībām. Tādējādi dzīvojamās mājas kāpņu telpas mitrā uzkopšana ir veicama

neatkarīgi no dzīvojamās mājas pārvaldītāja gribas.

Gadījumā, ja dzīvojamās mājas kāpņu telpas mitrā uzkopšana ir pārvaldnieka pienākums, pārvaldnieks par šī pienākuma izpildi ir atbildīgs atbilstoši *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 16. panta pirmajai daļai, kas noteic, ka pārvaldnieks ir atbildīgs dzīvojamās mājas īpašniekam par tam dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi saskaņā ar šā likuma, *Civillikuma* un noslēgtā pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

Vai pārvaldniekam ir tiesības izmantot dzīvokļu īpašnieku mājas remontdarbiem uzkrāto naudu, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, parāda segšanai?

Atbilstoši *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 14. panta sestās daļas 2. punktam dzīvojamās mājas īpašnieka veidotos uzkrājumus pārvaldnieks nav tiesīgs izmantot dzīvojamās mājas īpašnieka neizpildītu saistību izpildei (parādu segšanai u.tml.). Tādējādi dzīvokļu īpašnieku mājas remontdarbiem uzkrāto naudu, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, pārvaldnieks nav tiesīgs izmantot parāda segšanai. Tomēr minēto uzkrājumu izmantošana parādu segšanai ir pieļaujama, ja dzīvokļu īpašnieki ir pieņēmuši par to attiecīgu lēmumu.



Pienākumu norēķināties nosaka *Dzīvokļa īpašuma likuma* 13. panta pirmā daļa, dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā.

Savukārt pienākumu uzņemties saistības ar vai bez līguma nosaka *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 10. panta piektā daļa, kurā teikts, ka uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās saistības attiecas uz ikvienu dzīvokļa īpašnieku.

Vai pārvaldnieks ir atbildīgs par balkonu remontu daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā?

Saskaņā ar *Dzīvokļa īpašuma likuma* 4. panta pirmās daļas 1. punktu kopīpašumā esošajā daļā ietilpst atsevišķas dzīvojamās mājas un tās ārterpu (tostarp balkonu) ārējās norobežojošās konstrukcijas. *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 6. panta otrās daļas 1. punkta d) apakšpunkts noteic, ka dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts ir uzskatāmi par obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām. Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām” (turpmāk – Noteikumi Nr. 907) 11.4.1. apakšpunktu reizi gadā ir jāveic balkonu vizuālā pārbaude. Atbilstoši Noteikumu Nr. 907 15. punktam, ja vizuālajā pārbaudē ir konstatēti dzīvojamās mājas vai tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumi, pārvaldītājs (tas ir, dzīvokļu īpašnieki vai pārvaldnieks, ja ir pilnvarots šādas darbības veikt):

- lemj par ārpuskārtas remonta veikšanu, ja ir konstatēts kāds no Noteikumu Nr. 907 17. punktā minētajiem bojājumiem;

- lemj par darba uzdevuma sastādīšanu tehniskajai apsekošanai, plānotā remonta veikšanu un pārvaldīšanas darba plāna papildināšanu vai dzīvojamās mājas renovāciju vai rekonstrukciju, ja dzīvojamās mājas pārvaldītājs ir dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks, kas ir pilnvarots pieņemt šādu lēmumu;

- sagatavo priekšlikumus dzīvojamās mājas īpašniekam (dzīvokļu īpašniekiem) lēmuma pieņemšanai par darba uzdevuma sastādīšanu tehniskajai apsekošanai, nepieciešamā remonta veikšanu un pārvaldīšanas darba plāna papildināšanu vai dzīvojamās mājas renovāciju vai rekonstrukciju, ja dzīvojamo māju pārvalda pārvaldnieks, kas nav pilnvarots pieņemt šādu lēmumu.

Līdz ar to par balkonu ārējo norobežojošo konstrukciju tehniskā stāvokļa pārbaudi un to remontu ir atbildīgi dzīvokļu īpašnieki kopīgi vai dzīvojamās mājas pārvaldnieks, ja dzīvokļu īpašnieki viņm šādu uzdevumu devuši.

Saskaņā ar *Dzīvokļa īpašuma likuma* 13. panta pirmo daļu dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā. Savukārt attiecībā uz izdevumu segšanu citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai *Dzīvokļa īpašuma likuma* 13. panta otrajā daļā ir noteikts, ka dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz:

- kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai komunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas;
- pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, visiem dzīvokļu īpašniekiem ir jāsedz dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktie izdevumi par balkonu remontu, ja veiktās darbības klasificējamas kā obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības vai citas pārvaldīšanas darbības, ja tās atbilst *Dzīvokļa īpašuma likuma* 13. panta otrajā daļā noteiktajiem kritērijiem.

Vai normatīvajos aktos ir noteiktas dzīvojamās mājas pārvaldnieka tiesības vai pienākums veikt appludināta dzīvokļa īpašuma apsekošanu un noformēt apsekošanas aktu par konstatētajiem bojājumiem? Vai normatīvajos aktos ir noteikts dzīvokļa īpašuma īpašnieka pienākums aicināt dzīvojamās mājas pārvaldnieku, lai konstatētu dzīvokļa appludināšanas faktu un nodarītos zaudējumus?

Viens no dzīvokļu īpašnieku pienākumiem ir *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 5. panta pirmajā daļā noteiktais pienākums nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Saskaņā ar minētā likuma 6. panta piekto daļu dzīvokļu īpašnieku pienākums vai pārvaldnieka pienākums, ja viņm šādas darbības ir uzdotas, ir gādāt par savas dzīvojamās mājas tehniskā stāvokļa saglabāšanu atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 907 „Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apko-

pi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām”. Šo Ministru kabineta noteikumu 3. un 3.1. punkts noteic, ka dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehnisko stāvokli nosaka vizuālajā pārbaudē. Pārbaudes faktu fiksē dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnālā. Dzīvokļu īpašumos sadalītā dzīvojamā mājā pārvaldnieks kopīpašuma daļā ietilpstošo iekārtu un inženierkomunikāciju daļas, kas atrodas atsevišķos īpašumos, vizuāli pārbauda pārvaldīšanas līgumā noteiktajā kārtībā. No iepriekš norādītā secināms, ka, lai konstatētu inženierkomunikāciju tehnisko stāvokli, jāveic to vizuālā pārbaude (apsekošana). Sīkāku kārtību par vizuālo pārbaudi dzīvokļu īpašumos sadalītā dzīvojamā mājā attiecībā uz kopīpašuma daļā ietilpstošo iekārtu un inženierkomunikāciju daļu, kas atrodas atsevišķos īpašumos, nosaka pārvaldīšanas līgumā. Līdz ar to jāņem vērā, ka pārvaldnieka rīcības robežas attiecībā uz dzīvokļu īpašniekiem noteiktas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā, tāpat pārvaldniekam ir saistoši dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas 1. un 7. punkts noteic, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā un nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvarotiem speciālistiem veikt dzīvokļa īpašumā darbības, kas nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai, kā arī nodrošināt iespēju apsekot atsevišķo īpašumu. Līdz ar to dzīvokļa īpašnieka pienākums ir veikt visas nepieciešamās darbības, tostarp informēt pārvaldnieku vai dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvaroto personu par radušos inženierkomunikāciju bojājumu, jo dzīvokļa īpašniekam jāpiedalās dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, kā arī jānodrošina iespēja apsekot dzīvokli. Savukārt pārvaldnieka pienākums ir apsekot dzīvokli esošos kopīpašuma stāvodus, ja dzīvokļa īpašniekam ir radušās aizdomas par to bojājumu un to fiksēt dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnālā. Normatīvie akti nenosaka tiešu pienākumu par inženierkomunikāciju apsekošanas faktu noformēt apsekošanas aktu.

Appludināšanas faktu konstatēšana un aprakstīšana izriet no civiltiesiskā regulējuma, proti, saskaņā ar *Civillikuma* 1635. pantu katrs tiesību aizskārumam, tas ir, katra pati par sevi neatļauta darbība, kuras rezultātā nodarīts kaitējums (arī morālais kaitējums), dod tiesību cietušajam prasīt apmierinājumu no aizskārēja, ciktāl viņu par šo darbību var vainot. Dzīvokļa īpašnieka atbildība un pienākums atlīdzināt zaudējumus izriet no *Dzīvokļa īpašuma likuma* 14. panta pirmās daļas, proti, dzīvokļa īpašnieks par zaudējumu nodarīšanu citiem dzīvokļu īpašniekiem vai citām personām ir atbildīgs normatīvajos aktos, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumos vai savstarpēji noslēgtajos līgumos noteiktajā kārtībā. Tāpat *Civillikuma* 1779. pants noteic, ka katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību nodarījis. Tiesību doktrīnā atzīts, ka zaudējumu atlīdzības pienākums iestājas tad, kad vienlaikus pastāv šādi priekšnoteikumi jeb atlīdzības pamati:

- tiesību aizskārēja neattaisnojama darbība, kas attiecīgajos gadījumos ietver arī novērtējumu no vainojamības viedokļa;
- zaudējumu esamība;
- cēloniskais sakars starp zaudējumiem un neatļauto darbību (sk. K. Torgāns. Saistību tiesības. I daļa. Rīga, 2006, 209. lpp.).

Ievērojot minēto, gadījumā, ja pārvaldnieks, veicot apskati, konstatē, ka dzīvokļa appludināšanas cēlonis nav kopīpašumā esošo inženierkomuni-

kāciju bojājums, bet tas noticis dzīvokļu īpašnieku darbības vai bezdarbības rezultātā, tad normatīvie akti neparedz pārvaldniekam pienākumu cietušā dzīvokļa īpašnieka interesēs vākt pierādījumus, kas pamatotu prasījumu par zaudējumu atlīdzināšanu. Tādā situācijā par appludināšanas faktu konstatēšanu un zaudējumu apliecināšanu dokumentu (piemēram, sagatavota akta, fotofiksācijas, neatkarīga eksperta atzinuma) sagatavošanu jā rūpējas pašam dzīvokļa īpašniekam.

Kā dzīvokļa īpašniekam rīkoties gadījumos, kad pārvaldnieks neievēro normatīvo aktu prasības par dzīvojamo māju apsaimniekošanu?

Īpašuma tiesība uz dzīvokļa īpašumu dzīvokļa īpašniekam rada ne vien pilnīgas varas tiesību uz to, bet arī uzliet noteiktus pienākumus. Viens no šādiem dzīvokļa īpašnieka pienākumiem ir *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 5. panta pirmajā daļā noteiktais pienākums nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, kas ietver arī ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšanu un darījumu slēgšanu. Ja dzīvojamā mājā ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti lēmumi tiek pieņemti *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteiktajā kārtībā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums uzliet par pienākumu dzīvojamās mājas īpašniekam organizēt šādas obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības:

- uzturēt (fiziski saglabāt) dzīvojamo māju;
- plānot, organizēt un pārraudzīt pārvaldīšanas darbu;
- vest dzīvojamās mājas lietu;
- slēgt līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu (ja zeme kopā ar dzīvojamo māju neveido vienotu nekustamo īpašumu);
- sniegt informāciju valsts un pašvaldību institūcijām.

Viens no lēmumiem, kuru dzīvokļu īpašnieki var pieņemt saistībā ar likumā noteikto pārvaldīšanas darbību izpildi, ir dzīvojamās mājas pārvaldnieka izvēle. Noslēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu ar pārvaldnieku, dzīvokļu īpašnieki līgumā noteiktā apmērā uzdod pārvaldniekam veikt obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības. To izpilde pārvaldniekam var tikt uzticēta kopumā vai arī tikai noteiktu pārvaldīšanas darbību apjomā. Tāpat ar pārvaldīšanas līgumu dzīvokļu īpašnieki pilnvaro pārvaldnieku pieņemt noteiktus lēmumus viņu vietā, slēgt līgumus, kā arī veikt vai saņemt maksājumus. Tāpat pārvaldīšanas līguma noslēgšana ar pārvaldnieku ir veids, kādā dzīvojamās mājas īpašnieks (arī dzīvokļa īpašnieki) izpilda likumā noteikto pienākumu pārvaldīt dzīvojamo māju. Turklāt tieši dzīvojamās mājas īpašnieks ir atbildīgs, lai viņa izvēlētais pārvaldnieks atbilstu *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā* izvirzītajām profesionālās kvalifikācijas prasībām.

Gadījumā, ja pārvaldnieks nepienācīgi veic tam uzdotās pārvaldīšanas darbības vai citus likumā noteiktos pārvaldnieka pienākumus, piemēram, neved mājas lietu, neregistrējas Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā vai arī nesniedz jebkura veida informāciju, dzīvojamās mājas īpašnieks var izbeigt ar viņu pārvaldīšanas līgumu un uzticēt mājas pārvaldīšanu citai personai. Dzīvojamās mājas īpašnieks savu pilnvarojumu pārvaldniekam var atsaukt jebkurā laikā.

Tāpat *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 16. panta pirmā daļa noteic, ka pārvaldnieks ir atbildīgs dzīvojamās mājas īpašniekam par tam dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi saskaņā ar šā likuma, *Civillikuma* un noslēgtā pārvaldīšanas līguma noteikumiem. **K**

VĒLOS BŪT PĀRVALDNIIEKS!

Kur iespējams apgūt zināšanas, lai kļūtu par mājas vecāko vai pārvaldnieku? Uzziniet gan mācību vietas, gan izmaksas!

Liene VARGA

Beidzamo gadu laikā arvien vairāk rīdzinieku papildina savas zināšanas māju apsaimniekošanas nozarē. Šo cilvēku galvenais mērķis ir iegūt pietiekami daudz informācijas, lai saprastu, vai mājas pārvaldnieks godīgi veic viņu īpašuma apsaimniekošanu. Rīgas dome pilsētas iedzīvotājiem piedāvā iespēju apgūt apsaimniekošanas pamatzināšanas māju vecāko kursus, kurus organizē pašvaldības uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks*. Lai pamatīgi apgūtu nozari, jāmacās nopietni – jāklūst par Rīgas Tehniskās universitātes studentu.

Zināšanas katram iedzīvotājam

Uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* mācību centra vadītāja Aleksandra Cimbalē raidījumā Latvijas Radio 4 pastāstīja, kādas zināšanas kursus būs iespējams apgūt:

– Pieņemts uzskatīt, ka mēs apmācām māju vecākos, tomēr domājam, ka termins *mājas vecākais* ir novecojis. Tagad šos cilvēkus sauc par mājas pilnvarotajiem pārstāvjiem. Lai arī neviens normatīvais akts dzīvokļu īpašniekiem neuzliek par pienākumu šādu personu izvēlēties, tomēr, ja viņi to dara, tad pilnvarojuma došanai nepieciešama divu trešdaļu īpašnieku piekrišana. Tas nozīmē – dzīvokļu īpašniekiem jāsauc kopsapulce, kurā ne tikai jānobalso par pilnvarojuma došanu, bet arī jānosaka, par kādiem jautājumiem izvēlēta persona drīkstēs lemt (jānosaka pilnvarojuma apjoms).

Viena lieta ir kādam cilvēkam uzticēt pārstāvēt mājas intereses, bet pavisam cita – gaidīt šo uzdevumu izpildi. Lai jaunievēlēta pilnvarotā persona varētu sekmīgi darboties, viņam noderētu zināt apsaimniekošanas nozares likumdošanu, izprast ekonomikas pamatus, kā arī grāmatvedības un būvniecības pamatjautājumus. Bez šīm zināšanām viņam būs ļoti grūti pildīt doto uzdevumu – kontrolēt apsaimniekošanas uzņēmuma darbību.

– Mājas pilnvarotā persona var pati saviem spēkiem apgūt apsaimniekošanas *aritmētiku*, – saka Aleksandra Cimbalē, – bet viņš var izmantot Rīgas pašvaldības organizētos kursus māju pilnvarotajām personām. Šajosursos mēs uzņemam ne tikai jau izvēlētas māju pilnvarotās personas, bet jebkuru ieinteresētu rīdzinieku. Tāpat *Rīgas namu pārvaldnieka* kursus laipni gaidīti tiek dzīvokļu īpašnieku biedrību pārstāvji. Kā zināms, biedrībai ir valde un valdes priekšsēdētājs. Mēs uzskatām,

ka biedrību vadībai ļoti noder atsvaidzināt savas zināšanas, lai iegūtu lielāku mājas iedzīvotāju uzticību.

Kā strādāt pēc kursu pabeigšanas?

No vienas puses, *Rīgas namu pārvaldnieka* kursu apjoms ir tikai 25 stundas un absolventi pēc to pabeigšanas saņem vienkāršu sertifikātu, tādēļ viņu zināšanas ir atbilstošas zemākās kategorijas darbiniekam. No otras puses, šādu kursu absolvents var pienācīgi pārstāvēt māju apsaimniekošanas uzņēmumā un kvalificēti risināt sarunas ar pārvaldnieku par komunālajiem jautājumiem.

– Kursus nepārtraukti organizējam jau trīs gadus, tajos piedalījušies pusotrs tūkstotis klausītāju, 800 cilvēku apmācības beiguši un saņēmuši sertifikātu, – stāsta A. Cimbalē. – Kursi ilgst piecas nedēļas, nedēļā notiek divas nodarbības. Reiz viena nodarbība par ēku tehnisko apsekošanu un remontdarbiem negaidīti ievilkās un beidzās 23.15. Daļēnīki nesteidzās doties mājās, neskatoties uz to, ka visiem nākamajā dienā bija jānododas uz darbu.

Jāatzīst, ka ne visu kursu absolventi kļūst par savu māju pilnvarotajām personām. Ar kursiem vien ir par maz, pilnvarojuma došanai ir jāpiekrīt divām trešdaļām dzīvokļu īpašnieku. Daudzās mājās lielākā daļa dzīvokļu tiek izīrēti, tādēļ nav tik daudz īpašnieku, lai pietiktu balsošanai.

Aleksandra Cimbalē uzsver:

– Par pilnvaroto personu var kļūt arī bez speciālas izglītības. Vēl vairāk – vienā mājā var būt vairākas pilnvarotās personas, kurām dzīvokļu īpašnieku kopība uzticējusi dažādas atbildības. Ļoti izdevīgi, ja mājā ir savs jurists, grāmatvedis, ekonomists un būvnieks. Šāds aktīvistu kolektīvs katrs ar savām zināšanām nodrošina mājas apsaimniekošanas darbu uzraudzīšanu, vai nu katram kontrolējot savā pārziņā esošās lietas,



vai darbojoties visiem kopā. Galīgo veidu, kā strādāt pilnvaroto personu iniciatīvas grupai, nosaka mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums.

Mājas pilnvaroto personu var uzaicināt „no malas”

Svarīgi zināt, ka mājas pilnvarotajai personai obligāti nav jābūt dzīvokļa īpašniekam konkrētajā mājā.

– Mūsu darbā bija gadījums, kad nelielā 10 dzīvokļu mājā par pilnvaroto personu tika izvēlēts nozarē izglītotais cilvēks, kurš lieliski tika galā ar uzticētajiem pienākumiem. Iesākumā kaimiņmāju iedzīvotāji vēroja un vērtēja viņa darbu, bet pēc tam uzaicināja par pilnvaroto pārstāvi savai mājai. Galu galā šis kungs kļuva ne tikai par savas mājas, bet visa nelielā kvartāla pilnvaroto pārstāvi.

Viens no galvenajiem jautājumiem: kā pilnvarotā persona var uzlabot situāciju mājā?

– Iedomāsimies, ka mājā ir 100 dzīvokļu īpašnieku un katram ir savs viedoklis par jumta remontu, teritorijas labiekārtošanu utt., bet nav īpašnieku pilnvarotās personas. Rezultātā pārvaldnieks saņems 100 dažādu vēlmju, bet nevienai nebūs dzīvokļu īpašnieku kopīga lēmuma spēka. Ja šādā mājā ir pilnvarotā persona, tad viņai ir tiesības pārvaldniekam paust vie-

dokli vairākuma vārdā: „Mēs vēlamies stāvēt vietu un bērnu laukumu, bet jumta nomaiņai, lūdzu, piesaistiet X firmu!” Šajā gadījumā apsaimniekotājam nav tiesību ignorēt šādu prasību, jo ir pārstāvētas visu dzīvokļu īpašnieku intereses.

– **Vai mājas pilnvarotai personai ir tiesības rīkoties ar remontu uzkrājumu naudu?**

– Šādu atļauju var dot dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē pieņemtais lēmums. Uzņēmumā *Rīgas namu pārvaldnieks* ir izstrādāts pilnvaras paraugs, kurā īpašnieki kopsapulces laikā uzreiz var noteikt konkrētu summu no mājas uzkrājumu fonda, ar kuru pilnvarotā persona var brīvi rīkoties bez kopsapulces saskaņojuma. Īpašnieku domas attiecībā uz finansēm ir atšķirīgas – ir mājas, kur pilnvarotajai personai uztic tikai dažus eiro, bet ir īpašumi, kur pilnvarotā persona pārvalda tūkstošus. Tātad, katra māja pilnīgi patstāvīgi izlemj šo jautājumu. Jebkurā gadījumā, ir virkne jautājumu, kurus māju pārstāvji patstāvīgi atrisināt nespēj. Piemēram, noteikt remontdarbu uzkrājumiem paredzamo summu – šādu jautājumu atļauts risināt tikai mājas kopsapulcei.

Mājas pārvaldniekam jābūt ar diplomu

Ja mājas pilnvarotais pārstāvis drīkst darboties bez speciālas izglī-

tības – diploma, tad mājas pārvaldniekam ir jābūt diplomētam speciālistam.

– Nekustamā īpašuma apsaimniekošanā augstākai izglītībai ir divas pakāpes. Ja students ir ieguvis 4. profesionālajam līmenim atbilstošu izglītību, tad viņam ir tiesības strādāt par namu pārvaldnieku. Iegūstot 5. profesionālā līmeņa izglītību, students ir apguvis padziļinātas zināšanas māju apsaimniekošanā un var strādāt par namu pārvaldnieku, – skaidro Rīgas Tehniskās universitātes pārstāve **Iveta Stamure**.

Ir viena kategorija apsaimniekotāju, kuriem speciāla izglītība nav vajadzīga, paskaidro Aleksandra Cimbalē:

– Pieņemsim, ka mājas īpašnieki pieņem lēmumu sava īpašuma apsaim-

Svarīgi zināt!

Personas, kuras līdz 2013. gada 31. augustam ir ieguvušas pārvaldnieka profesionālo izglītību un var pierādīt darba pieredzi ēku apsaimniekošanā līdz 2010. gada 1. janvārim, tiek pielīdzinātas personām, kuras ieguvušas trešā profesionālā līmeņa pārvaldnieka izglītību.

Interesentiem, kuri vēlas apmeklēt māju pilnvaroto pārstāvju kursus, jāraksta elektroniskā vēstule uz adresi: rmparvaldnieks@rmparvaldnieks.lv, ar atzīmi „Pieteikums mājas vecāko apmācībām”.

niekošanu uzticēt viskompetentākajam kaimiņam. Ja māja ir neliela, tās platība nepārsniedz 1500 kvadrātmetrus, tad šim apsaimniekotājam speciāla izglītība nav nepieciešama. Taču gadījumos, kad mājas platība pārsniedz 1500 kvadrātmetrus, apsaimniekotājam būs nepieciešama *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā* noteiktā izglītība – vismaz trešais profesionālās kvalifikācijas līmenis. Šāda līmeņa izglītību var iegūt sertificētos mācību centros, mācību ilgums parasti ir viens gads. Ja cilvēks vēlas apsaimniekot māju, kurā viņš pats nedzīvo, tad būs nepieciešama 4. vai 5. profesionālā līmeņa izglītība. Šāds pārvaldnieks var būt sabiedrības ar ierobežotu atbildību darbinieks, nodarbinātais komercsabiedrībā vai vienkārši pašnodarbinātā persona. Galvenais nosacījums, lai cilvēks būtu reģistrējies kā nodokļu maksātājs.

Ja pārvaldniekam ir ceturtais profesionālās izglītības līmenis, viņš var strādāt daudzdzīvokļu mājās, arī tādās, kurās privatizācijas process vēl nav beidzies un māja atrodas pašvaldības vai valsts pamatlīdzekļu uzskaitē. Savukārt piektā profesionālā līmeņa pārvaldnieks var strādāt ar praktiski jebkuru dzīvojamo fondu.

2000 eiro gadā, un esat pārvaldnieks!

Pārvaldnieka apmācības piedāvā vairākas privātās augstskolas, piemēram, Informācijas sistēmu menedžmenta akadēmija (ISMA).

– Esam izveidojuši divgadīgu programmu, pēc kuras sagatavojam nekustamā īpašuma pārvaldības speciālistus, – stāsta ISMA programmas *Uzņēmējdarbība nekustamā īpašuma* sfērā direktore profesore Dr.oec. Inese Spīča. – Pēc diviem gadiem mūsu studenti iegūst ceturto līmeņa namu pārvaldnieka kvalifikāciju. Tālāk programmas beidzēji var turpināt mācības bakalaura studiju *Uzņēmējdarbības vadība* trešajā kursā. Pēc diploma aizstāvēšanas viņi saņem kvalifikāciju – uzņēmuma vadītājs. Mūsu izstrādātā programma piedāvā ļoti daudzveidīgus mācību priekšmetus uzņēmējdarbības, mārketinga un grāmatvedības apguvei. Tajā ietilpst arī lietīšķā angļu valoda, filozofija un ētika. Šajos priekšmetos māca sarunāties ar cilvēkiem un viņus saprast. Mums ir izstrādāti divi moduļi, kuru ietvaros studenti iepazīstas ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un tehniski būvnieciskiem jautājumiem. Tādā veidā mēs sagatavojam speciālistus, kuri nepieciešamības gadījumā var pārvaldīt savu īpašumu vai arī strādāt apsaimniekošanas uzņēmumā. Uzskatu, ka apsaimniekošanas nozarē mūsu absolventiem ir lielas darba iespējas.

Salīdzinājumam – Rīgas Tehniskās universitātes *Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas programmā* lielāks uzsvars ir likts uz inženier-tehnisko zināšanu apguvi, bet ISMA vairāk māca ekonomiskos jautājumus. RTU skaidroja, ka nekustamā īpašuma apsaimniekošanas programmai katru gadu ir piešķirtas budžeta vietas, bet uz katru šo vietu ir 6–7 pretendenti. Pieprasījums iespējams ir Rīgas Tehniskās universitātes programmu – *Nekustamā īpašuma vadība*, *Nekustamā īpašuma vērtēšana* un *Nekustamā īpašuma ekonomika* – koledžas, bakalaura un maģistrantūras programmās kopā mācās 500 cilvēku.

Ja vēlaties kļūt par diplomētu pārvaldnieku, mācību maksa nav no mazajām – kā Rīgas Tehniskajā universitātē, tā ISMA studiju programmas *Nekustamā īpašuma pārvaldība* gada maksa ir aptuveni 2000 eiro. **K**

SVARĪGI!

RĪGAS SILTUMS PAMET RĪGAS CENTRU

Daudzi no mums ir pieraduši savus jautājumus uzdot Klientu apkalpošanas centrā Brīvības ielā 49/53, kur vienuviet bija iespējams saņemt gan uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks, gan Rīgas siltuma pārstāvjus. Izrādās, ka, sākot ar šā gada 30. jūniju, Rīgas siltuma konsultanti šajā centrā vairs ne-strādās.

Klientus gaidīs šādos Rīgas siltuma centros Rīgā: Cēsu ielā 3A, Pildas ielā 43, Kandavas ielā 16.

Klientu centru darba laiks:

| | |
|--------------|------------|
| pirmdienās | 7.30–16.15 |
| otrdienās | 7.30–16.15 |
| trešdienās | 7.30–16.15 |
| ceturtdienās | 7.30–16.15 |
| piektdienās | 7.30–15.00 |

Izteikt pretenzijas vai ieteikumus var, zvanot pa klientu dienakts bezmaksas tālruni **80000090**. Saziņai ar uzņēmuma darbiniekiem iespējams izmantot uzņēmuma mājaslapā www.rs.lv izveidoto sadaļu *Kontakti* vai arī elektronisko pastu siltums@rs.lv. **K**



„MŪS BRĪDINĀJA PAR SILTUMA PADEVES ATSLĒGŠANU!”

Kā rīkoties, saņemot uztraucošu brīdinājuma vēstuli no uzņēmuma Rīgas siltums?

Beidzamajās nedēļās daudzi rīdnieki vērsušies avīzes *Darīsim Kopā!* redakcijā ar jautājumiem par uzņēmuma Rīgas siltums izsūtītajām vēstulēm, kurās izteikts brīdinājums par karstā ūdens padeves pārtraukšanu sakarā ar mājai esošo parādu. „Kādēļ es saņemu šādu vēstuli, ja man nav nekādu parādu?” vaicā rīdnieki.

No uzņēmuma Rīgas siltums speciālistiem mēs saņēmām šādu skaidrojumu:

„Mūsu uzņēmums katrā mājai veic siltumenerģijas piegādi, pamatojoties uz līgumu *Par siltumenerģijas piegādi un lietošanu*, kas noslēgts starp uzņēmumu Rīgas siltums un dzīvokļu īpašniekiem, kurus pārstāv nekustamā īpašuma pārvaldnieks.

Saskaņā ar minētā līguma nosacījumiem Rīgas siltums izraksta rēķinu par visai ēkai kopumā piegādāto siltumenerģiju, pamatojoties uz ēkas siltummezglā uzstādītiem siltumskaitītāja rādījumiem. Rīgas siltuma izrakstītā rēķina tālāka sadale, kā arī norēķinu veikšana ar dzīvokļu īpašniekiem ir ēkas pārvaldnieka kompetencē, tādēļ Rīgas siltuma rīcībā nav informācijas par atsevišķu dzīvokļu īpašnieku veiktajiem vai neveiktajiem maksājumiem.

Atbilstoši *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 9. pantam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu atbild dzīvojamās mājas īpašnieks, kas šī likuma izpratnē ir dzīvokļa īpašnieks. Ja dzīvokļu īpašnieki

ir veikuši maksājumus par saņemto siltumenerģiju ēkas pārvaldniekam, bet pārvaldnieks saņemtos līdzekļus nav pārskaitījis Rīgas siltumam, tad dzīvokļu īpašniekiem ir saistoša pārvaldnieka rīcība, neveicot maksājumus Rīgas siltumam.

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 876 *Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi* 26.punkta nosacījumiem Rīgas siltumam ir tiesības, brīdinot trīs dienas iepriekš, pārtraukt siltumenerģijas piegādi, ja norēķini netiek veikti noteiktajos termiņos.

Lai nerastos situācija, ka parādu dēļ tiek pārtraukta siltumenerģijas piegāde, Rīgas siltumam ir noteikti sadarbības principi ar siltumenerģijas lietotājiem:

- ja rēķins par piegādāto siltumenerģiju nav savlaicīgi apmaksāts, tiek nosūtīta atgādinājuma vēstule ēkas pārvaldniekam;
- ja parāds netiek apmaksāts, uzņēmuma darbinieki telefoniski sazinās ar ēkas pārvaldnieku,

informējot, ka rēķina nemaksāšanas gadījumā Rīgas siltums būs spiests informēt dzīvokļu īpašniekus;

- ja parāds joprojām nav apmaksāts, par parāda esamību tiek informēti dzīvokļu īpašnieki;
- ja arī pēc dzīvokļu īpašnieku informēšanas parāds nav apmaksāts, ēkas pārvaldnieks tiek brīdināts par siltumenerģijas piegādes pārtraukšanu, ja vēstulē norādītajā termiņā netiks apmaksāts parāds.

Aicinām ikvienu dzīvokļa īpašnieku interesēties pie pārvaldnieka un aktīvi iesaistīties situācijas risināšanā, noskaidrojot iemeslus, kāpēc ēkai par piegādāto siltumenerģiju nav veikta samaksa pilnā apmērā.”

No redakcijas: Rīgas pilsētas iedzīvotājiem ir iespēja uzzināt arī par parādu, ja tāds mājai izveidojies uzņēmumā Rīgas ūdens. Uzņēmuma darbinieki katru mēnesi atjauno māju-parādnieku sarakstu, kuru publicē mājaslapā: <https://www.rigasudens.lv/aktuali/informacija-daudzdzivoklu-maju-dzivoklu-ipasniekiem>. Ja mājas pārstāvji internetu nelieto, aktuālo parādu situāciju iespējams uzzināt, zvanot pa klientu bezmaksas tālruni **80002122** katru darbdienu no 8.00 līdz 17.00. **K**

KAS PIE MUMS ATNĀCIS?

Kam ir tiesības iekļūt dzīvoklī, un kā pārliecināties, vai atnācējs patiešām ir policists, sociālais darbinieks vai gāzes uzņēmuma inspektors?

Marina MATRONINA

Latvijā ir ļoti daudz dienestu, kuru darbiniekiem ir tiesības mūsu dzīvokļos iekļūt kā dienā, tā naktī. Kas notiks, ja neatvērsiet policistam vai apsaimniekošanas uzņēmuma darbinieku noturēsiet par krāpnieku, lai gan viņš būs ieradies pārbaudīt skaitītāju rādījumus dzīvoklī? Kādas sekas būs tam, ja neatvērsiet uzņēmuma *Latvijas Gāze* darbiniekam, kurš pie durvīm zvanijs, lai pārliecinātos par sūdzībām par gāzes smaku kāpņu telpā? Esam noskaidrojuši, kuru iestāžu darbiniekiem durvis ir jāatver vispirms, tomēr tikai pēc tam, kad esat pārliecinājušies, ka aiz durvīm tik tiešām ir konkrētās iestādes pārstāvis.

Pavisam nesen Valsts policijas darbinieki aizturēja bandu, kuru turēja aizdomās par dzīvokļu aplaupīšanām. Pie upuriem zagļi iekļuvuši, uzdomāties par uzņēmuma *Latvijas Gāze* vai sociālajiem darbiniekiem, kā arī policistiem. Kā pastāstīja Rīgas reģionālās policijas pārvaldes preses centrā, ļaundaru grupa darbojusies Pārdaugavā, kur viņi uzdevušies par vēl citu uzņēmumu pārstāvjiem.

Vienā epizodē zaglis pie pensionāriem iekļuvis kā sociālais darbinieks, piedāvājot upuriem noslēgt kaut kādu līgumu. Kamēr dzīvokļa īpašnieks devies meklēt dokumentus, zaglis paņēmis maku ar naudu un bankas karti, kuru pēc tam izmantojis. Nākamajā reizē viņš uzdevies par darbinieku, kuram uzdevums pārbaudīt skaitītāju rādījumus, kas atkal beidzies ar naudas maka zādzību. Operatīvā darba rezultātā aizturēts 1976. gadā dzimis vīrietis, kurš iepriekš sodīts par zādzībām un narkotisko vielu lietošanu. Pratināšanu laikā viņš atzinies vēl trīs zādzībās, kurās bija uzdevies par uzņēmuma *Latvijas Gāze* darbinieku.

Valsts policijas darbības

Valsts policijas pārstāve Sanita Čapkovska stāsta:

– Valsts policijas pārstāvis uz jūsu dzīvesvietas sliekšņa var parādīties un zvanīt pie durvīm pat tad, kad viņu neviens nav izsaucis. Šādas negaidītas vizītes var notikt sakarā ar procesuālajām darbībām kāda kriminālprocesa ietvaros. Piemēram, Valsts policijas darbinieki var veikt iedzīvotāju aptaujāšanu ar mērķi atrast lieciniekus kādai pretlikumīgai darbībai, ja, piemēram, kaut kur netālu – kāpņu telpā vai blakus mājai – ir noticis noziegums. Šādos gadījumos likumdošana ļauj policijas darbiniekiem veikt iedzīvotāju aptaujāšanu.

Katram policistam ir dienesta apliecība ar individuālo numuru. Apliecībā ir norādīts viņa vārds un uzvārds, ieņemamais amats un dienesta pakāpe, fotogrāfija formastērpā, apliecības numurs un tās derīguma termiņš. Taču, ja jums ir kaut mazākās šaubas, vai aiz jūsu durvīm tiešām ir policijas darbinieks, jāzvana uz tālruna numuru 110. Operatīvais

darbinieks var sazināties ar konkrēto iecirkni un noskaidrot, vai tur strādā nosauktais cilvēks (policista apliecībā ir norādīts iecirknis, kurā minētais cilvēks dien). Ja jūs tomēr nevēlaties durvis atvērt, policijas darbinieks ar jums var aprunāties caur durvīm.

Pavisam cita lieta ir tad, ja pēc padarīta nozieguma dzīvoklī atrodas vainīgā persona. Tādā gadījumā policijas darbinieki durvis uzlauzīs un veiks sankcionētu kratīšanu.

Pašvaldības policijas funkcijas

Pašvaldības policijas pārstāvis Toms Sadovskis stāsta:

– Iemesli, kādēļ pie jūsu durvīm var zvanīt pašvaldības policists, ir dažādi. Starp tiem ir arī iedzīvotāju aptaujāšana sakarā ar mājā notikušu noziegumu vai arī par jūsu darbībām saņemtu sūdzību.

Municipālās policijas darbiniekam ir jābūt formastērpā, līdzī jādū apliecībai, kurā ir viņa vārds, uzvārds un iecirkņa nosaukums. Pārbaudīt, vai cilvēks aiz durvīm tik tiešām ir policijas darbinieks, iespējams, piezvanot uz policijas vienoto numuru 110. Atzīmēšu, ka policijas darbiniekam nav pienākums nosaukt savu vārdu un uzvārdu, pirms sākt sarunu ar jums. Taču, ja jūs to prasīsiet, viņam noteikti ir jāiepazīstina ar sevi, turklāt jāpārāda dienesta apliecība.

Atzīmēšu, ka tāpat vien, aiz ziņkārības, policijas darbinieki dzīvokļos neiet. Tam vajadzīgs ļoti nopietns iemesls, un katrs gadījums ir ļoti individuāls. Policijas darbinieks var pieprasīt atļauju apskatīt dzīvokli, ja viņam ir aizdomas par dzīvoklī pastrādātu noziegumu vai arī to, ka dzīvoklī esošo personu dzīvība un veselība ir apdraudēta. Kas notiks, ja dzīvokļa īpašnieks šādai policijas darbinieka prasībai nepakļausies? Dzīvokļa durvis tiks uzlauztas ar Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta darbinieku palīdzību. Tādā gadījumā dzīvokļa īpašniekam var tikt noformēts administratīvais protokols par nepakļaušanos likumīgai policijas darbinieka prasībai. Par pārkāpumu paredzēts sods līdz 280 eiro vai arī administratīvais arests līdz 15 diennaktīm.

„Ja jums ir kaut mazākās šaubas, vai aiz jūsu durvīm tiešām ir policijas darbinieks, jāzvana uz tālruna numuru 110.”

Apliecības attēlus iespējams apskatīt šeit: <http://rpp.riga.lv/index.php/lv/par-mums/personals/apliecibas>.

Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta darbinieku pilnvaras

Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta pārstāve Inta Palkavniece informē:

– Bez vajadzības Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta (VUGD) darbinieki pie iedzīvotājiem neierodas. Ja, atverot durvis, uz sliekšņa ieraugāt glābēju, tad skaidrs, ka mājā ir izcēlies ugunsgrēks vai arī mājā sākušies glābšanas darbi, kuru dēļ nepieciešama cilvēku evakuācija. Ja šaubāties, vai tiešām jūsu priekšā stāv VUGD darbinieks, pieprasiet viņam uzrādīt dienesta apliecību. Par to, ka jūsu priekšā ir īsts ugunsdzēsējs, liecina šādas pazīmes:

- VUGD darbinieks vienmēr būs ģērbies uguns aizsardzības tērpā.
- Mājas tuvumā noteikti stāvēs speciālā ugunsdzēsības mašīna ar ieslēgtu skaņas un gaismas signalizāciju.

Vēlos atgādināt, ka, notiekot glābšanas darbiem, iedzīvotājiem ir svarīga katra sekunde, tādēļ dienesta darbinieks, iespējams, var pēc reglamenta neiepazīstināt ar sevi un nepierādīt savu personību. Vēl vairāk – ugunsgrēka laikā glābšanas dienesta darbinieki var izlauzt durvis, lai pārliecinātos par iedzīvotāju drošību. Evakuācijas gadījumā, kas

„VUGD inspektoram obligāti jābūt formastērpā. Pārbaudes laikā VUGD inspektoram ir tiesības fotografēt vai arī veikt videoierakstu. Parasti pirms šādas vizītes atbildīgais darbinieks dzīvokļa īpašnieku informē iepriekš.”



notiek saistībā ar ugunsgrēku, iedzīvotājiem nav jāuztraucas par savu mantu drošību. Pēc uguns nodzēšanas māja paliks pašvaldības vai Valsts policijas uzraudzībā. Pastāv iespēja, ka pie jums ieradīsies ugunsdzēsības inspektors, kurš atbild par uzraudzību. Šādā gadījumā inspektoram ir jāiepazīstina ar sevi – jānosauc vārds, uzvārds, amats un jāuzrāda dienesta apliecība. VUGD inspektoram obligāti jābūt formastērpā.

Pārbaudes laikā VUGD inspektoram ir tiesības fotografēt vai arī veikt videoierakstu. Parasti pirms šādas vizītes atbildīgais darbinieks dzīvokļa īpašnieku informē iepriekš. Pārbaudīt šīs ziņas vienmēr ir iespējams pa VUGD tālruni **67075824**.

Neplānotas ugunsdrošības pārbaudes var notikt tikai, pamatojoties uz VUGD lēmumu. Saskaņā ar *Ugunsdrošības likumu*, nekustamā īpašuma vai tā daļu, vai zemesgabala īpašnieki, pārvaldnieki, nomnieki vai citi nekustamā īpašuma lietotāji saskaņā ar noslēgto līgumu atbild par objekta ugunsdrošību un viņu pienākums ir nodrošināt iespēju veikt ugunsdrošības uzraudzību. Savukārt gadījumos, ja dzīvokļa vai mājas īpašnieks atsakās inspektoru ielaist īpašumā, viņu var administratīvi sodīt. Saskaņā ar *Administratīvo pārkāpumu kodeksa* 179.3. pantu sods par likumīgu ugunsdzēsības dienesta darbinieka prasību nepildīšanu fiziskai personai var būt no 70 līdz 700 eiro, juridiskai personai – no 350



līdz 7100 eiro. Vēlos atzīmēt, ka sods ir galējais līdzeklis un tiek pielietots ļoti reti.

Apsaimniekošanas uzņēmuma atbildība

Par to, kā atpazīt apsaimniekošanas uzņēmuma pārstāvjus, stāsta uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)* pārstāvis **Kristis Leiškalns**:

– Apsaimniekošanas uzņēmuma pārstāvji var vēlēties iekļūt dzīvoklī šādos gadījumos:

- lai pārbaudītu dzīvoklī esošu skaitītāju rādījumus vai mēraparātu tehnisko stāvokli;
- lai veiktu plānotos remontdarbus, ja to izpildei nepieciešama iekļūšana dzīvoklī. Pie tādiem darbiem pieder aukstā un karstā ūdens stāvvalde nomaiņa, apkures sistēmas stāvvalde nomaiņa. Stāvvalde nomaiņa iespējama tikai gadījumos, ja visi iedzīvotāji atļauj strādāt savos dzīvokļos;
- avāriju gadījumos (piemēram, ja dzīvoklī ir plīsusi ūdensvada caurule un ūdens noplūdina apakšējos dzīvokļus utt.);
- ja mājā notiek aptauja ar rakstveida balsojumu. Apsaimniekošanas uzņēmuma tehniskie darbinieki vienmēr ir ģērbusies darba drēbēs, uz kurām ir *RNP* logotips, turklāt viņiem līdzi ir darba apliecība ar vārdu, uzvārdu un fotogrāfiju.

Identifikācijas dokumentiem jābūt arī pārvaldniekam, sētniekiem un apkopējam, meistariem un citiem uzņēmuma darbiniekiem. Ja cilvēkam rodas šaubas, vai atnācējs tik tiešām ir *RNP* darbinieks, viņš var piezvanīt pa tālruni **8900** (uzmaniību, dažu operatoru klientiem šis zvans būs par maksu). Citu apsaimniekotāju klientiem ir jāzvana uz savu apsaimniekošanas uzņēmumu. Vai dzīvokļa īpašnieks drīkst neielaidīt dzīvoklī avārijas dienestu vai apsaimniekotāja pārstāvi? *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteikts, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir:

- nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvarotiem speciālistiem veikt dzīvokļa īpašumā darbības, kas nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai, kā arī nodrošināt iespēju apsekot atsevišķo īpašumu.

Ja īpašnieks spītīgi atsakās pildīt likuma normu, situācija var beigties ar avāriju un cietušie var būt visi pārējie mājas īpašnieki. Par to kaimiņi var sniegt tiesā prasību, lai vaininieks viņiem atlīdzinātu nodarīto materiālo kaitējumu.

Ir vēl viens gadījums, kad apsaimniekošanas uzņēmuma pārstāvi nestrīdoties labāk ielaist dzīvoklī – Ministru kabineta noteikumos Nr.1013 noteikts, ka pārvaldniekam ir tiesības pārbaudīt dzīvoklī uzstādītos ūdens skaitītājus. Ja dzīvokļa īpašnieks vai tur dzīvojošā persona atkārtoti atsakās ielaist uzņēmuma darbinieku veikt pārbaudi, viņam maksa par ūdeni tiks aprēķināta kā dzīvoklim, kurā nav verificēts skaitītājs. Var gadīties, ka spītņiekam nāksies apmaksāt visas mājas mēneša laikā izveidojušos ūdens starpību. Tas turpināsies līdz brīdim, kamēr spītņieks pārvaldnieka darbiniekam neļaus pārliecināties par skaitītāja stāvokli.

Ja atnāk zvērināts tiesu izpildītājs

Zvērinātu tiesu izpildītāju juriste **Elīna Avota** paskaidro:

– Zvērināts tiesu izpildītājs var apmeklēt pārdarītu mājās, lai pārliecinātos par viņa mantisko stāvokli – vai viņam, piemēram, ir kāda manta, kuru iespējams pārdot, lai atgūtu parādu. Tiesu izpildītājam jāuzrāda dienesta apliecība, kurā redzama viņa fotogrāfija, vārds, uzvārds un to parakstījis tieslietu ministrs. Ja cilvēkam rodas

„Jāatzīmē, ka dzīvokļa īpašniekam ir jāpakļaujas tiesu izpildītāja prasībai viņu ielaist dzīvoklī. Pretējā gadījumā dzīvokļa durvis var tikt atvērtas piespiedu kārtā policijas klātbūtnē.”

kaut mazākās šaubas, ka atnācis tiesu izpildītājs, lūgums zvanīt uz Latvijas Tiesu izpildītāju padomi pa tālruni **67290005**.

Jāatzīmē, ka dzīvokļa īpašniekam ir jāpakļaujas tiesu izpildītāja prasībai viņu ielaist dzīvoklī. Pretējā gadījumā dzīvokļa durvis var tikt atvērtas piespiedu kārtā policijas klātbūtnē. Ja parādnieks atsakās izpildīt tiesas spriedumu, tiesu izpildītājs var noformēt aktu par sprieduma nepildīšanu un iesūdzēt viņu tiesā. Tiesa var lemt par vainīgā sodīšanu ar sodu.

Latvijas Gāzes darbinieka pilnvaras

Par to, kā pārliecināties par uzņēmuma darbinieka identitāti, stāsta uzņēmuma pārstāvis **Kaspars Upaciers**:

– Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.78 *Dabasgāzes tirdzniecības un lietošanas noteikumi* dzīvokļa īpašniekam ir pienākums uzņēmuma darbiniekam nodrošināt piekļuvi gāzes sistēmas komunikācijām un skaitītājam, kas atrodas dzīvokļa īpašumā. Ja gāzes uzņēmuma pārstāvji ir ieradušies laikā no 8.00 līdz 21.00, tad viņiem durvis ir jāatver. *Latvijas Gāzes* aprikojumu pārbauda uzņēmuma *GASO* darbinieki. Pirms šo speciālistu ielaist dzīvoklī, noteikti jāpārbauda viņa apliecība.

Kas notiks, ja dzīvokļa īpašnieks gāzes inspektoru neielaidīs? Nekādas sankcijas par to nav paredzētas. Taču, ja nelīdzēs pat *Latvijas Gāzes* rakstveida uzaicinājums ielaist *GASO* inspektoru dzīvoklī, uzņēmumā radīsies aizdomas par iespējamām nelikumībām, tādēļ nākamajā reizē inspektors ieradīsies kopā ar policijas pārstāvi.

Gadījumos, ja pārējie mājas iedzīvotāji ir izsaukuši gāzes avārijas dienestu ar sūdzībām par

gāzes smaku no jūsu dzīvokļa, tad īpašniekam nav tiesību neielaidīt avārijas dienesta darbinieku, jo situācija var apdraudēt daudzus vai visus mājas iedzīvotājus. Ja dzīvokļa īpašnieku nevar pierunāt atvērt durvis, tiek izsaukti policijas un Ugunsdzēsības un glābšanas dienesta pārstāvji, lai dzīvoklī iekļūtu piespiedu kārtā.

Sadales tīkla speciālistu vizīte dzīvoklī

Uzņēmuma *Sadales tīkls* pārstāve **Tatjana Smirnova** paskaidro:

– Uzņēmuma *Sadales tīkls* speciālists var ierasties dzīvoklī tad, ja nepieciešams pārbaudīt skaitītāju vai veikt tā nomaiņu. Joprojām ir īpašumi, kuros patērētās elektroenerģijas uzskaites ierīces atrodas dzīvokļos. Pirms ierasties pie kāda mājās, mēs divas nedēļas iepriekš sazināmies ar klientu un saskaņojam apmeklējuma laiku. Vienu dienu pirms vizītes klientam tiek aizsūtīta atgādinājoša izziņa, turklāt mēs obligāti zvanām dzīvokļa īpašniekam mūsu meistara apmeklējuma dienā. Ja cilvēkam nav telefona, tad atstājam zīmīti ar lūgumu sazināties ar *Sadales tīklu* un norunāt iespējamo pārbaudes vizīti. Bez iepriekšējas saskaņošanas mūsu uzņēmuma speciālisti nevienu mājokļos neapmeklē. Ja skaitītāju nomaiņa notiek visā mājā, mēs nedēļu iepriekš mājā izliekam informatīvos paziņojumus. Dzīvokļu īpašniekiem, kuri neatrod laiku mūsu darbinieka vizītei, nekādas sankcijas netiek piemērotas. Visi uzņēmuma darbinieki uz objektiem dodas speciālās formās. Ja cilvēkam rodas kaut mazākās šaubas, viņš var *Sadales tīkla* speciālistam paprasīt apliecību un piezvanīt pa tālruni **8403**, lai pārbaudītu, vai konkrētā persona tik tiešām strādā uzņēmumā. **K**

Kas NEKAD nenāk uz dzīvokli vai māju?

Rīgas ūdens

Uzņēmuma *Rīgas ūdens* pārstāvis **Artūrs Mucenieks** stāsta:

– Mūsu uzņēmums atbild par ūdens piegādi līdz mājas sarkanajai līnijai, kas atrodas mājas ārpusē, tādēļ uzņēmuma darbinieki nekādas cauruļu pārbaudes neveic, sistēmas uzlabojumus nepiedāvā un nekādas citas preces vai aprikojumu nepārdod. Ja pie jums kāds ir ieradies, masķējoties par *Rīgas ūdens* darbinieku, piezvaniet mums pa tālruni **80002122** un mēs tiksim galā ar šo viltvārdi.

Sociālā dienesta darbinieks

Rīgas domes Labklājības departamenta pārstāve **Lita Brice** stāsta:

– Sociālā ienesta darbinieks pie iedzīvotāja mājas vizītē ierodas tikai tad, ja gadījumā, ja mūsu potenciālā klienta radiniekis vai paziņa dienestam ir ziņojis par, iespējams, nepieciešamu palīdzību. Pirms doties vizītē, mūsu darbinieks saskaņo apmeklējuma laiku un pirmajā reizē centīsies ierasties kopā ar potenciālā klienta paziņu vai radinieku. Sociālajam darbiniekam vienmēr līdzi ir apliecība, viņš par savu vizīti vai kādu pakalpojumu nekad neprasis naudu. Pārliecināties, vai pie jums tik tiešām ir ieradies sociālā dienesta darbinieks, var pa tālruni **80005055**.

Ja cilvēks sociālo darbinieku neielaidīs un no sniegtās palīdzības atsakās, pie viņa neviens ar varu neies un pakalpojumu neuzspiedīs. Vienīgais izņēmums ir gadījumā, ja radušās aizdomas, ka dzīvoklī apdraudējumam var būt pakļauti bērni. Tad sociālais darbinieks ierodas kopā ar policijas pārstāvi. **K**

KĀ BŪT LABAM KAIMIŅAM?

12 patiesi stāsti par to, ka arī daudzdzīvokļu mājā var dzīvot draudzīgi

Liene VARGA

Attiecības ar kaimiņiem bieži vien ir salīdzinoši svarīgs dzīves aspekts. Sabiedrībā biežāk gan valda uzskats, ka kaimiņi ir pats ļaunuma iemiesojums. Visbiežāk viņi mūsu mierīgajai dzīvei traucē ar savu kliegšanu, nepatrauktajiem remontiem, svinībām un citām kaitinošām nodarbēm. Patiesība ir tāda, ka daudziem cilvēkiem ar kaimiņiem ir ļoti paveicies, tādēļ šie daži stāsti no dzīves būs tam tiešs pierādījums.

■ Pirms pāris nedēļām kaimiņi sāka remontu. No rīta kaut ko urba un mani pamodināja. Saposos doties skaidrot attiecības, kad pamanīju uz ārdurvju roktura maisiņu ar šokolādi. Tā viņi man katru rītu par atvairošanās zīmi atstāja šokolādi, līdz kādu dienu šokolādes vietā atradu ielūgumu uz svinībām par goda remonta pabeigšanai. Ne visi kaimiņi ir neciešami.

■ Kādam ir kaimiņš ar perforatoru, bet manējais ir ar karaoke. Darba laikā viņš ir darbā, atgriežas vēlu, tā kā praktiski ir nemanāms. Taču brīvdienās viņš izklaidējas, tādēļ mums ir koncerts – karaoke. Bet strikti – līdz 23.00. Gadās, kad kaimiņš man piezvana un vaicā, vai viņa dziedāšana netraucē man vai maniem bērniem. Vienmēr atbildu, ka viņa koncerts netraucē ne man, ne bērniem. Gulēt liekamies vēlu un bērniem patīk – viņi dzied līdzī. Reizēm kaimiņš vaicā, kādu mūziku mēs vēlētos dzirdēt. Arī pašlaik klausos koncertu uz pasūtījumu.

■ Pirms diviem gadiem pārcēlāties uz māju ar kļu pagalmu pilsētas centrā. Māja mums ļoti laba, nav kur piesieties. Vīrs starp kokiem novilka auklu, pat veļu sāku žvēt laukā. Vienu reizi atbraucām mājās vēlu un redzam – veļa pazudusi. Sabēdājos, bet pāris palagu dēļ policiju jau nesaucu. No rīta atnāca kaimiņiene un atnesa manu veļu sausu un akurāti salocītu. Teica – sētnieks sācis burkšķēt, nolēmusi novākt.

■ Īrēju dzīvokli kopā ar draudzeni un reiz, atgriežoties no koncerta, redzam, ka dzīvoklis palicis neaizslēgts. Ejam iekšā, visdrūmāko priekšnojautu māktas, jo doma viena – esam apzagtas. Ieejam viesistabā – uz dīvāna guļ kaimiņš. Parasts, precēts puisis ar bērniem. Uz lūpām sastingst jautājums – kas šeit notiek? Uzpurinājām viņu no miega. IZRādās, dodoties uz savu dzīvokli, viņš ieraudzījis mūsu pa pusei aizvērtās durvis, piekļāvējis, sapratis, ka mājās neviena nav. Nolēmis mūs sagaidīt, bet aizmidzis, skatoties televīziju. Bijām pateicīgas vēl ilgi pēc šī notikuma.

■ Reiz ļoti skaļi dzīvoklī strīdējos ar draugu. Pie mums ieradās augšējā stāva kaimiņiene. Biju noraudājusies, tādēļ draugam palūdzu pavaicāt, kas noticis. Kaimiņiene ar viņu pat nerunāja un lūdza pasaukt mani. Kad iznācu, kaimiņiene vaicāja, vai man kāds dara pāri un vai ar draugu nevajagot parunāt. Atbildēju, ka gadās visādi un viss ir kārtībā, tomēr bija patīkama apziņa, ka



gandrīz pilnīgi svešam cilvēkam nebija vienalga, kas atgādāties. Es līdz šim neieredzēju kaimiņus, bet tagad domāju citādi, piedodu pat uršanas darbus svētdienās.

■ Pārcēlāties uz dzīvi mājā ar brīnišķīgiem kaimiņiem. Mājā ir 32 dzīvokļi, un kamēr mēs savas lietas un lādes izkrāvam uz ielas, visi garām-gājēji mūs sveicināja un piedāvāja palīdzēt. Kad beidzot viss bija sanests dzīvoklī un mēs uz mirkli apsēdāmies, pie durvīm kāds klauvēja. Mūsu kāpņu laukuma kaimiņi bija atnesuši pudeli ar aukstu ūdeni un vienreiz lietojamās glāzes. Saņēmām dāvanu ar vārdiem: „Jums taču ledusskapis vēl nepieslēgts, nav auksta ūdens, lūdzu, dzeriet uz veselību!” Godīgi sakot, bijām izbrīnīti, bet pēc pusstundas pie durvīm atkal klausīnāja. Bija atnācis cits kaimiņš ar divām tasītēm kafijas un maizītēm: „Tas jums, sieva tikko izcepa svaigas, būsiet taču izbadējušies!” Sakiet, lūdzu, vai mūsu dienās tā notiek? Savā mājā dzīvojam jau 7 gadus, pazīstam visus kaimiņus, kaut arī viņi mainās – kāds pārceļas uz citu vietu, kāds piedzimst, kāds nomirst, bet draudzīgā atmosfēra saglabājas visu laiku. Ja arī gadās nesaprašanās vai konflikti, tie tomēr ir tikai sīkumi.

Esmu ļoti pateicīga saviem kaimiņiem par to, ka zinu, – lai kas arī notiktu, varu zvanīt pie gandrīz jebkurām durvīm un lūgt palīdzību.

■ Mūsu kāpnēs dzīvo ļoti labsirdīgs cilvēks – kādā dzīvoklī ir Wi-Fi ruteris (iespēja piekļūt internetam) bez paroles. Arī ātrums ir labs. Pieslēguma vārds: „Lietojiet”. Darbojas internetā praktiski par velti, lai gan dažas reizes dienā nosaukums mainās, pārsaucoties par „Atpūties” vai „Atvaino, darīšanas”, vai „Līdz 22.00”. Tad parādās arī parole.

Atzišos, ka dievinu šo cilvēku un gaidu dienu, kad nosaukuma vietā būs tālruna vai dzīvokļa numurs, lai būtu iespēja viņam pateikties.

■ Dzīvoju visbrīnišķīgākajā ielā pilsētā. Ar kaimiņiem ne tikai sveicināties, bet arī draudzējamies. Mums ir savi čati, cits citam atdodam lietas, teātra biļetes un tamlīdzīgas lietas. Kad taisīju mājās remontu, no kaimiņa, kurš dzīvo trīs mājās tālāk, bez problēmām aizņēmos perforatoru. Uzturam sakarus kā ar vecmāmiņām, tā ar jauniešiem. Vecmāmiņām palīdzam, kā tik varam, piemēram, vienai brīvdienā pārlīmējām istabā tapetes, citai atnesām no veikala veselu grēdu kaķu barības klaiņojošajiem kaķiem. It kā maza komunisma šūniņa, bet apkārt valdošais pasaules ļaunums ir apnicis.

■ Reiz manā dzīvoklī mainīja kanalizācijas stāvvadu un strādnieki pārseguma paneli izsīta pārlieku lielu caurumu. Rezultātā pa šķirbu pie apakšējiem kaimiņiem varēju iebāzt roku. Celniecības putu man nebija, tādēļ tā dzīvoju vairākas dienas. Tuaeletē esot, dzirdēju, ka tur iegājis arī apakšējais kaimiņš, pēc brīža saklausīju rāšanos par to, ka tualetes papīrs esot beidzies un sievas piedāvāto avīzi viņš neizmantošot. Uzreiz piedāvāju savu palīdzību un pusrullīti tualetes papīra iebāzu šķirbā. Ar kaimiņu sākām draudzēties, kaut arī caurumu griestos–grīdā aiztaisījām.

■ Kad man ir skumji, pa ceļam uz mājām nopērku ar hēliju piepūstu balonu. Lūk, tā es atgriežos ar baloniņu. Reiz, pirms atvēru ieejas durvis, iedomājos, ka mājā balons tik un tā būs pagalam, tādēļ piesēju to pie kaimiņa ārdurvju roktura. Kai-

miņš ir vientuļš pensionārs, kuram šķiet, ka es bez vajadzības klauvēju viņam pie sienas. Piesēju balonu, piezvanīju pie durvīm un paslēpos savā dzīvoklī. Aptuveni pēc stundas atskanēja zvans pie manām durvīm, atvēru, bet tur mani gaidīja vafeļu tortīte. Skumjas noņēma kā ar roku.

■ Dzīvoju vecā mājā, kuras kāpņu telpa vienmēr ir ārkārtīgi netīra, netiek uzkopta, nav pat spuldzītes gaismai. Kaimiņu dzīvoklī ievācās apmēram 23 gadus veca sieviete. Uzreiz ieskrūvēja spuldzītes visās lampās, noslauca zirnēkļu tīklus, notīrīja logus un iztīrīja mēslus. Kādā rītā gāju uz darbu, ieraudzīju kaimiņieni, kura ar suku tīrīja kāpņu margas. Pēc tam kāpņu telpā it kā kļuva gaišāks un bija patīkami ieiet. Nokaunējos, ka mēs tā bijām dzīvojuši. Sasaucu kaimiņus un sarunājām savest kārtībā pagalmu. Rezultātā aizvācām atkritumus, salabojām apmalītes, nopirkām puķes, ko audzēt kāpņu telpā, un savām naudu, lai jaunajai un čaklajai kaimiņienei sagādātu dāvanīņu.

■ No rīta atgriezies mājās un ieraudzīju paziņojumu pie kāpņu telpas durvīm: „Dārgie kaimiņi! Šorīt 9.20 pie ārdurvīm pazaudēti 10 eiro, ja kāds ir atradis, lūdzu, atnesiet uz 76. dzīvokli Antoņinai Petrovnai. Pensija ir tikai 210 eiro.”

Paņēmu 10 eiro, uzkāpu līdz norādītajam dzīvoklim un piezvanīju. Atvēra vecmāmiņa priekšautā. Tiklīdz ieraudzīja manus pastieptos 10 eiro, tā metās apkāmp un ar asarām acīs stāstīja: „Biju veikalā pēc miltiem. Atnācu mājās un, ņemot arī atslēgu, laikam naudu pazaudēju.” Naudu no manis ņemt kategoriski atteicās. IZRādās, ka pāris stundu laikā es biju sestais, kurš it kā atradis naudu. Cilvēki, es jūs milu par to, ka esat tādi! **K**