

Darīsim KOPĀ!

KĀ MĀJĀ ORGANIZĒT KOPSAPULCI?

Četri soļi līdz mājai svarīgu
lēmumu pieņemšanai

3., 12. lpp.

MAZINĀM APKURES RĒĶINUS!

Kā ekonomēt tēriņus par siltumu?
Ekspertu ieteikumi

10.–11. lpp.

№12 (124), decembris 2018 www.kopaa.lv Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem



KO GAIDĪT NO 2019. GADA?

Vai samazināsies
zemes nomas maksa?

Vai Saeima pieņems likumu
Par dzīvojamo telpu īri?

Vai sāksies pabalstu
izmaksa saimnieku
māju iedzīvotājiem?

Vai būs jauni dzīvokļi
rindās gaidošajiem?

Vai pašvaldība
turpinās līdzfinansēt
māju remontdarbus?

4.–6. lpp.

KĀ MAKSĀT PAR ŪDENS ZUDUMIEM?

8.–9. lpp.

Pārvaldnieks veic aptauju – kas jāzina iedzīvotājiem, lai pareizi nobalsotu

NEPALAIST GARĀM IZDEVĪBU

Igors Trubko: „Lai nepalaistu garām izdevību saņemt naudu māju siltināšanai, 2019. gadā dzīvokļu īpašniekiem jau jāsāk steigties”

Ilona MILLERE

Nākamajam gadam Latvijā jāklūst par izrāvienu gadu dzīvojamo māju renovācijām. Finanšu institūcijas Altum pārraudzītā valsts programma patlaban saņem ļoti daudz pieteikumu par dalību konkursā 50% līdzfinansējuma saņemšanai no ES fondiem. Mājas, kuras kavējas ar iesniegumu sagatavošanu un plāno to darīt gada otrajā pusē, var palikt tukšā.

Par iedzīvotāju lielo interesi attiecībā uz māju renovācijām stāsta apsaimniekošanas uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs valdes priekšsēdētājs Igors Trubko, norādot, ka 15% no uzņēmuma apsaimniekotajām mājām ir nobalsojušas par dalību programmā.

– Šis gads mums ir bijis ļoti nozīmīgs, – stāsta Igors Trubko. – Pirmkārt, tādēļ, ka mūsu apsaimniekojamu māju skaits palielinājies par 10%. Pašlaik mēs apsaimniekojam 200 daudzdzīvokļu ēkas Rīgā, Salaspilī un Jūrmalā. Otrkārt, 30 māju dzīvokļu īpašnieki ir nobalsojuši par dalību renovāciju programmā un uzdevuši mums sagatavot visu dokumentu paketi Eiropas fondu līdzfinansējuma saņemšanai.

2018. gadā pilnībā tika pabeigta vienas uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs apsaimniekotās mājas renovācija Celtnieku ielā 2 Salaspilī. Savukārt uz 2019. gada martu būs gatavi tehniskie projekti 15 māju renovācijai. Ja iedzīvotāji šos dokumentus un tāmes apstiprinās un finanšu institūcija Altum apliecinās Eiropas līdzfinansējuma piešķiršanu, tad 2019. gada vasarā šajos objektos sāksies remontdarbi.



Igors Trubko, uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs valdes priekšsēdētājs

Vēl 15 māju iedzīvotāji mums ir lūguši veikt energoauditu un citus nepieciešamos sagatavošanas darbus iesniegumu iesniegšanai finanšu institūcijā Altum 2019. gada otrajā pusē, taču dzīvokļu īpašniekiem ir jārikojas ātri un enerģiski, jo renovācijai paredzētie finanšu resursi ir ierobežotā daudzumā. Ja māja nokavēs iesnieguma iesniegšanu, dalību programmā var vienkārši nokavēt, jo nauda jau būs rezervēta citām mājām.

Rīgas daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem ir dota vēl viena iespēja renovēt un remontēt savas mājas. Viņi var piedalīties Rīgas domes līdzfinansējuma programmā, kurā tāpat iespējams atgūt 50% no remontos iztērētajiem līdzekļiem.

– Piecas uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs apsaimniekotās mājas jau ir iesniegušas pieteikumus līdzfinansējuma saņemšanai Rīgas domē, – stāsta uzņēmuma valdes priekšsēdētājs. – Vienā no mājām darbi jau paveikti, pārējās gaida vērtēšanas komisijas slēdzienu.

2019. gadā uzņēmums Rīgas namu apsaimniekotājs turpinās strādāt parastajā režīmā: katra uzņēmuma apsaimniekošanā pārnākusi māja iegūst savu sētnieku (turklāt iedzīvotājiem tiek dota iespēja pašiem piedāvāt kandidatūru), savukārt par māju siltumsistēmām uzņēmumā rūpējas bijušie uzņēmuma Rīgas siltums atslēdznieki.

Pēc tam, kad Rīgas siltums pagājušajā gadā bija spiests atbrīvot 230 tehniskos darbiniekus, daļa no tiem atrada darbu pie mums. Atzīstu, ka tas bija ļoti labs lēmums, jo Rīgas siltuma bijušie darbinieki savu darbu prot – strādā ātri un pēc labākās sirdsapziņas. Problēmu ar apkuri un karsto ūdeni mūsu apsaimniekotajās mājās nav.

Tie vēl nav visi mūsu jaunumi – 2018. gada decembrī uzņēmums Rīgas namu apsaimniekotājs pārceļas uz jaunām biroja telpām Rīgā, Gogoļa ielā 5.



Uzņēmuma birojs tagad atradīsies blakus Centrālajai dzelzceļa stacijai un lielajai sabiedriskā transporta pieturai pie Centrāltirgus. Klientiem tas dos iespēju ātrāk nokļūt uz pieņemšanu un sastapt vajadzīgo speciālistu.

– Tā kā pārceļšanās uz citām telpām ir sarežģīts uzdevums, mēs lūdzam dzīvokļu īpašniekus un māju pār-

stāvjus atlikt plānotos apmeklējumus līdz 16. janvārim, taču visi darbinieki strādās un atbildēs pa tālruni. Dispečerdiens un avārijas dienests strādās bez izmaiņām – nepārtraukti. Pēc Vecā Jaunā gada gaidīsim klientus jau jaunajās telpās Gogoļa ielā 5, – stāsta Igors Trubko. – Ceru, ka klienti novērtēs mūsu jaunā biroja ērtības. **K**

DZĪVESVIETAS DEKLARĒŠANAS IESTĀDĒM – JAUNA ADRESE

Decembrī Rīgā ir mainījušās Pilsonības un migrācijas lietu pārvalžu atrašanās vietas.

Rīgas domē paskaidroja, ka, sākot ar šī gada decembri, iedzīvotāji vairs nevarēs izziņas par deklarētajām dzīvesvietām saņemt Austrumu, Zie-

meļu vai Pārdaugavas izpilddirekciju Pilsonības un migrācijas lietu pārvalžu nodaļās. Nodaļas, kurās bija iespējams kārtot ar deklarēšanu saistītos jautājumus, reorganizēja un pievienoja Rīgas domes Klientu apkalpošanas centram.

Kur vērsties cilvēkam, ja rodas nepieciešamība mainīt deklarētās dzīvesvietas adresi vai saņemt

izziņu, piemēram, par deklarēto personu skaitu?

Šādos gadījumos jāvērstas Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes nodaļā Dzirciema ielā 26 vai kādā no trim pilsētas Dzimsarakstu birojiem – Zemgaļu ielā 1, Aglonas ielā 4B vai Dzirciema ielā 38.

Ja cilvēkam šķiet, ka viņa dzīvoklī kāds ir deklarējies nelikumīgi, tad iesniegumu par

šādas personas izdeklarēšanu var iesniegt ne tikai Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā (Brīvības ielā 49/53), bet arī Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes nodaļā Dzirciema ielā 26 vai kādā no trim pilsētas Dzimsarakstu birojiem – Zemgaļu ielā 1, Aglonas ielā 4B vai Dzirciema ielā 38. **K**

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas portāls

www.RigAA.lv

Viss par māju apsaimniekošanu

Gaidām Jūsu jautājumus uz e-pastu info@rigaa.lv

- ✓ **Kā jāapsaimnieko mājokļi?**
- ✓ **Kas maksās par remontu?**
- ✓ **Kādas tiesības ir iedzīvotājiem?**
- ✓ **Kāpēc aug tarifi?**

Par to visu – mūsu portālā **www.kopaa.lv!**

Akeju sabiedrība

RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Apsaimniekojam mājas, kurām ir biedrības vai pilnvarotās personas!

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

KĀ PAREIZI SASAUKT KOPSAPULCI?

„Dzirdējām, ka kaimiņu mājā, kuru pārvalda privāta apsaimniekošanas kompānija, iedzīvotāji apkures sezonas laikā remontdarbu fondā iemaksā 0,10 eiro, bet vasarā – 0,35 eiro par kvadrātmetru. Kā rīkoties, lai mūsu pārvaldnieks ieviestu līdzīgu sistēmu arī mūsu mājā?”

Šādu lēmumu var pieņemt jebkuras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki *Dzīvokļa īpašuma likuma* noteiktajā kārtībā. Tas nozīmē, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai ir jānobalso par to, kādā apmērā un kādā laika periodā tiks veidots finanšu līdzekļu uzkrājums nākamo periodu remonta darbiem, un jāiesniedz šis lēmums savam pārvaldniekam. Viens no veidiem, kā šādu lēmumu pieņemt, ir kopsapulces sasaukšana.

Kāpēc ir vajadzīga kopsapulce?

Ja dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir pieņemts atbilstoši *Dzīvokļa īpašuma likuma* prasībām, tad tas ir saistošs visiem. Nosacījums ir, lai „par” būtu balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot likumā noteiktos gadījumus, kad nepieciešams lielāks balsu skaits vai lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

Likums paredz iespēju tiesai atzīt kopības lēmumu par spēkā neesošu. Ja kopības lēmumu atzīst par spēkā neesošu, tad tas būs saistošs tikai tiem, kas par lēmuma pieņemšanu parakstījušies, taču nebūs saistošs tiem, kas nav piedalījušies kopsapulcē.

Tā kā tiesas kompetencē ir atzīt kopības lēmumu par spēkā neesošu, ir jāsaprot, kāds būtu tiesas pamatojums, lai kopības lēmumu atzītu par spēkā neesošu.

Likums noteic, ka ir pamats atzīt kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā likuma noteikumiem. Līdz ar to svarīgs nosacījums ir lēmuma pieņemšanas procedūras ievērošana, kā arī lēmuma atbilstība likuma noteikumiem.

Kopības lēmuma pieņemšanas kopsapulcē procedūru nosacīti var iedalīt vairākos posmos.



Turpinājums 12. lpp. →

IR LAIKS ABONĒT

Darīsim KOPĀ!

**2019. GADĀ
SAŅEMIET AVĪZI
SAVĀ PASTKASTĪTĒ!**

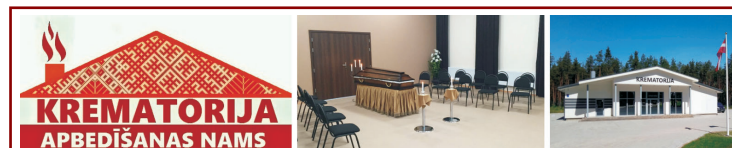
**Jaunākais par komunālajiem pakalpojumiem,
tarifiem un apsaimniekošanu – tieši mājās!**

**Noformējiet abonementu tuvākajā
Latvijas Pasta nodaļā
vai internetā abone.pasts.lv!**

„Darīsim Kopā!” INDEKSS – 1255

**ABONĒŠANAS CENA GADAM –
tikai 8,54 eiro**

2019. gadā mēs būsim kopā ar jums KATRU MĒNESI



JAUNA KREMATORIJA UN APBEDIŠANAS 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 17. janvārī**

Darīsim KOPĀ!

Avīze
„Darīsim
Kopā!”

Izdevējs:

SIA „EGO projekts”

Reģistrācijas numurs: 000703294

Tālrunis: 29172377

Reklamas nodaļa: 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

KO SAGAIĀSĪM NO 2019. GADA?

Saeima sola jaunus likumus, Rīgas dome dāvina 2 miljonus eiro māju remontiem, Ekonomikas ministrija atradusi naudu pārceļšanās pabalstiem saimnieku māju īrniekiem

Katrs dzīvokļa īpašnieks vai tā īrnieks cer, ka nākamais gads būs labāks par iepriekšējo. Mēs visi vēlamies, lai rēķini par dzīvokli kļūtu saprotamāki, lai dzīvokļu īpašniekiem

vairs nebūtu jāmaksā nomas maksa par zemi zem mājas, lai māju pārvaldnieki laikus veiktu remontus mājās un dzīvokļu īpašniekiem atskaitītos par līdzekļu tēriņiem.

Ko dara Saeima un Rīgas dome, lai iedzīvotāju vēlmes piepildītos? Šos jautājumus uzdevām 13. Saeimas deputātiem, sabiedrisko organizāciju un apsaimniekošanas uzņēmumu pārstāvjiem. Apkopojot atbildes, izrādījās, ka jaunumu būs daudz.

GALVENAIS UZDEVUMS – PASPĒT LĪDZ 2019. GADA MAIJAM

Valsts pārvaldes un pašvaldību lietu komisijas priekšsēdētājs **Sergejs Dolgopolovs** uzsver, ka deputātiem, tāpat kā iepriekš, viens no prioritārajām jautājumiem ir zemes nomas maksas samazināšana trešajām personām piederošajai zemei zem daudzdzīvokļu mājām.

Atgādināsim, ka 12. Saeima pieņēma grozījumus privatizācijas likumā, kas noteica pakāpenisku nomas maksas likmju samazināšanu līdz 3% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā. Jau 2018. gadā visiem no jauna slēgtajiem līgumiem likme nedrīkstēja pārsniegt 5% gadā, bet 2019. gadā – 4% no zemesgabala kadastrālās vērtības. Šo lēmumu zemju īpašnieki apstrīdēja Satversmes tiesā un lietu vinnēja. Latvijas Republikas Augstākā tiesa atzina, ka grozījumi likumā ir pieņemti, pieļaujot procesuālus pārkāpumus. Tagad līdz 2019. gada maijam Saeimai ir jāpieņem jauni grozījumi, ievērojot Satversmes tiesas spriedumā norādīto. Ja Saeima ar šo uzdevumu netiks galā līdz 2019. gada 1. maijam, zemes nomas maksas likme tiks atjaunota iepriekšējā – 6% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā.

– Mūsu pienākums ir pieņemt likumus vajadzīgos grozījumus, saskaņā ar kuriem nomas likme 2021. gadā nedrīkstēs pārsniegt 3% no kadastrālās vērtības gadā, – uzsver S. Dolgopolovs.

– Vai Saeimai ir pa spēkam pieņemt tādus grozījumus, kurus zemju īpašnieki tūdaļ pat neapstrīdēs Satversmes tiesā?

– Domstarpības būs jebkurā gadījumā, jo šo jautājumu skatīšanu allaž pavada ļoti vētraini strīdi. Pat reizē, kad tika skatīta labojumu atbilstība Satversmei, Augstākās tiesas tiesnešu viedokļi dalījās burtiski uz pusi – 3 tiesnešu lēmums bija tautas pusē, 4 aizstāvēja zemju īpašniekus. Svarīgi ir saprast, ka zemju īpašnieki apstrīdēja nevis liku-

ma grozījumu saturu, bet gan procesuālo kārtību, kādā šie grozījumi tika pieņemti.

Vai 10 000 parakstu pazuda?

Šī gada decembrī Valsts pārvaldes un pašvaldību lietu komisijā no jauna tika skatīts likumprojekts *Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums*. Atgādināsim, ka šī projekta pirmais lasījums tika pieņemts 12. Saeimā, un tas paredz daudzdzīvokļu māju īpašniekiem iespēju izpirkt trešajām personām piederošo zemi zem viņu mājām. Patlaban parlamentā atkal atsākušās sarunas par nepieciešamību pilnībā pārskatīt principus, pēc kuriem notiks zemju izpiršana.

– Viena no problēmām ir tā, ka valsts nevarēs piespiest zemes īpašnieku pārdot viņam piederošo zemi, ja nu tikai pati kļūs par starpnieci šādos darījumos un paziņos, ka šāda izpiršana nepieciešama sabiedrības interesēs. Tam piekrīt arī dzīvokļu īpašnieki. Nesen portālā *manabalss.lv* beidzās parakstu vākšana petīcijai, kurā Latvijas iedzīvotāji piedāvā valstij izpirkt saimnieku zemi un neuzlikt šo pienākumu dzīvokļu īpašniekiem. Šī petīcija tika nosūtīta Ministru kabinetam, – stāsta S. Dolgopolovs.

– Kāda bija atbilde?

– Dīvēl saņēmām visai izplūdušu atbildi, tādēļ pateikt, kāda ir Ministru kabineta nostāja, es nevaru. Jaunajiem ministriem jāsaprot, ka no viņiem steidzamības kārtā netiek prasīts budžetā atrast 200 miljonus eiro saimnieku zemju izpiršanai zem daudzdzīvokļu mājām. No valsts gaida saprotamu un pašai valstij izdevīgu mehānismu dalītā īpašuma izbeigšanai. Piemēram, valsts varētu saimnieku zemesgabalus izpirkt, bet pēc tam

tos ilgstoši iznomāt iedzīvotājiem. Nomas maksa kompensētu no valsts puses ieguldītos līdzekļus. Kā vēl vienu variantu varētu apspriest norēķināšanos ar zemju īpašniekiem valsts vērtspāros.

– Vai jaunais Ministru kabinets atgriezīsies pie šī jautājuma vai varbūt 10 000 iedzīvotāju paraksti būs savākti velti?

– Tas būs atkarīgs no to cilvēku profesionalitātes, kuri kļūs par jaunās valdības locekļiem.

Visvieglākais ir pateikt – budžetā naudas nav. Taču esmu pārliecināts – ja jaunajā valdībā būs domāt spējīgi cilvēki, tad risinājums vienmēr atradīsies.

– Ko tajā laikā darīs Saeima?

– 2019. gadā esam ielānojuši organizēt lielu konferenci, kurā uzklausīsim visdažādākos viedokļus par to, kā Latvijā izbeigt dalītā īpašuma attiecības.



„Mūsu pienākums ir pieņemt likumus vajadzīgos grozījumus, saskaņā ar kuriem nomas likme 2021. gadā nedrīkstēs pārsniegt 3% no kadastrālās vērtības gadā.”

SAIMNIEKU ZEMJU IZPIRKŠANA – ATKAL PRIORITĀTE

Pazīstamā cilvēktiesību aizstāve **Regīna Ločmele-Luņova** atkal ir ievēlēta gan 13. Saeimā, gan Valsts pārvaldes un pašvaldību lietu komisijā. Viņa uzskata, ka deputātiem būs jātieks skaidrībā ne tikai ar zemju nomas likmju jautājumu, bet arī jālabo Ekonomikas ministrijas izstrādātais likumprojekts *Par dzīvojamo telpu īri*.

– Protams, jautājums par piespiedu zemes nomu un dalītā īpašuma izbeigšanu ir un paliek pats aktuālākais. Lai šo jautājumu atrisinātu, parlamentam būs jādarbojas divos virzienos. Pirmkārt, mums būs jāpieņem grozījumi likumā *Dzīvokļu īpašuma likums*, kuri pieļaus pakāpenisku zemes nomas likmju samazinājumu no 6 līdz 3% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā. Esam noteikuši priekšlikumu iesniegšanas laiku līdz 2019. gada 13. februārim un plānojam iekļauties mums dotajā termiņā līdz maijam.

Tālāk Saeima turpinās darbu pie likumprojekta par dalītā īpašuma izbeigšanu. Mēs šo darbu sāksim praktiski no jauna, ņemot vērā visas kļūdas, uz kurām sabiedriskās organizācijas jau norādīja 12. Saeimai.

– **Kāda bija galvenā problēma, kas 12. Saeimai neļāva pieņemt *Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumu*?**

– Nelaime bija tā, ka abi likumprojekti – gan Tieslietu ministrijas, gan darba grupas, kuru vadīja deputāts Viktors Valainis, izstrādātais – precīzi ņēma vērā zemju īpašnieku intereses, bet dzīvokļu īpašnieku vajadzības piemirsa. Mēs, 13. Saeimas deputāti, esam izvēles priekšā: vai nu sākt likumprojekta izstrādi no nulles, vai arī par pama-

„Savus priekšlikumus var sūtīt uz manu elektronisko pastu: *Regina.Locmele-Lunova@saeima.lv*. Lūdzu iedzīvotājus norādīt arī savu tālruņa numuru, lai pēc tam būtu iespēja sazināties.”

tu izmantot deputāta Viktora Valaiņa projektu. Pirmais, ko esam plānojuši veikt, lai nekļūdotos lēmuma pieņemšanā, – organizēsim Saeimā lielu konferenci par dalītā īpašuma jautājumiem. Šajā konferencē būs pārstāvētas visas ieinteresētās puses. Tikai pēc tam, kad būs uzklauti visi viedokļi, varēsime virzīties tālāk.

Gaidām priekšlikumus likumam *Par dzīvojamo telpu īri*

– Iepriekšējā sasaukuma deputāti jums atstājuši mantojumā sarežģīto un pavisam jauno likumprojektu *Par dzīvojamo telpu īri*. Tas jau ir izsaucis ne mazums strīdu, jo paredz līguma reģistrēšanu zemesgrāmatā un paredz tiesības parādnieku izlikt bez tiesas sprieduma. Kā šo likumu skatīs jaunā Saeima?

– Īres tirgus attīstība Latvijā tik tiešām kāvējas, jo nekustamo īpašumu attīstītāji nav ie-

interesēti būvēt īres namus, jo nesajūt likuma aizsardzību. Piemēram, patlaban spēkā esošais likums īrniekam ļauj gadiem dzīvot un nemaksāt ne īri, ne komunālos maksājumus, tā kā tiesvedības par izlikšanu no īrētājam platībām velkas ļoti ilgi. Jāpiekrīt, ka šajā aspektā likuma normas jāpadara stingrākas, bet īres attiecības denacionalizētajās mājās, kur īrnieki joprojām dzīvo ar vecajiem beztermiņa īres līgumiem, jārisina atsevišķi. Šīs ļaužu grupas intereses valstij ir jā-sargā pēc atsevišķi izstrādātiem nosacījumiem. Es esmu nozīmēta par referenti jautājumos, kas skar likumu *Par dzīvojamo telpu īri*, tādēļ aicinu visus Latvijas iedzīvotājus: ja jums ir idejas vai priekšlikumi minētā likumprojekta uzlabošanai, dariet tos zināmus. Mums ir svarīgs ne tikai sabiedriskā organizāciju vai juristu, bet arī iedzīvotāju viedoklis.

– **Kur iedzīvotāji var iesniegt savus priekšlikumus?**

– Var sūtīt uz manu elektronisko pastu: *Regina.Locmele-Lunova@saeima.lv*. Lūdzu iedzīvotājus norādīt arī savu tālruņa numuru, lai pēc tam būtu iespēja sazināties.

No redakcijas papildinām, ka ar likumprojektu *Par dzīvojamo telpu īri* iespējams iepazīties Saeimas datubāzē: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/10A271C0238A47ACC225828A0025D15A/OpenDokument#a>.

Atrasta nauda pabalstiem

– **Kādus vēl jaunumus iedzīvotāji var gaidīt no Saeimas un ministrijām?**

– Ir labi jaunumi tiem denacionalizēto māju īrniekiem, kuriem ir tiesības saņemt pārceļšanās pabalstu, – stāsta Regīna Ločmele-Luņova. – Šis pabalsts nav izmaksāts aptuveni 10 gadus, jo valsts nespēja atrast tam nepieciešamos līdzekļus. Atgādināsim, ka pārceļšanās pabalstiem naudu uz pusēm nodrošina valsts un pašvaldība. Šoruden Ekonomikas ministrija paziņoja, ka budžetā šim mērķim atrasti 3,57 miljoni eiro, turklāt ministrija ir pieprasījusi 587 tūkstošus eiro kompensāciju izmaksām nākamajā gadā.

– **Kad varētu sākties maksājumi?**

– Pagaidām tas nav skaidrs, bet Saeimā ir pieņemts lēmums par Mājokļu apakškomisijas izveidi, kuras uzdevums būs kontrolēt šos līdzekļus.

Uz 2018. gada 1. janvāri Rīgā bija reģistrētas 335 personas (ģimenes) no denacionalizētajām mājām, kuras bija izteikušas vēlēšanos saņemt pabalstu dzīvokļa atbrīvošanai. Uz šādu pabalstu var pretendēt personas (ģimenes) ar noteiktu ienākumu līmeni, kuras dzīvo denacionalizētā vai arī likumīgajam īpašniekam atdotā mājā. Lai pabalstus izmaksātu tikai Rīgā dzīvojošajiem, būtu nepieciešami aptuveni 7 miljoni eiro. Puse no šīs summas būtu jāpiešķir valstij.

– **Ko jūs kā deputāte vēl vēlētos darīt iedzīvotāju un īrnieku labā?**

– Man ir vēlme strādāt, lai pilnveidotu likumdošanu, kas skar dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Svarīgi, lai iedzīvotāji tik tiešām varētu pārņemt mājas, tādēļ kopīgo lēmumu pieņemšanas procedūrai jāklūst maksimāli saprotamai.

DOME GAIDA BUDŽETU UN TURPINA BŪVĒT

Kamēr Saeimā turpinās darbs pie pārvaldīšanas likumdošanas pilnveidošanas, Rīgas domei jau ir labi jaunumi. Kā pastāstīja Mājokļu un vides komisijas priekšsēdētājs **Vjačeslavs Stepaņenko**, pašvaldība arī 2019. gadā turpinās remontēt dzīvokļus no pašvaldības fonda līdzekļiem:

– Mēs katru gadu izremontējam un piešķiram rindās gaidošajiem aptuveni 150 šādu dzīvokļu. Precīzs dzīvokļu skaits, kas būtu jāizremontē 2019. gadā, vēl nav zināms, jo to nosaka budžets. Savukārt pašvaldības budžets vistiešākajā veidā ir saistīts ar valsts budžetu, kura pieņemšana šogad ir ļoti aizkavējusies. Kā Rīgas domes Finanšu komisijas loceklis varu izteikt minējumu, ka pašvaldības budžets tiks pieņemts, ātrākais, 2019. gada februārī vai pat martā. Tas nozīmē, ka līdz pavasarim mēs dzīvosim ar pagaidu budžetu, ik mēnesi saņemot tikai 1/12 daļu no kopējā pašvaldības budžeta pagājušajā gadā. Tas izslēdz iespēju attīstīt jaunus investīciju projektus.

Tomēr ar prieku varu paziņot, ka sarežģījumi ar budžetu nekādi neietekmēs mūsu galveno mājokļu projektu Bolderājā. Tur, Mežrozīšu prospektā, patlaban notiek jaunā pašvaldības dzīvojamā kompleksa būvniecības pirmā kārtā. Plānots, ka pirmie 218 pašvaldības dzīvokļi tiks nodoti ekspluatācijā jau 2019. gadā. Šajā kompleksā būs arī grupu dzīvokļi jaunajām māmiņām, kuras nonākušas grūtā situācijā, un liela poliklīnika visiem Rīgas iedzīvotājiem. Ļoti iespējams, ka 2019. gadā Rīga tiks arī pie jaunas šķeldas katlumājas. Tas nenozīmē, ka sagaidāms tarifa samazinājums apkurei un karstajam

ūdenim, bet cenu kāpums gan vairs nebūs iespējams. Turklāt siltumenerģija, ko no šim katlumājām saņems *Rīgas siltuma* klienti, būs kļuvusi vēl *zaļāka*.

Pabalstu jautājumu risinās jaunā valdība

Vjačeslavam Stepaņenko pavaicājam par iespējamo laiku, kad varētu sākties pabalstu izmaksāšana denacionalizēto māju īrniekiem.

– **Ekonomikas ministrija paziņoja, ka ir sagādājusi aptuveni 4 miljonus eiro pārceļšanās pabalstu izmaksai cilvēkiem, kuri dzīvo denacionalizētās mājās. Vai Rīgas domei atradīsies otri 4 miljoni kā līdzfinansējums pabalstiem?**

– Protams, atradīsies. Šo naudu mēs budžetā rezervējam gadu no gada, bet nekādi nevarējam sākt pabalstu izmaksāšanu tādēļ, ka valsts nevarēja nodrošināt savu daļu. Es tikai vēlos pavaicāt Ekonomikas ministrijas darbiniekiem – vai viņi ir pārliecināti par saviem paziņojumiem? Vai viņi zina, kā pret pabalstu izmaksu izturēsies jaunā valdība? Vai jaunais ekonomikas ministrs šos pabalstus uzskatīs par prioritāti vai arī naudu novirzīs citām vajadzībām? Nezinot tiešas atbildes uz šiem jautājumiem, iztuos ar lielu piesardzību pret *solījumiem uz papīra*. Būšu ārkārtīgi iepriecināts, ja valdība beidzot atcerēsies par saimnieku mājās dzīvojošo cilvēku vajadzībām.

Turpinājums 6. lpp.

TIESVEDĪBAS AR ZEMJU ĪPAŠNIEKIEM NEBEIDZAS

Sabiedriskās organizācijas, kuras darbojas, lai aizstāvētu iedzīvotāju intereses, 2019. gadā negrasās sēdēt bezdarbībā. Viena no aktīvākajām – biedrība *Tauta pret zemju baroniem* – jau 2017. gadā sāka reālu cīņu ar alkatīgajiem zemju īpašniekiem un negrasās pierimt. Lūk, ko pastāstīja biedrības *Tauta pret zemju baroniem* priekšsēdētājs **Vladimirs Tkačenko**:

– Mūsu biedrība ir dibināta 2017. gadā, kad zemes īpašnieku apvienība Normunda Šlitkes vadībā sāka iedzīvotājiem izsūtīt *laimes vēstules*, kurās atgādināja par parādiem par zemes nomu desmit gadu senā pagātnē. Sākām piedalīties tiesās, aizstāvojot iedzīvotāju tiesības, un pierādījām, ka zemes īpašniecēm – juridiskām personām (firmām) – ir tiesības prasīt parādu par zemes

nomu tikai par beidzamajiem trim gadiem, kā tas paredzēts *Komerclikumā*. 90% tiesu beidzās ar labvēlīgu spriedumu iedzīvotājiem, bet zemes īpašnieki mierā neliekas – viņi turpina šos spriedumus pārsūdzēt. Punktu tam visam var pielikt tikai Augstākā tiesa. Vēlos atgādināt, ka pirmā šāda prasība Augstākajā tiesā nonāca 2018. gada vidū, bet pagaidām tā vēl nav skatīta pēc būtības. Rajonu tiesas visu laiku likuma normas interpretē dažādi: vienā gadījumā ir spriedums, ka zemes īpašniekam jārikojas tā, kā noteikts *Komerclikumā* – jāpiedzen parādi tikai par beidzamajiem trim gadiem, cita tiesa beidzas ar spriedumu, ka dzīvokļa īpašniekam jāsamaksā viss parāds desmit gadu periodā. Reizēm lieta nonāk līdz absurdam – vienas mājas iedzīvotājiem ir gan

viens, gan otrs spriedums, tādēļ mēs ar nepacietību gaidām Augstākās tiesas spriedumu, kuram jāpieliek punkts šim juceklim.

Likumprojekts, kurš nav iedzīvotāju interesēs

– Mēs nodarbojamies ne tikai ar tiesvedībām, mēs aizstāvam dzīvokļu īpašnieku intereses Saeimā un citās organizācijās, – turpina **Vladimirs Tkačenko**. – Mums, piemēram, ir izdevies vienoties ar lielāko namu apsaimniekošanas uzņēmumu *Rīgas namu pārvaldnieks* par to, ka visi jaunie zemes nomas līgumi tiek slēgti ar samazinātu likmi – 5% no zemesgabala ka-

dastrālās vērtības gadā. Tāda kārtība ir noteikta likumā *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju*. Kaut arī Satversmes tiesa šo grozījumu ir atzinusi par neatbilstošu Satversmei, līdz 2019. gada maijam tas joprojām ir spēkā. Tāpat mūsu biedrībai *Tauta pret zemju baroniem* ir izdevies apturēt likumprojekta *Piespie-du dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums* tālāko skatīšanu Saeimā. Protams, ka mēs nenoliedzam zemju izpirkšanas nepieciešamību, bet ne jau tādā veidā, kā tas tika piedāvāts šajā likumprojektā, – absolūti pret iedzīvotāju interesēm. 2019. gadā mēs par vienu no saviem uzdevumiem uzskatām dalību risinājumu meklēšanā dalītā īpašuma izbeigšanas jautājumā.

IZREMONTĒTAS 48 MĀJAS, RINDĀ IR VĒL 30

2018. gadā Rīgā tika sāta eksperimentāla pašvaldības programma līdzfinansējuma piešķiršanai daudzdzīvokļu mājām remontdarbu veikšanai. No sākuma tika plānots, ka pašvaldība šim mērķim izdalīs apmēram 500 000 eiro. Ja dzīvokļu īpašnieki savu māju ir pārņēmuši valdījumā (māja nav pašvaldības bilancē) un nodibinājuši biedrību, tad viņi var pieteikties uz pašvaldības līdzfinansējumu, kas ir 50% no remontdarbos iztērētajiem līdzekļiem. Jau 2018. gada vidū kļuva skaidrs, ka ar pusmiljonu eiro nepietiks, jo mājas par šo iespēju izrādīja lielu interesi. Par to, kā programma darbosies 2019. gadā, pastāstīja **Aleksejs Rosļikovs**, Rīgas domes deputāts un līdzfinansējumam pieteikto iesniegumu izskatīšanas komisijas priekšsēdētājs:

– 2018. gadu mēs pabeidzam ar ievēriņas cienīgu rezultātu – 50% līdzfinansējuma tika piešķirti 48 mājām, un tas pašvaldības budžetam izmaksāja 1 300 000 eiro. Nākamajā gadā programma paplašināsies, tajā parādīsies divas jaunas pozīcijas: iedzīvotājiem būs iespēja pieteikties ne tikai remontdarbiem, būs iespējams veikt arī labiekārtošanas darbus – ierīkot bērnu spēļu laukumus, mainīt celiņu klājumus, ierīkot atkritumu konteineru laukumus utt. Otrs jauninājums – apkures sistēmu renovāciju līdzfinansējumam varēs pieteikties arī tās mājas, kurās nav nodibinātas dzīvokļu īpašnieku biedrības. Šādu *zaļo koridoru* mēs pieļaujam tikai tiem, kuri vēlas nomainīt apkures sistēmas, jo daudzās rīdziniek mājās tā ir galvenā problēma. Ar Rīgas domes līdzfinansējumu iedzīvotāji varēs nomainīt stāvvadus, guļvadus, radiatorus un siltumzeglus.

– **Vai domājat, ka iedzīvotāju ieinteresētība 2019. gadā saglabāsies?**

– Esmu par to pārliecināts, jo jau pašlaik mums ir 30 pienācīgi noformēti iesniegumi no 30 mājām, kuras līdzfinansējumu varēs saņemt pirmajā mūsu komisijas sēdē 2019. gadā. Ja

ņemam vērā, ka katru mēnesi pie mums vēršas apmēram 15 māju pārstāvji, tad 2019. gadā plānoto mēs sasniegsim.

Programmas rezultāts ir 200 jaunas dzīvokļu īpašnieku biedrības

– **Vai starp potenciālajiem programmas dalībniekiem ir liels atbirums?**

– Pašlaik atbiruma vēl nav, jo visām mājām, kurām ir pieļautas kļūdas dokumentu noformēšanā, tiek dots laiks to novēršanai. Vienām mājām tas izdodas ātrāk, citām – lēnāk.

– **Kādu labumu no palīdzības programmas gūst Rīgas dome?**

– No paša sākuma mūsu mērķis bija mācīt dzīvokļu īpašniekus apvienoties un kopīgi domāt par savas mājas labiekārtošanu. Pirmais nosacījums – programmā piedalās tikai dzīvokļu īpašnieku biedrības, tādēļ 2018. gada 10 mēnešos biedrību skaits palielinājās par 20%, tagad Rīgā to ir 800. Iespējams, ka biedrību dibināšana ir dabiskais process, bet es sliecos domāt, ka šo procesu paātrināja mūsu programma. Tālāk mēs vēlamies, lai iedzīvotāji no dažādām mājām sāktu aktīvāk kontaktēt savā starpā un apspriest paveikto. Tas jau notiek: mūsu programmas dalībnieki stāsta, kā dodas cits pie cita viesos, lai apspriestu veiksmīgākos darbus un pārliecinātos par padarītā kvalitāti.

– **Cik naudas Rīgas dome ir gatava piešķirt programmai 2019. gadā?**

– Programmai ir paredzēti aptuveni 2 miljoni eiro. Ja tikai rīdziniek būs interese, esmu pārliecināts, ka mēs atradīsim vēl papildu līdzekļus. Esmu dzirdējis, ka daudzu māju pārstāvji raizējas: „Vai tiešām šī ir ilgtermiņa programma un jūs nepaziņosiet par tās slēgšanu, piemēram, gada vidū?” Vēlos visus nomierināt, ka programma darbosies, kā minimums, līdz 2021. gadam.



JĀSAKĀRTO ATTIECĪBAS AR IEDZĪVOTĀJIEM

Kas jauns lielākā apsaimniekotāja *Rīgas namu pārvaldnieks* plānos? Kā pastāstīja uzņēmuma pārstāvis **Kristis Leiškālns**, labas ziņas ir saistībā ar mājojumu renovāciju iespējām:

– Aptuveni 100 *Rīgas namu pārvaldnieka* apsaimniekošanā esošās mājas ir pieņēmušas lēmumu par dalību mājas renovācijas programmā, piesaistot ES fondu līdzfinansējumu. Pirms gada, kad neviens neticēja renovācijai, mēs sev par pienākumu noteicām sakārtot 50 māju dokumentāciju startam ES projektu konkursā. Vēlos pateikt, ka jau šogad dažās mājās sāksies reāli remontdarbi.

Otrs uzdevums, ko 2019. gadā sev ir izvirzījis uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks*, ir komunikācijas uzlabošana ar iedzīvotājiem. Par piemēru sev varam ņemt uzņēmumu *Latvenergo* vai *Sadales tīkls* darbu: lai kurā vietā Latvijā ir notikusi avārija, klients par to tiek informēts. Jau dažas mi-

nūtes pēc elektroenerģijas padeves pārtraukuma klients saņem īsu paziņojumu savā telefonā, kurā ir norādīts avārijas cēlonis un pateikts aptuvenais novēršanas laiks. Mēs vēlamies strādāt tāpat – lai klienti saņemtu atbildi, pirms paspējuši mums uzdot jautājumu.

Runājot par tiešajiem apsaimniekošanas pakalpojumiem, jau 2018. gada oktobrī mēs klientus iepazīstinājām ar jaunajām tāmēm un paredzēto remontdarbu plāniem. Aptuveni 40% apsaimniekoto māju maksa par apsaimniekošanu saglabāsies iepriekšējā līmenī, 40% dažādu iemeslu dēļ tā tiks paaugstināta, bet 20% māju tā samazināsies. Līdz 27. novembrim dzīvokļu īpašnieki varēja tāmēs apspriest un savu viedokli darīt zināmu pārvaldniekam. Mājās, kuras nekādus lēmumus nepieņēma, mūsu piedāvātā maksa stāsies spēkā ar jaunā gada pirmo dienu. **K**

KAD TAS VISS BEIGSIES?

Kaut arī iedzīvotāji mājā Krišjāņa Valdemāra ielā 143 par zemes nomu maksā, iespējams, visdārgāko maksu Rīgā, tomēr tiesu prāvas turpina uzvarēt

„Rakstu avīzei tādēļ, ka jūs periodiski skaidrojat sāpīgo tēmu par attiecībām starp dzīvokļu un zemju īpašniekiem. Daudzi žurnālisti par šo tēmu atsakās rakstīt – vai nu nesaskata jēgu, vai varbūt vienkārši baidās...”, tā sākas redakcijā saņemtā vēstule no kādas iedzīvotājas Krišjāņa Valdemāra ielā 143.

„Oktoobra beigās Rīgā nomira 94 gadus veca kundze,” raksta vēstules autore. „Viņa bija parasta veca sieviete, kas ne ar ko neatšķīrās no citām Rīgas veciņām. Kādreiz viņa bija sākumskolas skolotāja, taču tas bija ļoti sen.

Daudzus gadus kundze valkāja vienu un to pašu mētelīti, kam bija pieskaņota veca rokassomiņa. Pēc pārciestā insulta, iespējams, ne vienmēr uztvēra, ka vēšas pie viņas, bet vienmēr bija pati labestība un laipnība attiecībās ar kaimiņiem. Pensijas dienā pati devās uz tirgu un palutināja sevi ar kādu gardumu. Retu reizi aizbrauca uz Latgali, kur bija viņas dzimtene.

Vārdu sakot, parasta veca kundze, ja vien... Beidzamo pusotru gadu sievieti tiesāja. Viņas vaina izrādījās tā, ka pirms daudziem gadiem kundze bija ievākusies uz dzīvi mājā Krišjāņa Val-

demāra ielā 143, kuras zemi 2004. gadā pēkšņi kāds nopirka.

Daudziem droši vien ir zināms, ka zeme zem šīs mājas ir viena no dārgākajām Rīgā. Piemēram, no vecās kundzes gadā tika prasīta nomas maksa 600 eiro apmērā. Vecā sieviete ar radnieku palīdzību akurāti visu apmaksāja, bet pienāca 2017. gads, kad zemes īpašnieki pēkšņi atcerējās, ka vēl no dzīvokļu īpašniekiem var savākt nomas maksu par periodu no 2008. līdz 2010. gadam. Tad mūsu mājas iedzīvotāji sašuta un atsacījās maksāt, bet zemes īpašnieki mūs iesūdzēja tiesā.

Iesūdzēja arī veco kundzi – no viņas tika piedzīti divi tūkstoši eiro. Kundzi veda uz pirmās instances tiesu. Visticamāk, viņu pārstāvēja kāda pilnvarota persona, jo pirmās instances tiesu viņa vinnēja. Zemes īpašnieki spriedumu pārsūdzē-

ja, taču arī apgabala tiesā kundze uzvarēja. Tad spriedums tika pārsūdzēts Augstākajā tiesā un spriedumā bija sacīts, ka vecā kundze nevienam neko nav parādā par laika periodu no 2008. līdz 2010. gadam.

Visticamāk, ka sieviete pati maz saprata notiekošo, un tas viņai deva iespēju uz šīs zemes nodzīvot tik ilgi, cik *Kāds bija noteicis*, nevis nomirt no stresa un apziņas, ka tiek tiesāts, savu vainu neatzīstot.

Šoreiz ir jāpateicas tiesu sistēmai – izrādās, Latvijā ir daudz kārtīgu tiesnešu un juristu. Patlaban arvien vairāk tiesnešu nostājas tautas pusē, spriežot par alkatīgu zemes īpašnieku prasījumiem desmit gadu garumā.

Tikai – cik gan vēl tādu vecu sieviešu un vīriešu, kuri gaida tiesas sēdes, nervozē, naktīs neguļ? Dzer sirds pilienus un pārdzīvo, ka viņiem nāksies atdot visus iekrājumus, bēru naudu ieskaitot. Visi šie vecie cilvēki kādreiz bija cienījami skolotāji, kas mūs mācīja, ārsti, kas mūs ārstēja, celtnieki, kuru celtajās mājās mēs tagad dzīvojam. Kāpēc viņiem tagad tik ļoti dara pāri?

Ļoti daudzi joprojām gaida tiesas, daudzas dzīvokļu īpašnieku uzvarētās lietas ir atdotas pārskatīšanai uz pirmās instances tiesām. Vai tas ir normāli, ka cilvēkus, kuri šeit dzīvo, nekur projam nebēg, maksā Latvijā nodokļus, jau divus gadus vazā pa tiesām un tiesā par kaut ko nesaprotamu. Tajā pašā mājā Krišjāņa Valdemāra ielā 143 un daudzās citās tiesas gaida skolotāji, ārsti, sportisti, ģimenes ar maziem bērniem, vientuļās māmiņas un veci vientuļnieki. Cilvēki ir šokā no stresa. Laikam kādam tas ir vajadzīgs, laikam kādam šķiet, ka tādai jābūt īstai dzīvei?

Ļoti gribas noticēt, ka radīsies kāds, kas darīs galu šai visatļautībai, bet varbūt tie ir tikai sapņi...

Nobeigumā vēlos aicināt dzīvokļu īpašniekus nenolaist rokas pēc zaudējuma pirmās instances tiesā, bet cīnīties tālāk – ir tik daudz labu piemēru. Statistika rāda, ka dzīvokļu īpašnieku uzvarēto tiesas prāvu skaits ir daudz lielāks nekā zaudēto. Veiksi jums visiem!”

Mājas Krišjāņa Valdemāra ielā 143 iedzīvotāji

KUR VĒRSTIES, JA NAV KARSTĀ ŪDENS?

„Mūsu mājā Silciema ielā 9 jau divas nedēļas nav karstā ūdens. Siltumsistēmu apkalpojošo organizāciju Siltumserviss Rīga sazvaniņi grūti, bet, kad tas izdodas, operatori neko izskaidrot nespēj. Kam žēloties, lai remontdarbi beigu beigās tiktu kontrolēti?”

Atbild uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks pārstāvis Krists Leiškals. – Mēs uzmanīgi sekojam līdzi uzņēmuma Siltumserviss Rīga darbam, jo tieši viņi kopš 2018. gada aprīļa atbild par mūsu apsaimniekošanā esošo māju iekšējo siltumtīklu apkalpošanu. Pašlaik sūdzību skaits par aukstiem radiatoriem vai karsta ūdens neesamību ir atgriezies ierastajā līmenī, arī avārijas nenotiek biežāk kā parasti. Varam teikt, ka situācija normalizējas.

Karstais ūdens mājā Silciema ielā 9 parādījās tajā pašā dienā, kad mēs ar redakcijas starpniecību saņēmām avīzes lasītājas jautājumu. Padeves pārtraukuma cēlonis bija karstā ūdens guļvada avārija mājas pagrabā.

Vēlos atgādināt, ka mēs regulāri sekojam tam, kā strādā Siltumserviss Rīga operatoru dienests. Piemēram, šodien, pēc zvana no redakcijas, mēs sazinājāmies ar uzņēmumu pa tālruni 80000610 un operators atbildēja nekavējoties. Turklāt visas sarunas operatoru dienestā tiek ierakstītas. Ja jums atbild rupji, nekavējoties varat rakstīt sūdzību jebkurā SIA Rīgas namu pārvaldnieks klientu apkalpošanas centrā. Pēc situācijas izvērtēšanas noteikti sekos mūsu reakcija.

Ja klients ir ziņojis par avāriju karstajā ūdensvadā vai apkures sistēmā un viņam šķiet, ka meistari kavējas ar ierašanos, lūdzu, par to ziņojiet Rīgas namu pārvaldnieka valdes priekšsēdētājam Aivaram Gontarevam uz elektronisko pastu: gontarevs@rnparvaldnieks.lv. Elektroniski sūdzību var uzrakstīt arī klientu apkalpošanas centram uz adresi: rnpparvaldnieks.lv.

Ja avārija ir nopietna un kaut kādu iemeslu dēļ nav iespējams sazvaniņ uzņēmumu Siltumserviss Rīga pa tālruni 80000610, tad jāzvina apsaimniekotājam Rīgas namu pārvaldnieks pa tālruni 80008989. **K**

KOOPERATĪVA PRIEKŠSĒDĒTĀJAM – AUGSTĀKAIS C1 VALODAS PRASMJU LĪMENIS

„Cik labi dzīvokļu īpašnieku kooperatīva priekšsēdētājam jāpārvalda latviešu valoda?”

Atbild Valsts valodas centra speciālisti:
– Dzīvokļu īpašnieku kooperatīva priekšsēdētājam valsts valoda obligāti jāpārvalda līmenī, kas atbilst augstākajam, – C1. Šādu prasību ir izvirzījis Ministru kabinets noteikumos Nr. 733. Noskaidrot, kas jāzina un jāvar kooperatīva priekšsēdētājam, ie-

spējams MK noteikumu 17.5. pantā. Lai atbilstu augstākā līmeņa 1. pakāpei (C1), „persona spēj brīvi sarunāties, pietiekami izvērsti izteikt un pamatot savu viedokli par dažādām tēmām, lasa un saprot dažāda satura un sarežģītības tekstus, spēj uzrakstīt dažādus lietišķos rakstus (piemēram, ieteikumus, raksturojumus, oficiālas vēstules), kā arī citus tekstus, bez grūtībām uztver un saprot dabiskā un raitā tempā runātus atšķirīgas struktūras tekstus par dažādām tēmām”. **K**



Jums ir problēmas? Rakstiet uz e-pasta adresi redakcija@kopaa.lv, un mēs jūsu jautājumu nodosim tālāk speciālistiem

ŪDENS ZUDUMI TIEK KONTR

„Pārvaldnieks maina ūdens patēriņa skaitītājus uz mūsu rēķina! Vai tas ir pareizi?” jautā jūrmalnieki

Marina MATROŅINA

Simtiem tūkstoši dzīvokļu īpašnieku visā Latvijā katru mēnesi apmaksā tā saukto ūdens korekciju. Pēc būtības tas ir kaut kur mājā pazudis ūdens, kurš nekad nav iztecējis pa lietotāju krāniem. Protams, ka maksāt par nebijušu pakalpojumu ir sāpīgi, tikai jebkurš no variantiem, kā atrisināt šo problēmu, maksā vēl dārgāk.

Vai pārvaldniekam ir taisnība?

Nesen pie mums redakcijā vērsās dzīvokļa īpašnieks Vadims Bušnijs no mājas Tērbatas ielā 41 Jūrmalā. Viņš pastāstīja, ka decembra sākumā saņēmis aptaujas anketu no apsaimniekošanas uzņēmuma *Jūrmalas namsaimnieks*. Rakstveida balsojumā apsaimniekotājs lūdz iedzīvotājus pieņemt lēmumu par soda veidu tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri apzināti savos dzīvokļos gatavoja nelaist apsaimniekotāja santehņikus jaunu C klases ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšanai.

– Tikai no šīs anketas es uzzināju, ka mūsu mājā tiek plānota esošo skaitītāju nomaiņa ar jauniem, attālināti nolasāmiem mērparātiem, – stāsta Vadims. – Šo situāciju es nekādi nesaprotu, jo neatceros, ka kāds būtu rīkojis kopsa-

pulci un mēs būtu pieņēmuši lēmumu. Personīgi es par šādiem jautājumiem balsojis neesmu.

Tik tiešām, no Vadima anketas iespējams uzzināt, ka jau 2018. gada beigās mājā Tērbatas ielā 41 sāksies jauno C klases ūdensskaitītāju uzstādīšana.

„Mēs lūdzam dzīvokļu īpašniekus pieņemt galīgo lēmumu attiecībā uz iedzīvotājiem, kuri apzināti dzīvoklī nelaidīs santehņiķi,” raksta *Jūrmalas namsaimnieka* aptaujas autors. „Piedāvājam nobalsot par to, lai no 1. februāra visu mājas ūdens starpiņu samaksā dzīvokļu īpašnieki, kuru dzīvokļos nebūs uzstādīti jaunie C klases skaitītāji.”

Turpat apsaimniekotājs brīdina iedzīvotājus, ka nepietiekama balsojuma gadījumā, ja lēmums netiks pieņemts, tad no 1. februāra ūdens zudumi pa vecam tiks izdalīti proporcionāli visiem mājas dzīvokļu īpašniekiem.

– Es vēlējos saprast, kas šeit notiek, – saka Vadims. – Cik vispār likumīgi darbojas mūsu pārvaldnieks, piedāvājot no 1. februāra ieviest jaunu ūdens zudumu apmaksas kārtību? Kas vispār maksās par šiem jaunajiem superprecīzajiem skaitītājiem, ja mēs par to uzstādīšanu nekādu lēmumu neesam pieņēmuši?

Gribam nomainīt skaitītājus visā pilsētā!

Vispirms mēs avīzes lasītāja jautājumus nogādājam *Jūrmalas namsaimnieka* valdes priekšsēdētājam Igoram Krivoručko.

– Jūrmalā jau trešo gadu tiek īstenota programma, kuras mērķis ir samazināt ūdens zudumus, jo tas ļoti uztrauc iedzīvotājus, – stāsta

Krivoručko kungs. – Pavisam kopā uzņēmuma *Jūrmalas namsaimnieks* apsaimniekotajās mājās ir 27 000 individuālo ūdensskaitītāju. Līdz šodienai mēs esam nomainījuši jau aptuveni 11 000 mērparātus.

– Kā jūs veicat šo nomaiņu, ja katras atsevišķas mājas dzīvokļu īpašnieku kopība par to nav balsojusi un pieņēmusi lēmumu?

– Redzat, mēs nestrādājam gluži standarta apstākļos, jo uzņēmums *Jūrmalas namsaimnieks* apsaimnieko mājas, pamatojoties uz Jūrmalas domes pilnvarojuma līgumu, un absolūti lielākais vairums šo māju joprojām ir pašvaldības bilancē, jo dzīvokļu īpašnieki tās nav pārņēmuši savā valdījumā.

– Kādā gadījumā lielāko daļu lēmumu var pieņemt pats pārvaldnieks?

„Dzīvokļu īpašnieku valdījumā nepārņemtajās mājās apsaimniekotāji var mierīgi sākt individuālo skaitītāju nomaiņu uz jauniem, ar attālinātas nolasīšanas iespēju aprīkoti mērparātiem.”

– Tas notiek šādi: saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1013 *Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu*, mēs līdz katra gada 15. oktobrim katram dzīvokļa īpašniekam izsūtām nākamā gadā ielānoto darbu tāmi. Savukārt klientiem ir iespēja līdz gada beigām māju kopsapulcēs apspriest mūsu piedāvāto apsaimniekošanas maksu un ielānotos remontdarbus. Iedzīvotājiem tiek dota iespēja nobalsot par atteikšanos no kāda remonta, kas kopumā ļaus samazināt kopējo remontu uzkrājumiem paredzēto ikmēneša maksājumu.

– Vai tam nepieciešams kopsapulces lēmums?

– Tas nav obligāts tajās mājās, kurās iedzīvotāji ir izvēlējuši savu pilnvaroto pārstāvi, kuram devuši tiesības izteikt šādu viedokli. Tad mums pietiek ar vienkāršu pilnvarotās personas iesniegumu.

– Tātad, ja iedzīvotāji ir pasīvi un nav atteikušies no ūdensskaitītāju maiņas, tad darbi tiek ielikti plānā. Kā jūs gatavojaties nomainīt skaitītājus ar dažādiem verifikācijas termiņiem?

– Ja māja nav atteikusies no skaitītāju nomaiņas, tad mēs augstākās precizitātes klases skaitītājus visos dzi-

voķļos uzstādām vienlaikus, neatkarīgi no iepriekšējās mērēšanas verifikācijas termiņa.

No kopējiem līdzekļiem

– Kā iedzīvotāji maksā par šo pakalpojumu?

– Jaunie skaitītāji tiek apmaksāti no mājas uzkrājumu fonda, tādēļ dzīvokļu īpašniekiem papildu izdevumi nerodas.

– Vai bieži dzīvokļu īpašnieku kopības atsakās no piedāvājuma nomainīt skaitītājus?

– Tas nenotiek bieži, un mēs vēlētos visā Jūrmalā individuālos ūdens patēriņa skaitītājus nomainīt uz mērparātiem ar attālinātas nolasīšanas iespēju.

– Vai tas tik tiešām palīdz samazināt ūdens zudumus mājā?

– Kaut kādā mērā – jā. Ir pat tādas mājas, kurās korekcija pēc jauno skaitītāju uzstādīšanas ir samazinājusies līdz 0,5% no kopējā patēriņa. Turklāt mums ir ļoti laba sadarbība ar uzņēmumu *Jūrmalas ūdens*. Ūdens zudumu apjoms nav saistīts tikai ar individuālajiem skaitītājiem, to iespaido arī mājas kopējā ūdensskaitītāja precizitāte.

– Par mājas ievada skaitītāju taču atbildīgs ir pakalpojuma piegādātājs!

– Tā tas ir, tādēļ, ja mēs redzam, ka mājā vienu, divus mēnešus pēc skaitītāju nomaiņas ūdens zudumi nav samazinājusies līdz plānotajam līmenim, mēs prasām *Jūrmalas ūdenim* veikt sava skaitītāja pārbaudi. Tagad arī *Jūrmalas ūdens* ir pievienojies kampaņai pret ūdens zudumiem daudzdzīvokļu mājās, tādēļ savus ievada skaitītājus maina uz attālināti nolasāmiem mērparātiem.

– Beidzamais jautājums – līdz kuram laikam dzīvokļu īpašnieki drīkst apspriest jūsu tāmes remontdarbiem, kas paredzēti nākamajā gadā?

– Oficiāli mēs gaidām dzīvokļu īpašnieku pieņemtos lēmumus līdz 1. janvārim, bet būs gatavi plānotos darbus apspriest vēl arī 2019. gada sākumā.

Ko par to saka likums?

Pienācis laiks apskatīt jautājuma juridisko pusi. Kā jau minējām, komunālo pakalpojumu uzskaites un norēķinu kārtību Latvijā regulē Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 *Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu*.

Šajos noteikumos ir viens interesants punkts, kurš noteic, ka dzīvokļu īpašniekiem bija pienākums līdz 2014. gada 30. jūnijam pieņemt lēmumu par



OLĒTI!

individuālo ūdensskaitītāju ierīkošanu vai nomaīņu. Iedzīvotājiem tika dota iespēja pēc saviem ieskatiem nobalsot par augstas jutīguma C klases skaitītāju vai skaitītāju ar attālinātās nolasīšanas iespēju uzstādīšanu savos īpašumos. Tāpat viņiem bija iespēja nolemt, ka mājā katrs turpinās lietot tādu skaitītāju, kāds viņam ir, bet par skaitītāju nomaīņu nākamībā māja norēķināsies no uzkrājumu līdzekļiem.

Taču būsīm godīgi – lielākā Latvijas dzīvokļu īpašnieku daļa šādu normatīvo aktu prasību vienkārši ignorēja un nesasauca sapulces, pat nepapūlējās sagatavot lēmuma pieņemšanas procedūru rakstveidā, ar anketu palīdzību. Likumprojekta autori panāca iecerēto – mājās, kuras līdz 2014. gada 30. jūnijam lēmumu nepieņēma, atbrīvoja rokas apsaimniekotājam un atdeva viņam tiesības pieņemt lēmumu. Tiklīdz viss ir likumīgi. Dzīvokļu īpašnieku valdījumā nepārņemtajās mājās apsaimniekotāji var mierīgi sākt individuālo skaitītāju nomaīņu uz jaunajiem, ar attālinātās nolasīšanas iespēju aprīkotiem mērāparātiem. Uzņēmums *Jūrmalas namsaimnieks* pret iedzīvotājiem izturas pietiekami lojāli, ļaujot vēl atteikties no skaitītāju nomaīņas. MK noteikumos gan ir teikts, ka pārvaldniekam ir tiesības nomaīņu sākt, par to nekonsultējoties ar dzīvokļu īpašniekiem.

Pārvaldnieka divas kļūdas

Jūrmalas namsaimnieks savā darbā pieļauj divas kļūdas. Pirmo – pārvaldniekam ir tiesības patstāvīgi pieņemt lēmumu par skaitītāju nomaīņu tikai tajās mājās, kurās ūdens zudumi trīs mēnešus pēc kārtas ir pārsnieguši 20%. Tātad, nomainīt visus 27 000 skaitītājus visā pilsētā pārvaldnieks diez vai varēs, jo pilsētā ir arī tādas mājas, kurās ūdens zudumi nav tik lieli.

Otrā kļūda – MK noteikumos Nr. 1013 ir teikts, ka pārvaldniekam ir tiesības no mājas kopējiem līdzekļiem mainīt tikai tos skaitītājus, kuriem konkrētajā kalendārajā gadā beidzas verificācijas termiņš. Tas nozīmē, ka vienlaicīga visu skaitītāju nomaīņa mājā, iespējams, palīdz veikt precīzu uzskaiti, bet ir pretrunā normatīvos noteiktajam. Sūdzēties vai nesūdzēties par šādu rīcību ir katras konkrētas mājas ziņā.

No redakcijas: Kā rīkoties gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieku kopība normatīvu prasību par sapulces lēmuma pieņemšanu līdz 2014. gada 30. jūnijam nav izpildījusi nezināšanas dēļ? Ja pārvaldnieks piedāvā uzstādīt dārgus mērāparātus ar attālinātu nolasīšanas iespēju, dzīvokļu īpašnieki var piekrist, bet drīkst arī atteikties, pirms tam māju pārņemot savā valdījumā un noslēdzot pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu ar kādu profesionālu apsaimniekošanas uzņēmumu. **K**

KAS IKVIENAM DZĪVOKĻA ĪPAŠNIEKAM JĀZINA PAR ŪDENS UZSKAITI?

Svarīgākais par individuālajiem ūdens uzskaites mērāparātiem no Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1013 *Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu*

(..)

14. Ūdens patēriņu uzskaita, izmantojot skaitītājus, kas atbilst šādām prasībām:

14.^{1.} tiem ir veikta atbilstības novērtēšana saskaņā ar normatīvajiem aktiem par metroloģiskajām prasībām ūdens patēriņa skaitītājiem un mērīšanas līdzekļiem un to metroloģiskās kontroles kārtību;

14.^{2.} tie ir verificēti atbilstoši normatīvajiem aktiem par valsts metroloģiskajai kontrolei pakļauto mērīšanas līdzekļu sarakstu un to verificēšanas periodiskumu un mērīšanas līdzekļu atkārtoto verificēšanu, verificēšanas sertifikātiem un verificēšanas atzīmēm.

14.1 Pārvaldnieks vai cita persona, kura ir uzstādījusi vai nomainījusi ūdens patēriņa skaitītāju, noplombē skaitītāja pievienošanas vietu. Ja ūdens patēriņa skaitītāju uzstādījusi vai nomainījusi cita persona, skaitītāja pievienošanas vietu noplombē pārvaldnieka klātbūtnē.

19. Ja veidojas starpība starp mājas kopējā ūdensskaitītāja rādījumu un dzīvokļu īpašumos ar skaitītājiem noteikto ūdens patēriņu, ieskaitot arī avārijās un remontā nopludināto ūdens daudzumu (turpmāk – ūdens patēriņa starpība), tiek veikts ūdens patēriņa pārrēķins. Dzīvokļa īpašnieks ūdens patēriņa starpību sedz atbilstoši atsevišķo īpašumu skaitam.

19.¹ Šo noteikumu 19. punktā minēto ūdens patēriņa starpības sadales kārtību nepiemēro, bet ūdens patēriņa starpību sadala atbilstoši atsevišķo īpašumu skaitam starp šādiem dzīvokļu īpašniekiem (ja tādi ir dzīvojamā mājā):

19.¹ 1. kuri nav iesnieguši informāciju par ūdensskaitītāja rādījumu vismaz trīs mēnešus pēc kārtas;

19.¹ 2. kuru atsevišķajos īpašumos ūdens patēriņa skaitītāji nav uzstādīti;

19.¹ 3. kuri atkārtoti nav ļāvuši pārvaldniekam veikt savā dzīvokļa īpašumā esošo ūdens patēriņa skaitītāju pārbaudi, ja pārvaldnieks par šādas pārbaudes veikšanu rakstiski paziņojis vismaz nedēļu iepriekš, nosūtot paziņojumu uz dzīvokļa īpašumu, kurā plānota skaitītāju pārbaude;

19.¹ 4. kuru dzīvokļa īpašumā esošo ūdens patēriņa skaitītāju pārbaudē konstatēts, ka ūdens patēriņa skaitītāji ir bojāti, tie nav noplombēti, to plombējums ir bojāts vai tie nav verificēti triju mēnešu laikā pēc verificēšanas termiņa beigām.

(..)

23. Pārvaldniekam ir tiesības par saviem līdzekļiem veikt ūdens patēriņa skaitītāja verificēšanu, kā arī pieprasīt, lai dzīvokļa īpašnieks nodrošina piekļuvi skaitītājam pirmstermiņa verificēšanas veikšanai. Ja dzīvokļa īpašnieks nepiekrīt skaitītāja verificēšanai, pārvaldnieks ūdens patēriņu dzīvoklim aprēķina kā par tādu dzīvokli, kurā skaitītājs nav verificēts.

23.¹ Saskaņojot ar pārvaldnieku, dzīvokļa īpašniekam ir tiesības par saviem līdzekļiem nodrošināt ūdens patēriņa skaitītāja pirmstermiņa verificēšanu, lai noskaidrotu ūdens patēriņa skaitītāja atbilstību normatīvajos aktos par atkārtoto verificēšanu noteiktajām prasībām.

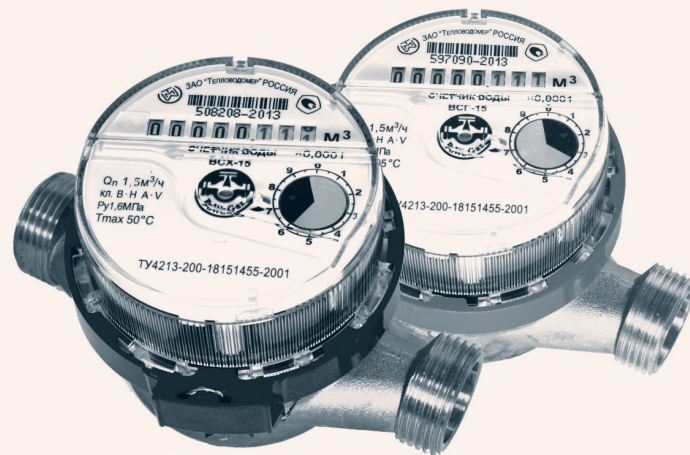
24. Ja skaitītājs ir uzstādīts, neievērojot normatīvajos aktos ūdens patēriņa skaitītājiem noteiktās prasības, vai arī skaitītājs neatbilst noteiktajām prasībām, izdevumus, kas saistīti ar skaitītāja atkārtotu verificēšanu agrāk par verificēšanas sertifikātā noteikto termiņu vai pareizu uzstādīšanu, sedz attiecīgi dzīvokļa īpašnieks, pārvaldnieks vai pakalpojuma sniedzējs.

25. Ja verificēšanā konstatē dzīvojamās mājas ūdens ievadā uzstādītā skaitītāja bojājumu vai arī ir beidzies attiecīgā skaitītāja verificēšanas termiņš, norēķini par pēdējo norēķinu periodu tiek veikti saskaņā ar līguma nosacījumiem par attiecīgā pakalpojuma sniegšanu.

(..)

27. Dzīvokļa īpašnieks pārvaldnieka noteiktajā kārtībā un termiņā katru mēnesi nolasa ūdensskaitītāja rādījumu un nodod to pārvaldniekam aprēķinu veikšanai.

28. Ja prombūtnes dēļ dzīvokli neizmanto neviena persona un dzīvokļa īpašnieks nevar iesniegt informāciju par ūdensskaitītāja rādījumu, nevar veikt ūdens patēriņa skaitītāja verificēšanu vai nodrošināt pārvaldniekam iespēju veikt at-



tiecīgajā dzīvokļa īpašumā esošo ūdens patēriņa skaitītāju pārbaudi, dzīvokļa īpašnieks par to iepriekš informē pārvaldnieku.

29. Ja dzīvokļa īpašnieks nav iesniedzis informāciju par ūdensskaitītāja rādījumu vai šo noteikumu 28. punktā minētajā kārtībā nav informējis par prombūtni, pārvaldnieks aprēķina ūdens patēriņu atsevišķajam īpašumam, ņemot vērā konkrētā atsevišķā īpašuma vidējo ūdens patēriņu par pēdējiem trim mēnešiem, bet ne ilgāk kā trīs mēnešus pēc kārtas.

30. Ja ūdens patēriņa sadales aprēķinā trīs mēnešus pēc kārtas veidojas ūdens patēriņa starpība, kas lielāka par 20 %, un ir saņemts attiecīgs dzīvokļa īpašnieka iesniegums, pārvaldnieks divu mēnešu laikā noskaidro ūdens patēriņa starpības rašanās iemeslus, rakstiski informē dzīvokļu īpašniekus par nepieciešamajiem pasākumiem ūdens patēriņa starpības samazināšanai un kopā ar dzīvokļu īpašniekiem izvērtē iespēju tos īstenot.

(..)

33.¹ 2. Dzīvokļu īpašnieki līdz 2014. gada 30. jūnijam pieņem lēmumu, vai dzīvojamā mājā ir veicama vienota atsevišķajos īpašumos uzstādīto ūdensskaitītāju nomaīņa vai uzstādīšana (ja tie nav bijuši uzstādīti) (turpmāk – ūdensskaitītāju nomaīņa vai uzstādīšana), kā arī vienojas par ūdensskaitītāju nomaīņas vai uzstādīšanas kārtību. Veicot ūdensskaitītāju nomaīņu vai uzstādīšanu, ievēro šādus nosacījumus:

33.¹ 1. ūdensskaitītāju nomaīņas un uzstādīšanas izmaksas ietver dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumos;

33.¹ 2. kalendāra gada laikā nomaina tikai tos skaitītājus, kuriem attiecīgajā gadā beidzas verificēšanas termiņš.

33.² Pārvaldnieks līdz 2013. gada 31. oktobrim informē dzīvokļu īpašniekus par šo noteikumu 19.¹ punktā minēto ūdens patēriņa starpības sadales kārtību, kā arī par šo noteikumu 33.¹ un 33.⁸ punktā minētajiem termiņiem.

33.³ Ja dzīvokļu īpašnieki nav pieņēmuši šo noteikumu 33.¹ punktā minēto lēmumu, par ūdensskaitītāju nomaīņu vai uzstādīšanu var lemt pārvaldnieks, ja ūdens patēriņa sadales aprēķinā trīs mēnešus pēc kārtas veidojas ūdens patēriņa starpība, kas lielāka par 20%, ievērojot šo noteikumu 33.¹ punktā minētos nosacījumus.

33.⁴ Ja pārvaldnieks ir pieņēmis lēmumu par ūdensskaitītāju nomaīņu vai uzstādīšanu un ūdensskaitītāju nomaīņas vai uzstādīšanas kārtību, dzīvokļu īpašniekus par šo lēmumu informē vienlaikus ar paziņojumu par aprēķināto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu nākamajam kalendāra gadam.

33.⁵ Dzīvokļu īpašnieku kopība, pieņemot lēmumu par dzīvojamai mājai aprēķinātās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apstiprināšanu nākamajam kalendāra gadam, apstiprina arī izdevumus par ūdensskaitītāju nomaīņu vai uzstādīšanu.

33.⁶ Ja pārvaldnieks šo noteikumu 33.³ punktā noteiktajā kārtībā ir pieņēmis lēmumu par ūdensskaitītāju nomaīņu vai uzstādīšanu, dzīvokļu īpašnieki, pieņemot lēmumu par dzīvojamai mājai aprēķinātās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apstiprināšanu nākamajam kalendāra gadam, nav tiesīgi atteikties no ūdensskaitītāju nomaīņas vai uzstādīšanas.

SAMAZINĀM APKURES RĒĶINUS!

- Kā pareizi vēdināt dzīvokli?
- Vai pakešu logi palīdz vai kaitē?
- Kāpēc jauni radiatori nesilda?
- Vai pietiek ar jumta siltināšanu?
- Cik lielu ekonomiju dod alokatori?

A. ŠEVČENKO

Ar auksta laika iestāšanos iedzīvotāji rēķinus par apkuri allaž gaida ar bažām. Mūžīgais jautājums – vai ir iespēja samazināt maksu par siltumu bez lieliem kapitālieguldījumiem mājā? Šādu jautājumu uzdevām mūsu izvēlētajiem ekspertiem – RTU Siltuma, gāzes un ūdens tehnoloģijas institūta direktoram Egīlam Dzelzītim un AS Rīgas siltums valdes loceklim Uģim Osim.

Renovācija nav biznesa projekts

Rīgas Tehniskās universitātes Siltuma, gāzes un ūdens tehnoloģijas institūta direktors Egīls Dzelzītis atgādina, ka Latvijas dzīvojamais fonds noveco. Ir zināms, ka vidēji vienas sērijveida daudzdzīvokļu mājas mūžs paredzēts 150 kalpošanas gadiem.

– Masveida sērijveida māju būvniecība mūsu valstī sākās pagājušā gadsimta 60. gados. Bez sarežģītas matemātikas redzams, ka vairāk nekā trešo daļu no paredzētā kalpošanas resursa liela daļa māju jau ir izlietojušas. Dzīvokļu īpašniekiem, kuri nu ir arī visas mājas īpašnieki, pienācis laiks mainīt iekšējās komunikācijas. Piemēram, siltumapgādes sistēmu vajadzētu atjaunot katrus 40 gadus, ventilācijas sistēmu – reizi 20 gadus. Tas būtu labi un pareizi, bet diemžēl kopš piespiedu privatizācijas, kas sākās pagājušā gadsimta 90. gados, lielākais vairums iedzīvotāju vēl nav pārorientējušies uz kopīpašnieka domāšanu. Viņiem joprojām šķiet, ka ieradīsies namu pārvaldes strādnieki un veiks remontu. Žēl, ka tā, jo tā ir utopijs: māju apsaimniekošanu veic šajā nozarē specializējušies uzņēmumi, apsaimniekošana ir tāda pati uzņēmējdarbība kā, piemēram, maizes cepšana, un neviens neko par velti nedarīs. Cilvēki negrib pieņemt domu, ka rūpes par dzīvojamo fondu ir viņu pienākums, – pārdomās dalās Egīls Dzelzītis.

Uzņēmumā Rīgas siltums skaidro, ka daudzdzīvokļu māja siltumu izšķiež dažādi: piemēram, caur nesiltinātu jumtu un bēniņiem gaisā aiziet 15%, caur šķirbām logos – līdz 37%, caur sienām māja zaudē 35%, mazāk, bet tomēr pietiekami daudz siltuma pazūd arī uz leju – ja mājai nav siltināts pagrabs un pamati, vidēji zūd līdz 13% siltumenerģijas.

Tas pierāda, ka ikviena māja var ietaupīt siltumu, tādā veidā samazinot rēķinus par apkuri. Ieteicamākais risinājums, kas dod jūtamu efektivi-

tāti, ir logu nomaīņa, tad vajadzētu sekot bēniņu vai jumta siltināšanai, turklāt šiem darbiem nav vajadzīgi milzīgi kapitālieguldījumi.

Nākamie darbi varētu būt sienu siltināšana un inženierkomunikāciju nomaīņa.

Šķiet, ka dzīvokļu īpašniekiem ir dota iespēja iesaistīties dažādās programmās, kas atbalsta renovāciju, arī bankas ir gatavas kreditēt šādus projektus, tomēr māju renovācija nekādi nekļūst par masveida kustību.

lemesli ir dažādi: daļai īpašnieku neko mainīt nevajag, jo viss tāpat ir labi; daļai – izdevumi nav pa kabatai, bet vēl viena daļa iedzīvotāju renovācijas procesā nesaskata jēgu. Vairāki eksperti jau ir atzīmējuši, ka, piemēram, zemie apkures tarifi Rīgā nekalpo par stimulu iedzīvotājiem saņemt un sākt sava īpašuma sakārtošanu. Tā tiešām ir taisnība – rīdnieki par centralizēto siltumu maksā ievērojami mazāk nekā vidēji iedzīvotāji Latvijā. Vēl viens iemesls ir izpratnes trūkums, jo renovācijā ieguldītie prāvie līdzekļi nedod tūlītēju atdevi.

– Kļūda ir domāt, ka energoefektivitātes paaugstināšana ir pielīdzināma parastam biznesa projektam. Nav pareizi uzskatīt, ka renovācija dzīvokļu īpašniekiem tūlīt dos kaut kādu peļņu, kaut arī siltuma patēriņa samazinājums var sasniegt pat 50%. Peļņas nebūs, bet maksas pieauguma arī ne, jo par ietaupīto naudu par siltuma patēriņu cilvēki varēs norēķināties ar banku par saņemto aizdevumu darbu veikšanai.

– Reālu ekonomisku ieguvumu iedzīvotāji sajutīs ne ātrāk kā pēc 10 gadiem, jo patiesībā renovācija ir vērsta uz dzīvojamā fonda saglabāšanu un mājokļa komforta uzlabošanu. Taču, kā jau es

„Renovācija ir vērsta uz dzīvojamā fonda saglabāšanu un mājokļa komforta uzlabošanu.”



Egils Dzelzītis, Rīgas Tehniskās universitātes Siltuma, gāzes un ūdens tehnoloģijas institūta direktors

minēju, ne visi dzīvokļu īpašnieki ir spējīgi savā starpā vienoties un pieņemt atbildīgus lēmumus par savas mājas kopīpašuma daļu saglabāšanu, – uzsver Egīls Dzelzītis.

Ja nu reiz renovācija nav ne lētākais, ne ātrākais veids, tad iedzīvotājiem vajadzētu lemt par atsevišķiem pasākumiem, kā samazināt apkures rēķinus.

Jumts salīdzinoši ir dārgs

Pēc Egīla Dzelzīša novērotā, daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji pie jumta remonta ķeras tikai tad, kad dzīvot kļūst apgrūtināši, jo tas tek.

– Uzskatu, ka vislielāko un ātrāko atdevi mājai nedod daļēja renovācija, piemēram, tikai vienas konstrukcijas – jumta – nosiltināšana. Par to spriež pēc personīgās pieredzes, kas gūta, darbojoties Ogres daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes komisijā, kur esmu tās priekšsēdētājs. Renovācija pa daļām nevar dot tādu efektu kā visas mājas renovācija, turklāt tādi darbi var izmaksāt pat dārgāk, – skaidro Egīls Dzelzītis.

Slimās mājas sindroms

Beidzamajā laikā vērojamas dažādas, pat aplamas darbības: dzīvokļu un māju īpašnieki reizēm siltuma taupīšanai izmanto paņēmienus un līdzekļus, kas noved pie gluži pretēja efekta un sagādā lielas nepatīkšanas.



– Visi atminamies laiku, kad daudzdzīvokļu māju logu rāmji bija no koka. Pēc projektētāju aprēķiniem, šīs konstrukcijas nodrošināja gaisa pieplūdi līdz 4%. Tiklīdz Latvijā parādījās stikla pakešu logi, tie zibenīgi aizstāja morāli novecojušos koka logus. Viss jau būtu labi, novitates ir atbalstāmas, tikai dzīvokļos tika izjaukta dabiskā ventilācija. Tvaiks vairs neaizplūda, bet krājās dzīvoklī, paaugstinot gaisa mitruma līmeni. Savukārt mitrums un siltums veido ideālus apstākļus vienai no agresīvām sēnēm – pelējumam. Tagad speciālisti šo situāciju sauc par *slimās mājas sindromu*, – stāstījumu turpina RTU speciālists.

Jāpiebilst, ka arī mūsu lasītāji ne reizi vien ir rakstījuši nesapratnes pilnas vēstules par pelējuma sēnes parādīšanos savās mājās dažus gadus pēc dzīvokļa izremontēšanas.

– Diemžēl Latvijā nav daudz iedzīvotāju, kuriem ir skaidrība par vienkāršiem fizikāliem procesiem – pa kādiem kanāliem pēc logu nomaīņas pieplūdis svaigais gaiss no ārpusē un aizplūdis no iekštelpas? Ja, nomainot logus uz stikla pakešu logiem, uzreiz netiks paredzēts, kā risināt ventilācijas jautājumu, tad sanāks, ka ekonomijas vārdā mājoklim tiks nodarīts tikai ļaunums, – pārliecināts ir eksperts.

Efektīvākais vēdināšanas paņēmiens

Latvijā ziemas nav bargas, tādēļ ieradīt mājas, kur logi atvērti tā sauktajai ziemas vēdināšanai nav nekāds pārsteigums.

– Ja logs, kaut arī nelielā šķirbiņā, ir atvērts nepārtraukti, tad aukstais āra gaiss ne tikai izspiež silto gaisu no telpas, bet atdzesē arī telpās esošās lietas. Mēs neesam veikuši mērījumus, cik lieli ir kopējie siltuma zudumi, ja



„Kad dzīvokļa īpašnieks nolemj padomju laikā iebūvēto radiatoru nomainīt pret jaunu un dara to bez projekta, tiek izjaukta vienotā mājas siltumapgādes sistēma un kaimiņiem.”

ir šāds vēdināšanas veids, bet siltuma zudumi ir noteikti, tādēļ es cilvēkiem iesaku atšķirīgu vēdināšanas paņēmienu. Svaigs gaiss ir nepieciešams, tādēļ labāk ir atvērt logu pilnībā uz 10 minūtēm. Tik īsā laika sprīdī priekšmeti telpā neatdzīsīs, tādēļ pēc loga aizvēršanas telpas gaiss ļoti ātri uzsils. Tādā veidā iedzīvotāji atbrīvosies no telpā uzkrājušās ogļskābās gāzes, lieki nemaksājot par siltuma zudumu, – padomu dod eksperts.

Vecā radiatora nomaiņa pret jaunu

Savulaik Latviju bija pārņēmis radiatoru maiņas bums, kad katrs sevi cenošs dzīvokļa īpašnieks centās vecos čuguna radiatorus nomainīt pret jauniem un moderniem. Mājokļos tik tiešām kļuva siltāk, bet – tikai uz laiku. Kādēļ tā?



Uģis Osis, AS Rīgas siltums valdes loceklis un Rīgas Tehniskās universitātes Siltuma inženierijas un tehnoloģijas katedras doktors

– Lai to izskaidrotu, ir jāzina sērijveida māju siltuma sadalījums siltumapgādes sistēmā. Pēc projektētāju ieceres, karstais ūdens no siltummezgla uzreiz ceļas uz augšu un pēc tam lēnām pārvietojas uz leju. Tas nozīmē, ka augšējā stāva dzīvokļi saņem visvairāk siltuma, tādēļ tur tika montēti vismazākie radiatori. To izmērs katrā stāvā uz leju palielinās, un vislielākais radiators bija pirmā stāva dzīvoklī, – stāsta AS Rīgas siltums valdes loceklis un Rīgas Tehniskās universitātes Siltuma inženierijas un tehnoloģijas katedras doktors Uģis Osis

Kad dzīvokļa īpašnieks nolemj padomju laikā iebūvēto radiatoru nomainīt pret jaunu un dara to bez projekta, tiek izjaukta vienotā mājas siltumapgādes sistēma un kaimiņiem, kas dzīvo vienu stāvu zemāk, kļūst vēsāk. Kaimiņš dodas uz veikalu un iegādājas vēl jaudīgāku radiatoru, jo vēlas sasildīties. Rezultātā puse mājas nomaina radiatorus uz jauniem, bet salst visi.

– Šādas situācijas mēs uzņēmumā Rīgas siltums sastopam praksē. Iedzīvotāji sūdzas par nepietiekamu no siltummezgla padotā siltumnesēja temperatūru, bet noklusē faktu par nomainītiem radiatoriem. Tikai uz vietas uzņēmuma darbinieki fiksē pārveidotās siltumapgādes sistēmas, – skaidro Uģis Osis. Pēc viņa ieteikuma, lai pēc paveiktiem remontdarbiem nebūtu jāattopas ar atziņu, ka darbs padarīts velti un nauda izmesta vējā, jāievēro dažādi ieteikumi:

– Pirmkārt, jāizvēlas radiatori, kas aprīkoti ar termoregulatoru un termostatu. Kolīdz telpā būs sasniegta vajadzīgā temperatūra, termostats neietekmēs karstā ūdens padevi zemākajiem stāviem. Otrkārt, pirms darbu sākšanas pasūtīt sertificētam projektētājam pārbūves projektu un to saskaņot ar mājas apsaimniekotāju. Speciālists ieteiks piemērotākās ierīces, kas neietekmēs mājas kopējo siltumapgādes sistēmu. Šāds pakalpojums varētu maksāt aptuveni 30 eiro.

Treškārt, ja vecais čuguna radiators silda, tad kādēļ to mainīt? Pilnīgi pietiek, ja to aprīko ar termostatu.

Izdevies eksperiments

No 1997. līdz 1998. gadam siltumenerģijas ražotāji patērētājiem Latvijā rēķinus izrakstīja, ņemot vērā tikai māju apsildāmo platību. Savukārt 20. un 21. gadsimta mijā visās 8000 daudzdzīvokļu mājās Rīgā jau bija uzstādīti siltumapgādes skaitītāji.

– Iedzīvotāji tagad maksā tikai par reāli patērēto siltumu. Tādā veidā ir panākts zināms sociālais izlīgums starp siltumapgādes uzņēmumu un iedzīvotājiem. Nu jau 10–15 gadus mēs nedzirdam iedzīvotāju pārmērus par pārmaksu, – stāsta Uģis Osis.

Tomēr arī šī pieeja, lai aprēķinātu siltumapgādes, nenodrošina absolūtu taisnīgumu. Nav izlēgta situācija, kad vienas mājas divu identisku dzīvokļu īpašnieki maksā vienādu summu, bet patērē dažādu siltuma daudzumu.

– Vienam dzīvoklī ir +24, bet otram – +16–+18 grādi. Ņemot vērā dzīvokļa platību un āra gaisa temperatūru, kas abiem ir vienāda, arī samaksa ir vienāda, taču ir acīmredzams, ka pirmais iedzīvotājs patērē lielāku siltumenerģijas daudzumu nekā otrs. Par to, kā novērst šo netaisnību, domājam jau vairākus gadus, – stāsta eksperts.

Viens no risinājumiem, ko aprobējis pilsētas siltuma ražotājs, ir alokatoru – siltummaksas sadalītāju – uzstādīšana. Uģis Osis parāda nelielu aparātu, kurš nav lielāks par divām sērkociņu kārbām. Alokators ir uzstādīts uz radiatora telpā un ļauj sadalīt siltumenerģijas patēriņu, turklāt katrs iedzīvotājs pats drīkst izvēlēties, kāda temperatūra viņam šķiet komfortablāka – 16, 18, 20 vai 25 grādi. Regulējot temperatūru radiatorā, cilvēks maksās vairāk vai mazāk.

„No 1997. līdz 1998. gadam siltumenerģijas ražotāji patērētājiem rēķinus izrakstīja, ņemot vērā tikai māju apsildāmo platību. 20. un 21. gs. mijā visās 8000 daudzdzīvokļu mājās Rīgā jau bija uzstādīti siltumapgādes skaitītāji.”

Alokatorus var uzstādīt uz katra radiatora – kā dzīvoklī, tā koplietošanas telpās. Mēneša laikā aparāts fiksē patērēto siltumenerģiju un pārvērš iegūtos datus mērvienībās, kuras nepieciešamas rēķina izrakstīšanai. Katram radiatoram ir jābūt aprīkotam arī ar termoregulatoru un termostatu, lai dzīvokļa īpašniekam būtu iespēja pašam regulēt temperatūru pēc vēlēšanās.

Eksperimentālā projekta ieviešanu pirms vairākiem gadiem Rīgas siltums sāka kopā ar uzņēmumu Rīgas pilsētbūvnieks sociālajās mājās Ulbrokas un Dzelzavas ielu stūrī.

– Mēs izvēlējamies māju Ulbrokas ielā 13 k-5 un uz radiatoriem uzstādījām 504 alokatorus, bet uz apkures kontūra – skaitītājus. Mājā ir 168 dzīvokļi, – stāsta Uģis Osis.

– Pirmā apkures sezona parādīja teicamu ekonomiju. Vērtējiet paši – 2013./2014. gadā vidējais siltumapgādes konkrētajā mājā bija 589 MW/h, bet 2014./2015. gadā – 473 MW/h. Salīdzinājumā ar analogiskām mājām Ulbrokas ielā 13 k-1 un k-3, kas tāpat nodotas ekspluatācijā 2011. gadā, eksperimentā iesaistītās mājas iedzīvotāji par patērēto siltumu samaksāja par 20% mazāk. Pēc Rīgas siltuma datiem, arī nākamajās trīs sezonās enerģijas patēriņa rādītāji saglabājās tādi pat, t.i. – zemāki.

Sezona	Ulbrokas 13		
	k-1	k-3	k-5
2013./2014.	589	591	590
2014./2015.	473	612	602
2015./2016.	469	644	606
2016./2017.	476	636	587
2017./2018.	479	615	623

– Vai arī citu māju iedzīvotājiem ir iespēja ieviest šādu sistēmu?

– Protams. Lai ieviestu šādu sistēmu, dzīvokļu īpašniekiem jāpieņem atbilstošs lēmums un jāvērtē uzņēmumā Rīgas siltums. Mēs apņemamies māju un aprēķināsim, cik tās iedzīvotājiem varētu izmaksāt alokatoru ieviešana. Jāatceras, ka sistēma nevainojami darbosies tikai tad, ja alokatori būs uzstādīti uz visiem radiatoriem.

– Vai var gadīties, ka aparātūras iegāde, uzstādīšana un apkalpošana izmaksās tik dārgi, ka ekonomijas nebūs?

– Neesmu no pārdevējs, ne inženieris, – smaida Uģis Osis. – Nevaru apsolīt, ka katrai mājai ekonomija būs 20%, kā tas izdevās eksperimentālajā mājā Ulbrokas ielā. Taču par ikvienu darbu var norēķināties pēc izveidota grafika. Varu tikai pateikt, ka ik gadu ar lēmumu par alokatoru uzstādīšanu pie mums vērsas aptuveni 50 mājas.

Pēc mūsu sarunas biedra domām, labu ideju īstenošanu visbiežāk izjauc kaimiņu vienaldzība, jo lēmuma pieņemšanai par alokatoru uzstādīšanu ir nepieciešams vairākuma balsojums. **K**

KĀ PAREIZI SASAUKT KOPSAPULCI?

Turpinājums no 3. lpp.

Kopsapulces sasaukšana (dzīvokļu īpašnieku informēšana par kopsapulci)

Kopsapulces sasaukšanas procedūra jāievēro, jo kopības lēmums skar visu dzīvokļu īpašnieku intereses, līdz ar to visiem dzīvokļu īpašniekiem ir jādod iespēja piedalīties kopības lēmuma pieņemšanā.

Kopsapulces sasaukšanas iniciators var būt viens vai vairāki dzīvokļu īpašnieki vai pārvaldnieks (likuma 19. panta pirmā daļa). No minētā izriet, ka trešās personas, kas nav dzīvokļa īpašnieks vai pārvaldnieks, nav tiesīgas sasaukt dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav deleģējusi šādas tiesības trešajām personām. Faktiski dzīvokļa īpašniekam nav saistošs trešās personas, kas nav pilnvarota, uzaicinājums uz kopsapulci.

Likums noteic, ka uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci rakstveidā uzaicināms katrs dzīvokļa īpašnieks. Minētais nozīmē, ka katram dzīvokļa īpašniekam vai nu jāizsūta rakstveida uzaicinājums, vai jānosūta tas pa pastu, lai nepieciešamības gadījumā varētu pierādīt, ka rakstveida uzaicinājums izsniegts/nosūtīts.

Uzaicinājumā jānorāda kopsapulces norises vieta, datums un laiks, kā arī izskatāmie jautājumi. Svarīgi, lai uzaicinājums tiktu nosūtīts vai iesniegts vismaz nedēļu pirms kopsapulces norises datuma.

Ja uzaicinājumu nogādā pa pastu, tas būtu jānosūta uz dzīvokļa īpašnieka deklarēto dzīvesvietas adresi vai citu dzīvokļa īpašnieka norādīto adresi. Jāņem vērā, ka ne visi dzīvokļu īpašnieki mitinās savos dzīvokļos, daudzi tos izīrē, tādēļ, iemetot uzaicinājumu pastkastītē, pastāv iespēja, ka dzīvokļa īpašnieks netiek informēts.

Dzīvokļu īpašnieku kopība var lemt par citādu kārtību, kā dzīvokļa īpašnieki uzaicināmi uz kopsapulci, taču līdz brīdim, kamēr šāds kopības lēmums nav pieņemts, jārikojas atbilstoši likumā noteiktajam.

Kopība, piemēram, var nolemt, ka uzaicinājumus sūta, izmantojot elektronisko e-pasta adresi. Jāņem vērā, ka gados vecāki cilvēki internetu neļieto, līdz ar to būtu jāparedz, ka dzīvokļa īpašnieks uzraksta iesniegumu, kurā norāda, uz kādu adresi (e-pasta vai pasta, deklarēto vai faktisko) sūtāms uzaicinājums uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci.

Kopsapulces norise

Lai sāktu kopības lēmumu pieņemšanas procesu, ir jānoskaidro, vai kopsapulce ir lemttiesīga.

Kopsapulce ir lemttiesīga, ja tajā tiek pārstāvēti vairāk nekā puse no visiem dzīvokļu īpašniekiem (likuma 19. panta trešā daļa). Tātad, lai šo faktu konstatētu, vispirms jānoskaidro, cik pavisam dzīvokļu īpašnieku ir dzīvojamā mājā. Minēto var uzzināt, ieskatoties dzīvojamās mājas zemesgrāmatas nodaļumā, izmantojot datubāzi www.lursoft.lv vai www.zemesgramata.lv. Ieskatīšanās zemesgrāmatas nodaļumā ir maksas pakalpojums.

Dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

Vienai personai var piederēt vairāki dzīvokļu īpašumi attiecīgajā dzīvojamā mājā. Attiecīgi, cik dzīvokļu īpašumu vienai personai pieder, tik balsu



tai ir, balsojot par kopības lēmuma pieņemšanu. Pastāv izņēmums – ja dzīvokļa īpašniekam pieder vairāk nekā puse no visiem dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašniekiem, tad balsojot viņam ir 50% balsu no visām dzīvokļu īpašnieku balsīm.

Likumā uzsvars tiek likts uz pārstāvēto dzīvokļu īpašumu, nevis dzīvokļu īpašnieku skaitu.

Vienam dzīvokļa īpašumam var būt vairāki dzīvokļu īpašnieki (divi un vairāk), taču kopības lēmuma pieņemšanā šādam dzīvokļa īpašumam (tā pārstāvim) būs viena balss. Likums noteic, ka kopīpašniekiem jāpilnvaro viena persona, kas pārstāvēs visus kopīpašniekus.

Lai fiksētu, cik dzīvokļu īpašnieku ir ieradušies, ir jāizveido kopsapulces dalībnieku reģistrācijas saraksts. Ierodoties uz kopsapulci, dzīvokļu īpašniekiem, uzrādot personu apliecinošu dokumentu, jāreģistrējas sarakstā, kurā jānorāda:

- vārds, uzvārds;
- personas kods;
- dzīvokļa īpašuma nr., kuru pārstāv;
- pilnvarojums, ja tāds ir (norāda pilnvaru vai citus dokumentus, piemēram, juridiskajai personai – pārstāvja pilnvaras apliecinošu Uzņēmuma reģistra izziņu u.c. Pilnvarojumu apliecinošs dokuments vai tā kopija jāpievieno lēmuma protokolam);
- īpašumtiesību apliecinošs dokuments (zemesgrāmatas nodaļuma noraksts, pirkuma līgums, spēkā stāties tiesas nolēmums u.c.);
- paraksts.

Minētie dati nepieciešami, lai varētu skaidri un nepārprotami identificēt personu, kas piedalās dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, un lai varētu konstatēt, vai persona ir tiesīga piedalīties kopības lēmumu pieņemšanā. Ir jānoskaidro, vai persona ir dzīvokļa īpašnieks (pārbaudot īpašumtiesības apliecinošus dokumentus), ja nav dzīvokļa īpašnieks, tad – vai ir pilnvarojums pārstāvēt dzīvokļa īpašnieku.

Pēc dzīvokļu īpašnieku reģistrācijas, ja pārstāvēti ir vairāk par pusi no visiem dzīvokļu īpašniekiem, kopsapulcei jāievēl kopsapulces vadītājs un protokolētājs (likuma 19. panta piektā daļa).

No minētā izriet, ka kopsapulces norise ir jāprotokolē, ko nodrošina kopsapulces protokolētājs.

Kopsapulces protokolētājs fiksē kopsapulces norises kārtību, izskatāmos jautājumus un cik dzīvokļu īpašnieku balso „par” katra lēmuma pieņemšanu.

Lēmuma pieņemšana kopsapulcē

Izskatot jautājumus dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, ir jānosaka, vai attiecīgā lēmuma pieņemšana ir dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē. Atbilstoši likuma 16. panta pirmajai daļai dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt jebkuru jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu.

No likuma izriet, ka balsojot var vai nu „par”, vai „pret”, jo skaitītas tiek balsis, kas ir „par”, un no to skaita ir atkarīgs, vai lēmums ir pieņemts vai nav pieņemts. Ja dzīvokļa īpašnieks atturas no lēmuma pieņemšanas, nepiedalās balsošanā u.tml., tas nozīmē, ka viņa balss netiks ieskaitīta kā „par”, līdz ar to šāds balsojums uzskatāms kā balsojums „pret”.

Atbilstoši izskatāmā jautājuma būtībai, lai lēmums būtu tiesiski pieņemts, jānosaka nepieciešamais „par” balsu skaits no dzīvokļu īpašniekiem, kas pārstāv dzīvojamā mājā esošos dzīvokļu īpašumus.

Minimālais balsu skaits ir vairāk nekā puse no dzīvokļu īpašniekiem (tātad puse no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašniekiem + 1). Piemēram, dzīvojamā mājā ir 100 dzīvokļu īpašnieki, uz kopsapulci ieradušies 75 dzīvokļu īpašnieki, lai lēmums būtu pieņemts, tad „par” jānobalso 51 dzīvokļa īpašniekam.

Ja lēmums tiek pieņemts ar nepieciešamo „par” balsu skaitu, kopības lēmums ir saistošs gan tiem, kas nav piedalījušies kopsapulcē, gan tiem, kas balsojuši „pret”.

Kopsapulces protokola noformēšana

Likums paredz iespēju dzīvokļu īpašnieku kopībai noteikt, kā noformējami kopības lēmumi un protokoli.

Protokoli ir jānumurē, vislabāk numerāciju veikt gada ietvaros, tas ir, kopsapulces protokoliem piešķir kārtas numuru atbilstoši tam, kura pēc

kārtas kopsapulce attiecīgajā gadā tā ir. Piemēram, ja notiek pirmā kopsapulce 2018. gadā, tad šis kopsapulces protokola nr. ir 1 vai 1/2018.

Protokolā noteikti jāatspoguļo balsu skaits par katru pieņemto lēmumu. Pieņemtie lēmumi tiek iekļauti protokolā. Protokola beigās norāda, cikos kopsapulce beidzas, un protokolu paraksta kopsapulces vadītājs un protokolētājs.

Kopsapulcei noderīgi ir, ja ir pieejami lēmumprojekti, lai dzīvokļu īpašnieki skaidri redzētu un zinātu, par ko jābalso.

Lēmums sastāv no teksta daļas un no lemjošās daļas, lēmumi ir daļa no protokola.

Lēmuma teksta daļā norāda to informāciju, kas ir par pamatu attiecīgā lēmuma pieņemšanai.

Piemēram, dzīvokļu īpašnieku kopība vēlas nomainīt ūdensskaitītājus, lai samazinātu ūdens patēriņu starpību. Tad teksta daļā var norādīt, ka mājai mēnesī ir liela ūdens patēriņa starpība, kuru var samazināt, veicot visos dzīvokļos ūdensskaitītāju nomaiņu. Var norādīt kaut kādu darbību izvērtējumu – piemēram, kādas firmas piedāvājumu ūdensskaitītāju nomaiņai vai uzdot to veikt pārvaldniekam utt.

Pēc teksta daļas norāda dzīvokļu īpašnieku kopības balsojumu, atspoguļojot, cik dzīvokļu īpašnieku ir balsojuši „par, cik – „pret”.

Lēmuma lemjošā daļa ir ļoti būtiska, jo neatkarīgi no tā, kas tiek norādīts teksta daļā, pati svarīgākā ir lemjošā daļa un balsojums par to. Lēmuma lemjošajā daļā jānorāda konkrēti lēmumi, jo vispārīgus lēmumus nevar izpildīt.

Piemēram, ja kopība kādu pilnvaro, tad jānorāda, kāds ir pilnvarojuma apjoms, ko pilnvaro, vai par to paredz pilnvarniekam atbildību. Ja paredz atbildību, jānorāda, kāds ir finansējuma avots. Ja pieņem lēmumu par kādu remontdarbu veikšanu un noteiktas firmas izvēli, tad konkrēti jānorāda, kādus remontdarbus kopība nolemj veikt, kādai firmai un par kādu summu to uzdod veikt, ko uzdod veikt pārvaldniekam un no kādiem līdzekļiem remontdarbi tiek apmaksāti. Ja dzīvojamai mājai nav uzkrājumu, tad jānosaka, kāds maksājums jāveic katrā dzīvokļa īpašniekam, lai segtu izmaksas par veicamajiem remontdarbiem. **K**