

# Darīsim KOPĀ!

## **KĀ NEPALIKT PARĀDĀ?**

6.–7. lpp.

**Laiks maksāt nekustamā īpašuma nodokli:  
viss par termiņiem, atļaidēm un sodiem!**

## **PIETIEK VĀRDU, LAIKS DARBIEM!**

**Saeimā notika konference par saimnieku zemi  
zem mājām. Sabiedrība no deputātiem gaida  
risinājumus!**

11. lpp.

№3 (127), marts 2019

[www.kopaa.lv](http://www.kopaa.lv)

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

# **NETAISNĪGIEM RĒKINIEM PIENĀCIS GAĻS**

**Beidzot gatavi grozījumi  
Ministru kabineta noteikumos  
par ūdens zudumiem.  
Kas būs mainījies?**

3.–5. lpp.



## **MAINĪT VAI NEMAINĪT?**

**Ko darīt ar veciem logiem un sen aizstiklotām  
lodžijām renovācijas laikā?  
Salaspiliešus aicina uz semināru!**

8.–9. lpp.



## KĀDAS IR DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU TIESĪBAS?

Notika iedzīvotāju un Jūrmalas namu pārvaldnieku asociācijas ekspertu tikšanās

Gandrīz katrs cilvēks ir daudzdzīvokļu mājas dzīvokļa īpašnieks vai tā īrnieks. Vai visiem ir skaidrs, kādas tiesības ir īpašniekam, bet kādas – īrniekam? Kā iedzīvotāji var piedalīties savas mājas apsaimniekošanas procesā? Kādas ir iespējas samazināt komunālo pakalpojumu rēķinus? Jūrmalas pensionāru biedrības biedri nolēma uzziņāt atbildes uz šiem un vēl citiem jautājumiem, tādēļ uz savas biedrības sanākumi uzaicināja Jūrmalas namu pārvaldnieku asociācijas pārstāvjus.

– Tikšanās notika pašvaldības iestādes *Veselības veicināšanas un sociālo pakalpojumu centrs* telpās Skolas ielā 44, Kauguros, – pastāstīja Jūrmalas namu pārvaldnieku asociācijas vadītājs **Aleksandrs Sakovskis**. – Tikšanās dalībnieki uzdeva ne mazums asu jautājumu.

Tikšanos apmeklēja aptuveni 40 dalībnieku, un viņi par šīs tikšanās mērķi bija izvirzījuši saukli: „Padarīsim dzīvi ekonomiskāku!” Tas nozīmē, ka bez daudzdzīvokļu mājas apsaimniekotāju pieredzes neiztikt.

– Es uzskatu, ka ļoti svarīga tendence ir jūrmalnieku iniciatīva un aktivitāte – viņi paši vērsās mūsu asociācijā un uzaicināja uz tikšanos, – saka **Aleksandrs Sakovskis**. – Tas liecina, ka jūrmalniekiem nav vienaldzīgs viņu māju liktenis.

Diskusija vilkās aptuveni pusotru stundu. Cilvēkus interesēja, kā cīnīties ar ūdens starpību mājā, ko darīt, ja neapmierina esošā pārvaldnieka darbs, kā piedalīties renovācijas programmā. Katrs tikšanās dalībnieks saņēma Jūrmalas namu pārvaldnieku asociācijas kontaktus, lai vajadzības gadījumā varētu nepastarpināti vaicāt sev nesaprotamus jautājumus.

**Aleksandrs Sakovskis** apstiprināja, ka jebkura sabiedriska organizācija vai dzīvokļu īpašnieku aktivistu grupa var uzaicināt Jūrmalas asociācijas pārstāvjus uz līdzīgu tikšanos:

– Mēs izskaidrosim iedzīvotājiem par normatīvajos aktos noteiktajām prasībām – par viņu tiesībām un pienākumiem. Ar asociāciju iespējams sazināties pa tālruni 25603289 vai elektronisko pastu: [jnpa@inbox.lv](mailto:jnpa@inbox.lv). **K**

## OIK: JAUNUMI GAIDĀMI JAU MARTA BEIGĀS

**Ekonomikas ministrija turpina aktīvi strādāt pie jautājuma par obligātās iepirkuma komponentes (OIK) atcelšanu. Latvijs iedzīvotāji, kuri jau ir pārmaksājuši neskaitāmus miljonus, sāk izrādīt nepacietību: kad beidzot būs gatavs Saeimas apsolītais risinājums?**

Ekonomikas ministrs **Ralfs Nemiro** sola, ka gatavajam lēmumam uz izskatīšanu valdībā jānonāk jau marta otrajā pusē. Sadarbības padome, kurā ietilpst visas koalīcijas partijas, jautājumu gatava skatīt 18. martā, lai jau 19. martā lēmums nonāktu Ministru kabinetā.

Kādā veidā ministrija piedāvā atrisināt šo jautājumu, nav zināms. Ko par šo jautājumu domā zaļās enerģijas ražotāji, kuri ir pieraduši garantēti saņemt naudu, ministru neuztrauc: „Katrs šo jautājumu traktē no sava skatpunkta, tādēļ pirms lēmuma pieņemšanas tiek veikts liels analītiskais darbs.”

Gala lēmumu par OIK atcelšanu pieņems Saeima. **K**

## DZĪVOKĻU PABALSTI NEIZSĪKS!

Šajā gadā valsts ir izdalījusi papildu finansējumu mājokļu garantiju programmā ģimenēm ar bērniem. Jāatgādina, ka šāda programma Latvijā darbojas jau vairākus gadus, un tās ietvaros ģimenes ar vienu vai vairākiem bērniem vecumā līdz 23 gadiem (ieskaitot) var saņemt garantiju mājokļa iegādei, būvniecībai vai pat remontam.

Saeimas budžeta komisija ir apstiprinājusi, ka valsts garantiju programma noteikti darbosies līdz 2019. gada jūlijam. Šim nolūkam finanšu institūcija *Altum* ir saņēmusi papildu finansējumu 2 809 590 eiro apmērā. Tādā veidā valsts garantiju summa sasniegs 11 238 000 eiro.

Lai nodrošinātu visu ģimeņu ar bērniem vajadzības pēc mājokļiem, valstij līdz 2019. gada beigām garantijām būtu jāatrod vēl 606 miljoni eiro. Visticamākais, ka valdība šo naudu atradīs, kā nekā mājokļu jautājums ir valstiski ļoti svarīgs. Līdz 2018. gada 31. decembrim iespēju izmantot valsts garantiju izvēlējās vairāk nekā 10 000 ģimeņu Latvijā. Papildu finansējums ļaus sniegt finansiālo palīdzību vēl 1478 ģimenēm.

Jāatgādina, ka valsts garantiju var izmantot kredīta noformēšanas laikā bankā.

Galvenie kritēriji, kuriem jāatbilst pretendentiem:

- Garantiju piešķir ģimenēm ar bērniem (līdz 23 gadiem ieskaitot), ja darījuma summa mājokļa iegādei un/vai būvniecības un remonta izmaksām nepārsniedz 200 000 eiro.
- Garantijas termiņš ir līdz 10 gadiem.
- Garantijas apmērs ir 10% no aizdevuma pamatsummas un ne vairāk kā 10 000 eiro, ja ģimenē ir viens bērns.
- Garantijas apmērs ir 15% no aizdevuma pamatsummas un ne vairāk kā 15 000 eiro, ja ģimenē ir divi bērni.
- Garantijas apmērs ir 20% no aizdevuma pamatsummas un ne vairāk kā 20 000 eiro, ja ģimenē ir trīs un vairāk bērnu.
- Ja banka kredītu izsniedz gan mājokļa iegādei, gan tā remontam, tad garantija attiecas uz abiem mērķiem.
- Ja iegādājamais īpašums sastāv no vairākām atsevišķām daļām, tām fiziski jāatrodas kopā un to iegādei jābūt noslēgtam vienam aizdevuma līgumam. **K**



**KREMATORIJA APBEDĪŠANAS NAMS**

**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](http://www.krematorija.lv) • [www.valmieraskrematorija.lv](http://www.valmieraskrematorija.lv) • [www.krematorijariga.lv](http://www.krematorijariga.lv)

**MAINĀM** visai mājai vecos dzīvokļu ūdens skaitītājus pret **C klases** mērparātiem ar datu attālinātas nolasišanas iespēju

**25 GADU PIEREDZE**

**Uzskaitē BEZ patēriņa korekcijas**

☎ 20040513  
[info@sistemsserviss.lv](mailto:info@sistemsserviss.lv)

**Rīgas apsaimniekotāju asociācijas portāls**

**www.RigAA.lv**

**Viss par māju apsaimniekošanu**

Gaidām Jūsu jautājumus uz e-pastu [info@rigaa.lv](mailto:info@rigaa.lv)

# VAI ŪDENS KOREKCIJA KLŪS TAISNĪGĀKA?

**Mārtiņš Auders: „Pēc tam, kad spēkā stāsies grozījumi Ministru kabineta noteikumos Nr.1013, pārvaldniekiem vairs nebūs iespēja pārkāpējiem ikmēneša dzīvokļa rēķinā apmaksai ietvert visas mājas ūdens starpību”**

Marina MATROŅINA

**Daudziem Latvijas iedzīvotājiem ikmēneša rēķinos par dzīvokli tāda pozīcija kā ūdens zudumi ir ierasta lieta. Par šo maksājumu iedzīvotāji neskaitāmas reizes žēlojušies gan Ministru kabinetam, gan tiesībsarga birojam. Beidzot šajā gadā Ekonomikas ministrijā ir sagatavots projekts normatīvo aktu grozījumiem, kuru uzdevums ir padarīt taisnīgāku ūdens uzskaiti daudzdzīvokļu mājās.**

Ūdens uzskaites kārtību daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr.1013 *Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu*. Diemžēl galveno problēmu – ūdens starpības izveidošanos – grozījumi noteikumos neatrisina, taču eksperti ir centušies ieviest caurskatāmību aprēķinu kārtībā.

## Problēmas vēsture

Jāatzīst, ka ūdens patēriņa starpība ir teju vai katrā daudzdzīvokļu mājā. Tas nozīmē, ka ūdens piegādātājs iedzīvotājiem izraksta mēneša patēriņa rēķinu pēc komercuzskaites mērītāja rādījuma pie ievada mājā, savukārt iedzīvotāji veic kontroles uzskaiti ar saviem mērāparātiem, kas uzstādīti dzīvokļos, un to rādījumus ik mēnesi nodod pārvaldniekam. Kā likums, mājas kopējā skaitītāja rādījums nesakrīt ar dzīvokļu īpašnieku nodoto rādījumu summu. Starpība, par nožēlošanu, gandrīz nekad nav par labu dzīvokļu īpašniekiem. Pārvaldniekam parasti ir problēmas ar desmitiem kubikmetru neskaidras izcelsmes ūdens zudumu. Cēloņi šādai starpībai ir visdažādākie: ūdensskaitītāju tehniskais stāvoklis, atšķirīgs rādījumu nolasišanas laiks, avārijas mājas ūdensvada sistēmā un arī ūdens zagšana.

## Vienādi – visiem

Vai ūdens starpības cēloņi ir tādi vai citādi, tomēr dzīvokļu īpašnieku pienākums ir apmaksāt visu ūdens patēriņu, kādu uzrāda komercpatēriņa skaitītājs pie ievada

mājā. Līdz šim spēkā esošie MK noteikumi Nr.1013 noteica, ka pārvaldniekam šī starpība ir jāsadala līdzīgi visiem dzīvokļu īpašniekiem. Tieši šis nosacījums ir vislielāko konfliktu cēlonis. Arī avīzes redakcija ir saņēmusi ne mazums vēstuli, kurās īpašnieki apraksta apmēram šādu situāciju: „Esam nelieli patērētāji – mēnesī pēc skaitītāja lietojam 1–2 kubikmetrus, bet ūdens starpība dzīvoklī ir 1–3 kubikmetri. Vai tā nav netaisnība?”

Pārvaldniekam spēkā esošie noteikumi dod tiesības pielietot citu ūdens patēriņa starpības sadalīšanas kārtību. Ja mājā ir dzīvokļu īpašnieki, kuri trīs un vairāk mēnešus nav nodevuši individuālo skaitītāju rādījumus, aizmirsuši par skaitītāja verificācijas termiņu vai citādi pārkāpuši noteikumus, tad pārvaldnieks šiem pārkāpējiem var uzrēķināt visu mājas ūdens starpību, tā sacīt, sodīšanas nolūkos. Tā var gadīties, ka īpašnieks par savu aizmāršību var saņemt pie rēķina apmaksai papildus vēl 50–100 kubikmetrus ūdens, ja ne vairāk. Cilvēki ir jāmotivē atbildīgi izturēties pret skaitītāju rādījumu nodošanu vai mērāparātu verificācijas termiņu ievērošanu, bet motivācijas līdzekļiem ir jābūt samērīgiem.

Iedomāsimies, ka cilvēks seniora vecumā aizmirsis par skaitītāja verificāciju un nav pievērsis uzmanību pārvaldnieka atgādinājumam par termiņa nokavējumu, kas ar maziem burtniņiem iedrukāts rēķina apakšā. Taču, kad viņš pēc trim mēnešiem saņem rēķinu ar papildu aprēķinātiem 100–200 eiro, tas izvērsas par katastrofu.

## No taisnīguma skatpunkta

Vispirms šim jautājumam uzmanību pievērsa Latvijas Republikas tiesībsargs Juris Jansons, pēc tam – arī Ministru kabinets. Ekonomikas ministram tika uzdots atrast iespējami sabalansētu ūdens patēriņa starpības aprēķina variantu daudzdzīvokļu mājās. Februāra beigās ministrija iepazīstināja ar grozījumiem Ministru kabineta noteikumos Nr.1013. Par gaidāmo grozījumu būtību stāsta Ekonomikas ministrijas Mājokļu politikas departamenta direktors Mārtiņš Auders.

– Savulaik Latvijas tiesībsargs saņēma ļoti daudz dzīvokļu īpašnieku sūdzības par ūdens starpības aprēķina kārtību. Viņš lūdza izvērtēt gan lielo ūdens starpību cēloņus daudzdzīvokļu mājās, gan iespējas ūdens zuduma apjomus samazināt, – stāsta Mārtiņš Auders. – Tāpat Juris Jansons lūdza novērtēt, par cik taisnīgu risinājumu uzskatāma prasība visas mājas ūdens starpību segt vienam dzīvokļa īpašniekam, kurš, piemēram, trīs mēnešus nav nodevis ūdensskaitītāju rādījumus.



WWW.SIGNALIZACIJA.LV



Akciju sabiedrība

**RĪGAS NAMU  
APSAIMNIEKOTĀJS**

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

Rīga, Gogoļa 5, tālrunis 67893079, info@rna.lv

## 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 18. aprīlī**



Avīze  
„Darīsim  
Kopā!”

Izdevējs:

SIA „EGO projekts”

Reģistrācijas numurs: 000703294

Tālrunis: 29172377

Reklamas nodaja: 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

Turpinājums 4.-5. lpp. →

# VAI ŪDENS KOREKCIJA KLŪS TAISNĪGĀKA?

← Turpinājums no 3. lpp.

## Pirmais punkts: filtru uzstādīšana

– Ar ko sākt darbu pie grozījumu ieviešanas?

– Visa 2019. gada laikā mēs apspriedām dažādus risinājumu variantus ar ekspertiem. Vispirms konstatējām, ka kļūdaini dati par ūdens patēriņu ir ne tikai dzīvokļu īpašnieku nodotajos rādījumos, bet arī mājas kopējā ievadskaitītājā. Visi mērparāti ir paredzēti tīra ūdens patēriņa uzskaitēi, taču, ja ūdensvads ir vecs, tad mērparāti ātri vien piesārņojas un sāk ūdeni uzskaitīt nekorekti. Mēs piedāvājam noteikumus paredzēt punktu, kurš uzliks par pienākumu pirms mājas ievadskaitītāja uzstādīt ūdens filtru.

– Kurš noteiks, kādos gadījumos filtrs jāuzstāda?

– Tas kopsapulcē jānolemj pašiem dzīvokļu īpašniekiem, taču priekšlikumu pakalpojumu piegādātājam atļauts izteikt arī pārvaldniekam.

## Otrais punkts: kurš maksās par zaudējumiem?

– Pastāstiet, lūdzu, kādā veidā noteikumos paredzēts risināt sāpīgo ūdens patēriņa starpības sadalīšanas jautājumu?

– Grozījumos sacīts, ka kopējie mājas ūdens zudumi jāaprēķina proporcionāli dzīvokļu īpašumu skaitam mājā.

– Tas nozīmē, ka 50 dzīvokļu mājā, kurā ūdens zudumi ir 100 kubikmetri, katrs dzīvoklis saņems rēķinu par papildu apmaksājamiem 2 kubikmetriem ūdens?

– Tieši tā, taču mēs plānojam papildināt šo noteikumu punktu, piedāvājot dzīvokļu īpaš-

niekiem izvēlēties vienu no šādiem ūdens starpības sadales variantiem: proporcionāli reāli patērētajam ūdens daudzumam katrā dzīvoklī; proporcionāli kopīpašuma domājamām daļām vai arī proporcionāli dzīvoklī deklarēto vai reāli dzīvojošo personu skaitam.

– Izrādās, ka noteikumus gandrīz nekas nav mainījis? Arī iepriekš dzīvokļu īpašnieku kopībai bija tiesības nobalsot par atšķirīgu ūdens patēriņa starpības aprēķina kārtību.

– Tā tas ir. Metodika, kurā ūdens patēriņa starpība tiek aprēķināta proporcionāli dzīvokļu īpašumu skaitam mājā, tik tiešām attiecas uz tām mājām, kuras nav pieņēmušas citu patēriņa starpības sadalīšanas kārtību.

## Trešais punkts: iespēja atteikties no skaitītājiem vispār

– Vai tagad dzīvokļu īpašnieki, balsojot par vienu no aprēķinu metodikām, varēs izvēlēties tikai variantus, kurus piedāvā noteikumu jaunā redakcija? Vairbūt katrā mājā var izvēlēties savu korekcijas sadalīšanas variantu?

– Jāatgādina, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības izvēlēties jebkādu norēķinu kārtību. Piemēram, vispār atteikties no individuālo ūdensskaitītāju lietošanas, ja uzskata, ka regulāra šo mērierīču iegāde un verifikācija ir pārlieku dārgs pasākums. Ja nelielas mājas īpašnieki bez skaitītājiem spēj vienoties par katras ģimenes patērēto ūdens daudzumu, tad viņi par to nobalso kopsapulcē un atsakās no individuālo skaitītāju lietošanas. Tikai jāatceras, ka Ministru kabineta noteikumos Nr.1013 teiktais uz šādu māju ne-



Mārtiņš Auders, Ekonomikas ministrijas Mājokļu politikas departamenta direktors

attiecas, jo darbojas tikai daudzdzīvokļu mājās, kuras nav izvēlējušās citu norēķinu kārtību.

– Vēlreiz tas pats jautājums – vai dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības kopsapulcē izvēlēties citu aprēķinu metodiku vai arī jāvadās pēc trim variantiem, kuri norādīti noteikumos?

– Manuprāt, citu metodiku, kā vien tās, kuras uzskaitītas noteikumu grozījumos, nav.

– Cik daudziem dzīvokļu īpašniekiem ir jānobalso par alternatīvu ūdens patēriņa sadales metodiku, lai tā stātos spēkā?

– Parastajam vairākumam.

## Ceturtais punkts: ko darīt ar pārkāpējiem?

– Viena no Latvijas Republikas tiesībsarga Jura Jansona pretenzijām skāra jautājumu par ūdens starpības sadales kārtību gadījumos, ja mājā parādīties noteikumu pārkāpējs. Patlaban pārvaldniekam mājas ūdens patēriņa starpība ir jāpieraksta īpašniekam, kurš trīs mēnešus pēc kārtas nav

nodevis skaitītāju rādījumus vai arī nav verificējis mērparātus.

– Jaunajā redakcijā esam saglabājuši un pat nedaudz papildinājuši noteikumu pārkāpēju loku, kuri no pārvaldnieka var saņemt papildrēķinus par mājas ūdens starpības apmaksu. Jaunā pārkāpēju kategorija ir personas, kuras atsakās savos dzīvokļos uzstādīt vienas klases ūdensskaitītājus, par kuriem nobalsojusi mājas īpašnieku kopsapulce vai arī to piedāvājis darīt mājas pārvaldnieks. Ja cilvēks nepakļaujas vairākuma lēmumam, vairāk par trim mēnešiem nenodod ūdens skaitītāju rādījumus vai ilgāk par trim mēnešiem neverificē mērparātu, tad pārvaldniekam tāpat kā iepriekš ir tiesības šādam pārkāpējam uzrēķināt visas mājas ūdens patēriņa starpību.

## Piektais punkts: sodi ir krasi samazinājušies

– Ko sevi ietver labā vēsts?

– Līgumā ar pakalpojuma piegādātāju ir noteikta ūdens patēriņa norma tām mājām, kurās nav uzstādīti ūdens patēriņa ievadskaitītāji. Ūdens norma tiek noteikta, ņemot vērā mājas labiekārtošanas pakāpi un deklarēto cilvēku skaitu. Kad spēkā stāsies grozījumi Ministru kabineta noteikumos Nr.1013, pārvaldniekiem vairs nebūs iespēja visas mājas ūdens starpību uzlikt noteikumu pārkāpējiem. Papildu maksa nedrīkstēs pārsniegt noteikto normu, piemēram, Rīgā – 6 kubikmetrus ūdens vienai deklarētajai personai mēnesī.

– Kā tiks sadalīta pāri palikušā ūdens starpība?

– Pārvaldniekam ūdens starpība būs jāsadala starp visiem dzīvokļu īpašniekiem pēc metodikas, kādu viņi ir pieņēmuši.

– Vai jums nešķiet, ka pārkāpējiem paredzētais sods ir pārlieku mīkstināts, jo viņi var mierīgi turpināt nenodot skaitītāju

## JAUNĀKĀS PAAUDZES ŪDENSSKAITĪTĀJU VERIFIKĀCIJA TURPMĀK BŪS RETĀK!

Ekonomikas ministrija ir ierosinājusi pagarināt tādu ūdens patēriņa skaitītāju atkārtotās verifikācijas periodiskumu, kuru darbībā tiek izmantots elektromagnētiskais lauks vai ultraskaņas patērētā ūdens daudzuma uzskaitēi.

Ministrijas sagatavotie priekšlikumi paredz pagarināt verificēšanas periodu elektromagnētiskajiem un ultraskaņas ūdens patēriņa skaitītājiem no 4 gadiem uz 6 gadiem. Savukārt mehāniskajiem ūdens patēriņa skaitītājiem plānots saglabāt līdzšinējo verificēšanas periodiskumu – reizi 4 gados.

Elektromagnētiskajiem un ultraskaņas ūdens patēriņa skaitītājiem nav kustīgu detaļu, un ūdens radītais piesārņojums (ūdens pievades sistēmā nonākušās sīkās daļiņas un nogulsnes) to darbību un rādījumu precizitāti ietekmē daudz mazākā mērā. Savukārt mehāniskajiem ūdens patēriņa skaitītājiem ar laiku no ūdens piesārņojošo vielu uzkrāšanās uz kustīgajām sastāvdaļām palēninās riteņa rotācija, tādējādi saīsnot mēritāja ekspluatācijas laiku un precizitāti. Arī inspicējošo institūciju dati apliecina, ka vidēji 13% līdz pat 70% mehānisko skaitītāju neiztur atkārtoto verifikāciju un neatbilst noteiktajām prasībām.

Vienlaikus biedrības *Latvijas ūdensapgādes un kanalizācijas uzņēmumu asociācija* un vairāku pašvaldību sniegtā informācija liecina, ka ūdens kvalitāte ievērojami mazāk ietekmē jaunās paaudzes skaitītāju darbību. Arī ultraskaņas un elektromagnētisko skaitītāju ražotāji nosaka to paredzamo kalpošanas ilgumu (bez starppārbaudes) līdz pat 12 gadiem. Ņemot vērā, ka ārējo faktoru ietekme uz elektromagnētiskajiem un ultraskaņas ūdens patēriņa skaitītājiem ir mazāka salīdzinājumā ar mehāniskajiem skaitītājiem, to atkārtoto verifikāciju var veikt retāk nekā reizi 4 gados.

Pēc Ekonomikas ministrijas speciālistu secinātā, atkārtotās verifikācijas termiņa pagarinājums elektromagnētiskajiem un ultraskaņas skaitītājiem veicinās to straujāku izmantošanu, kā arī samazinās neprecizitātes patērētā ūdens daudzuma uzskaitē.

Ar Ekonomikas ministrijas sagatavotajiem grozījumiem Ministru kabineta noteikumos Nr.40 *Noteikumi par valsts metroloģiskajai kontrolei pakļauto mērīšanas līdzekļu sarakstu* var iepazīties [https://em.gov.lv/lv/par\\_ministriju/sabiedrības\\_līdzdalība/diskusiju\\_dokumenti/atbilstības\\_novertesana\\_standartizācija\\_un\\_metrologija](https://em.gov.lv/lv/par_ministriju/sabiedrības_līdzdalība/diskusiju_dokumenti/atbilstības_novertesana_standartizācija_un_metrologija). Vienlaikus Ekonomikas ministrija aicina sabiedrību paust savu viedokli par sagatavotajiem priekšlikumiem, izmaiņām, nosūtot viedokli uz e-pasta adresi: [uldis.parups@em.gov.lv](mailto:uldis.parups@em.gov.lv). **K**



## rādījumus un tērēt vairāk par 6 kubikmetriem ūdens par deklarēto personu?

– Šādu bažu mums nav, bet, ja daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem rodas aizdomas, ka kaimiņš tērē ūdeni piemājas apstādījumu laistīšanai un skaitītāja rādījumus nenodod, viņiem jāsasauc kopsapulce un jāpieņem cita apmaksas metodika.

– **Piemēram, atgriezies pie iepriekšējās kārtības un uzlikt par pienākumu noteikumu ignorētājiem segt visu mājas ūdens patēriņa starpību?**

– Tieši tā.

– **Un pārkāpēji tūlīt atkal vērsīsies tiesībsarga birojā?**

– Tā var gadīties, bet man atmiņā, ka lielākie sūdzētāji ir no tām mājām, kuru īpašnieki nav izvēlējušies savu apmaksas metodiku un ir pakļauti noteikumu Nr.1013 prasībām. No mājām, kurās dzīvokļu īpašnieki ir noteikuši savu apmaksas metodiku, sūdzību parasti nav.

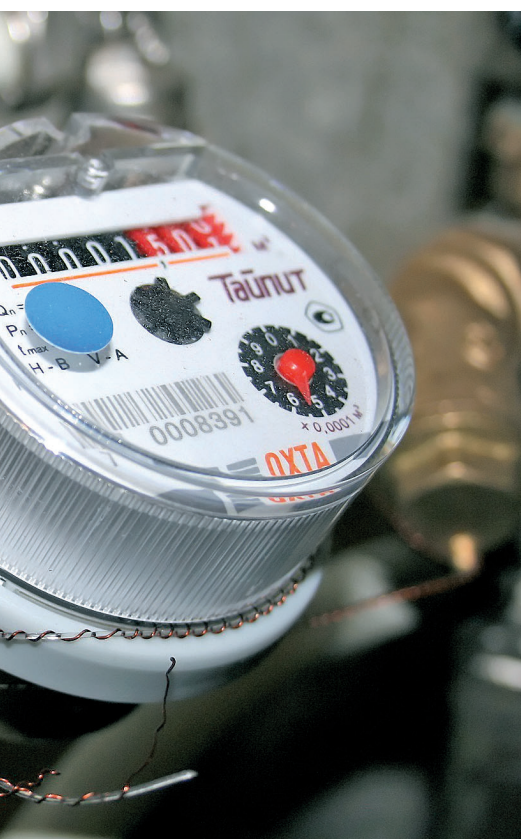
## Sestais punkts: būs iespēja veikt pārrēķinu

– **Ekonomikas ministrijas sagatavotajos noteikumu grozījumos paredzēts vēl kāds interesants punkts: ja īpašnieks ir miris vai arī dzīvokļa īpašnieks objektīvu iemeslu dēļ nav varējis pārvaldniekam paziņot par savu prombūtni, kuras rezultātā viņš nav nodevis skaitītāja rādījumus vai verificējis mērierīci, tad pārvaldniekam būs iespēja veikt pārrēķinu par ūdens korekciju. Kā tas notiks reālajā dzīvē?**

– Tādos gadījumos pārvaldnieks varēs atņemt no apmaksas jau samaksāto summu par ūdens patēriņu. Reālu naudu dzīvokļa īpašniekam neatdos, bet nākamajos rēķinos minūsos pārmaksu, līdz summa izlīdzināsies. Tikai jāatceras, ka pārrēķina summas nebūs lielas, jo katram cilvēkam mēnesī vidēji varēs uzrēķināt 6 kubikmetrus ūdens.

– **Kā jums šķiet – kad ministrijas izstrādātie noteikumu grozījumi varētu stāties spēkā?**

– Grozījumi jau ir nosūtīti valsts sekretāru apspriešanai, patlaban gaidām valsts institūciju novērtējumu. Domāju, ka noteikumu grozījumi varētu tikt apstiprināti jau šī gada vasarā. **K**



# SVARĪGĀKIE MINISTRU KABINETA NOTEIKUMU NR. 1013 GROZĪJUMI

## Kādi grozījumi skars daudzus dzīvokļu īpašniekus pēc tam, kad valdība būs apstiprinājusi Ekonomikas ministrijas veikumu?

### Kam jāuzstāda ūdens patēriņa skaitītājs?

14.<sup>1</sup> Ūdens patēriņa skaitītājus atsevišķajā īpašumā uzstāda, nomaina un to atkārtoto verificēšanu veic dzīvokļa īpašnieks, ja dzīvokļu īpašnieku kopība vai pārvaldnieks (saskaņā ar šo noteikumu 30.<sup>1</sup> punktu) nav noteicis citu kārtību.

### Kā pārvaldniekam dzīvokļa īpašniekam jāatgādina par pienākumu verificēt mērparātu?

14.<sup>2</sup> Pārvaldniekam ir pienākums rakstveidā paziņot (piemēram, paziņojumu iekļaujot rēķinā par pakalpojumu apmaksu) dzīvokļa īpašniekam vismaz trīs mēnešus pirms skaitītāja verificēšanas termiņa beigām par skaitītāja atkārtotās verificēšanas nodrošināšanas pienākumu, ja skaitītāja atkārtoto verificēšanu nodrošina dzīvokļa īpašnieks, kā arī pēc skaitītāja verificēšanas termiņa beigām, ja atkārtotā verificēšana nav veikta.

### Vai dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieņemt lēmumu par vienotas klases mērparātu uzstādīšanu?

14.<sup>3</sup> Dzīvokļu īpašnieku kopība var noteikt kārtību (tajā skaitā prasības ūdens patēriņa skaitītāju tehniskajiem parametriem, papildaprīkojumam un uzstādīšanai), kādā dzīvokļa īpašnieks vai pārvaldnieks nodrošina ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšanu, nomainīšanu un to atkārtoto verificēšanu atsevišķajā īpašumā.

### Kā pārvaldnieks pieņem jaunu skaitītāju?

14.<sup>4</sup> Pārvaldnieks vai cita persona, kura ir uzstādījis vai nomainījis ūdens patēriņa skaitītāju, noplombē skaitītāja pievienošanas vietu. Ja ūdens patēriņa skaitītāju uzstādījis vai nomainījis cita persona, pārvaldnieks var pieprasīt skaitītāja pievienošanas vietu noplombēt viņa klātbūtnē.

### Kā nodrošināt, lai pirms komercuzskaites mērparāta (mājas ievadskaitītāja) tiktu uzstādīts ūdens filtrs?

14.<sup>5</sup> Pēc dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka rakstiska lūguma ūdensapgādes pakalpojuma sniedzējs nodrošina ūdens filtra uzstādīšanu pirms mājas kopējā ūdensskaitītāja (komercuzskaites mērparāta), ja tas ir tehniski iespējams. Izmaksas par filtra uzstādīšanu un tā tehnisko apkopi sedz dzīvokļu īpašnieki.

14.<sup>6</sup> Ja ūdens filtra uzstādīšanu pirms mājas kopējā ūdens skaitītāja (komercuzskaites mērparāta) lūdz pārvaldnieks, viņš par to rakstveidā informē dzīvokļu īpašniekus.

### Kā pārvaldniekiem jāsadala maksa par ūdens zudumiem?

19. Ja veidojas starpība starp mājas kopējā ūdensskaitītāja (komercuzskaites mērparāta) rādījumu un atsevišķajos īpašumos ar skaitītājiem noteikto ūdens patēriņu, ieskaitot arī avārijās un remontā nopludināto ūdens daudzumu (turpmāk – ūdens patēriņa starpība), tiek veikts ūdens patēriņa pārrēķins. Dzīvokļu īpašnieki ūdens patēriņa starpību sedz atbilstoši atsevišķo īpašumu skaitam, ja nav pieņemts lēmums par ūdens patēriņa starpības segšanu:

19.1. proporcionāli atsevišķā īpašuma vidējam ūdens patēriņam;

19.2. atbilstoši atsevišķā īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram;

19.3. atbilstoši atsevišķā īpašumā dzīvojošo (vai deklarēto) personu skaitam, ja dzīvojamā mājā nav neapdzīvojamo telpu un mākslinieka darbnīcu.

### Kādos gadījumos atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem var pieprasīt ūdens patēriņa starpību?

19.<sup>1</sup> Šo noteikumu 19. punktā minēto ūdens patēriņa starpības sadales kārtību var nepiemērot, bet ūdens patēriņa starpību vai tās daļu sadalīt starp šādiem dzīvokļu īpašniekiem (ja tādi ir dzīvojamā mājā):

19.<sup>1</sup> 1. kuri nav iesnieguši informāciju par ūdens patēriņa skaitītāja rādījumu noteiktajā termiņā vismaz trīs mēnešus pēc kārtas, ja saskaņā ar šo noteikumu 27. punktu nav noteikta cita rādījumu nolasišanas kārtība;

19.<sup>1</sup> 2. kuru atsevišķajos īpašumos ūdens patēriņa skaitītāji nav uzstādīti vai nomainīti, ja saskaņā ar šo noteikumu 14.<sup>3</sup> vai 30.<sup>1</sup> punktu nav noteikta cita kārtība ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšanai un nomainīšanai;

19.<sup>1</sup> 2.<sup>1</sup> kuru atsevišķajos īpašumos ūdens patēriņa skaitītāji ir uzstādīti, bet tie neatbilst prasībām, kuras noteiktas normatīvajos aktos par mērījumu vienotību (šo noteikumu 14. punkts), dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka lēmumā (šo noteikumu 14.<sup>3</sup> un 30.<sup>1</sup> punkts);

19.<sup>1</sup> 3. kuri atkārtoti nav ļāvuši veikt savā atsevišķajā īpašumā esošo ūdens patēriņa skaitītāju pārbaudi, ja par šādas pārbaudes veikšanu rakstiski paziņots vismaz nedēļu iepriekš, nosūtot paziņojumu uz atsevišķo īpašumu, kurā plānota skaitītāju pārbaude;

19.<sup>1</sup> 4. kuru atsevišķajā īpašumā esošo ūdens patēriņa skaitītāju pārbaudē konstatēts, ka ūdens patēriņa skaitītājs, tā metroloģiskais aizsargzīmogoju (plombējums), pievienošanas vietas plombējums ir bojāts vai patvaļīgi aizstāts, vai noņemts;

19.<sup>1</sup> 5. kuru atsevišķajos īpašumos ūdens patēriņa skaitītājam nav veikta atkārtotā verificēšana normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ja saskaņā ar šo noteikumu 14.<sup>3</sup> vai 30.<sup>1</sup> punktu nav noteikta cita kārtība ūdens patēriņa skaitītāju atkārtotās verificēšanas nodrošināšanai;

19.<sup>1</sup> 6. kuri atkārtoti nav ļāvuši pārvaldniekam veikt savā atsevišķajā īpašumā ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšanu, nomainīšanu vai nodrošināt to atkārtoto verificēšanu, ja tas ietilpst pārvaldnieka pienākumos (šo noteikumu 14.<sup>3</sup> un 30.<sup>1</sup> punkts) un par šiem darbiem ir rakstiski paziņots vismaz nedēļu iepriekš, nosūtot paziņojumu uz attiecīgo atsevišķo īpašumu;

19.<sup>1</sup> 7. šo noteikumu 23. punktā noteiktajā gadījumā.

### Kādu papildu rēķinu par ūdens patēriņa starpību var saņemt dzīvokļu īpašnieki, kuri ir pārkāpuši šos noteikumus?

19.<sup>2</sup> Piemērojot šo noteikumu 19.<sup>1</sup> punktā noteikto ūdens patēriņa starpības sadales kārtību, piegādātā ūdens daudzums vienam atsevišķajam īpašumam nevar pārsniegt ūdensapgādes pakalpojuma līgumā noteikto ūdens patēriņa normu (kas noteikta gadījumam, kad komercuzskaites mērparāts mājas ievadā nav uzstādīts), ņemot vērā arī informāciju par personu skaitu, kuras lieto pakalpojumu konkrētajā atsevišķajā īpašumā. Personu skaitu, kuras lieto ūdensapgādes pakalpojumu, nosaka, ņemot vērā atsevišķajā īpašumā deklarēto personu skaitu vai sniegtās ziņas par faktisko lietotāju skaitu, ja faktisko lietotāju skaits ir lielāks par deklarēto personu skaitu. Situācijā, kad nav zināms faktiskais lietotāju skaits un nav nevienas deklarētās personas, aprēķinu veic kā par vienu personu.

19.<sup>3</sup> Gadījumā, ja pēc šo noteikumu 19.<sup>2</sup> punktā noteiktās kārtības piemērošanas netiek pilnībā sadalīta ūdens patēriņa starpība, tās atlikumu sadala saskaņā ar šo noteikumu 19. punktu.

(...)

### Kā pārvaldniekam jāsadarbjas ar klientiem?

29.<sup>1</sup> Pārvaldniekam ir pienākums rakstveidā paziņot (piemēram, paziņojumu iekļaujot rēķinā par pakalpojumu apmaksu) dzīvokļa īpašniekam, kurš nav iesniedzis ūdens patēriņa skaitītāja rādījumus, ka viņš nebija iesniedzis šo informāciju, un par sekām, ja ūdens patēriņa skaitītāja rādījumi netiks iesniegti trīs mēnešus pēc kārtas.

### Vai ir iespēja veikt pārrēķinu, ja cilvēks objektīvu iemeslu dēļ nav nodevis skaitītāja rādījumus?

29.<sup>2</sup> Pārvaldniekam ir pienākums veikt apmaksājamo daļu par ūdensapgādes pakalpojumu (un ar to saistīto apmaksājamo daļu) pārrēķinu par periodu, kad dzīvokļa īpašnieks objektīvu iemeslu dēļ nav varējis paziņot par prombūtni vai ir miris un šajā laika periodā atsevišķo īpašumu neizmantoja neviena persona. Pārrēķinu var veikt, sagatavojot turpmākos rēķinus par pakalpojumu apmaksu, veicot attiecīgi turpmāko apmaksājamo daļu samazināšanu vai paaugstināšanu.

# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLIS: APMĀKSAS STUNDA IR KLĀT!

„Neticiet biedējošiem paziņojumiem televīzijā – mēs nevienu parādniķu neesam izlikuši uz ielas,” saka Ilmārs Ziedonis

Liene VARGA

**Februārī simtiem tūkstoši Latvijas iedzīvotāju saņēma rēķinus par nekustamā īpašuma nodokli. 2019. gadā nodokļa apmēra aprēķinā nekādas izmaiņas nav notikušas, jo nekustamo īpašumu un zemju kadastrālās vērtības līdz 2020. gadam ir iesaldētas. Neskatoties uz to, Rīgas iedzīvotājiem ir jāsamaksā 110,5 miljoni eiro. Ja runa ir par tik lielām summām, bez speciālistu komentāriem neiztikt.**

Rīgā ar nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanu nodarbojas Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde (PIP). Katru gadu tā izsūta aptuveni 275 000 nodokļu rēķinus, konsultē iedzīvotājus, izskata viņu sūdzības un strādā ar parādniķiem. Par niansēm, kuras būtu jāzina katram īpašniekam, stāsta pārvaldes priekšnieks Ilmārs Ziedonis.

## Rīdiniķi maksā akurāti

– Pagājušajā gadā pašvaldības ieņēmumi no nekustamā īpašuma nodokļa sasniedza 110,5 miljonus eiro, – stāsta Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes priekšnieks Ilmārs Ziedonis. – Tiek plānots, ka 2019. gadā ieņēmumi būs tādi paši.

– **Pagājušajā gadā daudzi pilsētnieki žēlojās par ļoti lielu nodokļa apmēru. Vai Rīgā ir daudz īpašnieku, kuriem ir grūtības laikā apmaksāt nekustamā īpašuma nodokli?**

– Beidzamajos gados nodokļa parādniķu skaits samazinās. Patlaban sistēmā ir informācija par 63 000 parādniķu, turklāt ne visi ir ļaunprātīgi nemaksātāji. Viņu skaitā ir arī tādi, kuru parāds pašvaldībai ir no 1 līdz 10 centiem vai līdzīga maza summa. Tas

ir nejaušs parāds, kurš var izveidoties, piemēram, neuzmanīgi internetbankai ievadot summu apmaksai.

– **Vai Rīgā ir daudz ļaunprātīgu nemaksātāju?**

– Par tādiem varētu uzskatīt aptuveni 6500–7000 īpašnieku. Mēs ar viņiem strādājam, tādēļ daļa parādu nomaksā, tikai viņu vietā rodas jauni nemaksātāji.

## Kā pārvalde organizē darbu ar parādniķiem?

– **Kā strādājat ar parādniķiem? Vai viņiem tiek sūtīti atgādinājumi?**

– Ja cilvēka parāds ir viena eiro robežās un apmaksāts nav tikai iepriekšējā gada parāds, mēs pat nesūtām atgādinājumus. Atgādinājums par parāda situāciju ir pievienots konkrētā gada rēķinam.

– **Kad sākas īsts darbs ar parādu piedziņu?**

– Kad cilvēkam ir uzkrājies nopietns parāds, mēs konkrētā gada pirmā kvartāla beigās sūtām viņam atgādinājumu. Vēl pēc četriem mēnešiem sūtām brīdinājumu par pienākumu apmaksāt parādu. Ja cilvēks joprojām turpina ignorēt atgādinājumus un nereaģē, pēc pusgada viņš saņem brīdinājumu par parāda

piedziņu bezstrīdus kārtībā – ar zvērināta tiesu izpildītāja starpniecību. 90% gadījumu šajā etapā īpašnieks, kā saka, savācas un sāk kaut ko darīt lietas labā, piemēram, vērsas pārvaldē ar paskaidrojumu un lūgumu atļaut norēķināties pēc grafika.

– **Kas notiek, ja cilvēks turpina situāciju ignorēt?**

– Mēs lietu nododam zvērinātam tiesu izpildītājam parāda piedziņai.

## Pagaidām vienīgais mājoklis nevienam nav atņemts

– **Es pareizi sapratu, ka nodokļa parādu nodošanai tiesu izpildītājiem nav nepieciešams tiesas spriedums?**

– Jā, parāda piedziņa notiek likumā noteiktajā kārtībā, kas nosaka tiesu izpildītāja rīcību. Vispirms piedziņa tiek vērsta uz parādniķa finanšu līdzekļiem. Ja izrādās, ka ienākumi nav tik lieli, lai tiesu izpildītājs būtu tiesīgs prasīt atlikuma novirzīšanu parāda dzēšanai, viņš tālāk piedziņu vērš uz parādniķa mantu: vispirms – kustamo, ja tādas nav, tad – uz nekustamo. Atzišos, ka patlaban mums ir zināmi aptuveni 600 parādniķi, kuriem nav ne ienākumu, ne citas mantas, ir tikai nekustamais īpašums. Šos cilvēkus mēs aicinām uz pārrunām un darām visu iespējamo, lai viņiem parāda dēļ nebūtu jāzaudē vienīgais mājoklis.

– **Vai ir bijuši gadījumi, kad īpašnieks īpašuma nodokļa dēļ ir zaudējis māju vai dzīvokli?**

– Nē, Rīgā neviens šāds gadījums nav bijis, lai arī televīzijā un citos masu informācijas līdzekļos esmu pamanījis šādus apgalvojumus. Vēlos teikt, ka tā ir nepatiesība.

## Parādu norakstīt nav iespējams

– **Vai ir pamats cerēt, ka cilvēkiem, kuriem nav ienākumu vai citu īpašumu, piedos un norakstīs parādus?**

– Nē, parādu norakstīt nav iespējams. Izņēmums ir tikai gadījumi, kad cilvēks sāk privātu maksātnespējas procedūru vai arī pasludina savu bankrotu. Tādā gadījumā viņš tik un tā zaudēs nekustamo īpašumu citu kreditoru prasījumu apmierināšanai.

– **Pieņemsim, ka cilvēks ir aizmirsis laikā samaksāt nodokli. Kādas soda sankcijas viņu gaida?**

– Patlaban parādniķam šāda aizmāršība dienā izmaksā 0,05% no kopējās parāda summas. Ja nemaksātājs vērsas pārvaldē ar lūgumu izveidot pakāpeniska parāda samaksas grafiku (maksimālais periods ir 36 mēneši), tad nokavējuma naudas apmērs tiek samazināts uz pusi – 0,025% par katru nokavēto dienu.

## Kā maksāt, lai nekļūtu par parādniķu?

– **Ar kuru brīdi tiek aprēķināta nokavējuma nauda?**

– To sāk aprēķināt, līdzko ir beidzies apmaksai dotais termiņš. Piemēram, pašlaik rīdiniķi ir saņēmuši nodokļa rēķinus par 2019. gadu, kuros teikts, ka pirmā kvartāla maksājumiem jābūt samaksātiem līdz 1. aprīlim. Ja cilvēks šo maksājumu nav veicis, tad, sākot no trešās dienas pēc termiņa beigām, viņam tiks skaitīta nokavējuma nauda par pirmo kvartālu.

– **Lūk, kā! Es biju pārliecināta, ka 2019. gada nodokli atļauts samaksāt jebkurā dienā, bet nokavējuma naudas aprēķins sāksies tikai 2020. gadā.**

– Cilvēki bieži neaizdomājas, kādēļ maksājums ir sadalīts četrās daļās un katrai daļai ir savs apmaksas termiņš. Vislabākais, protams, ir visa gada maksājumu nokārtot vienā reizē līdz marta beigām. Ja tas nav iespējams, tad katru no kvartālu maksājumiem jāapmaksā norādītajā termiņā.

– **Pieņemsim, ka cilvēks pēc šī raksta izlasīšanas atpūtas, ka nav samaksājis laikus. Kā viņam uzzi-**

**nāt precīzu summu, kāda jāmaksā, jo katru dienu pieaug nokavējuma nauda?**

– Vispareizākais būtu piezvanīt pa bezmaksas tālruni 80000850 vai apmaksāt rēķinu uz vietas Pašvaldības īpašuma pārvaldē Terēzes ielā 5 Rīgā. Atgādināšu, ka skaidru naudu mēs nepieņemam, tādēļ maksāt var tikai ar bankas karti. Klientu apkalpošanas zālē ir nodrošināta piekļuve internetbankai, kas dod iespēju klientam norēķināties pašam.

– **Laikā no 2010. līdz 2012. gadam situācija ar nekustamā īpašuma nodokli bija sasniegusi kritisko robežu. Kāpēc tieši tajos gados parādu summa sasniedza 104 tūkstošus?**

– Ja atminaties, tad tieši pēc 2008. gada krīzes valstī krasi tika palielinātas īpašumu kadastrālās vērtības. Tas saistīts ar nekustamā īpašuma burbuli, kad īpašumi tika pārdoti par nerealī augstām cenām. Valsts zemes dienesta speciālisti novērtēja darījumu vērtības pirms krīzes un saskaņā ar likumu paugstināja objektu kadastrālās bāzes vērtības.

## Tukšo dzīvokļu skaits samazinājies

– **Sākot ar 2016. gadu, to dzīvokļu vai māju īpašnieki, kuru īpašumos nav deklarēta neviena persona, tāpat kā visi pārējie maksā nekustamā īpašuma nodokli 1,5% apmērā no objekta kadastrālās vērtības. Kā tas ir ietekmējis tukšo dzīvokļu skaitu?**

– Pirms likumu grozījumu spēkā stāšanās mēs novērtējām situāciju, kāda ir ar īpašumiem, kuros nav deklarēta neviena persona. 2015. gada maijā Rīgā bija 66 tūkstoši šādu mājokļu. Kopš 2016. gada, kad nodokļa aprēķinu vairs neietekmēja deklarēto personu daudzums, tukšo mājokļu skaits pakāpeniski samazinājās, sasniedzot 17 000.

– **Neskatoties uz to, grafikā ir redzams, ka 2019. gada nodokļa aprēķinā, salīdzinot ar 2018. gadu, tukšo mājokļu skaits atkal ir pieaudzis par 1000. Kā to izskaidrot?**

– Izskaidrojums šādai tendencei ir citu pašvaldību politika nodokļa aprēķināšanā. Piemēram, Limbažu vai Car-

**Vai jums ir jautājumi par nekustamā īpašuma nodokli? Esat mājas vai mājokļa īpašnieks, bet neesat saņēmis rēķinu? Nepiekrītat rēķinā norādītajai summai? Vēlaties uzzināt par atlaidēm, kas jums pienākas?**

**Rīgas pašvaldības īpašuma pārvaldes bezmaksas tālrunis – 80000850.**



nikavas novadu pašvaldības nodokļa aprēķināšanas metodikā arī sākušas vērtēt deklarēto personu skaitu nekustamajā īpašumā. Tā kā šajos novados daudziem rīdžiniekiem ir vasarnīcas, tad cilvēki sākuši vērtēt nodokļu likmes un to, kurā īpašumā – dzīvoklī vai vasarnīcā – viņiem ir izdevīgāk deklarēt.

## Katram trešajam pienākas atlaide

– Kas 2019. gadā ir mainījies nodokļu aprēķināšanas kārtībā?

– Šajā gadā Rīgā ir saglabātas visas atlaides, kuras darbojas iepriekš, bet jaunas atlaižu grupas nav ieviestas.

Vienīgā būtiskā izmaiņa ir nodokļa rēķina apmaksas iespējas: kopš 2019. gada 15. februāra nodokļa rēķinus iespējams apmaksāt arī veikalos *Maxima*.

– Pastāstiet, lūdzu, vai Rīgā tiek plānotas atlaides jaunām īpašnieku grupām?

– Precīzi uz šo jautājumu spēšu atbildēt tikai rudenī.

– Kādas nodokļu aprēķina atlaides rīdžinieki izmanto pašlaik?

– Mūsu pilsētā aptuveni 275 tūkstoši iedzīvotāju saņem nekustamā īpašuma nodokļa apmaksas rēķinu, savukārt 95 tūkstošiem rīdžinieku ir piešķirtas dažādas nodokļu atlaides, kuru kopējā summa ir 10,8 miljoni eiro.

Starp citu, no gada uz gadu atlaižu veidi palielinās.

– Uz kā rēķina ir palielinājums, ja, kā jūs teicāt, jauna atlaižu grupa šogad nav izveidojusies?

– To ir ietekmējusi Rīgas domes atlaižu politika 2018. gadā. Pirmā kategorija, kura saņem atlaides, ir ģimenes

## „Parādu norakstīt nav iespējams. Izņēmums ir tikai gadījumi, kad cilvēks sāk privātu maksātspējas procedūru vai arī pasludina savu bankrotu.”

ar bērniem, bet otrā – to daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieki, kuri savas mājas no pašvaldības budžeta ir pārņēmuši valdījumā, dibinot īpašnieku biedrības vai arī nododot māju apsaimniekošanu uz pilnvarojuma pamata. Tas nozīmē, ka šādas mājas pilnvarotā persona – biedrība vai cits pārvaldnieks – pēc nekustamā īpašuma nodošanas-pieņemšanas akta parakstīšanas var vērsties ar iesniegumu pārvaldē par nodokļa atvieglojuma piešķiršanu 90% apmērā. Atlaide konkrētajam īpašumam ir spēkā divus gadus. Piemērojot šādu atlaidi, dome mudina dzīvokļu īpašniekus aktīvi piedalīties kopīpašuma apsaimniekošanā.

– Cik māju jau ir izmantojušas šo iespēju?

– Patlaban šajā kategorijā atlaides saņem 25 tūkstoši dzīvokļu īpašnieku un atlaides apjoms ir 1,6 miljoni eiro gadā.

– Varbūt šī ir vienīgā iespēja saņemt atlaidi arī mājai piesaistītajai zemei?

– Tieši tā. Visos pārējos gadījumos atlaides attiecas tikai uz mājokli.

## Kādos gadījumos jāvēršas personīgi?

– Vai ir vēl kāda īpašnieku grupa, kurai atlaides saņemšanai per-

sonīgi jāvēršas Pašvaldības ieņēmumu pārvaldē?

– Patlaban nodokļa atlaides saņemšanai pārvaldē ir jāvēršas tikai divām iedzīvotāju grupām. Tie ir iedzīvotāji, kuru bērni turpina mācības un ir vecumā no 19 līdz 24 gadiem. Lai piemērotu šo atlaidi, mums nepieciešams saņemt izziņu no mācību iestādes. Otra grupa ir jaunie pensionāri. Tas nozīmē, ka tiem Rīgas iedzīvotājiem, kuri dodas pelnītajā atpūtā, mums par to jāpaziņo, uzrakstot iesniegumu un lūdzot piešķirt pienākošos nekustamā īpašuma nodokļa atlaidi. Turklāt viņiem šajā iesniegumā ir jāapliecina, ka nekustamajā īpašumā netiek veikta saimnieciskā darbība.

– Tas nozīmē – dzīvoklis netiek izīrēts?

– Tieši tā.

– Ko darīt cilvēkiem, kuri jau sen ir pensionāri, bet tikai tagad iegādājušies īpašumu un sapratuši, ka nesaņem sev pienākošos atlaidi, vai attapušies, ka nesaņem atlaidi īpašumā esošajam dzīvoklim jau sen?

– Tādam pensionāram arī ir jāuzraksta mums iesniegums.

– Lūdzu, atgādiniet, cik lielas atlaides pienākas pensionāriem?

– Vientuļajiem pensionāriem pienākas atlaide 90% apmērā. Savukārt

pensionāriem, kuriem ir pieauguši bērni, nekustamā īpašuma nodokļa atlaide būs 50% apmērā. Pensionāram, kuram ir nepilngadīgi bērni vai viņš dzīvo kopā ar citu pensionāru, atlaide būs 70%.

## Vai atlaide pienākas?

– Pavaicāšu jautājumu, ko mums ir uzdevusi kāda lasītāja: „Man pašai ir savs dzīvoklis, un es maksāju arī par vecmamma dzīvokli. Sakiet, vai varu abus nodokļus apvienot vienā maksājumā vai man tomēr katram rēķinam jāizpilda savs maksājums?”

– Protams, labāk ir maksāt divos maksājumos un katrā norādīt konkrētā nodokļa maksātāja numuru. Teorētiski var maksāt arī vienā maksājumā, bet tad ļoti akurāti maksājuma uzdevumā jānorāda: maksātāja Nr. 1 summa ir tāda, maksātāja Nr. 2 summa – tāda.

– Vēl viens lasītāju jautājums. Pensionārs dzīvo savā dzīvoklī, kurā ir deklarēts, taču viņam ir sieva, kura ir deklarēta citur. Vai šim pensionāram īpašumā pienākas atlaide, jo viņš taču neskaitās vientuļš?

– Ja pensionārs viens ir deklarējis savā dzīvoklī, bet viņam ir sieva vai bērni, tad viņam pienākas atlaide 50% apmērā.

– Vientuļas divu bērnu mātes jautājums: „Vai man pienākas atlaide nekustamajam īpašumam, un vai tā tiks piešķirta automātiski?”

– Ja sieviete savā īpašumā dzīvo viena un ar viņu kopā ir deklarēti abi bērni, tad īpašnieci automātiski pienākas atlaide 70% apmērā.

## Nepieciešama 100% visu īpašnieku piekrišana

– Rīgā vēl joprojām ir daudz māju, kuras nav sadalītas dzīvokļu īpašumos. Kādas izmaiņas 2019. gadā gaida šo māju kopīpašniekus?

– Patlaban nodokļu aprēķina kārtībā izmaiņu nav – pašvaldība joprojām kopīpašniekiem aprēķina nodokli ar pazeminātu likmi tikai daļai platības (30 kv.m. katrai īpašumā deklarētajai personai). Pārējai mājas platībai nodoklis tiek aprēķināts 1,5% apmērā no kadsatrālās vērtības.

– Pašvaldība šādu nodokļa likmi piemēro jau ceturto gadu, mērķis – motivēt iedzīvotājus kopīpašumu sadalīt dzīvokļu īpašumos. Cik aktīvi šis process attīstās?

– Nevar teikt, ka process būtu apstājies, taču šo māju sadalīšana dzīvokļu īpašumos ir ļoti sarežģīta. Lēmuma pieņemšanai ir nepieciešama 100% kopīpašnieku piekrišana, kuri var būt 20 vai 50 cilvēki. Ja kaut viens no viņiem nav sasniedzams vai ir pret sadalīšanu, viss process iebuksē.

## Strīdēties var ilgstoši

– Vai ir iespējams apstrīdēt jūsu pārvaldes izrakstītos rēķinus?

– Jā. Ja nodokļa maksātājs nepiekrīt nodokļa summai, piemēram, viņam šķiet, ka nepareizi norādīta īpašuma platība vai nav piemērota kāda atlaide, viņam par to iesnieguma veidā jāpaziņo mums. Mēneša laikā mēs sagatavojam atbildi un nosūtām to nodokļa maksātājam. Ja mūsu atbilde nodokļa maksātāju neapmierina, tad viņam ir tiesības ar sūdzību vērsties Rīgas domē. Ja arī domē mūsu lēmumu atstāj negrozītu, tad neapmierinātajam īpašniekam ir tiesības vērsties Administratīvajā tiesā.

– Vai ir bijuši gadījumi, kad jūsu darbinieki kļūdušies savos aprēķinos?

– Reti, bet tādi gadījumi ir bijuši. Piemēram, kļūdas var rasties, ja esam saņēmuši kļūdainus datus no citu institūciju reģistriem.

– Kā jums šķiet, kādas izmaiņas nodokļu politikā varētu notikt ne tikai Rīgā, bet visā Latvijā?

– Valsts zemes dienestam ir uzdots līdz 2019. gada aprīlim sagatavot un prezentēt jaunu īpašumu kadastrālo vērtību noteikšanas metodiku. Kā ziņāms, kadastrālā vērtība vistiešākajā veidā ietekmē nodokļa apmēru. Mums pagaidām nekas nav zināms par šī darba rezultātiem, tādēļ ir pamatotas aizdomas, ka šis jautājums tiks atlikt uz gadu.

Praktiski katru 13. Saeimā ievēlētā partija savos pirmsvēlēšanu solījumos ietvēra nekustamā īpašuma nodokļa jautājumu. Piemēram, tika solīts atcelt nodokli vienīgajam mājoklim vai arī ieviest ar nodokli neapliekamās platības lielumu. Mēs gaidām, kas no tā visa tiks realizēts dzīvē. Mēs esam gatavi pārmaiņām, taču uz lielām izmaiņām šajā gadā neceram. **K**

# MAINĪT VAI NEMAINĪT?

Tiksim skaidrībā par to, vai mājas renovācijas ietvaros logi ir jāmaina arī dzīvokļos un kā rīkoties agrāk iestikloto lodžiju īpašniekiem

A. ŠEVČENKO

**Naudas daudzdzīvokļu ēku renovācijai ar valsts un Eiropas fondu līdzfinansējumu vairs nav daudz. Pēc šīs programmas administrējošās iestādes finanšu institūcijas *Altum* datiem, finanšu līdzekļi varētu pietikt vēl aptuveni 230 mājām. Tas nozīmē, ka projektu pieņemšanas programma par 50% līdzfinansējuma saņemšanu drīz varētu beigties, tādēļ dzīvokļu īpašniekiem nāksies pasteigties.**

## Tikai skaitļi

Līdz 2019. gada martam finanšu institūcijā *Altum* ir saņemti aptuveni 460 projekti. Apstiprināti ir aptuveni 170 projekti, kuru līdzfinansēšanai garantēti apmēram 31 miljons eiro. 55 mājās darbi jau pabeigti, 78 objektos renovācija rit pilnā jaudā. Tas nozīmē, ka vidēji mājas renovācijas projekts izmaksā 350–360 tūkstošus, no kuriem pusi, bez nekādiem summas ierobežojumiem, iedzīvotājiem atmaksā no ES fondu līdzekļiem. Finanšu institūcijas *Altum* energoefektivitātes departamenta direktors Ingus Salmiņš atgādina, ka pilns renovācijas darbu cikls kopā ar dokumentu noformēšanu nav ātrāks par pusotru gadu.

– Tos dzīvokļu īpašniekus, kuri domā par renovācijas nepieciešamību savās mājās, es aicinu pasteigties un lēmuma pieņemšanu neatstāt uz vēlāku laiku, un atnākt uz *Altum*, lai saņemtu konsultāciju.

## Paraugš – Salaspilī

Par labu uzskatāms 120 dzīvokļu ēkas piemērs Salaspilī, Daugavas ielā 2. Šīs mājas renovācijas kopējās izmaksas tika vērtētas ap 1,5 miljo-

niem eiro. Mājas īpašnieki nenobijās, iesniedza projektu un saņēma grantu 722 tūkstošu apmērā. Daļība Eiropas programmā šai mājai faktiski bija vienīgā iespēja atrisināt daudzās tehniskās problēmas, jo pilna renovācijas summas apmaksā iedzīvotājiem nebūtu bijusi pa spēkam.

Līdz 2023. gadam pēc šāda plāna ir iecerēts renovēt aptuveni 700 daudzdzīvokļu mājas un izlemt, vai konkrētais īpašums būs viens no šī skaita, ir katra dzīvokļa īpašnieka lēmums. Ja cilvēks ir pārliecināts par savu lēmumu, viņa uzdevums par to pārliecināt arī kaimiņus un kopsapulcē pieņemt lēmumu.

## Lēmumu pieņemt traucē sīkumi

Reizēm gadās, ka māja lēmumu par piedalīšanos līdzfinansējuma programmā nevar pieņemt, jo sapinas sīkumos.

Viens klupšanas akmens šajā ceļā var izrādīties jautājums par veco logu nomaīņu dzīvokļos un lodžiju aizstiklošanu. Gadās, ka dzīvokļu īpašnieki negrib pieļaut logu nomaīņu, jo viņi tos jau pirms pieciem (reizēm arī desmit, pat – piecpadsmit) gadiem ir nomainījuši. Kaimiņi šo domu apstrīd – ja reiz

mainīt logus, tad, lai sasniegtu maksimālo efektu – visai mājai. Vienotu viedokli panākt nav iespējams, bet dārgais laiks tiek zaudēts.

Labā pārvaldnieka pienākums ir parūpēties, lai tāds sākums neizjauktu iespēju mājai saņemt no Eiropas līdzfinansējuma simtu un vairāk tūkstošu eiro. Jautājums par logiem un lodžiju aizstiklošanu dzīvokļu īpašniekiem ir jāizskaidro un jāatrisina jau laikus.

## Ko darīt ar logiem?

Viena no aktīvākajām pilsētām Latvijā patlaban ir Salaspils, jo tur ir renovētas jau vairākas mājas. Patlaban finanšu institūcijai *Altum* projekta pieteikumus gatavo vairākas AS *Rīgas namu apsaimniekotājs* apsaimniekotās mājas.

– Lai iedzīvotājiem jau laikus palīdzētu tikt skaidrībā par logu nomaīņu un lodžiju aizstiklošanu, mēs Salaspilī visiem interesentiem organizējam semināru ar dažādu speciālistu piedalīšanos, – informē uzņēmuma valdes priekšsēdētājs Ilgors Trubko. – Seminārs notiks 28. martā kultūras namā „Rīgava” Līvciema ielā 7. Tur iedzīvotāji varēs uzzināt par dažādiem problēmas atrisināšanas veidiem, lai pēc

**„Normatīvie akti iedzīvotājiem neatļauj nekāda veida balkonu iestiklošanu, tam nepieciešams projekts, kas saskaņots būvvaldē.”**

tam, pieņemot lēmumu, izvēlētos savai mājai vispiemērotāko.

## Ko iesaka būvvalde?

Februāra beigās speciālisti logu nomaīņas un lodžiju aizstiklošanas jautājumu apsprieda Salaspils novada būvvaldē.

– Galvenais, lai iedzīvotāji, kuri ne tikai interesējas par siltināšanu, bet vēlas iegūt maksimālu labumu, no mums iegūtu saprotamu informāciju par renovācijas mērķiem un ieguvumiem, – uzskata Salaspils novada būvvaldes vadītājs Valērijs Sičovs. – Tad viņi ar zināšanām varēs dalīties kaimiņu starpā un rezultātā būs vieglāk pieņemt gala lēmumu.

Būvvalde ir informēta, ka dzīvokļu īpašnieki visnelabprātāk piekrīt logu nomaīņai un lodžiju aizstiklošanai.

– Uzskatu, ka, sākot sarunu par šo jautājumu, ir jānoskaidro, cik sen dzīvoklī ir mainīti logi. Otra svarīga lieta – saprast, vai esošie logi atbilst prasībām, – skaidro Valērijs Sičovs. – Piemēram, vērtņu dalījumam ir jābūt vienādam visā mājas fasādē. Ja vēsturiski visi logi mājā bijuši divvērtņi, tad dzīvokļa īpašniekam, izvēloties jaunus logus, šis dalījums ir jāsaug.

Ja esošie logi mājā vizuāli atbilst fasādes arhitektoniskajām prasībām un ir labā tehniskā stāvoklī, tad būvvaldei nav formālu iebildumu par to saglabāšanu renovācijas laikā.

## Vecie logi būs jāmontē no jauna

Cilvēkiem uzreiz ir jāizskaidro, ka, saglabājot vecos logus, tie tik un tā būs jādemontē (jāizņem), lai pēc tam ieliktu atpakaļ jaunizveidotajā logailā. Vienkāršiem vārdiem skaidrojums ir šāds: mājas sienas siltinot, tās kļūst biežākas, tādēļ logi jāizvelk pareizajā līmenī. Paliekot vecajās vietās, logailas veidos tā sauktos aukstuma tiltiņus, pa kuriem siltums izplūdis, bet aukstums iekļūst, taču siltumu vajag saglabāt pēc iespējas vairāk, jo tāda ir renovācijas un siltināšanas būtība. Tieši tādēļ visi logi darbu laikā tiek izlīdzināti vienā līmenī ar fasādes plakni.

## Balkonus aizstiklot ir aizliegts

Ne mazāk sarežģīts jautājums ir pirms desmit vai vairāk gadiem aizstikloto lodžiju liktenis. Divaini, taču ir dzīvokļu īpašnieki, kuri par katru cenu vēlas saglabāt veco stiklojumu.

– Uzreiz brīdinu, ka normatīvie akti iedzīvotājiem neatļauj nekāda veida balkonu iestiklošanu, tam nepieciešams projekts, kas saskaņots būvvaldē. Tas nav lēti, tādēļ cilvēkiem ir neizdevīgi, – saka Valērijs Sičovs.

Lodžijas iestiklot ir iespējams, ja to nolemj mājas kopība. Pēc tam saskaņā ar būvvaldes vadītāja teikto mājai arhitektam ir jāpasūta iestiklošanas skice, pēc kuras turpmāk mājas dzīvokļu īpašniekiem būs atļauts

# KĀ DOMĀ ALTUM SPECIĀLISTI?

**Finanšu institūcija *Altum* atbild par energoefektivitātes paaugstināšanas programmas gaitu un izpildi daudzdzīvokļu ēkās. Viņi izskata dzīvokļu īpašnieku iesniegumus par iespēju saņemt līdzfinansējumu. Ko domā *Altum* speciālisti par logu nomaīņu un lodžiju aizstiklošanu?**

– Nav noslēpums, ka liels skaits pirms vairākiem gadu desmitiem būvēto daudzdzīvokļu māju patlaban ir sliktā tehniskā stāvoklī, – atbild *Altum* Energoefektivitātes programmu departamenta vadītājs Ingus Salmiņš. Iedzīvotāji kopā ar siltumenerģiju, kas burtiski *izkūp gaisā*, zaudē arī naudu. Visbiežāk siltums izplūst caur ārsienām, logiem, bēniņiem, pagrabu un lodžijām. Mājas vājās vietas jeb to, kur katra konkrētā māja visvairāk zaudē siltumu, parāda mājas energoaudits. To veic sertificēts energoauditors, kurš, izvērtējot ietaupījuma iespējas, pateiks, vai nepieciešama logu maiņa.

Svarīgi zināt, ka visus svarīgos lēmumus, to starpā, kādus darbus veikt un vai mainīt logus vai ne, vienmēr pieņem paši iedzīvotāji. Attiecīgi arī renovācijas izmaksas ir atkarīgas no tā, kādus uzlabojumus iedzīvotāji izvēlēties veikt. Ja iedzīvotāji vienojas kaut kādus darbus neveikt, protams, par to darbu vērtību samazinās izmaksas par renovāciju.

Var būt situācija, ka daļa mājas iedzīvotāju nolemj mainīt logus, taču citi vēlas saglabāt esošos. Tas ir iespējams, un šajā gadījumā dzīvokļu maksājumi būs atšķirīgi. Šādā gadījumā energo-

auditors varēs pateikt, kā tas ietekmēs kopējo mājas ietaupījumu. Pēc pieredzes varu teikt, ka dažu logu nomainīšana mājas kopējo rādītāju neietekmē.

Runājot par lodžijām, kas iestiklotas, iespējams, bez saskaņojuma, jāuzsver, ka šo jautājumu kopīgiem spēkiem jārisina būvvaldei, renovācijas darbu projektētājam un iedzīvotājiem. *Altum* programmā obligāta prasība ir normatīvo dokumentu ievērošana un visu darbu saskaņošana. Ja lodžiju stiklojumu pieļauj būvvalde, *Altum* noteikti neiebildīs. Tas pats sakāms arī par lodžiju iestiklošanu tikai tiem dzīvokļiem, kuri to vēlas – ja to atļauj būvvalde un normatīvie dokumenti, viss ir iespējams.

Kopumā redzam, ka patlaban arvien vairāk iedzīvotāju visā Latvijā izlemj par labu mājas siltināšanai, izmantojot *Altum* programmu un

Eiropas fondu dāvinājumu. Lai māja pieteiktos programmai un pretendētu uz grantu, kas sedz līdz pat 50% no darbu izmaksām, par mājas renovāciju kopsapulcē jānobalso vismaz divām trešdaļām balsstiesīgo dzīvokļu īpašnieku, kam seko pilnvarotās personas izvēle, tehniskās dokumentācijas sagatavošana, kā arī pieteikums dalībai *Altum* programmā. Galvenie ieguvumi, veicot mājas atjaunošanu, ir par 40 līdz 60% zemāki rēķini par apkuri, mazāks rēķins par mājas apsaimniekošanu, nekustamā īpašuma atlaide. Ne mazāk svarīgs ieguvums ir uzlabots ēkas vizuālais izskats un mikroklimats ēkas iekšējās, būtiski pieaug arī mājokļa tirgus vērtība. Pieredze rāda, ka enerģijas ietaupījums pilnībā var nosegēt dzīvokļa izmaksas par renovāciju, kas pēc darbu pabeigšanas tiks pievienotas ikmēneša komunālo maksājumu rēķinam. **K**





iestiklot lodžijas. Skice jāapstiprina dzīvokļu īpašnieku kopībai, pēc tam īpašnieku pilnvarotā persona – pārvaldnieks – to iesniedz būvvaldē. Tad katrs nākamais mājas iedzīvotājs, kurš vēlēties iestiklot savu lodžiju, vaicās pārvaldniekam šo skici un darbus izpildīs saskaņā ar to.

Vai renovācijas laikā var saglabāt veco stiklojumu? Normatīvie akti saka – nedrīkst. Vienīgais izņēmums – lodžijas, kurās darbi veikti pēc jaunajiem normatīviem, t.i. pēc vienotās stiklojuma skices.

### Kā mājai neļaut noslāpt?

Izrādās, ka ekspertiem ir savs viedoklis par lodžiju aizstiklošanu.

– Pieņemsim, ka dzīvokļa īpašnieks veic ļoti kvalitatīvu lodžijas aizstiklošanu, – saka uzņēmuma *Baltic Fenster* pārstāvis Igors Berkuls. – Pēc siltināšanas ventilācijas trūkuma dēļ uz lodžijas var veidoties kondensāts, pēc tam – arī pelējums, kā rezultātā pēc pusgada var rasties paneļu bojājums. Ja lodžijas tiek stiklotas, tad tikai ar plastikāta paneļiem, kuri pasargā no putekļiem, netīrumiem un nokrišņiem. Šajās sistēmās ir iestrādātas dabiskās ventilācijas atveres. Mēs šādu projektu esam izpildījuši mājā Ķekavā. Rezultātā temperatūra lodžijā ir aptuveni 3 grādus augstāka nekā ārā, bet nav netīrumu, kondensāta. Vienīgais – šajā gadījumā lodžijas ir jāmaina visā mājā vienlaicīgi.

### Nedrīkst aizmirst par ventilāciju

– Mēs savu māju dzīvokļu īpašniekiem rekomendējam siltināt mājas fasādi, bet neiestiklot lodžijas, – saka *Igors Trubko*. – Mājas kopība var lemt arī par šādu risinājumu: pēc iedzīvotāju vēlēšanās lodžijas var iestiklot, bet pēc vienota tehniskā risinājuma, piemēram, ar bezrāmju stiklojumu. Arhitekta pienākums ir nodrošināt ventilācijas sistēmu lodžijās, lai pēc nosiltināšanas tiktu novērsta mitruma veidošanās.

**Vairāk par variantiem un iespējām, kas skar kā logu nomainu, tā lodžiju aizstiklošanu, būs iespējams uzzināt seminārā 28. martā Salaspilī. Visi laipni aicināti, ieeja seminārā ir bez maksas.**

## RĪGAS APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA

un

### AS RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

sadarbībā ar avīzi  
„DARĪSIM KOPĀ!”

aicina uz bezmaksas semināru

## „Logu nomaiņa un lodžiju aizstiklošana mājas renovācijas procesā”

Kad?

28. martā, 19.30–21.30

Kur?

Kultūras nama „Rīgava” lielajā zālē, Līvzemes ielā 7, Salaspilī

Uz interesentu jautājumiem atbildēs:

- Salaspils novada būvvaldes vadītājs **Valērijs Sičovs,**
- SIA „Sakret” pārstāvis **Juris Grīnvalds,**
- SIA „Paroc” pārstāvis **Normunds Kalniņš,**
- SIA „Baltic Fenster” – **Igors Berkulis,**
- *AS Rīgas namu apsaimniekotājs* valdes priekšsēdētājs **Igors Trubko,**
- *AS Rīgas namu apsaimniekotājs* attīstības direktors **Aleksandrs Sakovskis**

Informācija par semināru

pa tālruni 25603289

## KATRAM LOGAM – INDIVIDUĀLA PIEEJA

Uz jautājumiem atbild uzņēmuma *Baltic Fenster* pārstāvis **Igors Berkuls.**

– Pieņemsim, ka dzīvoklī logi ir mainīti pirms diviem gadiem. Vai tiešām renovācijas laikā šie logi būtu jāmaina?

– Ideālajā risinājumā katru logu vajadzētu novērtēt individuāli. Iespējams, ka tikai divus gadus veci logi atbilst normatīvos paredzētajai siltumvadītspējai. Nākamā svarīgā lieta – konstrukcijas iebūves kvalitāte. To noteikti vajag pārbaudīt. Renovācijas laikā pat tie logi, kurus izlemis nomainīt, būs jāpārmonē vienā līmenī ar jauno ārsienas līmeni. Tas tiek darīts, lai pēc fasādes nosiltināšanas paneļos neveidotos kondensāts. Dzīvokļu īpašniekiem ir divi jautājumi – vai iespē-

jams atstāt veco logu un kur tas tiks pārvietots renovācijas gaitā.

– Vai prātīgāk būtu pasūtīt jaunus logus, ņemot vērā, ka 50% no šo logu izmaksām sedz ES līdzfinansējums?

– Arī šis ir individuāli risināms jautājums. Ir tādi īpašnieki, kuri pasūta ļoti kvalitatīvus un dārgus logus – to cena svārstās no 600 līdz 700 eiro. Ir īpašnieki, kuri pasūta logus par 200 eiro. Otrā varianta logus būtu ieteicams nomainīt.

– Kā cilvēkam pieņemt pareizo lēmumu?

– Lai palīdzētu iedzīvotājiem, speciālistiem vajadzētu veikt katra loga apsekojumu. Mums tā ir lielākā problēma – satikt katru īpašnieku, apskatīt logus, reizēm pat tos daļēji izjaukt. Lūk, tas ir tīniskais darbs! Renovācijai ir svarīgs ne tikai logu tehniskais stāvoklis, bet arī to ārējais izskats un krāsa.

– Var gadīties, ka cilvēki samaksā naudu par logu apsekošanu un beigās izrādās, ka visi logi tāpat ir jāmaina. Acīmredzami vienkāršāk būtu jau sākumā pieņemt lēmumu par labu kvalitātei?

– Jā, tas ir visvienkāršāk, turklāt konflikti tiks novērsti pašā saknē – visi saņems jaunus logus par pusenu.

– Kāds ekspluatācijas laiks ir paredzēts plastikāta logiem?

– Ar plastikas konstrukcijām nekas īpašs nenotiek, izņemot paša materiāla novecošanu, kurš pēc daudziem cikliem *silts-auksts* kļūs traušlāks, taču tas nekādā veidā nesagādā neērtības loga lietošanā. Svarīgi ir konstrukciju regulāri nomazgāt un sekot līdzī blīvējumu stāvoklim.

– Tehnoloģiskais process virzās uz priekšu, un mūsdienu konstrukcijas taču

ir labākas par desmit gadus veciem logiem?

– Tā tas ir – ja kādreiz par īpašiem uzskatīja trīs kameru logus, tad tagad parādījušies jau sešu un septiņu kameru logi.

– Vai tiešām ir jēga maksāt par septiņu kameru logu?

– Pieņemsim, jūs dzīvojat parastā dzīvoklī. Ja jūsu loga siltumvadītības koeficients ir 1,3, kā to nosaka normatīvi, tad nav būtiski, cik kameru – trīs, piecas vai sešas – ir logā. Renovācijas laikā projektētājam ir atļauts paredzēt vēl zemāku koeficientu, lai panāktu augstāku siltumnoturību. Tad var gadīties, ka visai mājai būs jāliek biežāks stiklojums.

– Renovācijas laikā tiek likti logi ar svaiga gaisa pieplūdes vārstiem. Vai tādus var iebūvēt arī vecākos logos?

– Protams, tā nav nekāda problēma.



## CIK PELNA RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS?

Namu apsaimniekotāja Rīgas namu pārvaldnieks apgrozījums pagājušajā gadā, pēc provizoriskiem datiem, bija 57,738 miljoni eiro, kas ir par 3,9% vairāk nekā 2017. gadā, savukārt kompānijas peļņa pieauga par 35,2% un bija 933 657 eiro, liecina kompānijas publicētajā informācija.

Vienlaikus Rīgas namu pārvaldnieka finanšu pārskata vadības ziņojumā atzīmēts, ka kompānijas kopējie ieņēmumi 2018. gadā bija 61,23 miljoni eiro, bet kopējie izdevumi – 60,3 miljoni eiro. Salīdzinājumā ar 2017. gadu kompānijas

kopējie ieņēmumi ir auguši par 4,4%, bet kopējie izdevumi – par 4%.

Tāpat kompānijas finanšu pārskatā minēts, ka Rīgas namu pārvaldnieka ieņēmumi no dzīvojamu māju pārvaldīšanas pagājušajā gadā veidoja 69%, ieņēmumi

no plānotajiem remonta darbiem – 19%, ieņēmumi no avārijas remonta darbiem – 4%, ieņēmumi no saņemtajiem līgumsodiem – 3%, ieņēmumi no starpniecības pakalpojumiem – 2%, ieņēmumi no maksas pakalpojumiem – 1%, bet pārējie ieņēmumi – 2%.

Remontdarbus Rīgas namu pārvaldnieks 2018. gadā veicis 3048 dzīvojamās mājās par kopējo summu 16,73 miljoni eiro. Pagājušā gada beigās Rīgas namu pārvaldnieka pārvaldīšanā bija 4294 ēkas ar kopējo platību 8,11 miljoni kvadrātmetri. **K**

## MĀJOKLIM TĒRĒ 13,4% NO IENĀKUMIEM

Mājokļa uzturēšanas izdevumu īpatsvars mājsaimniecību rīcībā esošajos ienākumos pagājušajā gadā Latvijā samazinājās par 0,1 procentpunktu un bija 13,4% no ienākumiem, liecina Centrālās statistikas pārvaldes dati.

2018. gadā mājokļa uzturēšanas izdevumi Latvijā bija vidēji 150 eiro uz vienu mājsaimniecību mēnesī, kas ir par 8,8% vairāk nekā 2017. gadā, kad tie bija 138 eiro.

Pierīgā mājsaimniecības par mājokli vidēji maksāja 186 eiro mēnesī, bet Rīgā – 173 eiro. Savukārt citos reģionos izdevumi bija mazāki: Zemgalē – 139 eiro, Kurzemē – 125 eiro, Vidzemē – 124 eiro, Latgalē – 98 eiro mēnesī. Tā bija vidējā gada laikā maksātā summa, ņemot vērā gan silto sezonu ar zemākām, gan apkures periodu ar augstākām izmaksām.

Mājsaimniecībām, kas ir mājokļus (atbilstoši tirgus cenas vērtībai, par samazinātu vai administratīvi regulētu īres maksu), izdevumi par dzīvesvietu bija vidēji 162 eiro mēnesī.

Savukārt Rīgā irētos mājokļos dzīvojošajiem par mājokli bija jāmaksā būtiski vairāk – 241 eiro mēnesī.

Pāriem ar trim un vairāk bērniem mājokļa izdevumi bija 12,3%, bet pāriem ar diviem bērniem – 12,7% no to rīcībā esošajiem ienākumiem. Mājsaimniecībām ar vienu pieaugušo un bērniem mājokļa izdevumi bija 21,8% no ienākumiem. Vienai personai līdz 64 gadiem mājokļa uzturēšana izmaksāja 18,5% no ienākumiem, bet vientuļo senioru (no 65 gadiem) izdevumi par mājokli bija būtiski lielāki – 24,5% no ienākumiem.

Statistikas pārvaldes dati liecina, ka šo izdevumu segšana ļoti apgrūtināta bija 28% mājsaimniecību (2017. gadā – 32,9%). Visvairāk parādnieku par komunālajiem maksājumiem bija starp mājsaimniecībām, kur viens pieaugušais audzina bērnus (20,3%), pāriem ar trim un vairāk bērniem (19,7%) un mājsaimniecībām, kurās dzīvo viena persona vecumā līdz 64 gadiem (16,2%). Savukārt vismazāk parādnieku par komunālo pakalpojumu rēķiniem bija starp pāriem bez bērniem (6,3%) un vientuļo senioru (no 65 gadiem) mājsaimniecībām (6,5%). **K**

## INFORMĒS PAR AKTUALITĀTĒM ĒKU RENOVĀCIJĀ

No šā gada 14. līdz 17. martam Ekonomikas ministrija un informatīvās kampaņas „Dzīvo siltāk” sadarbības partneri izstādes „Māja I” ietvaros informēs apmeklētājus, jo īpaši namu pārvaldītājus un dzīvokļu īpašniekus, par pieejamo ES fondu finansējumu daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes uzlabošanai, kā arī kvalitatīvu ēku renovāciju.

Izstādes laikā piektdien, 15. martā, plkst. 10.30 konferenču zālē nr. 3. notiks seminārs „Daudzdzīvokļu namu pārvaldīšanas aktualitātes 2019”, kurā namu pārvaldnieki un citi interesenti varēs uzzināt par jaunumiem normatīvajos aktos mājokļu pārvaldīšanas jomā Latvijā, par pieejamo atbalstu daudzdzīvokļu māju atjaunošanai un energoefektivitātes paaugstināšanai, par namu pārvaldnieka darba organizēšanu. Savukārt izstādes stendā „Dzīvo siltāk” četras dienas varēs sastapt daudzus ekspertus.

- Ekonomikas ministrijas pārstāvji izstādes apmeklētājus informēs par būvniecības regulējumu un ES fondu līdzfinansējuma saņemšanu daudzdzīvokļu māju atjaunošanai un energoefektivitātes uzlabošanai.
- Patērētāju tiesību aizsardzības centra eksperti informēs par normatīvo aktu prasībām būvizstrādājumiem. Interesenti varēs uzzināt, kā izvēlēties atbilstošākos būvizstrādājumus, un saņemt konsultācijas par to atbilstību apliecināšiem dokumentiem.
- Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests informēs par ugunsdrošību un Ugunsdrošības noteikumu prasībām.
- Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas biedri, to starpā SIA Rīgas namu pārvaldnieks pastāstīs par pieredzi daudzdzīvokļu māju renovācijas projektu īstenošanā.
- Latvijas Logu un durvju ražotāju asociācijas eksperti sniegs konsultācijas par dažādām ēkām atbilstošāko logu izvēli un kvalitatīvu montāžu. **K**

### 33. starptautiskās būvniecības industrijas izstādes „Māja I 2019”

laikā – 2019. gada 15. martā – Starptautiskajā izstāžu centrā Ķīpsalā – „Daudzdzīvokļu namu pārvaldīšanas aktualitātes 2019.”

#### Rīkotāji:

Starptautisko izstāžu rīkotājsabiedrība BT 1, Ekonomikas ministrija, „Dzīvo siltāk”, Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija (LNPA), Latvijas Namu pārvaldnieku gilde.

#### Norises vieta:

Starptautiskais izstāžu centrs Ķīpsalā, Ķīpsalas iela 8, Rīgā, 3. konferenču zāle.

10.00 – 10.30	Semināra dalībnieku reģistrācija	
10.30 – 10.40	Semināra atklāšana	
10.40 – 11.05	Ugunsdrošības prasības dzīvojamajām mājām	Tomass Lausmā, Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests
11.05 – 11.35	Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu atbalsta programma	Ingus Salmiņš, Altum
11.35 – 11.45	Konkurss „Energoefektīvākā māja 2018”	Inese Bērziņa, Ekonomikas ministrija, „Dzīvo siltāk”. Antra Ērgle, žurnāls „Būvzinātnieks”
11.45 – 12.15	Mājokļu atjaunošanas pieredze Igaunijā	Aivars Gontarevs, LNPA, RNP
12.15 – 12.45	Aktuālais namu pārvaldīšanas nozarē, ēku atjaunošanas risinājumi, pieredze	LNPA, EM un „Dzīvo siltāk” biedri, sadarbības partneri
12.45 – 13.10	RTU doktorantu pētniecības darbi	RTU, BUNI
13.10 – 16.00	LNPA darbība, nozares aktualitātes, diskusijas un izstādes apmeklējums	Ģirts Beikmanis, LNPA valdes priekšsēdētājs

#### Kontaktpersona:

Ģirts Beikmanis (29154340; e-pasts: [girts.beikmanis@gmail.com](mailto:girts.beikmanis@gmail.com))

# DALĪTAIS ĪPAŠUMS – KAS BŪS TĀLĀK?

Saeimā ir notikusi diskusija par saimnieku zemi zem daudzdzīvokļu mājām, valstij trūkst 300 miljoni eiro zemesgabalu izpirkšanai

Ilona MILLERE

**Šonedēļ Saeimā notika plaša diskusija par dalītā īpašuma izbeigšanas jautājumu. Politikā un Tieslietu ministrijas eksperti izskatīja sasāpējušā saimnieku zemju jautājuma atrisināšanas variantus.**

## Laiks no vārdiem pāriet pie darbiem!

– Dalītā īpašuma attiecības Latvijā pastāv jau vairāk nekā 25 gadus, un visi likumu grozījumi vai papildinājumi, kas izdarīti un pieņemti iedzīvotāju un zemes īpašnieku attiecību noregulēšanai, līdz šim nav atrisinājuši galveno – mājas un zem tās esošās zemes apvienošanu vienotā īpašumā, – paziņoja Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas priekšsēdētājs Sergejs Dolgopolovs. – Ir jārod risinājums, kurš izbeigs dalītā īpašuma pastāvēšanu un māju un zem tās esošo zemesgabalu padarīs par vienotu nekustamo īpašumu. Risinājumam jābūt maksimāli pieņemamam abām dalītā īpašuma attiecībās iesaistītajām pusēm – kā mājas dzīvokļu, tā zemju īpašniekiem.

Tieslietu ministrija diskusijā piedalījās ar sabiedrībai jau zināmo *Piespiedu dalītā īpašuma privatizētājās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumprojektu*, savukārt biedrība *Tauta pret zemes baroniem* dalījās ar savu redzējumu par zemju zem mājām izpirkšanas iespējām. Drosmīgu risinājumu piedāvāja parlamenta deputāts Viktors Valainis, kura prezentācijai bija dots nosaukums *Piespiedu nomas attiecībās iesaistītajām pusēm zemi atpirks valsts vai pašvaldība*.

Katru no piedāvājumiem eksperti apsprieda atsevišķā panelīdiskusijā. Nu pienācis laiks ķerties pie reālas saimnieku zemes jautājuma risināšanas.

## Petīciju atlika tālākajā atvilktņē

Dalītā īpašuma jautājums Latvijā ir ļoti saasināts. Valstī ir 3677 privatizētas daudzdzīvokļu mājas, kuras izvietojušās uz 7354 trešajām personām piederošiem zemesgabaliem. Ik gadu 111 000 šo māju dzīvokļu īpašnieki zemju īpašniekiem maksā

simtiem tūkstošus eiro par zemes nomu. Pēc zemju kadastrālās vērtības paaugstināšanas nomas maksa daudzām ģimenēm ir kļuvusi par ļoti smagu vai pat nepanesamu slogu. Atceresimies, ka 2018. gadā Saeima pirmajā lasījumā pieņēma *Piespiedu dalītā īpašuma privatizētājās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumu*, kurš bija izstrādāts darba grupā deputāta Viktora Valaiņa vadībā. Likumprojekts piedāvāja dzīvokļu īpašniekiem patstāvīgi izpirkt no zemes īpašnieka zem mājas esošo zemi pēc kadastrālās vērtības, tomēr vairākums dzīvokļu īpašnieku šādu piedāvājumu noraidīja. Jāatceras, ka jau 2017. gadā sabiedrības platformā *ManaBalss.lv* tika izveidota iniciatīva *Zemei zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām jābūt tikai šo māju iedzīvotāju īpašumā*, kurā tika piedāvāts zemi zem mājām izpirkt par tās kadastrālo vērtību 2003.–2005. gadā. Pirms šis uzsaukums tika nodots Saeimā, to bija parakstījuši 12 000 valsts iedzīvotāju.

Diemžēl līdz šai dienai iniciatīvas liktenis nav skaidrs, izskatās, ka vistīkamākais variants ir tautas gribas izpaušmes nolikšana kaut kur *tālāk no acīm*.

## Trīs dzīvokļu īpašnieku jautājumi

Savu viedokli izteica viens no tautas iniciatīvas autoriem Marks Tarasovs.

– Sarežģīto situāciju ar dalīto īpašumu radīja valsts – Saeima un valdība –, tādēļ tai bez jebkādas pretošanās jāatdod mums zeme, – uzskata iedzīvotāju pārstāvis. – Nezin kāpēc Lietuva un Vācija spēja rast ļoti vienkāršu un skaidru saimnieku zemju jautājuma atrisināšanas veidu, bet Latvija izvēlējās iet savu ceļu, pieļaujot klaju nekaunību.

Iniciatīvas autori uzskata, ka valsts ir pieļāvusi ne mazums aplamību zemju denacionalizācijas laikā.

– Pirmkārt, arhīvā nenotika rūpīga dokumentu pārbaude, lai pārlicinātos, vai zemes īpašnieki līdz Latvijas okupācijai 1940. gada 21. jūlijā bija pilnībā nokārtojuši pirkumu – līdz galam norēķinājušies par zemesgabalu. Ir dati, ka tādi bija tikai aptuveni 5% īpašnieku. No tā izriet, ka lielākais vairums uzrādīto īpašumu apliecinājošu dokumentu vispār nebija derīgi. Otrkārt, privatizācijas komisija zemi zem mājām, kuras uzbūvētas no 1945. līdz 1990. gadam, īpašniekiem atdeva, par to neinformējot šo māju dzīvokļu īpašniekus, t.i. liedzot viņiem pirkuma tiesības uz zemes izpirkumu. Treškārt, nenotika šo zemju vērtības pārskatīšana sakarā ar kadastrālās vērtības pieaugumu. Jāatceras, ka līdz Otrajam pasaules karam lielas pilsētas teritorijas bija purvainas un smilšu lauki ar vienu kadastrālo vērtību, bet tagad tie ir apbūvēti un labiekārtoti pilsētu mikrorajoni ar labu infrastruktūru un pavisam citu kadastrālo vērtību.

Neviens nevar apgalvot, ka bijušajiem īpašniekiem nepienākas nekas, tikai viņiem vajadzēja saņemt kompensāciju naudā vai pēc vērtības līdzīgā zemesgabalā, kuru pēc tam var pārdot.

## Ko piedāvā iniciatīvas autori?

12 000 iedzīvotāju parakstītā iniciatīva *Zemei zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām jābūt tikai šo māju iedzīvotāju īpašumā* piedāvā visai radikālu situācijas risinājumu.

Marka Tarasova atsūtītais risinājums:

- zemesgabals, kas ir funkcionāli nepieciešams daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai, jānodod šīs mājas iedzīvotāju vai iedzīvotāju biedrības īpašumā vai arī nomā;
- ja dzīvokļu īpašnieki no zemes īpašnieka zemi atpērk, tad atpirkšana notiek pēc 2003.–2005. gada zemesgabala kadastrālās vērtības;
- zemes īpašniekam ir tiesības saņemt citu – līdzvērtīgu zemesgabalu, kas viņam piešķirts ar Ministru kabineta lēmumu;
- zemesgabalā, kas palicis īpašnieka īpašumā, viņš var veikt saimniecisko darbību pēc paša ieskatiem, bet ar nosacījumu, ka netiek pasliktināti mājas vai apkārtnes māju iedzīvotāju dzīves apstākļi;
- ja dzīvokļu īpašnieku kopība vai biedrība pieņem lēmumu zemi neizpirkt, tad viņi maksā īpašniekam nomas maksu 3% no zemes kadastrālās vērtības līguma noslēgšanas dienā, ar nosacījumu, ka zemes īpašnieks apņemas par saviem līdzekļiem nodrošināt zemesgabala kopšanu, gājēju celiņu un braucamo ceļu remontu;
- ja zemes īpašnieks nepiekrīt šādiem nosacījumiem, tad dzīvokļu īpašnieki mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu izpērk par kadastrālo vērtību, kāda bija spēkā 2003.–2005. gadā.

## Cietuši 350 000 Latvijas iedzīvotāji

Saeimā iedzīvotāju parakstītā iniciatīva tika iesniegta 2018. gada aprīlī. Saeimas Mandātu,

ētikas un iesniegumu komisija uzklauzīja iniciatīvas iesniedzējus, kuri atgādināja, ka 1991. gadā veiktā zemes reforma ir skārusi 350 000 Latvijas iedzīvotāju – dzīvokļu īpašnieku un viņu ģimenes locekļu – intereses. 2018. gada septembrī deputāti vienbalsīgi nobalsoja par iniciatīvas nodošanu Valsts pārvaldes un pašvaldību komisijā. Jāatzīst, ka tālākais tautas iniciatīvas liktenis ir visai divains. 13. Saeimas vēlēšanu priekšvakarā Valsts pārvaldes un pašvaldību komisija izskatīja iniciatīvu un nosūtīja premjerministram Mārim Kučinskim vēstuli ar lūgumu izskatīt iespēju valstij kļūt par dzīvokļu un zemju īpašnieku konflikta vidutāju. Pēc būtības komisija valdībai uzdeva kategorisku jautājumu: „Vai valsts var atpērk saimnieku zemi, lai pēc tam atrisinātu dalītā īpašuma jautājumu bez privātpašnieku piedalīšanās?”

## Valdība: naudas nav

Saprotams, ka pirms vēlēšanām Ministru kabinets neizteica viedokli par tik bīstamu jautājumu, taču tieši pēc mēneša valdības sēdē Saeimai tika noformulēta šāda atbilde: „(..) Valstij tiek piedāvāts vispirms iegādāties īpašumā visu zemi zem daudzdzīvokļu mājām un tikai pēc tam pakāpeniski to nodot šo māju dzīvokļu īpašniekiem, izmantojot jaunu kompensācijas modeli, kuram pat uzmetums šobrīd nav skaidrs. Lai novērtētu valsts iespēju iegādāties visu zemi zem daudzdzīvokļu mājām, ir jāzina izdevumu apjoms un valsts budžeta iespējas.

Interesanti, ka pēc Valsts zemesgrāmatas vērtējuma 2015. gadā minēto 7354 privāto īpašnieku īpašumā esošās zemes kadastrālā vērtība ir 130–180 miljoni eiro, bet tās tirgus vērtība – no 173 līdz 240 miljoniem eiro. Šo gadu laikā zemju vērtība var būt arī augusi.

Tikai zemes vērtība – tas ir viens no faktoriem, kas ietekmē kopējās izmaksas... Droši var apgalvot, ka dalītā īpašuma izbeigšana, kuras ietvaros valsts iegūs īpašumā zemi zem privatizētajām ēkām, tai izmaksās kā minimums 300 miljonus eiro...”

## Atbildība atkal tiek uzkrauta Saeimai

No valdības sniegtās atbildes top skaidrs, ka valstij šādas naudas budžetā nav. Ministru kabinetā uzskata, ka likumprojektā *Piespiedu dalītā īpašuma privatizētājās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums* iestrādātais dalītā īpašuma izbeigšanas mehānisms ir uzskatāms par pārdomātu risinājumu sarežģītās situācijās izbeigšanai: „Tā kā 2018. gada 19. aprīlī minētais likumprojekts jau tika pieņemts pirmajā lasījumā, Ministru kabinets uzskata, ka arī tālākajam darbam dalītā īpašuma izbeigšana modeļa izstrādei jānoris Saeimā.”

Kā redzam, valdība joprojām turpina uzstāt, ka dzīvokļu īpašniekiem saimnieku zeme ir jāizpērk par personīgajiem līdzekļiem. Sekosim, kādu notikumu pavērsienu piedzīvos darbs pie likumprojekta par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu pēc Saeimas diskusijas rezultātiem. **K**



# VIENA NO PIRMAJĀM!

Mājas Rīgā, Viestura prospektā 83, pieredze, kā nelielas mājas var piedalīties renovācijas programmā un gūt no tā vislielāko labumu

Liene VARGA

Rīgas domē notika pašvaldības un apsaimniekošanas uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* kopīgi rīkotā konference „Daudzdzīvokļu māju atjaunošanas un to enerģoefektivitātes paaugstināšanas iespējas”. Šajā ziemā par dalību māju renovācijas programmā nobalsojuši vairāk nekā 100 pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmuma apsaimniekoto māju dzīvokļu īpašnieki.

Uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* Uzņēmējdarbības veicināšanas nodaļas vadītājs Juris Romanenko pastāstīja, ka 58 objektos jau notiek tehniskās dokumentācijas gatavošana, bet 13 mājās notiek būvniecības darbu veicēju atlase.

Septiņās mājās jau ir noticis iepirkums un ir noskaidroti darba veicēji. Pilnībā darbi pabeigti ir vienā mājā.

## Vai staļinietes arī ir jāsilina?

Pirmā uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* apsaimniekotā māja, kura šajā renovācijas periodā ir pilnībā atjaunota, atrodas Rīgā, Viestura prospektā 83. Mājas vecākais Gatis Kalniņš pastāstīja, kādēļ Staļina laikā celtās nelielās mājas renovācijas process ievilkās teju trīs gadu garumā.

– Mūsu 12 dzīvokļu māja ir uzcelta 1956. gadā. Visi īpašumi ir privatizēti, zeme zem mājas arī ir dzīvokļu īpašnieku īpašums. Esmu dzirdējis viedokli, ka *staļinietes* siltināt nav vajadzības, jo to sienas ir kapitālas un trīs ķieģeļu biezumā. Šīs runas bija populāras arī mūsu mājā. Nu ko, lai pilnībā pārliecinātu kaimiņus, ziemas periodā nācās pasūtīt termoaudit. Termogrāfijas attēli parādīja, ka, neskatoties uz sienu biezumu, māja izskatās pavisam *caurumaina*.

## Ilgais ceļš uz renovāciju

Neskatoties uz termoviziera attēliem, kuri uzskatāmi rādīja, kādu siltuma daudzumu ik dienu zaudē māja, pieņemt lēmumu iedzīvotājiem nebija vienkārši. Lēmumu par tehniskās dokumentācijas izstrādi viņi pieņēma tikai 2016. gada februārī.

– Tā paša gada jūlijā Rīgas pilsētas būvvaldē tika saskaņots vienkāršotās renovācijas projekts, – atceras mājas vecākais. – Jūlijā iedzīvotāji vēl reizi

visu pārdomāja, nobalsoja „par” un septembrī institūcijā *Altum* tika iesniegts pieteikums.

Tikai pēc gada, 2017. gada februārī, iedzīvotāji uzzināja, ka dokumenti nebija sagatavoti nevainojami, tādēļ pēc vairāku labojumu izdarīšanas *Altum* beidzot apstiprināja projektu un izdalīja nepieciešamo līdzfinansējuma naudas apjomu. Prieki bija pārāgi: vēl gandrīz gads pagāja būvniecības konkursa organizēšanai un darbu veicēju izvēlei.

– Nācās organizēt trīs konkursus, pirms izdevās atrast būvniekus. Šai niansei vēlos pievērst visu īpašnieku uzmanību, kuri iepilninoši renovāciju 2019. gadā. Tūlīt Latvijā gaidāms īstens būvniecības *bums*, tādēļ atrast darbu izpildītājus būs arvien sarežģītāk.

## Iedzīvotāji maksās 101 eiro par kvadrātmetru

Tikai 2018. gada janvārī Viestura prospektā 83 īpašnieki ar aptaujas palīdzību apstiprināja renovācijas izmaksu gala cenas. Līgums ar *Altum* par granta piešķiršanu tika parakstīts 2018. gada martā, divus gadus pēc vienošanās panākšanas par renovācijas darbu veikšanu. Pēc tam darbs Viestura prospektā 83 sākās visnotaļ aktīvi – maijā sākās būvdarbi, kuri ilga trīs mēnešus (līdz 2018. gada 15. augustam).

Kopējās projekta izmaksas bija 181 tūkstotis eiro, no kuriem 84 tūkstos iedzīvotāji saņēma no Eiropas Savienības fondiem, bet 97 tūkstos samaksāja patstāvīgi. Vidējās renovācijas izmaksas bija 188 eiro par vienu dzīvojamās platības kv.m, no kuriem 101 eiro būs jāsedz dzīvokļu īpašniekiem.

Renovācijas finansēšanai bankā tika ņemts aizdevums uz 10 gadiem. Iedzīvotāji nobalsoja, ka kredīta dzēšanai viņi katru mēnesi maksās 0,85 eiro par vienu dzīvojamās platības kv.m.



– Vidēja (aptuveni 60 kv. m) divstābu dzīvokļa īpašnieka papildu maksājums mēnesi ir 50 eiro, – uzsver mājas vecākais.

## Sāka ekonomēt pat komunālo elektrību

Kādus darbus paveica 12 dzīvokļu mājas īpašnieki?

- Cauruļu siltināšanu bēniņos;
- fasādes atjaunošanu un siltināšanu;
- ventilācijas sistēmas ierīkošanu ar rekuperācijas funkciju;
- jumta konstrukcijas atjaunošanu un seguma atjaunošanu;
- cokola stāva siltināšanu;
- logu nomainītu koplietošanas telpās un dzīvokļos;
- bēniņu siltināšanu;
- ventilācijas šahtu atjaunošanu;
- kāpņutelpu kosmētisko remontu.

– Kāpņutelpas remonta ietvaros mēs palūdzām būvniekus nomainīt kop-

lietošanas elektroinstalāciju un novākt mūžvecos vadu mudžekļus, – stāsta Gatis Kalniņš.

Lēmums par mājas siltināšanu sevi ir attaisnojis, jo jau uzreiz pēc darbu pabeigšanas samazinājās kopējās elektroenerģijas patēriņš. Turklāt samazinājies nākotnē plānoto remontdarbu fondā paredzētais maksājums, jo daudzi darbi jau ir paveikti. Kas skar siltumenerģijas patēriņu, tad pēc renovācijas darbu pabeigšanas māja ir ieguvusi 50% ietaupījumu. Tas nozīmē – jo aukstāka būs ziema, jo vairāk taupīs iedzīvotāji, – rezumē Gatis Kalniņš.

## Izdevumus sedz ekonomija

Konferences laikā mājas vecākais demonstrēja divus rēķinus: vienu no 2017. gada novembra, otru – no

2018. gada novembra. Redzams, ka divstābu dzīvokļa īpašnieka izdevumi ir samazinājušies par 30–40 eiro (neskaitot bankas kredīta maksu). Turklāt mājas iedzīvotāji pēc renovācijas darbu izpildes iesniedza lūgumu par 90% atlaides piešķiršanu nekustamā nodokļa aprēķinam. Šo atlaidi māja izmantos 2 gadus.

– Šī vēl nav visa ekonomija! – uzsver G. Kalniņš. – Mēs pamanījām, ka pēc renovācijas mūsu mājai apkures sezona ir kļuvusi īsāka. Ja pagājušajā rudenī Rīgas iedzīvotāji sala un gaidīja apkures sākšanos, tad mēs pie āra temperatūras +10 grādi savā mājā jutāmies pilnīgi komfortabli. Tas mums ļaus rudenos apkuri pieslēgt dažas nedēļas vēlāk, bet pavasaros – atslēgt ātrāk.

## Piemērs, kurš iedrošina citus

Interesanti, ka mājas Viestura prospektā 83 piemērs ir licis aizdomāties arī kaimiņiem. Patlaban par dalību renovācijā ir nobalsojuši māju Viestura prospektā 87, 89 un 73 dzīvokļu īpašnieki. Tādā veidā arī Rīgā sāk iedzīvoties veselu rajonu renovēšanas ideja.

– Kā cilvēks, kuram ir pieredze nekustamo īpašumu jomā, vēlos atgādināt vēl kādu niansi – pēc renovācijas darbu veikšanas dzīvokļu cenas pieaug par 10–15 tūkstosiem eiro, – uzsver G. Kalniņš. – Tas nozīmē, ka, ieguldot namā, īpašnieki kļūst bagātāki, bet būt turīgam, man piekritīs katrs, ir ļoti interesanti.

Nākamais darbs, ko 2019. gadā veiks mājas dzīvokļu īpašnieki, ir teritorijas labiekārtošana. **K**

**„Lēmums par mājas siltināšanu sevi ir attaisnojis, jo jau uzreiz pēc darbu pabeigšanas samazinājās kopējās elektroenerģijas patēriņš.”**

## Kā atjauno mājas uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks?



**108 ēkas** – pieņemts lēmums par dalību *Altum* programmā



**5 dzīvokļu ēka** – mazākā māja, kura nobalsojusi par siltināšanas veikšanu



**35 000 000** – kopējā naudas summa, kāda nepieciešama, lai siltinātu 108 mājas, kuras jau pieņēmušas lēmumu



**190 eiro** – vidējās renovācijas izmaksas par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru mēnesī



**140 dzīvokļu ēka** – lielākais lēmumu pieņēmušais objekts



**3762** – dzīvokļu īpašumu skaits ēkās, kuras ir nobalsojušas par renovāciju