

Darīsim KOPĀ!

RESTES PIE LOGIEM NOZĀĢĒT?

Rīgā izplatījušās baumas:
iedzīvotājus piespiedīs noņemt
aizsardzību pret zagļiem

3. lpp.

VALSTS KONTROLE: MĀJAS
SABRŪK ACU PRIEKŠĀ!
Kā pārlicināties, vai mājoklis drošs?
Revidentu ieteikumi

5. lpp.

№1 (137), janvāris 2020. gads www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

KĀPĒC PIEAUG DZĪVOKĻA RĒĶINI?

Eksperti: „Vidējais
apsaimniekošanas
maksas pieaugums
ir par 7–12%”

2. lpp.

4.–5. lpp.

KĀDA NĀKOTNE GAIDA ĶĪNAS MŪRI?

Rīgas lielākās mājas iedzīvotāji gatavi
dumpim, viņus saniknojusi
piedāvātā apsaimniekošanas
darbu tāme 2020. gadam



RĒKINI PAR DZĪVOKLI 2020. GADĀ: KĀDUS JAUNUMUS GAIDĪT?

Marina MATROŅINA

Kā katru gadu pirmais rēķins par dzīvokli daudzus īpašniekus neiepriecina, jo daudzām mājām ir palielinājusies maksa par apsaimniekošanu. Tāpat kā katru gadu, saņemot rēķinu pirmo reizi, atkārtojas neizpratnes pilnā reakcija: kāpēc atkal dārgāk?

Kas mainīsies lielākajam apsaimniekotājam?

2019. gada oktobrī valsts lielākais apsaimniekotājs – pašvaldības uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks* – iedzīvotājiem paziņoja, ka ir iespējams iepazīties ar plānotajām apsaimniekošanas un remontdarbu tāmēm 2020. gadam. Tā kā ļoti daudzi dzīvokļu īpašnieki ir kūtri un nevēršas klientu apkalpošanas centros, lai saņemtu tāmi, tad jaunā gada pirmais rēķins viņiem būs pārsteigums, un nevar apgalvot, ka šis mirklis būs patīkams.

– Oktobrī mēs iedzīvotājiem paziņojām, ka apsaimniekošanas maksa paliks esošajā līmenī vai pat samazināsies aptuveni 15% uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* māju, – stāsta uzņēmuma Komunikācijas nodaļas vadītājs Kristis Leiškalns. No stāstījuma noprotams, ka atlikušajiem 85% uzņēmuma klientu gaidāms maksas paaugstinājums. Līdz 2019. gada beigām dzīvokļu īpašniekiem bija tiesības sasaukt kopsapulci un apspriest piedāvāto cenu.

– Pēc mūsu rīcībā esošās informācijas, šādas sapulces bija jāorganizē simtiem mājās – saka K. Leiškalns. – Reāli dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs lēmums ticis pieņemts tikai 48 mājās. Tas nozīmē, ka pārējo māju dzīvokļu īpašniekiem jaunā cena stāsies spēkā jau no 2020. gada 1. janvāra.

Cenas paaugstināšanās pirmkārt ir saistīta ar vidējās darba algas paaugstināšanos, kā arī citu makroekonomisko rādītāju izmaiņām valstī.

Asociācija: cik liels pieaugums ir pieļaujams?

Rīgas apsaimniekotāju asociācijā apstiprina, ka apsaimniekošanas maksas pieaugumu 2020. gadā ir ielānojuši daudzi galvaspilsētas apsaimniekošanas uzņēmumi. Vēlējami pieļaujama kāpums var būt robežās 7–12%.

– Pieaugums ir saistīts ar viszemāk apmaksāto darbinieku darba algas pieaugumu, – stāsta asociācijas ekonomiste, ekonomikas maģistre Taisa Štāle.

– 2019. gada beigās bezdarba līmenis valstī bija samazinājies līdz 6,2%, kas ir novedis pie sētnieku, apkopēju un strādnieku deficīta.

– **Ko tas nozīmē iedzīvotājiem?**

– Tas nozīmē, ka viņiem ir dubultā jāgādā par labu sētnieku. Māju vecākajiem un pārvaldniekiem es ieteiktu savlaicīgi pārskatīt viņu objektos nodarbināto algu atbilstību vidējam līmenim tirgū. Mēs novērojam, ka patlaban notiek labu sētnieku pārpirkšana no objekta uz objektu, tādēļ mūsu ieteikums būtu labiem sētniekiem algas paaugstināt par 10–15%, pretējā gadījumā var sanākt kā zināmā teicienā – skopais maksā divreiz. Zaudētā sētnieka aizstājējam var nākties maksāt pusotru līdz divas reizes vairāk, un tas jūtami ietekmēs maksu par apsaimniekošanu.

– **Daudzi iedzīvotāji sūdzas, ka viņu mājās sētnieks darbu uzteicis, bet citu darbinieku atrast nav iespējams. Vai tiešām nāksies gaidīt viesstrādniekus?**

– Ņemot vērā pašreizējo likumdošanu, es teiktu, ka diezin vai. Spēkā esošie normatīvie akti noteic, ka darba devējam, kurš nolēmis uzaicināt pie sevis darbinieku no citas valsts, pretendētājam jānodrošina augsti ienākumi un jānodrošina dzīvesvieta. Pie šādiem nosacījumiem varbūt var meklēt augsti kvalificētus profesionāļus, bet tie diezin vai būs sētnieki un apkopējas.

– **Tas nozīmē, ka vienīgā izeja ir algu paaugstināšana esošajiem darbiniekiem?**

– Reizēm šāda situācija var izveidoties pret darba devēja gribu. Piemēram, mājā jāveic ūdens un kanalizācijas sistēmu remontdarbi pagrabā. Ierastā praksē bija tā, ka pirms kva-



lificēta meistara došanās uz objektu strādnieks saņēma uzdevumu iztīrīt pagrabu, tā sakot, atbrīvojot darba vietu santehniķim. Patlaban, kad parastie strādnieki ir deficīts, visus darbus uzņemas santehniķis un strādā pēc savas stundu likmes, kas ir daudz augstāka nekā strādniekam. Ja santehniķis izpilda apkopēja funkcijas, tad mājas iedzīvotāji viņam vienai algai samaksā speciālista algu.

Vai kaut kas kļūs lētāks?

– Kā jau teicu, pēc mūsu aprēķiniem, lielākā daļa apsaimniekotāju 2020. gadam maksu ir paaugstinājuši par 7–12%.

– **Vai tas ir tikai uz darbaspēka rēķina?**

– Nevaru piekrist, jo 2020. gadā apsaimniekošanas maksu ietekmēs vairāki faktori. Piemēram, akcīzes nodokļa paaugstināšana degvielai no 2020. gada 1. janvāra (1l E95 markas benzīns vidēji sadārdzinājās par 0,05 eiro – red.

piezīme). Degvielas cenas pieaugums ietekmē visas transporta izmaksas, to apsaimniekošanas nozarē ir ļoti daudz.

– **Vai nozarē kaut kas 2020. gadā kļūs lētāks?**

– Pieļauju, ka jau 2020. gada pavasarī varētu samazināties projektētāju pakalpojumi, kas ir neizbēgami pirms nopietnu remontdarbu veikšanas. Mana prognoze pamatojas uz to, ka jau 2020. gada janvārī finanšu institūcija *Altum* pārtrauc māju pieteikumu pieņemšanu daļībai projektu konkursā par ES fondu līdzfinansējuma saņemšanu. *Altum* programmā piedalās vairāk nekā 800 māju, un projektu iesniegšanai katra pasūtītāja projektu, tādēļ ievērojami pieauga arhitektu pakalpojumi: 2016. gadā projektēšanas darbi maksāja uz pusi lētāk, nekā tas ir pašreiz. Līdz 2020. gada martam māju pārstāvji vēl aktīvi nodarbinās arhitektus, bet pēc tam izmaksām vajadzētu atgriezties tuvāk 2016. gada līmenim.

Atkritumu izvešanas maksa turpina pieaugt

Kaut arī remontdarbu izmaksas turpina augt, daudzu māju iedzīvotāji veido lielākus vai mazākus uzkrājumus nākotnē veicamajiem remontdarbiem.

– Pašlaik iedzīvotājiem tiešām nākas krāt salīdzinoši vairāk nekā pirms gada vai diviem. Centrālās statistikas pārvaldes dati rāda, ka 2019. gadā būvniecības materiālu izmaksas ir pieaugušas

par 1,6%, bet būvniecībā nodarbināto darba samaksa – par 8,5%. 2020. gada vasarā ļoti daudzās mājās tiek plānoti apjomīgi renovāciju un siltināšanas darbi, tādēļ ir jāparedz jauns būvniecības darbu izmaksu kāpums. Arī apsaimniekotāji nav vieglā situācijā – viņiem ir grūti piesaistīt būvniecības specialitātes darbiniekus, santehniķus vai elektrikus. Lai iegūtu šādu darbinieku, viņu var motivēt tikai ar adekvātu algu.

– **Mūsu dzīvokļu rēķinos iekļauta ne tikai maksa par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, lielu maksas daļu veido komunālie maksājumi. Kas no šiem maksājumiem var pieaugt 2020. gadā?**

– Liela daļa šo maksājumu jau kļuva dārgāki 2019. gada vidū un beigās. Par 16,1% pieauga maksa par atkritumu izvešanu, kas saistīta ar dabas resursu nodokļa pieaugumu. Šis nodoklis palielināsies arī 2020. gadā. Visas pārējās ar dzīvokļa īpašuma lietošanu saistītās izmaksas 2019. gadā paaugstinājās par 3,3%. Sadārdzinājās viss – elektroenerģija, siltumenerģija, remontdarbu materiāli. Tas viss ietekmēja dzīvokļu rēķinu lielumu. Cena nedaudz samazinājās tikai dabasgāzei un cietajam kurināmajam.

Redakcijas vārdā vēl piebūrdīsim, ka, kaut arī Rīgā siltumenerģijas tarifs pieaudzis par 16,9%, tomēr dabas fenomēns – nebijusi silta ziema mūs sargā no īstēni lieliem tēriņiem par apkuri. **K**

Kā aprēķina apsaimniekošanas maksu? Lasiet Ministru kabineta noteikumus 10.–11.lpp!

„Mēs novērojam, ka patlaban notiek labu sētnieku pārpirkšana no objekta uz objektu, tādēļ mūsu ieteikums būtu labiem sētniekiem algas paaugstināt par 10–15%.”

VAI RĪDZINIEKIEM NĀKSIES DEMONTĒT RESTES PIE LOGIEM UN LODŽIJĀM?

Šo paziņojumu komentē SIA Rīgas namu pārvaldnieks

Ilona MILLERE

Daudzus rīdziniekus ir satraukuši apsaimniekošanas uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks (RNP) izsūtītie paziņojumi ar prasību demontēt ne tikai iedzīvotāju uzstādītās restotās durvis kāpņutelpās, bet arī likvidēt režģus pie logiem, lodžijām un balkoniem. Redakcijas pārstāvji sazinājās ar RNP pārstāvi, lai izzinātu, cik pamatots ir iedzīvotāju satraukums.

Par šādas ziņas izplatīšanu ir atbildīgi vairāki ziņu portāli, kuri nezināšanas vai kāda cita motīva dēļ publicēja ziņu, ka galvaspilsētas iedzīvotājiem ugunsdrošības prasību dēļ nāksies demontēt restes, kas aizbūvētas priekšā logiem, balkoniem un lodžijām. Atsevišķi portāli savā izdomā nospīdēja līdz galam, paziņojot, ka iedzīvotājiem, kuri šai prasībai pretosies, uzbūvētās konstrukcijas tiks demontētas piespiedu kārtā.

„Vēlami zināt, vai tas ir tiesa?” avīzes redakcijai rakstīja iedzīvotāji.

Uzņēmumā Rīgas namu pārvaldnieks mums paskaidroja, ka ziņa par prasību demontēt restes pie logiem, lodžijām vai balkoniem ir melīga. Savukārt prasība demontēt visus norobežojumus koplietošanas telpās, kas ugunsgrēka gadījumā kalpo par evakuācijas ceļu, ir patiesa. Šādu prasību jau kopš 2016. gada nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 238 Ugunsdrošības noteikumi. Tas nozīmē, ka apsaimniekotājam ir pienākums prasīt režģoto durvju demontāžu daudzdzīvokļu māju kāpņutelpās un koridoros.

– Pagājušā gada beigās Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta (VUGD) inspektori arvien biežāk atgādināja iedzīvotājiem prasību, ka evakuācijas eļam ir jābūt brīvām, – stāsta uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks Komunikācijas nodaļas vadītājs Kristis Leiškalns. Noteikumos teikts, ka durvis vai restes, kas atrodas evakuācijas ceļā un nav atveramas 3 sekundžu laikā, uzskatāmas par nepieļaujama šķērslī.

Patlaban uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks turpina saņemt VUGD inspektoru ziņojumus par atklātajiem pārkāpumiem – kāpņutelpās uzstādītām restēm, – informēja Rīgas namu pārvaldnieka pārstāvis Kristis Leiškalns. Šajos gadījumos uzņēmuma pārstāvji vērsas pie mājas dzīvokļu īpašniekiem ar aicinājumu pašiem pieņemt lēmumu par uzbūvēto konstrukciju likteni. Cilvēki var izvēlēties vienu no diviem risinājumiem: pirmais – demontēt patvaļīgi uzbūvētās konstrukcijas, otrs – pārbūvēt tās atbilstoši Ugunsdrošības noteikumu prasībām, kas nozīmē, saskaņot ar būvvaldi. Ar ko jāreķinās restoto durvju īpašniekiem, var izlasīt minēto noteikumu 243. punktā: „Durvis evakuācijas ceļos ir viegli atveramas no telpas iekšpuses bez aizkavējuma un šķēršļiem un ir apzīmētas ar 5.5., 5.6. un 5.9. zīmi (atrodama Noteikumu 1. pielikumā). Par aizkavējumu tiek uzskatīts jebkurš šķērslis, kas liedz atvērt durvis ilgāk par trim sekundēm.”

Pēc K. Leiškalna teiktā, VUGD speciālistu konstatētās nelikumīgi būvētās restotās durvis kāpņutelpās ir konstatētas desmitiem daudzdzīvokļu māju visā Rīgā. Ja netiks ievērota prasība konstrukcijas demontēt vai pārbūvēt tās atbilstoši noteikumiem, iedzīvotājiem būs jāmaksā sods. Turklāt samaksāt nāksies ne tikai piemēroto sodu, bet arī konstrukciju piespiedu demontāžas izmaksas. Sarunu nobeidzot, RNP pārstāvis uzsver, ka saistībā ar restojumu uz logiem, lodžijām un balkoniem apsaimniekotājs no VUGD pārstāvjiem nav saņēmis nevienu pretenziju.

Iespējams, kādu ir samulsinājis Ugunsdrošības noteikumu 13. punkts, kurā teikts, ka:

„Lūkas un ārējās kāpnes daudzdzīvokļu objekta koplietošanas lodžijās vai balkonos, kā arī pārejas uz blakus esošo koplietošanas objektu, kas izbūvētas saskaņā ar būvprojektu, uztur lietošanas kārtībā, aizliegts tās aizkraut vai citādi ierobežot piekļušanu tām vai to izmantošanu.”

Uzmanīgi izlasot šo prasību, ir skaidrs, ka noteikumos atrunāta mājas avārijas izeju uzturēšanas kārtība un tā neattiecas uz atsevišķu dzīvokļu īpašumu konstrukcijām. Tas nozīmē, ka Ugunsdrošības noteikumi logu, lodžiju vai balkonu restojuma demontāžu neparedz. **K**



Rīgas apsaimniekotāju asociācijas
portāls

www.RigAA.lv

Viss par māju apsaimniekošanu

Gaidām Jūsu jautājumus uz e-pastu info@rigaa.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**
- **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 **Pļavnieki, 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:**
 - Gogoļa ielā 5, 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 13. februārī**

**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, Gogoļa iela 5, LV-1011
Iznāk sadarbībā ar Rīgas
apsaimniekotāju asociāciju
Iespiests: SIA „Poligrāfijas grupa
Mūkusalā”

Tirāža: 20 000



KO VAJAG: CAURULES VAI PUĶU DOBES?

Rīgas lielākās mājas iedzīvotāji ir sašutumā par to, ka apsaimniekotājs nerēķinās ar viņu viedokli

Marina MATROŅINA

Lielākajā mājā Rīgā briest sacelšanās, daudzu iedzīvotāju naidīgā noskaņojuma cēlonis ir pārvaldnieka tāmes par apsaimniekošanu 2020.gadam.

Ko renovācijas vietā?

Pa kādai lielai mājai ir katrā Rīgas mikrorajonā. Izmēru dēļ tās ieguvušas „Ķīnas mūra” iesauku. Savs *mūris* ir Purvciemā, savs – Bolderājā, lielākajā no *mūriem* Ziepniekkalnā ir 11 kāpņutelpas un 396 dzīvokļi.

Staņislavs Bogdanovs šajā mājā dzīvo kopš 1989. gada. Īpaša interese par notiekošo mājā radās pēc tam, kad mājai samērā autoritatīvā stilā *piedāvāja* komplekso renovāciju.

– Esmu bijušais celtnieks, tādēļ biju pret renovāciju, – stāsta S. Bogdanovs. – Mūsu māja ir no keramzītbetona, bet keramzīts pats ir labs siltinātājs. Taču, kad mājā sākās agitācija par renovāciju, daudzi teica „par”, principā neizprotot jautājuma būtību. Tikai pēc tam, kad cilvēki uzzināja, ka renovācijas izmaksas svārstīsies starp 4,5–5 miljoniem eiro, sākās parakstu atsaukšana un atteikšanās iesaistīties turpmākajās aktivitātēs.

Gatavojoties renovācijai, mājai sagatavoja tehnisko apsekojumu un energaudītu. Protams, ka speciālistu atzinumi apstiprināja daudzu neatliekamu darbu nepieciešamību.

– Es piedāvātu sākt ar logu nomaiņu koplietošanas telpās, – saka S. Bogdanovs. – Tas ir viens no efektīvākajiem paņēmieniem siltumnoturības paaugstināšanai mājā. Mūsu mājā joprojām ir vecie, savu laiku

nokalpojušie koka logi kopš mājas uzcelšanas. Pašreizējais apsaimniekotājs gan ne reizi nav piedāvājis logu nomaiņu kāpņutelpās.

Naudu notērē sīkumos

– Māja ir jāsaved kārtībā, bet pārvaldnieks mūsu naudu tērē visādiem sīkumiem, – uzskata Bogdanova kunga kaimiņiene Ludmila. Piemēram, 2019. gada novembrī pie mājas tika uzrakti un nomulčēti vairāki laukumi, kuros pārvaldnieka darbinieki sastādīja hortenziju krūmus. Ludmilai nav saprotams, kurš no mājas iedzīvotājiem ir devis piekrišanu, jo plānotajos darbos labiekārtošanas aktivitātes paredzētas nebija. Tikpat neizprotams mājas iedzīvotājiem ir vējtveru remonts. Patiesībā viss remonts ietvēra tikai 11 vējtveru sienu nokrāsošanu, kas iedzīvotājiem tik un tā izmaksāja ne mazu summu.

– Runājot par būtiskiem darbiem, jāpiemin pagraba pārsegumu siltināšana, ko pārvaldnieks 2019. gada plānā bija paredzējis veikt par 50 000 eiro. Neskatoties uz to, ka mājai šādi līdzekļi bija un, domājot par siltumnoturības paaugstināšanu, tas būtu vērtīgs ieguldījums, darbi netika veikti. Darbu plānā 2020. gadam mēs atkal ieraudzījām to pašu pagraba pārsegumu siltināšanu, tikai jaunajā sezonā darbu izmaksas pieaugušas gandrīz 4 reizes – tagad tie

ir 228 000 eiro, – dokumentus rāda S. Bogdanovs.

Ūdensvads, kura avārijas apēd naudu

Ņemot vērā, ka mājas uzkrājumā jau ir vairāk nekā divu gadu uzkrājums un katrs gads ļauj uzkrāt vēl aptuveni 60 tūkstošus eiro, pagrabu siltināšana no uzkrājuma prasītu visus līdzekļus. Bijušais būvnieks nestrīdas, ka pagraba pārsegumus siltināt vajadzētu, bet vēlāk un ne par tādu cenu. Daudz steidzāmāk risināma problēma ir karstā ūdens apgādes sistēmas nomaiņa. Mājā jau ierasta, varētu sacīt – ikdienišķa, lieta ir pārvaldnieka paziņojumi kādā no kāpņutelpām par remontdarbu izpildi sakarā ar avāriju karstā ūdens apgādes sistēmā. Kā

piemērs tikai daži darbu izpildes akti: 2019. gada 13. novembris – izpildītie darbi par summu 271 eiro; 2019. gada 14. novembris – izpildītie darbi par summu 287 eiro; 2019. gada 26. novembris – izpildītie darbi par summu 280 eiro un vēlreiz 2019. gada 26. novembris – izpildītie darbi par summu 424 eiro. Matemātika ir vienkārša – pusmēneša laikā avārijas darbi mājas iedzīvotājiem izmaksā vairāk nekā 1000 eiro.

No kurienes tādas cenas?

Staņislavs Bogdanovs ir rūpīgi iepazinies arī ar pārvaldnieka izdevumu tāmi 2020. gadam un nebeidz brīnīties. Izrādās, iedzīvotājiem gada laikā nāksies samaksāt gandrīz 1000 eiro par mājas

lietas vešanu, 2000 eiro par mājas un tajā esošo iekārtu un komunikāciju vizuālo apsekošanu, kā arī 2200 eiro par līgumu slēgšanu par siltumenerģijas, arī dabasgāzes un elektroenerģijas piegādi, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojuma nodrošināšanu, atkritumu izvešanu un zemesgabala lietošanu. Jāatzīmē, ka apsaimniekošanas uzņēmums iedzīvotājus nebeidz pārsteigt, jo šo māju apsaimnieko, kopš izveidojies SIA *Rīgas namu pārvaldnieks* un visi līgumi ar komunālo pakalpojumu piegādātājiem ir noslēgti.

Izskatās, ka tāmē 2020. gadam apsaimniekotājs *laidis darbā* visu (arī smago artilēriju) pēc principa: neprasīsi – nedabūsi. Gada samaksa par pakalpojumu *Pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība* ieplānota



37 736 eiro apmērā. Tas nozīmē, ka darbu plānošana mājai izmaksā 100 eiro dienā, ieskaitot brīvdienas (gadā – 365 dienas – red. piez.). Turklāt tikai plānošana, bet ne darbu izpilde!

Par darbiem iedzīvotājiem tiek piedāvāti konkrēti skaitļi – 52 tūkstoši eiro gadā maksās mājas sanitārā uzkopšana, 10 000 eiro – liftu apkalpošana, vēl 5500 eiro – avārijas dienesta esamība utt.

Apsaimniekotājs atrunājas

– Esmu vērsies pie apsaimniekotāja ar jautājumiem par šiem plāniem 2020. gadam, – stāsta S. Bogdanovs. – Tas nebija personisks, bet gan kolektīvs iesniegums, jo vēstuli parakstīja 78 mājas iedzīvotāji. Diemžēl mūsu viedokli pilnībā ignorēja. Atbildes vēstulē apsaimniekotājs atsauca uz *Dzīvokļa īpašuma likumu*, kurā teikts, ka ikvienu jautājumu, kas saistīts ar mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, noteic dzīvokļu īpašnieku kopības vairākums. Tas nozīmē, ka mājas aktivistam ir jāsavāc 199 īpašnieku piekrišana (50%+1), lai panāktu ne tik *degoša* darba kā pagrabā pārsegumu siltināšana aizstāšanu ar daudz vajadzīgāko karstā ūdens apgādes sistēmas nomaiņu. Šādu kārtību apsaimniekotājs pieprasa katra darba saskaņošanai. S. Bogdanovs uzskata, ka tas nav pareizi, jo iniciatīvas grupā ietilpst 78 īpašnieki un tas ir pietiekami daudz, lai viņus uzklaustu.

Turklāt savākt 200 parakstus ir gandrīz neiespējami:

– Mūsu māja nav izņēmums, tāpat kā citviet Rīgā aptuveni trešdaļa dzīvokļu tiek izīrēti. Kā lai regulāri sasaukt sapulci? Pricējamiem par to, ka interneta *čatā* esam trīsdesmit aktīvi īpašnieki. Viedokļi gan ir dažādi – viens aicina tiesāties ar esošo apsaimniekotāju, citi – izvēlēties citu pārvaldnieku, bet trešie vaicā: „Vai kāds labs apsaimniekošanas uzņēmums mūs ņems?”

Iespējams ekonomēt desmitiem tūkstošu eiro

S. Bogdanovs ar domubiedriem nolēma pārbaudīt, vai tiešām ir neie-

„Mājā jau ierasta, varētu sacīt – ikdienišķa, lieta ir pārvaldnieka paziņojumi kādā no kāpņutelpām par remontdarbu izpildi sakarā ar avāriju karstā ūdens apgādes sistēmā.”

spējami atrast citu apsaimniekošanas uzņēmumu. Izrādījās – nekā neiespējama nav. Turpat Ziepniekkalnā ir apsaimniekošanas uzņēmums, kura pārvaldīšanā ir desmitiem māju. Tur mājas pārstāvji uzzināja, ka remontdarbus iespējams veikt tikai pēc saskaņošanas ar mājas aktīvu, kuram atļauts kontrolēt katru izlietoto eiro. Aktīvistu pat saņēma apsaimniekošanas darbu projektu tāmi, kura bija par 20% zemāka nekā esošā.

– Ir iemesls runāt ar kaimiņiem, – spriež S. Bogdanovs. – Galvenais būs cilvēku spēja nonākt pie vienota risinājuma.

Kaut kad iedzīvotājiem vajadzēs vienoties, jo neizlēmība maksā pārlieku dārgi. Nerunājot par apsaimniekošanas izmaksām, iedzīvotāju kontrolētie remontdarbi parasti izmaksā par 30–50% lētāk. Tas nozīmē, ka konkrētās mājas pagrabā pārseguma siltināšanas izmaksas varētu no piedāvātajiem 228 tūkstošiem eiro samazināties uz pusi.

Jautājums – vai tas var kalpot par argumentu iedzīvotāju aktivizēšanai?

Jāsāk darboties!

Situāciju komentē Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Ilgors Trubko:

– **Vai mājas aktīvistu Bogdanova kungs vienpersoniski var apstrīdēt remontdarbu plānu vai pieprasīt pagrabā pārseguma siltināšanas darbus aizstāt ar logu vai cauruļvadu nomaiņu?**

– Nē, *Dzīvokļa īpašuma likums* noteic, ka šādus jautājumus izlemj dzīvokļu īpašnieku kopība.

– **Kā vieglāk panākt vienošanos?**

– Labākais veids, kā vienoties par mājas apsaimniekošanas jautājumiem,

ir sasaukt kopsapulci vai mājā organizēt aptauju.

– **Lielā mājā ir sarežģīti par katru jautājumu organizēt sapulci vai rakstveida aptauju.**

– Varbūt grūti, bet ne neiespējami. Rīgā ir mājas, kuras ar šādu uzdevumu ir tikušas galā. Piemērs – lielākā māja Bolderājā, Stagaru ielā 4, kurā ir 15 kāpņutelpas. Neskatoties uz kopējo īpašnieku skaitu, iedzīvotāji nobalsoja par pārvaldnieka maiņu un jau pirmajos mēnešos ir paveikuši daudz remontdarbu.

– **Kā rīkoties iedzīvotājiem, kuriem ir grūti sanākt kopā?**

– Vislabākais ir izvēlēties mājas pārstāvi vai pat mājas valdi, kurai dot zināmas tiesības piedalīties mājas apsaimniekošanā. Tik lielā mājā kā konkrētā visracionālāk būtu vienā sapulcē vai aptaujas balsojumā ar 50% +1 „par” pieņemt vairākus lēmumus: par mājas valdījuma tiesību pārņemšanu, kas nozīmē atbrīvoties no SIA *Rīgas namu pārvaldnieks* kā piespiedu pārvaldnieka pakalpojumiem, par mājas valdes izvēlēšanu, kuras tiesības noformulēt mājas pārvaldīšanas līgumā. Mājas valdei parasti tiek noteiktas šādas tiesības: ar pārvaldnieku saskaņot vai mainīt plānotos remontdarbus, izvēlēties darbu izpildītājus, saskaņot plānoto apsaimniekošanas maksas lielumu.

– **Kā rīkoties, ja dzīvokļu īpašnieki izvēlēties mainīt apsaimniekošanas uzņēmumu?**

– Vislabākais ieteikums – izvēlēties labu apsaimniekošanas uzņēmumu, kuram ir pieredze māju pārņemšanas jautājumos. Visas formalitātes, kādas jānokārto dzīvokļu īpašniekiem, veiks izvēlēta pārvaldīšanas uzņēmuma speciālists. **K**

VALSTS KONTROLE: „DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVĒRŠAS GRAUSTOS!”

Tūkstošiem Latvijas iedzīvotāju dzīvo savos vai īrētos dzīvokļos pašvaldību apsaimniekotos daudzdzīvokļu namos, no kuriem daudzi ir veselībai un dzīvībai bīstami.

Valsts kontrole secinājusi, ka kopš denacionalizācijas efektīva pieeja mājokļu drošībai valstī faktiski neeksistē. Liela daļa Latvijas dzīvojamā fonda degradējas pat līdz grausta stāvoklim.

Revīzijā tika izvērtēts, kā pašvaldību dibinātie ēku apsaimniekotāji apseko ēku stāvokli, plāno darbus, aprēķina ēku uzturēšanai vajadzīgos līdzekļus un veic nepieciešamos remontdarbus. Konstatēts, ka vairāk kā 50% māju dzīvokļu īpašnieki nemaz nevar uzzināt par savas ēkas stāvokli, jo ikgadējās ēku pārbaudes nav veiktas. Turklāt apsaimniekotāji *grēko* ar ēku uzturēšanas

darbu plānu un remontdarbu tāmju gatavošanu un kopumā apsaimniekotāju kārtotās māju lietas ir nepilnīgas.

Ēku drošības garantēšanā iesaistīto pienākumi lielākoties eksistē tikai „uz papīra”, un zemās maksātspējas dēļ daudzdzīvokļu ēkas nav pienācīgi uzturētas.

Valsts kontrole pēc revīzijas aicinās Ministru kabinetu sniegt atbalstu par mājokļu politiku atbildīgajai Ekonomikas ministrijai, lai tā kopā ar citām iesaistītajām iestādēm skaidri novērtētu esošās situācijas cēloņus un izstrādātu risinājumus to novēršanai. **K**

KĀ PĀRLIECINĀTIES, KA MĀJA IR DROŠA? VALSTS KONTROLES IETEIKUMI IEDZĪVOTĀJIEM!

- Vai tu zini, kādā stāvoklī ir tava māja un cik tā ir droša? To vari uzzināt mājas lietā, kura glabājas pie pārvaldnieka.
- Mājas lietā meklē dzīvojamās mājas apsekošanas žurnālu (vai vizuālās apskates aktu), kurā jābūt ierakstam par to, ko pārvaldnieks ir apskatījis savā mājā un kādus bojājumus ieraudzījis (plaisas, mitruma un pelējuma plankumi u.c. bojājumi). Bez regulāras vizuālās apskates ne apsaimniekotājs, ne īpašnieki nezina, ka veidojas bojājumi, kuri var novest līdz ļoti dārgam ārkārtas remontam.
- Ēkas elementu vidējās kalpošanas ilgums:
 - jumta nesošajiem elementiem masveida apbūves mājām – 60–70 gadi;
 - aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadiem – 15–70 gadi;
 - karstā ūdens cauruļvadiem – 15–20 gadi;
 - starpstāvu pārsegumiem – 50–70 gadi;
 - koplietošanas elektroapgādes tīkliem u.c. elementiem – 30–40 gadi;
 - balkoniem masveida apbūves mājām – 20–60 gadi.
- Mājas lietā meklē tehniskās apsekošanas aktu, kurā sertificēts būvspeciālists aprakstījis mājas un tās elementu tehnisko stāvokli un drošumu. Tehniskā apsekošana jāveic:
 - ja vizuālajā apskatē rodas aizdomas par kāda elementa drošumu;
 - ja kādam elementam beidzies kalpošanas termiņš.
- Mājas lietā meklē uzturēšanas darbu plānu nākamajiem gadiem – no tā ir atkarīga apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksa. Plānā jābūt ietvertiem darbiem, lai novērstu visus bojājumus, kas konstatēti vizuālajā apskatē vai tehniskajā apsekošanā. Tā tiks uzkrāta nauda nepieciešamajiem remontdarbiem. Jo īsākā laikā plānots uzkrāt naudu, jo lielāki būs rēķini, bet bojājumi tiks novērsti pirms avārijas vai traģēdijas un māja būs droša.
- Mājas lietā meklē tāmi kārtējam gadam – apkopojumu par pārvaldnieka aprēķinātajām izmaksām, lai māju uzturētu drošu. Tāmē jābūt iekļautiem izdevumiem vizuālajai apskatei, tehniskajai apsekošanai, apkopei un remontdarbiem. Tāmes summu sadalot uz mājas platību, veidojas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksa par kvadrātmētru – tavs ikmēneša maksājums.
- Mājas lietā meklē pārskatu par tāmes izpildi iepriekšējā gadā, lai redzētu:
 - cik daudz naudas īpašnieki samaksājuši pārvaldniekam;
 - cik daudz ir iztērēts, lai māju uzturētu atbilstošā stāvoklī;
 - cik daudz ir izdevies uzkrāt plānotajiem remontdarbiem;
 - vai pārvaldnieks ir iekļāvis izdevumus par darbībām, par kurām nav dokumentu – ja nav dokumentu, pārvaldniekam nav tiesību pieprasīt šos izdevumus no īpašniekiem.

Katrs apsaimniekošanas maksas nemaksātājs samazina iespējas izdarīt nepieciešamos darbus un padarīt māju drošāku. **K**



APKURES SEZONA: „BAIDĀMIES, KA KAIMIŅŠ IZRAISĪS UGUNSGRĒKŪ!”

A. ŠEVČENKO

Ja dzīvoklis atrodas mājā ar malkas apkuri un pastāv bailes no iespējama ugunsgrēka, piedāvājam kopā ar apkures ekspertiem izanalizēt, vai risks patiešām pastāv un cik augsts tas ir.

Ja vainīgs ir kaimiņš

„Dzīvoju nelielā mājā ar malkas apkuri,” mums raksta Marija Sūne no Jūrmalas. „Apsaimniekošanas uzņēmums katru gadu iztira dūmvadus. Kad runa nonāk līdz krāsnīm dzīvokļos, pārvaldnieks tikai atmet ar roku: „Krāsnis ir jūsu privātais īpašums, un jums pašiem jā rūpējas par to stāvokli.” Labi, mēs par savu krāsni arī rūpējamies, bet kaimiņienes – vecas māmuļas – dzīvoklī ieiet ir baisi. Kad krāsnis tiek iekurta, dūmu pilna ir istaba, līdz pat grīdai. Atklāti sakot, baidāmies no ugunsgrēka. Sakiet, kā lai sevi pasargājam?”

Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienestā (VUGD) paskaidro, ka par bojātām apkures ierīcēm jāziņo VUGD reģionālajā nodaļā. Piemēram, Rīgā tas ir Maskavas ielā 5, LV-1050, vai pa tālruni **67075801**. Sūdzību var iesniegt arī elektroniski, izmantojot portāla www.latvija.lv pakalpojumu „Iesniegums iestādei”, vai arī nosūtīt pa pastu.

Pēc sūdzības saņemšanas VUGD inspektori veiks pārbaudi norādītajā adresē, – skaidroja uzraugošajā iestādē. – Likums noteic, ka katras personas pienākums ir nodrošināt uzraugošās iestādes pārstāvja – VUGD inspektora – iekļūšanu mājā vai dzīvoklī, lai veiktu ierīces apsekošanu. Ja persona atsakās izpildīt šo likuma normu, viņa par to tiek sodīta. Pārbaudes rezultātā apkures ierīces īpašniekam var uzlikt par pienākumu saremontēt bojāto ierīci vai arī pārtraukt tās ekspluatāciju.

Kādēļ dūmo krāsnis?

Reizēm krāsnis kurināšanas laikā dūmi telpā nerodas bojātas krāsnis dēļ.

Latvijas Amatniecības kameras krāšņu meistars **Arnolds Strazdiņš** skaidro, ka dūmi parasti parādās, jo ir nepietiekama velkme skurstenī:

– Tas var gadīties tādēļ, ka vienam skurstenim ir pieslēgtas vairākas krāsnis. Visbiežāk tas novērojams vecajās pirmskara periodā celtajās mājās (jaunie būvniecības noteikumi skurstenim pieļauj tikai vienas krāsnis pieslēgumu). Daudzdzīvokļu mājās sadūmojums biežāk var rasties apkures sezonas sākumā, sevišķi tad, ja stāvu zemāk ir tukšs dzīvoklis vai tajā ļoti reti izmanto krāsnis. Skurstenis ir mitrs un auksts, tādēļ velkme ir vāja, bet, ja skursteņa apakšējā daļa ir samirkusi, velkme izbeidzas pavisam. Ja dzīvoklī rodas sadūmojums, vajag apakšējo kaimiņu palūgt pastiprināti sakurināt krāsni vai kamīnu, – padomu dod A. Strazdiņš. – Kurināšanai nepieciešams izmantot kvalitatīvu kurināmo, piemēram, sausu koku vai šķeldu. Tikko skurstenis būs sasilis, tas strādās labi.

Pie kvalitatīva kurināmā pieskaitāma sausa alkšņa, bērza, priedes vai egles malka. Ja kurināšanai izmanto ne-kvalitatīvu materiālu – avīzes, plastiku, kapronu –, tad dūmi var ieplūst ne tikai paša, bet arī kaimiņa dzīvoklī.

Ja dzīvoklī nonāk kaimiņu dūmi, tas var liecināt par samērā bīstamu situāciju.

– Ja katrai krāsnij dzīvoklī ir savs dūmvads, bet dūmi iekļūst jūsu dzīvoklī, tā var būt zīme, ka dūmkanālu starpsienās ir radušās plaisas vai caurumi, – skaidro A. Strazdiņš. – Lauzumi dūmkanālos atstāj ietekmi uz velkmi. Tas nozīmē, ka, kurinot savu krāsni, gaisam jāpieplūst no kaimiņa atveres gaisa pieplūdei. Gadījumā, ja gaisa atveres aizbīdnis ir aizvērts, jūsu krāsnis dūmo, un tas var beigties ar aizdegšanos.



Krāsnis vajadzētu pārmūrēt reizi 50 gados

Jautājumus par ugunsdrošību uzdevām būvspeciālistam **Artūram Kravcovam**, kurš nodarbojas ar ēku tehnisko apsekošanu.

– **Krāsnis ar laiku nolietojas. Vai tās ir bieži jāpārmūrē?**

– Jā, krāsnis izdeg, metāla detaļas deformējas, mūrījumā parādās plaisas un šķirbas, tādēļ ieteicams tās pārmūrēt reizi piecdesmit gados, sevišķi, ja tās ir podiņu krāsnis. Tāpat arī dūmvadu daļa, kas atrodas virs jumta seguma, ar laiku nolietojas. Kieģeļu mūri īpaši erodē temperatūras svārstības. Kad ziemā no skursteņa izplūst silti dūmi, veidojas kondensāts, kurš izgulsnējas uz mūrējuma, sasilst un paātrina dūmvada bojāeju, tādēļ arī skursteņa ārējo daļu reizi pa reizei vajadzētu pārmūrēt.

Tas maksā dārgi, turklāt atrast kvalificētu meistaru, kas gatavs strādāt augstumā, nav viegli.

– **Vai dūmo detektori palīdzēs izsargāties no ugunsgrēka? Ja dzīvoklī ir vairākas istabas, vai detektoru nepieciešams uzstādīt katrā no tām?**

– Dūmo detektori jāuzstāda telpās, kurās ir apkures elementi. Jāņem vērā, ka detektors reaģēs uz jebkuriem dūmiem, arī piedegot ēdienam uz pannas, kā arī smēķējot.

Izvairīties no ugunsgrēka dūmo detektori, protams, palīdz. Piemēram, pēc ugunsgrēka nācās apsekot kādas lauku mājas, kurās cilvēkus no bojāejas izglāba dūmo detektors. Aizdegšanās notika naktī pēc tam, kad mājas saimnieki izkurināja kamīnu, aiztaisīja aizbīdni un aizgāja gulēt. Pēc pāris stundām cilvēkus uzmodināja detektora radītās skaņas. Izrādījās, ka virs griestiem, bēniņu pārsegumā, notikusi

aizdegšanās. Labi, ka cilvēki spējēja evakuēties, kaut arī pašu māju izglābt neizdevās. Bez detektora miegā var nesajust sadūmojumu.

– **Ja šo ierīci uzstādīs virtuvē, tā signalizēs nepārtraukti?**

– Tāda iespēja ir. Virtuvē labāk uzstādīt siltuma detektoru: paaugstinoties temperatūrai telpā līdz uzstādītajiem parametriem, detektors nostrādās un dos signālu.

– **Vai ir detektors, kurš reaģē uz oglekļa monoksīda (tvana gāzes) līmeni telpā?**

– To var noteikt ar gāzu analizatoriem, bet tādus sadzīvē izmanto ļoti reti. Tvana gāze ir ļoti viltīga – tai nav ne smakas, ne krāsas. Šī gāze veidojas, pilnībā nesadedzot cietajam kurināmajam, piemēram, krāsni paliek līdz galam nesadedzusi pagale, bet krāsnis aizbīdnis tiek aizvērts. Rezultātā veidojas tvana gāze, tāpēc, ja mājā ir krāsnis apkure, esiet īpaši uzmanīgi. **K**

MAINĀM visai mājai **vecos dzīvokļu ūdens skaitītājus pret C klases mēraparātiem ar datu attālinātas nolāšanās iespēju**

25 GADU PIEREDZE

Uzskaitē BEZ patēriņa korekcijas

20040513

info@sistemsserviss.lv

KREMATORIJA APBEDIŠANAS NAMS

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 – Nomaīņa – Uzstādīšana Ūdens skaitītāju rādījumu starpības izlīdzināšana

Tālr. 67612523, 67627695, 26327967

Kandavas iela 41a, Rīga

ERNESTS SAULĪTIS: „SOCIĀLISMA NEBŪS!”

Uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* pagaidu valdes priekšsēdētājs stāsta, kā glābt rīdziniekus un viņu mājas

Liene VARGA

Pagājušā gada novembrī Ernests Saulītis kļuva par uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* pagaidu valdes priekšsēdētāju, līdz tam tādu pat amatu ieņēma citā krīzes skartā uzņēmumā – *Rīgas satiksme*. Kas mainīsies uzņēmuma pārvaldīto 4200 māju iedzīvotājiem, kuri ir nokaitināti un neapmierināti ar apkalpojošās organizācijas darbu?

„Ar iestādes darbu neesmu apmierināts!”

Ernests Saulītis sarunā atzīstas, ka ir ne tikai uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* vadītājs, bet arī šī uzņēmuma klients.

– Kā rīdzinieks ar uzņēmuma darbu esmu ļoti neapmierināts, – viņš atzīstas, – taču ne tādēļ man uzticēja vadītāja posteni.

– Iepriekšējā uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* valde tika atstādīnāta. Kādā stāvoklī jūs pārņēmat uzņēmumu, kad kļūvāt par vadītāju?

– Iepriekšējā valde pieļāva būtiskas kļūdas iepirkumu organizēšanā remontdarbu veikšanai savu klientu mājās. Viņu mēģinājumi glābt situāciju beidzamo mēnešu laikā neizskatījās īpaši pārliecinoši. Tagad mēs situāciju mēģināsim labot.

– Rīdzinieki visbiežāk sūdzas, ka *Rīgas namu pārvaldnieks* remontdarbiem, piemēram, jumta vai stāvvadu nomaiņai, piedāvāja būtiski augstākas cenas nekā vidējās cenas tirgū. Vai tas bija saistīts ar slikti strādājošo iepirkumu sistēmu?

– Tieši tā. Piemēram, līdz šim *Rīgas namu pārvaldnieka* stingrākais nosacījums pretendentiem iepirkuma procedūrā bija prasība spēt izpildīt visus vajadzīgos darbus. Es uzskatu, ka lielos iepirkumus vajadzētu dalīt daļās, kas arī nelieliem uzņēmumiem ļautu piedalīties konkursos un cīnīties par dalību tajos. Man rodas jautājumi par uzņēmuma iepirkuma speciālistu kvalifikāciju, kā arī vēlmi strādāt. Piekritiet, ka vieglāk ir noslēgt vienu līgumu nekā piecus ar dažādiem uzņēmumiem.

Vai mājas drīkstēs veikt remontus uz trīspusēja līguma pamata?

– Kad jūs plānojat sākt situācijas uzlabošanu?

– Mēs jau plānojam iepirkumus 2020. gadam. Runa ir par iepirkumiem plānotajiem remontdarbiem ar mērķi tos padarīt lētākus un kvalitatīvākus.

– Kāda ir jūsu attieksme pret darbiem uz trīspusēja līguma pamata, kura ietvaros iedzīvotāji ar mērķi ietaupīt paši izvēlas darba veicēju?

– Tādi līgumi mums ne visai patīk. Tiem nepieciešama papildu kontrole, jo mums ir jāpārbauda, vai izvēlētais pretendents ir reģistrējies būvkomersantu reģistrā un cik adekvāta ir piedāvātā cena, bet trīspusēju līgumu sistēma vienlīdz ir atbal-

stāma. Esam gatavi iedzīvotājiem palīdzēt veikt tipveida darbus, piemēram, mainīt stāvvadus vai logus koplietošanas telpās.

Cita lieta ir māju nesošo konstrukciju remontdarbi, kurus veikt uz trīspusēja līguma pamata nebūtu pieļaujams. Starp citu, tie pagaidām ir mani personīgie uzskati.

Ūdens uzskaitē: kas maksās par papīra kvītīm?

– *Rīgas namu pārvaldnieks* ir atsācis papīra kvīžu izsūtīšanu dzīvokļu īpašniekiem ūdensskaitītāju rādījumu nodošanai (kvītis saņem tikai tie iedzīvotāji, kuri laikā no septembra līdz decembrim tās bija pieprasījuši filiālēs). Vai papīra kvīžu atcelšana septembrī un iedzīvotāju mocīšana bija jēgpilna?

– Uzskatu, ka šīs problēmas risināšanai uzņēmumam jau sen bija jāpaziņo, ka skaitītāju rādījuma nodošana papīra formātā ir maksas pakalpojums, cenu nosakot, piemēram, divi eiro. Taču nedrīkstam ignorēt to, ka *Rīgas namu pārvaldnieka* kapitāldaļu turētājs ir pilsētas pašvaldība, kura uzliek par pienākumu uzņēmumam veikt arī dažas sociālas funkcijas. Šajā situācijā pašvaldība uzskatīja, ka vismaz desmit tūkstošiem rīdzinieku ir jānodod iespēja skaitītāju rādījumus nodot papīra formātā un pakalpojuma jābūt bez maksas.

Savukārt es atkāju, ka uzņēmumam pakalpojums izmaksā ļoti dārgi. Uzņēmumam, gatavojot gada pārskatu un apstiprinot peļņu, nāksies lemt, kur ņemt naudu iepriekš minētā pakalpojuma nodrošināšanai.

– Jūs vēlaties šo jautājumu risināt skarbi?

– Mēs esam šī uzņēmuma valdē iecelti ar mērķi pārskatīt un pārbaudīt uzņēmuma iepriekšējo darbību un, pamatojoties uz secinājumiem, piedāvāt pareizos risinājumus. Vai mūsu piedāvātie risinājumi patiks iedzīvotājiem – tas ir cits jautājums. Pateikšu īsi – sociālisma nav un nebūs.

Trīs mājas – joprojām bez apkures

– Decembra beigās Rīgā joprojām bija trīs jūsu apkalpotās mājas, kuras nebija pieslēgtas apkurei?

– Ja es nekļūdos, tad decembra beigās tik tiešām tās bija trīs mājas. Turklāt divām mājām parāds ir neliels – no 900 līdz 1400 eiro. Lēmumu par mājas pieslēgšanu apkurei pieņēmis nevis *Rīgas namu pārvaldnieks*, bet gan uzņēmums



Rīgas siltums. Mēs kā apkalpojoša organizācija nevaram šo parādu maksāt dzīvokļu īpašnieku vietā, taču dzīvokļu īpašnieku kopība pie mums var vērsties ar lūgumu aizdevuma saņemšanai šī parāda dzēšanai.

– Avizes veidotāji ir runājuši ar mājas iedzīvotājiem, kuri salst vienas kaimiņienes parāda dēļ, un īpašnieki principā atsakās maksāt savu naudu šīs negodīgās personas vietā.

– Arī mēs to nevaram darīt.

– Bet pirms diviem gadiem *Rīgas namu pārvaldnieks* siltuma piegādātājam apmaksāja visus parādus, lai mājas nepaliktu bez siltuma, kamēr pārvaldnieks cīnās ar parādniekiem.

– Tas notika laikā līdz 2017. gadam, kad pilsētā bija kopēja maksājumu uzskaitē visām mājām. Tagad katras mājas maksājumu uzskaitē ir atsevišķa.

Naudu pazaudēja Rīgas namu pārvaldnieks, bet ne iedzīvotāji?

– Kāds ir jūsu viedoklis par iedzīvotāju samaksātajiem 6 miljoniem eiro, kas palika slēgtajā PNB bankā?

– Bankai bija visas nepieciešamās atļaujas, lai strādātu Latvijā, tas nozīmē, ka valsts garantēja šīs kredītiestādes drošību. Vai tā nebija? Bija!

Savulaik Vecmīlgrāvi bija trīs PNB bankas filiāles, citas šajā rajonā vispār nedarbojās. Pēc ieraduma Vecmīlgrāvja iedzīvotāji komunālos maksājumus turpināja maksāt PNB bankā.

– Tas nozīmē, ka iepriekšējā uzņēmuma valde nav pieļāvusi kļūdu, par partneri izvēloties PNB banku?

– Apsverot visus šos aspektus, ir tikai viena absolūti droša vieta, kur glabāt naudu. Tā ir Valsts

kase, bet šī iestāde par naudas glabāšanu no *Rīgas namu pārvaldnieka* gadā prasa aptuveni 20 tūkstošus eiro.

Ja mēs piekristu šādiem nosacījumiem, tiktu apēsta daļa remontdarbu uzkrājumu. Man ir idejas, kā radošāk risināt šo problēmu, bet tas nav šīs dienas jautājums.

– Tomēr, lūdzu, pastāstiet!

– Varam dzīvokļu īpašnieku kopībām organizēt katrai savu krājsabiedrību, kurā varētu piedalīties arī pašvaldība.

– Iepriekšējā valde ziņoja, ka slēgtajā bankā nez kāpēc glabāti galvenokārt tikai iedzīvotāju remontdarbu uzkrājumu līdzekļi...

– Kas par muļķībām. Tas bija konts, kurā iedzīvotāji maksāja rēķinus par saņemtajiem pakalpojumiem, to starpā arī remontdarbu uzkrājumiem paredzēto daļu. Tādā veidā lielākais zaudētājs ir uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks*, nevis dzīvokļu īpašnieki, tādēļ nākamajā gadā uzņēmumam jāķeras pie uzkrājuma veidošanas, lai segtu šo zaudējumu. Jāatceras, ka mēs turpinām cīnīties par naudas atgūšanu un gatavojam bankai kreditora pretenziju.

– Vai šīs kompensācijas dēļ *Rīgas namu pārvaldnieks* paaugstinās maksu visiem rīdziniekiem?

– Lielu nepieciešamību es nesaskatu, turklāt apsaimniekošanas maksas noteikšanā mums ir saistošas normatīvo aktu prasības. Maksas pārskatīšana būs nepieciešama, jo uzņēmuma valde tika nomainīta pārāk vēlu, lai to paspētu veikt šajā gadā. Kad es analizēju izmaksu pozīcijas, man rodas jautājumi.

– Vai uzskatāt, ka pašreizējā apsaimniekošanas maksa uzņēmumā *Rīgas namu pārvaldnieks* ir pārāk augsta vai tieši pretēji – ļoti zema?

– Tā ir adekvāta, jautājums ir tikai par maksas aprēķina metodiku. **K**



Jums ir problēmas? Rakstiet uz e-pasta adresi margita7071@gmail.com, un mēs jūsu jautājumu nodosim tālāk speciālistiem

JA TRAMVAJS IETEKMĒ DZĪVOJAMO MĀJU



„Dzīvoju Krišjāņa Barona ielas mājā, gar kuru brauc tramvaji. Jaunie tramvaji ir ievērojami smagāki par vecajiem. Jauno transportlīdzekļu dēļ es jūtu neērtības savā dzīvoklī: biežas vibrācijas gan mājas sienās, gan grīdā katru reizi, kad garām brauc jaunais tramvajs (sastrēgumu laikā tas notiek pat 24 reizes stundā). Mājai nepieciešams veikt pamatu stiprināšanu. Manuprāt, pamatu stiprināšanas izmaksas nav jāapmaksā tikai mājas iedzīvotājiem. Zaiga.”

Atbild Baiba Bartaševiča-Feldmane, Rīgas satiksmes Sabiedrisko attiecību nodaļas vadītāja:

– Rīgas satiksme skaidro, ka tramvaja sliežu ceļš K. Barona ielā ir atbilstošā tehniskā stāvoklī, lai pa to varētu veikt drošus sabiedriskā transporta pasažieru pārvadājumus. Tramvaju sliežu ceļa tehniskais stāvoklis

tiek regulāri uzraudzīts, tiek veikti tehniskā stāvokļa atbilstības nodrošināšanai nepieciešamie uzturēšanas darbi, kā arī atkarībā no to nolietojuma tiek plānoti un veikti atjaunošanas remontdarbi.

Rīgas satiksme nepiekrīt apgalvojumam, ka tieši jaunais tramvajs pasažieru komforta paaugstināšanas aprīko-

juma un palielinātās salona ietilpības dēļ ir smagāks par vecajiem un rada lielāku ietekmi uz apkārtējo vidi, jo jauno tramvaju ritošās daļas konstrukcijā izmantoti mūsdienīgi amortizācijas risinājumi, piemēram, riteņos ir iebūvēti speciāli amortizējoši gumijas ieliktni un ratiņu balstiekārta satur divkāršu atsperojumu. **K**



VAI ĪRNIKAM JĀMAKSĀ PAR ĒKAS UZLABOJUMIEM



„Vai man kā īrniekam ir jāmaksā par dzīvojamās ēkas uzlabojumiem, kas iekļauti komunālo maksājumu rēķinā, piemēram „Pazemes autostāvvietu durvju aprīkošana ar čipatslēgām” vai „Liftu labiekārtošana un videonovērošanas sistēmas uzstādīšana”? Tie ir uzlabojumi, kas tiek veikti uz ilgu laiku un tiks izmantoti arī tad, kad es vairs īres dzīvoklī nedzīvošu, tomēr izīrētājs atsūta komunālo rēķinu, kurā šie maksājumi ir iekļauti, un uzstāj, ka mans pienākums esot apmaksāt rēķinu pilnā apmērā. Mārcis Jansons.”

Atbild Ģirts Beikmanis, Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs:

– Likuma Par dzīvojamo telpu īri 5. pantā noteikts, ka dzīvojamās telpas īres līgumu slēdz rakstveidā izīrētājs un īrnieks. Savukārt 11. pants noteic, ka dzīvojamās telpas īres maksu veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un peļņa.

Apsaimniekošanas izdevumi sastāv no:

- dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem (mājas sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana);
- normatīvajos aktos noteiktā dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījuma ēkas atjaunošanai.

Papildus īres maksai proporcionāli izīrētās dzīvojamās telpas platībai maksājami šādi obligātie maksājumi:

- likumā noteiktais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums;
- dzīvokļa vai dzīvojamās mājas īpašnieka (valdītāja) un zemes īpašnieka noslēgtajā zemes nomas līgumā noteiktā zemes nomas maksa, ja izīrētā dzīvojamā telpa ir mājā, kas atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes (turpmāk – zemes nomas maksa).

Kas iekļauts īres maksā, tā ir vienošanās starp īrnieku un izīrētāju. Īrniekam pēc būtības nav jāsedz mājas pārvaldīšanas, lielo remontu un labiekārtojumu izdevumi. Tie jāsedz dzīvokļa īpašniekam saskaņā ar īpašnieku kopības lēmumiem, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumiem. Savukārt īpašnieks, izīrējot dzīvokli, visus šos maksājumus var iekļaut īres maksā. **K**

PAR DZĪVOKĻA LIETOJUMA TIESĪBU LĪDZ MŪŽA GALAM



„Ja ir nostiprināta dzīvokļa tiesība līdz mūža galam, vai tiesību ieguvušajai personai ir pienākums veikt visus maksājumus savlaicīgi? Ja pastāv šāds pienākums, vai pienākuma nepildīšanas gadījumā dzīvokļa īpašniekam pamatota ir prasība tiesai izskatīt dzīvokļa tiesību līdz mūža galam atņemšanu? Kādos gadījumos var tikt liegta dzīvokļa tiesība līdz mūža galam? Vai dzīvokļa īpašniekam var tikt atsavināts dzīvoklis, ja dzīvokļa tiesību līdz mūža galam ieguvušās personas darbības rezultātā dzīvoklim izveidojies parāds? Vai tiesību ieguvušajai personai ir pienākums atmaksāt savas mitināšanās laikā radītos zaudējumus tajos gadījumos, kad viņai tiek atņemtas (ja tas teorētiski ir iespējams) tiesības uz dzīvokļa īri līdz mūža galam? Vai dzīvokļa īpašniekam ir tiesības apskatīt savu dzīvokli, ja tajā mītošais cilvēks, kuram ir tiesība mitināties dzīvoklī līdz mūža galam, atsakās izrādīt dzīvokli? Krista.”

Zvērināta notāre Sandra Jakušenoka skaidro, ka runa acīmredzot ir par dzīvokļa dāvinājuma līgumu ar uzlikumu par šīs dzīvojamās platības lietojuma tiesībām dāvinātājam līdz mūža galam, kas noteikts *Civillikuma (CL) 1928. pantā*. Viņa uzsver: saistībā ar maksājumiem par dzīvokli ir svarīgi zināt, kādi nosacījumi iekļauti dāvinājuma līgumā. Parasti persona, kura dzīvokli kādam šādi atdāvinājusi, no tādiem maksājumiem tiek atbrīvota, paredzot līgumā bezatlīdzības lietojuma tiesību, jo ir taču veikusi nozīmīgu dāvinājumu. Ja šāds atvieglojums līgumā nav paredzēts, tad jāielūkojas *CL 1230. pantā*, kura noteikts: „Izdevumi par dzīvoklim nepieciešamajiem uzlabojumiem un citas nastas jānes dzīvokļa tiesības izlietotājam.”

„Tomēr pamatprincips ir tāds, ka par nekustamo īpašumu atbild tā īpašnieks,” norāda S. Jakušenoka. „Ja dzīvojamās platības lietotājs maksājumus nekārto, tas jādara īpašniekam un no dzīvokļa lietotāja parāds jāatpasa. Mājas apsaimniekotājs, pārļūkojot parādu, skatīsies, kas ir dzīvokļa īpašnieks, nevis pētīs, kura persona dzīvojamo platību lieto. Ja ir izveidojies maksā-

jumu parāds, dzīvokli īpašniekam var atsavināt.”

Arī tad, ja dzīvoklim mainītos īpašnieks, persona, kurai ir tiesības tajā dzīvot mūža garumā, šīs tiesības saglabātu, ja apgrūtinājums par bijušā īpašnieka lietojuma tiesībām līdz mūža galam reģistrēts zemesgrāmatā.

„Dāvinājuma līgumā noteikto tiesību lietot dzīvokli līdz mūža galam nevarēs tā vienkārši tiesas ceļā atņemt,” skaidro S. Jakušenoka. „Ja dzīvokļa lietotājs kaut kādā veidā dzīvojamo platību ir sabojājis (šeit jāautā, kas domāts ar „mitināšanās laikā radītiem zaudējumiem”), tad, protams, īpašnieks var prasīt atlīdzību par savas mantas sabojāšanu. Ar dzīvokļa apsekošanu ir tā: īpašnieks savās tiesībās ir ierobežots, jo attiecīgā nekustamā īpašuma lietojuma tiesības ir nodotas citai personai. Tā ir dzīvokļa lietotāja privātā dzīves telpa, tur atrodas viņa mantas. Loģiski būtu, ka, iepriekš piesakot vizīti un saskaņojot tās laiku, īpašnieks dzīvokli tiktu ielaists. Pilnīgi noteikti viņš nedrīkst patvaļīgi atslēgt durvis un ierasties dzīvokļa lietotāja prombūtnes laikā – tad viņu var apsūdzēt, piemēram, saistībā ar vērtīgu mantu pazušanu.” **K**

KĀDI IR DZĪVOKĻA ĪPAŠNIEKA PIENĀKUMI?



„Dzīvoklim ir trīs īpašnieki. Dzīvoklī dzīvo divi. 2005. gadā man tika uzdāvināta viena dzīvokļa daļa – istaba. Neesmu neko runājusi ar pārējiem par apsaimniekošanu, jo dzīvoju citur. Viena no īpašniecēm tagad no manis pieprasa parādus par gāzi, elektrību. Līgumus neesmu slēgusi, ne gāzi, ne elektrību neesmu lietojusi, īrniekus neesmu laidusi, vispār dzīvoklī desmit gadus neesmu bijusi. Man šķiet, ka tā ir krāpniecība! Vineta.”

Atbild Jolanta Kramerovska, zvērināta advokāte:

– Tā kā esat dzīvokļa kopīpašniece, uz jums attiecas dzīvokļa īpašnieka pienākumi. Dzīvokļa īpašnieka pienākumus nosaka *Dzīvokļa īpašuma likuma* 10. pants, kas citu pienākumu vidū nosaka arī pienākumu segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus, norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, piemēram, par apkuri, auksto ūdeni, kanalizāciju, sadzīves atkritumu izvešanu, maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus. Šie pienākumi nav saistīti ar dzīvošanas vai nedzīvošanas faktu, bet gan ar īpašuma tiesībām, tāpēc veikt

samaksu par dzīvokli saņemtiem pakalpojumiem jums ir pienākums. Saskaņā ar *Civillikuma* 1069., 1070. pantu visi kopīpašnieki samērīgi ar katra daļu saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas, tāpat arī uz kopējo lietu guļošanās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām.

Tomēr jums saskaņā ar *Civillikuma* 1068. pantu ir tiesības nepieļaut, ka citi kopīpašnieki ar dzīvokli rīkojas bez jūsu piekrišanas, kā arī ir tiesības prasīt zaudējumu atlīdzību, ja ar šādu rīcību jums nodarīti zaudējumi, jo rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu, bet, ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība ne vien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti.

Lai izvairītos no nepatīkamām situācijām, kas saistītas ar kopīpašumu, ieteicams vienoties ar citiem kopīpašniekiem par to, kā šis kopīpašumā esošais dzīvoklis tiks lietots un kā, piemēram, tiks sadalīti iespējamie ienākumi no dzīvokļa izīrēšanas, segti izdevumi. Ja vienošanās neizdodas panākt, varat vērsties tiesā par kopīpašuma izbeigšanu, kā rezultātā dzīvoklis var tikt pārdots izsolē, ieņemto summu sadalot starp īpašniekiem, vai nodots vienam no kopīpašniekiem, bet pārējiem izmaksāta kompensācija par viņiem piederošām daļām. **K**

ĪRES LĪGUMS UN DROŠĪBAS MAKSA



„Īrēju dzīvokli 25 gadus, līgumu pārslēdzu ik pa 5 gadiem. Maksāju precīzi laikā, ievēroju visus līguma nosacījumus, bet tagad, atjauninot termiņu, saimnieks prasa drošības naudu. Vai varu apstrīdēt šo līguma jauno punktu, jo pa šiem gadiem esmu pierādījusi, ka neko nepārkāpju no līguma nosacījumiem. Saimnieks saka – visi tā darot! Brigita.”

Atbild Jānis Muižnieks, zvērināts advokāts:

– Likuma *Par dzīvojamo telpu īri* 12.1 pants nosaka: „Dzīvojamās telpas īres līguma saistību izpildes nodrošināšanai izīrētājs, slēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu, ir tiesīgs prasīt no īrnieka drošības naudas iemaksu, paredzot līgumā tās apmēru, samaksas, dzēšanas un atmaksāšanas kārtību un termiņus. Ja īrnieks, īres līgumam izbeidzoties, ir parādā izīrētājam īres

maksu vai maksu par pakalpojumiem, kā arī par īrētājā telpā nodarītajiem zaudējumiem, parāds tiek dzēsts un zaudējumi atlīdzināti no drošības naudas.”

Drošības naudas iemaksas pieprasīšanas mērķis ir kā sava veida depozīts, kuru izīrētājs ir tiesīgs izmantot īrnieka iespējamo nenokārtoto saistību segšanai pēc īres līguma termiņa notecējuma (izbeigšanās).

Normatīvais regulējums nenosaka obligātu drošības naudas iemaksu, bet gan tikai izīrētāja tiesības tādu prasīt. Īres līguma noslēgšana vai tā pagarināšana ir civiltiesisks darījums, kurā pusēm ir jāvienojas par šī darījuma nosacījumiem, to starpā arī par drošības naudas iemaksu vai tās neesamību. Likumā izīrētājam piešķirtā tiesība prasīt drošības naudas iemaksu balstās uz apsvērumu, ja izīrētājam ir šaubas (bažas) par īrnieka godprātīgu saistību izpildi. Ja izīrētājam nav šādu bažu (šaubu), drošības naudas iemaksa nebūtu jāprasa un apgalvojums „tā dara visi” nav arguments.

Atbilstoši *Civilprocesa likuma* 1. pantam katrai fiziskajai un juridiskajai personai ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā. **K**

VAI IR JĀMAKSĀ PAR BRUĢĒŠANAS DARBIEM?



„Namu īpašnieku biedrība vēlas nobruģēt pagalmu, izraksta katram dzīvoklim ikmēneša maksājumu. Daži īpašnieki iebilst, sakot, ka pirms apmēram 10 gadiem ir pirkuši bruģi, ir saglabājušies čeki un ka šis fakts ir jāņem vērā, pieprasot maksu par bruģa likšanu no katra dzīvokļa īpašnieka. Tiesa, šis bruģis daļēji ir jau izvazāts, jo stāvēja atvērta pagalma stūrī. Tie, kas pirka bruģi, nav kopsapulcē šādu jautājumu iepriekš izvirzījuši, dokumentus nav iesnieguši. Cik tas juridiski ir pamatoti – ņemt vērā vecos čekus par bruģi? Ko darīt, ja šie īpašnieki savu daļu par bruģa likšanu (arī trūkstošās daļas, kas ir lielāka nekā esošā, pirkšanu, pagalma zemes nolīdzināšanu u. c.) nemaksā? Kā jārikojas šādā gadījumā? Inese.”

Atbild Artūrs Lielgalvis, zvērināts advokāts

– Pārvaldnieks (šajā gadījumā biedrība) var veikt darbus, kas nav iekļauti pārvaldīšanas maksā, tikai uz kopīpašnieku pieņemta lēmuma pamata. Dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi pieņemt lēmumu par bruģēšanas darbu veikšanu, lēmumā uzreiz nosakot maksājāmās summas apmēru un kārtību (no jautājuma nav saprotams, vai lēmums ir bijis). Dzīvokļu īpašnieku pieņemtais lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem. Ja kāds no dzīvokļu īpašniekiem nepilda lēmumu un neveic maksājumus, ir tiesības vērsties tiesā par parāda piedziņu. **K**

Lvportals.lv

VIENA DZĪVOKĻA MAIŅA PRET CITU



„Ja es gribu mainīt dzīvokli pret citu dzīvokli, kādi dokumenti man nepieciešami un kas būtu jādara? Viktors.”

Atbild Jānis Muižnieks, zvērināts advokāts:

– Maiņas līguma raksturojošās pazīmes ir ietvertas *Civillikuma* 2091. pantā, kura pirmajā daļā noteikts, ka maiņas līgums ir divu personu abpusējs apsolījums dot vienu priekšmetu pret otru, izņemot naudu, bet otrajā – ka par maiņas līguma priekšmetu var būt ne vien ķermeniskas lietas, bet arī prasījumi un citādas tiesības.

Vienlaikus *Civillikuma* 2092. pantā noteikts, ka līdzēju savstarpējām tiesībām un pienākumiem maiņas līgumā attiecīgi piemērojami pirkuma līguma noteikumi. Tiesību doktrīnā šajā sakarā atzīts, ka maiņas ekonomiskais rezultāts ir tāds pats kā pirkuma gadījumā: pret ekvivalentu tiek iegūta lieta vai tiesība, bet atšķiras ar to, ka maiņas darījumā ekvivalenta funkcijas nevar pildīt nauda, kā tas ir pirkuma gadījumā.

Tāpat ar otru darījuma dalībnieku ir jāslēdz maiņas līgums un attiecīgi dzīvokļu – kā nekustamā īpašuma – maiņa ir jāreģistrē zemesgrāmatā atbilstoši noteiktai procedūrai.

Dzīvokļu maiņa ir iespējama, ja tie ir reģistrēti zemesgrāmatā. Dzīvokļu maiņai ir nepieciešams zemesgrāmatas nodaļā iesniegt maiņas līgumu un nostiprinājuma lūgumu, kā arī nepieciešama laulātā piekrišana maiņai vai pierādījumi, ka īpašums ir atsevišķa manta vai starp laulātajiem pastāv visas mantas šķirtība, trešās personas piekrišana, ja tai par labu reģistrēti aizliegumi zemesgrāmatā, kā arī kvīts par valsts un kancelejas nodevu nomaksu. **K**



DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS MAKSAS APRĒĶINĀŠANAS NOTEIKUMI

Ministru kabineta noteikumi Nr. 408

Izdoti saskaņā ar likuma *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju 50. panta ceturto daļu*.

1. Noteikumi nosaka kārtību, kādā dzīvojamās mājas pārvaldnieks (turpmāk – pārvaldnieks):

1.1. sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi (turpmāk – tāme) kalendāra gadam (1. pielikums);

1.2. aprēķina dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas un neapdzīvojamās telpas īpašniekam (turpmāk – dzīvokļa īpašnieks) maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (turpmāk – pārvaldīšanas maksājumi);

1.3. paziņo dzīvokļu īpašniekiem pārvaldīšanas maksājumu apmēru kalendāra gadam;

1.4. informē dzīvokļu īpašniekus par tāmē paredzētajām izmaksām;

1.5. sagatavo dzīvokļu īpašniekiem pārskatu par pārvaldīšanas maksājumu izlietošanu kārtējā gadā.

2. Pārvaldnieks tāmē ietver šo noteikumu 1. pielikumā norādīto informāciju, tai skaitā:

2.1. maksājumu par pārvaldīšanas pakalpojumu, kas ietver:

2.1.1. obligātos izdevumus;

2.1.2. maksu par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņu privātpašuma pārvaldīšanā (turpmāk – atlīdzība par pārvaldīšanu);

2.2. maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūvi (turpmāk – uzturēšanas darbi).

3. Obligātos izdevumus ietver katras pārvaldnieka pārvaldītās dzīvojamās mājas tāmē, atsevišķi norādot katra pakalpojuma cenu, kā arī pakalpojuma tiešās izmaksas. Tāmes pozīcijās ietvertu izdevumu aprēķināšanas kārtību nosaka pārvaldnieks.

4. Pakalpojuma cenu veido pakalpojuma tiešās izmaksas, pakalpojuma netiešās izmaksas un atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tā tāmē nav ietverta tā atsevišķa pozīcija.

5. Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas remontu, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem tāmē ietver, ja vizuālajā pārbaudē vai tehniskajā apsekošanā ir konstatēti dzīvojamās mājas bojājumi.

6. Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi tāmē ietver, ja tehniskās

apsekošanas atzinumā ir secināts, ka dzīvojamās mājas turpmākās ekspluatācijas priekšnoteikums ir dzīvojamās mājas atjaunošana vai pārbūve.

7. Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi pārvaldnieks tāmē var neietvert, ja dzīvojamās mājas konstrukcijas vai to elementi ir avārijas vai pirmsavārijas stāvoklī un dzīvojamās mājas tehniskie ekspluatācijas rādītāji un ar tiem saistītie citi ekspluatācijas rādītāji ir tiktāl pasliktinājušies, ka dzīvojamās mājas atjaunošana vai pārbūve ir ekonomiski nepamatota.

8. Pārvaldīšanas maksājumus aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$P = \frac{1}{12} \times \frac{I + A + U}{PI}$$

P – pārvaldīšanas maksājumi (euro mēnesī par dzīvojamās mājas lietderīgās platības kvadrātmetru);

I – pārvaldīšanas izdevumi nākamajam kalendāra gadam (euro gadā);

A – atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tā nav iekļauta obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros sniegto pakalpojuma cenā (euro gadā);

U – maksājums par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas uzturēšanas darbiem (euro gadā);

PI – dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītā dzīvojamās mājas lietderīgā platība kvadrātmetros.

9. Ja pārvaldnieka rīcībā nav aktuālas dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietas, pārvaldīšanas maksājumus aprēķina, izmantojot šo noteikumu 8. punktā norādīto formulu, aizstājot tajā dzīvojamās mājas lietderīgo platību ar dzīvojamās mājas inventarizācijas lietā norādīto dzīvojamās mājas kopējo platību (m²), kas precizēta, ņemot vērā lodžiju platībai piemērojamo koeficientu 0,5 un balkonu un segto terašu platībai – koeficientu 0,3.

10. Par aprēķinātajiem pārvaldīšanas maksājumiem nākamajam kalendāra gadam pārvaldnieks rakstiski paziņo dzīvokļa īpašniekam līdz attiecīgā gada 15. oktobrim. Paziņojumā norāda laiku un vietu (piemēram, mājas lieta, interneta mājaslapa, informatīvs stends), kur dzīvokļa īpašnieks var iepazīties ar tāmi, kā arī dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu (2. pielikums).

11. Pārvaldnieks vienas nedēļas laikā nosūta tāmi un dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu

dzīvokļa īpašniekam pēc dzīvokļa īpašnieka rakstiska pieprasījuma saņemšanas.

12. Ja saskaņā ar šo noteikumu 7. punktu pārvaldnieks tāmē nav iekļāvis obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, pārvaldnieks vienlaikus ar šo noteikumu 10. punktā minēto paziņojumu par aprēķinātajiem pārvaldīšanas maksājumiem nākamajam kalendāra gadam katram dzīvokļa īpašniekam nosūta uzaicinājumu uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, kas sasaukama *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteiktajā kārtībā, bet ne ātrāk kā vienu nedēļu pēc uzaicinājuma nosūtīšanas.

13. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, kas sasaukta saskaņā ar šo noteikumu 12. punktu, dzīvokļu īpašnieku kopība var pieņemt lēmumu par:

13.1. pārvaldnieka sagatavotā uzturēšanas darbu plāna un aprēķināto pārvaldīšanas maksājumu apstiprināšanu;

13.2. tehniskajā apsekošanā ieteikto dzīvojamās mājas atjaunošanas vai pārbūves darbu ietveršanu dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā un to izmaksu ietveršanu tāmē;

13.3. dzīvojamās mājas atjaunošanas vai pārbūves kārtību, tai skaitā nosakot finansējumu, veikšanas laiku un finansējuma sadalījumu pa gadiem;

13.4. dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un koplietošanas telpu sanitārās kopšanas nodrošināšanu bez pārvaldnieka starp-

niecības, lēmumā nosakot darbu kārtību un dzīvokļu īpašnieku atbildību;

13.5. apdrošināšanas izmaksu ietveršanu tāmē;

13.6. dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;

13.7. personas pilnvarošanu dzīvokļu īpašnieku kopības saziņai ar pārvaldnieku.

14. Ne vēlāk kā sešu nedēļu laikā pēc šo noteikumu 10. punktā minētajā paziņojumā norādītās dienas dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumu par pārvaldnieka sagatavotā dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāna un aprēķināto pārvaldīšanas maksājumu apstiprināšanu vai noraidīšanu.

15. Pieņemot lēmumu par uzturēšanas darbu plāna un pārvaldīšanas maksājumu apstiprināšanu vai noraidīšanu saskaņā ar šo noteikumu 14. punktu, dzīvokļu īpašnieku kopība:

15.1. nevar atteikties no obligāto pārvaldīšanas darbību nodrošināšanas;

15.2. nevar atteikties no dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā ietvertu dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanas vai pārbūves darbu veikšanas;

15.3. var pieņemt lēmumu par atšķirīgu pakalpojuma izmaksu noteikšanu, norādot priekšlikumu pārvaldīšanas darbības nodrošināšanai (piemēram, cits pakalpojuma sniedzējs, citas darba veikšanas metodes);

15.4. var pieņemt lēmumu par citu dzīvojamās mājas remonta, atjaunošanas vai pārbūves finansējuma avotu;



15.5. var pieņemt lēmumu par citu dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūves darbu veikšanas laiku vai finansējuma sadalījumu pa gadiem;

15.6. var pieņemt lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un koplietošanas telpu sanitārās kopšanas nodrošināšanu bez pārvaldnieka starpniecības, lēmumā nosakot darbu kārtību un dzīvokļu īpašnieku atbildību;

15.7. var pieņemt lēmumu par apdrošināšanas izmaksu ietveršanu tāmē;

15.8. var pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;

15.9. var pieņemt lēmumu par personas pilnvarošānu dzīvokļu īpašnieku kopības saziņai ar pārvaldnieku.

16. Ja pārvaldnieks nevar nodrošināt, ka tiek īstenoti dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi par šo noteikumu 15.4. un 15.5. apakšpunktā minētajiem jautājumiem, un iesniedz dzīvokļu īpašniekiem attiecīgu pamatojumu, dzīvokļu īpašnieku kopība ne vēlāk kā divu mēnešu laikā pēc minētā pamatojuma saņemšanas dienas lemj par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu.

17. Šo noteikumu 14. punktā minēto dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona iesniedz pārvaldniekam vienas nedēļas laikā pēc tā pieņemšanas.

18. Pārvaldnieka sastādītais uzturēšanas darbu plāns un aprēķinātie pārvaldīšanas maksājumi stājas spēkā nākamā gada 1. janvārī vai citā pārvaldnieka noteiktajā termiņā, ja:

18.1. saskaņā ar šo noteikumu 12. punktu sasauktā dzīvokļu īpašnieku kopsapulce nav bijusi lemttiesīga vai tajā nav pieņemts lēmums;

18.2. dzīvokļu īpašnieku kopība šo noteikumu 14. punktā minētajā termiņā nav pieņēmusi lēmumu par uzturēšanas darbu plāna un pārvaldīšanas maksājumu apstiprināšanu;

18.3. dzīvokļu īpašnieku kopība šo noteikumu 16. punktā minētajā termiņā nav pieņēmusi lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu.

19. Pārvaldniekam ir pienākums divu nedēļu laikā sniegt dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotajai personai vai dzīvokļu īpašniekiem rakstisku atbildi par iespējām nodrošināt obligātās uzturēšanas darbības, ievērojot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumā noteikto. Ja dzīvokļu īpašnieku kopība ir lēmusi par atšķirīgu remonta, atjaunošanas vai pārbūves veikšanas laiku, pārvaldnieks atbildē norāda, vai uzturēšanas darbu veikšana dzīvokļu īpašnieku kopības piedāvātajā termiņā neapdraudēs dzīvojamās mājas turpmāku ekspluatāciju.

20. Ja pārvaldnieks ir noraidījis iespēju nodrošināt obligātās uzturēšanas darbības saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības apstiprināto priekšlikumu un dzīvokļu īpašnieku kopība nav pieņēmusi lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, pārvaldnieka sastādītais uzturēšanas darbu plāns un aprēķinātie pārvaldīšanas maksājumi stājas spēkā nākamā gada 1. janvārī vai citā pārvaldnieka noteiktajā termiņā.

21. Pārvaldniekam ir tiesības papildus noteiktajiem pārvaldīšanas maksājumiem pieprasīt un dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums segt par ārpuskārta remontu iztērētos līdzekļus šādos gadījumos:

21.1. ar ārpuskārta remontu jānovērš tādi bojājumi, kuru rašanos nevarēja paredzēt un novēr-

šanai nepieciešamos uzturēšanas darbus nevarēja ietvert dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā;

21.2. pārvaldnieks ir konstatējis bojājumu, kas rada avārijas situāciju un var apdraudēt personu dzīvību, veselību vai īpašumu, un tā novēršanas izmaksas ietvēris tāmē, bet dzīvokļu īpašnieku kopība līdz 2016. gada 31. decembrim ir pieņēmusi lēmumu neietvert uzturēšanas darba izdevumus pārvaldīšanas maksā;

21.3. pārvaldnieks ir konstatējis bojājumu, kas rada avārijas situāciju un var apdraudēt personu dzīvību, veselību vai īpašumu, un tā novēršanai paredzēto darbu ietvēris dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā un izmaksas tāmē, bet bojājuma novēršanai paredzētie līdzekļi nav pietiekami, lai segtu uzturēšanas darba izmaksas.

22. Informāciju par ārpuskārta remonta veikšanu pārvaldnieks izvieto dzīvokļu īpašniekiem redzamā vietā dzīvojamā mājā.

23. Pēc ārpuskārta remonta veikšanas pārvaldnieks:

23.1. rakstiski uzaicina dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvaroto personu, ja tāda ir noteikta, piedalīties veikto darbu pieņemšanā;

23.2. divu nedēļu laikā pēc remonta veikšanas rakstiski paziņo pilnvarotai personai par ārpuskārta remonta izmaksām, kā arī norāda ārpuskārta remonta veikšanas pamatojumu, bet, ja pilnvarotā persona nav noteikta, pārvaldnieks minēto informāciju izvieto dzīvokļu īpašniekiem redzamā vietā dzīvojamā mājā.

24. Katru gadu līdz 1. aprīlim pārvaldnieks rakstiski paziņo dzīvokļu īpašniekiem, kur (piemēram, mājas lieta, interneta vietne) dzīvokļa īpašnieks var iepazīties ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskatu par iepriekšējo kalendāra gadu (3. pielikums).

25. Ja pārvaldnieks bez dzīvojamo māju pārvaldīšanas veic arī citu saimniecisko darbību, pārvaldnieks nodrošina ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistītās saimnieciskās darbības atsevišķu uzskaiti.

26. Pārvaldniekam ir pienākums savā grāmatvedības politikas aprakstā norādīt pārvaldīšanas darbību ietvaros nodrošināto pakalpojumu veidojošo izmaksu (tai skaitā netiešo izmaksu) veidošanas metodes.

27. Pārvaldnieks četru nedēļu laikā pēc dzīvokļa īpašnieka rakstiska lūguma saņemšanas iesniedz dzīvokļa īpašniekam informāciju par ieņēmumiem un izdevumiem, kas attiecināmi uz dzīvojamo māju, tai skaitā informāciju par izmaksu veidošanas metodēm.

28. Ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības pārņem dzīvokļu īpašnieki:

28.1. pārvaldnieks nodod dzīvokļu īpašniekiem:

28.1.1. iekasētos, bet uzturēšanas darbu veikšanai neizmantotos maksājumus par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas uzturēšanas darbiem;

28.1.2. iekasētos, bet obligāto pārvaldīšanas darbību nodrošināšanai neizmantoto pārvaldīšanas izdevumu daļu;

28.2. dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz pārvaldniekam šo noteikumu 23.2. apakšpunktā minētajam ārpuskārta remontam iztērēto, bet nesamaksāto līdzekļu daļu. **K**



VISA NAUDA REZERVĒTA!

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas valsts atbalsta programmā *Altum* iesniegumu pieņemšana ir beigusies

Valsts finanšu institūcijā *Altum* ir pārtraukta iesniegumu pieņemšana atbalstam māju renovācijām un siltināšanai. Valsts līdzfinansētajā māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā ir pieteikušies 821 māju pārstāvji par kopējo summu 375 miljoni eiro, kas nozīmē, ka visi programmā pieejamie līdzekļi ir rezervēti. Šī iemesla dēļ jauni iesniegumi pēc 2020. gada 11. janvāra vairs netiks pieņemti.

Tagad, kad saspringtais un pavisam neviensāks dokumentu kārtošanas etaps ir noslēdzies, iedzīvotāji, kuru mājām rezervēts 50% līdzfinansējums, var ķerties pie darbiem, kuru izpildes beidzamais termiņš ir 2023. gada 30. jūnijs.

Patlaban renovācijas darbi notiek 80 mājās visā Latvijā, bet 155 mājās visi darbi ir pilnībā pabeigti. Pārējo iesniegumu iesniegušo māju renovācijas process atrodas dažādās izpildes stadijās. Mājās, kurās renovācija un siltināšanas darbi ir pabeigti, tiek novērota ievērojama patērētās enerģijas ekonomija. Piemēram, ja māja līdz renovācijai vidēji tērēja 165 MWh/h gadā, tad pēc kvalitatīvi izpildītiem darbiem patērētais ir tikai 55 MW/h, kas nozīmē, ka panāktais ietaupījums ir 67%.

Pēc *Altum* iesniegto pieteikumu analīzes secināts, ka visvairāk pieteikumu saņemts no Rīgas un Rīgas apkaimes iedzīvotājiem – 369 projektu

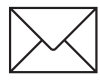
pieteikumi, nākamie aktīvākie ES fondu līdzfinansējuma saņemšanai ir kurzemnieki – 188 projektu pieteikumi, kam seko Vidzemes – 124, Zemgale – 109, bet Latgale – 31.

Zīmīgi, ka beidzamo nedēļu laikā *Altum* saņēma sešas reizes vairāk iesniegumu nekā visā iepriekšējā periodā.

Ēku energoefektivitātes paaugstināšana Ekonomikas ministrijas nākamā perioda plānā 2021.–2027. gadam ir nosaukta par vienu no prioritāriem pasākumiem.

Kaut arī jaunu iesniegumu pieņemšana ir izbeigta, *Altum* atgādina, ka dokumentu noformēšanai ir jāpievērš ļoti liela uzmanība. Nepareizi vai neprecīzi aizpildītu dokumentu iesniedzēji netiks kvalificēti ES fondu līdzekļu saņemšanai. Tā kā līdz visu darbu pabeigšanai vairs nav atlicis daudz laika – 2023. gada 30. jūnijs, *Altum* prognozē, ka ik gadu ekspluatācijā tiks nodotas vairāk nekā simts renovētu māju. **K**

KAD TIESU IZPILDĪTĀJS VAR IEKĻŪT PARĀDNIKA DZĪVESVIETĀ?



„Vai tiesu izpildītājs ir tiesīgs iekļūt parādnieka deklarētajā dzīvesvietā viņa prombūtnes laikā? Piemēram, parādnieks ir ārzemēs vai komandējumā. Didzis.”

Atbild Ģirts Jirgensons, jurists:

– Jautājums ir pārāk vispārīgs, lai uz to sniegtu konkrētu atbildi. Zvērinātam tiesu izpildītājam saskaņā ar *Civilprocesa likumu* un *Tiesu izpildītāju likumu* ir tiesības iekļūt telpās (arī piespiedu kārtā), bet kārtība, kādā tas atļauts un darāms, atkarīga no izpildāmā nolēmuma un konkrētās izpildu lietas apstākļiem. Piemēram, pie ieviešanas valdījumā vai izlikšanas no telpām, ja otrajā reizē, kad nozīmēta ieviešana valdījumā vai izlikšana, parādnieks nav ieradies vai nav paziņojis par neierašanās iemesliem, telpas tiek atvērtas piespiedu kārtā, klātesot policijas pārstāvim un diviem lieciniekiem. **K**

KAIMIŅU SŪDZĪBAS PAR BĒRNU TROKŠŅOŠANU UN POLICIJAS IESAISTE



„Man ir divgadīgs bērns un 3 mēnešus vecs zīdaiņis. No rīta, kad mēs ceļamies, tas ir, plkst. 9.00, es mazgāju bērnus, taisu brokastis, protams, ap 10.00 vecākais bērns sāk spēlēties un skraida no istabas uz istabu. Viņš ir ļoti aktīvs. Kaimiņi par to ir ļoti dusmīgi un draud ar policiju. Teica, ka viņi gribot netraucēti gulēt līdz 11.00. Uzskata, ka es nepildu vecāku pienākumus, vienreiz jau izsauca policiju. Policija pateica, ka mēs dabūsim sodu par to, ka bērns desmitos no rīta trokšņo. Gribu zināt, no cikiem tad īsti mēs drīkstam tā trokšņot? Gribētu izlasīt to pantu, kuru es pārkāpju. Estere.”

Atbild Toms Sadovskis, Rīgas pašvaldības policijas sabiedrisko attiecību speciālists:

– Dzīvojot daudzdzīvokļu namā, jāatceras, ka šāda veida dzīvesvietā būs arī kaimiņi, ar kuriem ir nepieciešams rēķināties. Ģimenēm ar bērniem ir jādomā par to, lai mazie ģipari neradītu neērtības kaimiņiem, tāpat citiem ir jāsaprot, ka skriešana un spēlēšanās ir daļa no normālas bērna attīstības.

2014. gadā Satversmes tiesa atzina, ka Rīgas domes saistošajos noteikumos iekļautie punkti par trokšņošanu neatbilst Satversmei. Līdz ar to vairs neeksistē neviens normatīvais akts, kas tiešā veidā regulētu trokšņošanu, taču vienlaikus atgādinām – tas nenozīmē, ka pastāv visatļautība.

Ja kādu traucē kaimiņu radītais trokšnis, vispirms situācija ir jāpārrunā ar pašiem kaimiņiem, iespējams, tādā veidā nonāksiet pie kompromisa. Ja sarunu ceļā problēmu atrisināt neizdodas, tad ikvienam ir tiesības saukt policiju, kas katru situāciju izvērtēs.

Ja apstiprināsies, ka iedzīvotājs ir tiši trokšņojis, tad sākumā kārtībasargi viņu pabrīdinās, bet atkārtota izsaukuma gadījumā jau varēs saukt pie atbildības par sīko huligānismu (*Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa* 167. pants).

Vienlaikus jāpiebilst, ka ikvienā šādā situācijā jāvērtē, vai ir pamats saukt policiju. Tīša trokšņošana parasti ir skaļas mūzikas atskaņošana, trompetes spēlēšana, bļautīšanās utt., nevis bērna skraidīšana pa istabu, īpaši, ja tas notiek pa dienu, nevis nakts vidū. Tāpat nebūtu pamata saukt policiju, ja kaimiņš pagalmā no rīta pļauj zāli. Jā, šis process ir skaļš, taču zāles pļaušana ir nepieciešama. Vienīgā diskusija zāles pļaušanas gadījumā varētu būt par laiku, kad tas tiek darīts, piemēram, nakts vidū tas nebūtu ieteicams.

Savukārt, ja aiz sienas dzirdamas bērna raudas, lamāšanās vai citi trokšņi, kas rada aizdomas, ka bērna dzīvība vai veselība ir apdraudēta, policijai jāziņo nekavējoties. **K**

PRIVĀTI INICIĒTAS STĀVĒŠANAS AIZLIEGUMA ZĪMES BĒRNU DĀRZA TUVUMĀ



„Blakusmājas iekšpagalmā Rīgā, Juglas ielā (jaukta statusa kopīpašums), ir uzstādītas stāvēšanas aizlieguma zīmes, kas ļauj stāvēt tikai šīs mājas īpašniekiem. Pretī atrodas bērnu dārzs (pašvaldības īpašums), un rezultātā nav iespējams novietot auto, lai aizvestu bērnus uz bērnu dārzu (to starpā bērnus invalīdus). Kur vērsties un kā noskaidrot, vai šīs mājas saimnieki ir tiesīgi citiem noteikt aizliegumu novietot automašīnas stāvēšanai? Vai šādu ceļazīmju izvietojumam bija nepieciešama saskaņošana ar bērnu dārzu? Kas nosaka un atļauj zīmju uzstādīšanu un novietojumu Rīgas pagalmos? Vai ir iespējams apstrīdēt šīs zīmes? Ko darīt, ja bērnu dārzu apmeklē bērni ar redzes traucējumiem un bērni invalīdi, kuriem jau tā ir apgrūtināta izkāpšana/iekāpšana no transportlīdzekļa un pārvietošanās? Vecāku pārstāvis.”

Atbild Aira Šmelde, Rīgas domes Sabiedrisko attiecību nodaļas projektu koordinatore:

– Iekšpagalmu labiekārtošana ir mājas īpašnieku rokās, un šie pagalmi ir izpilddirekciju (apkalpo mājas pārvaldnieks) un privātpašnieku pārziņā. Daudzām mājām ir pietiekami liela teritorija, kas atrodas dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā, lai varētu lemt par autostāvvietas izveidošanu. Ja teritorijā saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu ir uzstādītas ierobežojošas ceļazīmes, veikta autostāvvietu teritorijas uzmērīšana un ar kopības lēmumu noteikta atļauju izsniegšanas kārtība, tad automašīnu iebraukšana un novietošana būs tikai ar atbilstošām atļaujām jeb caurlaidēm.

Jūsu minētajā gadījumā dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē ir pieņēmuši lēmumu par zīmes uzstādīšanu, tā ir uzstādīta pēc visiem noteikumiem un ir legāla. Šajā gadījumā zīmes uzstādīšanu nav vajadzīgs saskaņot ar citām iestādēm, jo tā atrodas uz privātas zemes.



Ar ierobežojumiem uz Rīgas ielām nodarbojas Rīgas domes Satiksmes departaments, proti, tas atbild arī par piebraucamajiem ceļiem, stāvvietām uz un pie ielām, kas ietilpst administratīvajā teritorijā (tas attiecas uz dzīvojamo māju pagalmiem, autostāvvietām pie veikaljiem un piebraucamajiem ceļiem). Pama-

tojoties uz *Ceļu satiksmes likuma* 38. panta 2. daļu, ja iedzīvotāji vēlas uzstādīt kādu zīmi vai barjeru, jautājums jārisina ar mājas pārvaldnieku vai zemes īpašniekiem. Tāpat jārikojas arī autostāvvietas izveidošanas gadījumā, savukārt zīmju uzstādīšana jāaskaņo ar „Latvijas Valsts ceļiem”. **K**

VAI PĀRVALDĪNIEKAM IR JĀSAKOPJ MĀJAS APKĀRTNE?



„Pie daudzdzīvokļu mājas nav izveidoti celiņi piekļuvei namam, brienam pa dubļiem pavasaros un rudenos, vasarās, kad tiek pļauta zāle, nesam to iekšā dzīvoklī. Vai pārvaldniekam – pagasta pārvaldei – tas būtu pienākums – vismaz sakārtot pieejamo un piebraucamo celiņu? B. Riekstiņa.”

Atbild Artūrs Lielgalvis, zvērināts advokāts:

– Atbilde tiek sniegta, pieņemot, ka pārvaldnieks ir pašvaldības uzņēmums, kas sniedz pārvaldīšanas pakalpojumu. Attiecīgi pārvaldniekam ir pienākums rīkoties dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā uzdevumā un apmērā, t.i., saskaņā ar pārvaldīšanas līgumā noteiktajiem pakalpojumiem par noteikto pārvaldīšanas maksu. Dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi nolemt veidot uzkrājuma fondu, vienlaikus nosakot, kādiem mērķiem tas tiks izlietots. Ja vēla-

ties sakārtot piekļuves celiņus, jāpieņem attiecīgs lēmums un jāvienojas ar pārvaldnieku par darbu izpildes kārtību. Praksē ir sastopami divi varianti:

- no sākuma tiek izveidots uzkrājuma fonds, un pēc tam par uzkrātajiem līdzekļiem tiek veikti darbi;
- vienoties ar pārvaldnieku, kurš piešķir līdzekļus darbu izpildei (neveidot uzkrājuma fondu), un attiecīgi iekļaut ikmēneša rēķinos noteikto maksājuma summu par veiktajiem darbiem. **K**

Lvportals.lv



Jums ir problēmas? Rakstiet uz e-pasta adresi margita7071@gmail.com, un mēs jūsu jautājumu nodosim tālāk speciālistiem