

Darīsim KOPĀ!

KĀDĒĻ, PIEAUG KADASTRĀLĀS VĒRTĪBAS?

Kā apstrīdēt Valsts zemes dienesta lēmumu,
ja nekustamais īpašums novērtēts nepareizi? 4.–5. lpp.

KĀ PAŠAM VEIKT KAIMIŅU APTAUJU?

Uzzināt, kurš ir īstenais dzīvokļa saimnieks, –
sarežģīts uzdevums 11. lpp.

№9 (145), septembris 2020 www.kopaa.lv Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

NEPALIKSIM BEZ SILTUMA?

Uzzinām, kāda būs
šī apkures sezona Rīgā

2.–3. lpp.



MAN NOZAGA DZĪVOKLI!

Jūsu mājoklis var būt pārdots
trim–četriem dažādiem cilvēkiem



6.–7. lpp.

„TIEŠIE NORĒKINI PAGAI DĀM NAV IZDEVĪGI!”

Vai rīdziniekiem ir jāmaksā kaimiņu apkures parādi?

A. ŠEVČENKO

Augusta beigās apsaimniekošanas uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks izsūtīja visiem saviem klientiem aptaujas lapas ar lūgumu nobalsot par to, ka viņi piekrīt atsevišķu dzīvokļu īpašnieku uzkrātā parāda par apkuri segšanai no mājas kopējo remontdarbu fonda. Vai tiešām kaimiņiem jāmaksā par kaimiņu?

Kā paskaidroja Rīgas namu pārvaldnieka pārstāvis Kristis Leiškalns, aptaujas lapas saņēma visu to māju ar centrālo apkuri iedzīvotāji, kurām bija uzkrājies parāds par 2019./2020. gada apkures sezonu.

– Tas bija ne mazāk kā 2000 mājām, – precizēja K. Leiškalns.

Katras mājas dzīvokļu īpašniekiem tika piedāvāts nobalsot par diviem punktiem. Pirmais: atļaut apsaimniekotājam daļu no līdzekļiem mājas uzkrājumiem nākotnē plānotajiem remontdarbiem izlietot atsevišķu parādnieku parāda par apkuri segšanai. Otrais punkts: pāriet uz tiešo norēķinu sistēmu par siltumu.

Rīgas namu pārvaldnieks skaidro, ka Valsts kontrole ir aizliegusi uzņēmumam ieguldīt savus līdzekļus klientu parādu dzēšanai, lai arī tas ir pagaidu lēmums. Savukārt, ja parādi par saņemto siltumenerģiju netiks nomaksāti, tad 2020. gada oktobrī visas 2000 mājas var palikt bez apkures.

Saņemot aptaujas lapas, tūkstosiem Rīgas iedzīvotāju bija sašutuši.

„Kādēļ mums vajadzētu maksāt par kaimiņiem?” jautā mūsu lasītāja Marija no Imantas.

„Mēs nepiekrītam ne tikai Rīgas namu pārvaldnieka priekšlikumam, bet arī aptaujas lapā norādītajai parāda summai,” paskaidroja Ķengaraga iedzīvotājs Viesturs. „Apsaimniekotājs apgalvo, ka mūsu mājas parāds ir gandrīz 10 000 eiro, bet pēc Rīgas siltuma informācijas mūsu parāds ir tikai 6900 eiro.”

Konfliktu noklusināja Mārtiņa Staķa iejaukšanās. Jaunais Rīgas mēra amats



Igors Trubko, Rīgas apsaimniekotāju asociācijas priekšsēdētājs

kandidāts paziņoja, ka apkure tiks pieslēgta visām mājām Rīgā. „Rīgas namu pārvaldnieka aptauju iesaku vienkārši ignorēt”, savā Facebook profilā rakstīja politiķis.

Mārtiņš Staķis pagaidām nemācēja pateikt, kādā veidā tiks noregulēta apkures parādu jautājums. Komentēt situāciju lūdzām Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētāju Igoru Trubko.

– Vai Rīgas namu pārvaldnieka sāktā aptauja par kaimiņu parādu samaksu no katras mājas kopējiem uzkrājumiem ir bija likumīga?

– Es uzskatu, ka aptauja ir likumīga, bet tā nav korekta. Rīgas namu pārvaldnieks sekojis Valsts kontroles rekomendācijām, kurās ir aizliegums uzņēmumam ieguldīt savus līdzekļus iedzīvotāju parādu apmaksai, kaut arī uz laiku.

– Kādēļ Valsts kontrole neatbalstīja šādu shēmu?

– Visu uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks naudu Valsts kontrole uzskata par pašvaldības līdzekļiem, bet pašvaldībām ir aizliegts ieguldīt privātajā īpašumā. Pēc Valsts kontroles uzskata, visi pašvaldību mājokļu apsaimniekošanas uzņēmumi ir jālikvidē vai arī jāpārveido.

– Kādēļ?

– Tādēļ, ka dzīvojamo māju pārvaldīšana nav pašvaldības funkcija. Paredzams, ka vietējām pašvaldībām pēc iespējas ātrāk no šīs funkcijas būs jāatbrīvojas, ja vien tās teritorijā ir citi apsaimniekošanas uzņēmumi, māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas funkciju nodotot citiem.

– Privātām komercstruktūrām?

– Jā. Šādi piemēri Latvijā jau ir, piemēram, Salaspilī, kur pašvaldība ļoti īsā laikā uzdeva pašiem iedzīvotājiem izvēlēties pārvaldniekus sakarā ar pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmuma slēgšanu. Līdzīgs, kaut arī ne analogisks piemērs bija Jūrmalā.

– Atceros, ka Jūrmalas pašvaldība pārdeva pašvaldības uzņēmumu Jūrmalas namsaimnieks privātajam biznesam...

– Jā, un kopā ar šo uzņēmumu ir nodevusi privātiem investoriem tiesības apkalpot pašvaldības bilancē bijušās mājas.

– Neatkarīgie auditori pēc Rīgas namu pārvaldnieka pārbaudes rezultātiem secināja, ka namu pārvaldīšanu vislietderīgāk būtu nodot privātajās rokās, bet tas nevar būt par labu iedzīvotājiem.

– Jūrmalas piemēru es vērtēju kā neveiksmīgu. Šajā pilsētā dzīvokļu īpašnieki tā arī nav pārņēmuši savu māju pārvaldīšanas tiesības, tāpēc šodien privātais uzņēmējs saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 408 var noteikt jebkādu pakalpojumu cenu. No sociālās atbildības viedokļa nav pareizi nodot valdījumā nepārņemtās mājas privātam apsaimniekošanas uzņēmumam.

APSAIMNIEKOTĀJA PIEREDZE

„Uzņēmumā Rīgas namu apsaimniekotājs katrai mājai ir izveidots uzkrājums parādu dzēšanai. Atsevišķu iedzīvotāju parādi vairs nav šķērslis apkures pieslēgšanai visai mājai.”

Igors Trubko

– Rīgas namu pārvaldnieks ir rīkojies likumīgi, lūdzot dzīvokļu īpašniekiem samaksāt kaimiņu radītos parādus no kopējā mājas uzkrājumu fonda. Kāpēc apsaimniekotājs, jūsuprāt, ir nekorekts?

– Saskaņā ar Augstākās tiesas Senāta lēmumu Latvijā nav solidāras atbildības, kaimiņš neatbild par kaimiņa parādiem. Piedāvājot atsevišķu dzīvokļu īpašnieku parādu dzēšanu no kopējā uzkrājumu fonda, pārvaldnieks būtībā ievieš solidāru atbildību. Tas ir divkārti nekorekti, jo iedzīvotāji ir krājuši līdzekļus šajā fondā pavisam citiem mērķiem.

– Kāda pārvaldnieka rīcība, jūsu ieskatā, būtu korekta?

– Atbilstoši visiem ekonomikas likumiem un saskaņā ar Komerclikumu ikvienam uzņēmējam savā darbībā ir pienākums paredzēt riskus un nodrošināties ar apgrozāmiem līdzekļiem. Parastā uzņēmējdarbībā ir tāda grāmatvedības pozīcija kā *uzkrājumi nedrošiem debitoru parādiem*. Apsaimniekošanas uzņēmuma vadītājam ir jāsaprot mājokļa apkalpošanas sfēras specifika un jāuzkrāj mājas kontā līdzekļi, lai sarežģītā situācijā norēķinātos par parādniekiem vai piesaistītu šim nolūkam kredītlīniju.

– Kādā veidā pārvaldnieks var sakrāt šādus līdzekļus?

– Ielūkosimies Ministru kabineta noteikumos Nr. 408, kuri nosaka kā-

tību, kādā tiek aprēķināta maksa par mājas apsaimniekošanu. Šis maksas sastāvā ir „namu pārvaldes administrācijas izmaksas”. Šajā pozīcijā var iekļaut arī uzkrājumus nedrošiem debitoru parādiem.

– Tātad iemaksāt naudu šādā uzkrāšanas fondā atkal būs spiesti dzīvokļu īpašnieki?

– Jā, tas nozīmē, ka kopējā maksa par mājas apsaimniekošanu, izmantojot šādu metodiku, nedaudz palielināsies. Bet pārvaldnieks var veidot uzkrājumus ļoti pakāpeniski, *netraumējot* dzīvokļu īpašniekus ar prasību vairāku tūkstošu eiro apmērā.

– Kā pārvaldnieks var veikt uzkrājumus nosacītajā parādnieku fondā, ja viņš nezina, cik lieli būs konkrētās mājas iedzīvotāju parādi pēc gada vai vairākiem?

– Ja pārvaldnieks profesionāli strādā ar parādniekiem un laikus vērsas tiesā, tad jebkuras mājas parādi kļūst prognozējami. Teiksim, 60 dzīvokļu mājā iedzīvotāju vidējais parāds ir 3000–6000 eiro. Pārņemot māju apkalpošanai, pārvaldniekam tas jāparedz.

– Jūs sakāt, ka pārvaldnieks pats var veidot pagaidu uzkrājumus iedzīvotāju parādu dzēšanai. Vai viņam ir vajadzīga piekrišana?

– Privātam pārvaldīšanas uzņēmumam šāda piekrišana ir nepieciešama, bet pašvaldības namu apsaimniekotājam, tādām kā Rīgas

MAINĀM visai mājai vecos dzīvokļu ūdens skaitītājus pret **C klases** mērāparātiem ar datu attālinātas nolasīšanas 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



APSAIMNIEKOTĀJA PIEREDZE
„Mājas apsaimniekotājs no parādniekiem saņem nokavējuma naudu, līgumsodu un nokavējuma procentus. Šos līdzekļus vajadzētu izmantot, lai risināt problēmas ar kaimiņu parādiem.”

Igoris Trubko

namu pārvaldnieks, šajā ziņā ir *Carte blanche*. Saskaņā ar MK noteikumiem № 408 viņam ir tiesības, aprēķinot apkalpošanas maksu nākamajai sezonai, iekļaut tajā arī pozīciju „papildu uzkrājumi”. Arī apsaimniekotājs saņem no parādniekiem nokavējuma naudu, līgumsodu un nokavējuma procentus. Šos līdzekļus vajadzētu izmantot, lai risināt problēmas ar kaimiņu parādiem.

– Jaunais mērs Mārtiņš Staķis solīja, ka visām Rīgas namu pārvaldnieka pārvaldītajām mājām tiks pieslēgta apkure. Vai tas atrisinās problēmu ar kaimiņu parādiem?

– Kamēr mērs nav paziņojis, kādā veidā tiks nodrošināta pieslēgšana, kā iedzīvotāji, tā pārvaldnieks ar nepacietību gaida viņa lēmumu, lai noskaidrotu situāciju.

– Vai ir jēga patlaban pāriet uz tiešiem norēķiniem ar uzņēmumu Rīgas siltums?

– Diskusijas par tiešiem norēķiniem ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem sākās jau 2015. gadā. Es uzskatu, ka pašlaik šāda veida norēķinu forma iedzīvotājiem nav izdevīga. Par piemēru ņemsim 60 dzīvokļu māju, kuras vidējais parāds ir 6000 eiro. Šis parāds tiek uzkrāts trīs gadu laikā. Pieņemsim, ka iedzīvotāji nobalso par pāreju uz tiešiem norēķiniem ar uzņēmumu Rīgas siltums. Pakalpojumu sniedzējs ir aprēķinājis, ka atsevišķa rēķina administrēšana, ietverot tā nosūtīšanu, izmaksās katram dzīvokļa īpašniekam 4,30 eiro mēnesī (šajā summā ietilpst rēķina sagatavošana, nodoklis un pasta izdevumi). Izrādās, ka ik mēnesi mājas

iedzīvotāji papildus maksās uzņēmumam Rīgas siltums 258 eiro. Gadā tas būs 3096 eiro.

– Nav maz!

– Tagad pieņemsim, ka mājai būtu jāievieš tāda pat norēķinu sistēma arī ar citiem pakalpojumu sniedzējiem: Rīgas ūdeni un atkritumu izvešanas operatori. Tad tuvāko triju gadu laikā iedzīvotāji maksātu par tiešo norēķinu sistēmu 9000–30 000 eiro. Tas daudzas reizes pārsniedz iespējamās iemaksas nedrošo debitoru parādu dzēšanas pozīcijā.

– Varbūt tomēr tiešo norēķinu sistēmai ir kādi plusi?

– Daudzi dzīvokļu īpašnieki uzskata, ka ar tiešo norēķinu sistēmu Rīgas siltums nespēs piedraudēt visai mājai ar apkures atslēgšanu, taču tie ir maldi: Rīgas siltums par savu klientu turpinās uzskatīt visu māju, nevis katra atsevišķa dzīvokļa īpašnieku. Tiešo norēķinu ieviešana neatrisinās kaimiņu parādu problēmas.

– Vai ir iespējams tiešos norēķinus padarīt izdevīgus dzīvokļu īpašniekiem?

– Jā, bet ne ar šādiem izcenojumiem par katru rēķinu. Piemēram, Jūrmalā un Jelgavā tiešie norēķini ir ieviesti uzreiz pilsētas mērogā un tas ļauj padarīt sistēmu lētāku un ērtāku. **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 Bolderāja, Mežrozīšu ielā 43
 - 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 15. oktobrī**

**Darīsim
KOPĀ!**

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, Gogoļa iela 5, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas

apsaimniekotāju asociāciju

iespiests: SIA „Poligrāfijas grupa

Mūkusalā”

Tirāža: 20 000



*Ko mīl, tas nevar pazust nekur,
Sirds tūkstoš saitēm to pie sevis tur.
Pat tad, ja vairs tie mūžam nesatiktos.
(V. Rūja)*

**Skumju laikā domās esam kopā ar Igoru Trubko un viņa ģimeni,
mammu Lidiju aizsaulē aizvadot.**

AS Rīgas namu apsaimniekotājs kolektīvs

VAI TIEŠĀM AUGS KADASTRĀLĀS VĒRTĪBAS?

Nekustamo īpašumu kadastrālās novērtēšanas jaunās bāzes sabiedriskā apspriešana ir noslēgusies.

To, kas īpašniekus gaida nākotnē, skaidro Valsts zemes dienestā.

Marina MATROŅINA

Latvijas iedzīvotāji ir satraukti: uz 2022. gadu iezīmētais kadastrālo vērtību pieaugums varētu radīt nekustamā īpašuma cenu un nekustamā īpašuma nodokļa nesamērīgu pieaugumu.

Nolēmām noskaidrot, vai tā tiešām ir, un uz sarunu aicinājām Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma vērtēšanas departamenta Vērtēšanas analīzes daļas vadītāju Aleksandru Eļkinu. Pie viena nolēmām noskaidrot, kā faktiski tiek aprēķināta kadastrālā vērtība un kāpēc jāpārskata likums.

Kā tiek aprēķināta kadastrālā vērtība?

– Kas ir kadastrālā vērtība? Kāpēc radās nepieciešamība to pārskatīt?

– Kadastrālā vērtība ir nekustamā īpašuma masveidīga novērtēšana, kuru Valsts zemes dienests veic vairākas reizes katros desmit gados. Kadastrālā vērtība seko izmaiņām nekustamā īpašumu tirgū. Kā tikko konkrētajā nekustamo īpašumu grupā ir noslēgti vairāk nekā 20 darījumi, ir iespējams fiksēt, kāda ir pašreizējās kadastrālās vērtības atbilstība nekustamā īpašuma tirgus vērtībai un kādas izmaiņas ir sagaidāmas nākamajā pārreģināšanā.

Nevajadzētu jaukt nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību ar individuālo nekustamā īpašuma novērtējumu, kuru īpašnieks pasūta individuāliem vērtētājiem.

Pārskatīt kadastrālās vērtības nolēma, jo tās vairs neatbilst tirgus vērtībām. Nekustamo īpašumu pašreizējā kadastrālā vērtība atbilst tirgus situācijai, kāda bija 2012.–2013. gadā.

Zemes dienests patlaban ir aprēķinājis jauno kadastrālo vērtību bāzi, kas atbilst nekustamā īpašuma tirgus stāvoklim uz 2019. gada 1. jūliju. Ar šo informāciju ir iepazīstināti iedzīvotāji, pašvaldības, Finanšu ministrija un valdība. Pare-

dzams, ka jaunā kadastrālā vērtība stāsies spēkā 2022. gadā.

– No kā ir atkarīga māju un dzīvokļu kadastrālā vērtība?

– Tā ir atkarīga no nekustamo īpašumu tirgus. Ja nekustamā īpašuma cenas vairāku gadu laikā nav mainījušās, pārvērtēšanu veikt nav nozīmes. Zemes dienesta uzdevums ir objektīvi, uz vienu noteiktu datumu novērtēt visu nekustamo īpašumu Latvijā. Ja nekustamā īpašuma tirgū vērojama izaugsme, kadastrālo vērtību palielina, ja vērojams kritums – to samazina. Mēs salīdzinām arī teritorijas un sociālekonomiskos rādītājus un aprēķinām, kādas cenu izmaiņas vērojamas konkrētajā teritorijā.

Nedrīkst aizmirst, ka vienādu nekustamo īpašumu cenas dažādās teritorijās atšķiras, piemēram, Jūrmalā, blakus koncertzālei „Dzintari”, mājas un dzīvokļi var maksāt līdz miljonam vai pat vairākus miljonus eiro, savukārt Baltinavā, blakus Krievijas robežai, dzīvokļu un privātmāju cenas būs daudz zemākas.

Tāpat kā tirgus cenu, arī kadastrālo vērtību ietekmē daudzi faktori: būves uzcelšanas gads, ēkas lielums, tās stāvoklis, labiekārtotības pakāpe, lietošanas veids u.c.

– Ļoti labi, bet kāpēc valstij vajadzīgs jauns kadastrālais novērtējums?

– Tas ir nepieciešams, lai gūtu priekšstatu par to, kādu kapitālu pārvalda sabiedrība un valsts, lai pašvaldības varētu plānot teritoriju attīstības politiku turpmāk. 2017. gadā vairāk nekā 50 tūkstoši iedzīvotāju parakstījās zem ierosinājuma par nekustamā īpašuma nodokļa atcelšanu vienīgajam mājoklim. Toreiz tika pieņemts lēmums, ka vispirms ir jāuzlabo pati kadastrālās vērtēšanas sistēma (piemēram, jaunbūvēm, lieliem zemesgabaliem zem daudzdzīvokļu mājām, kuru kadastrālās vērtības ir stipri atpalikušas no tirgus, – *redakcijas piezīme*), un tikai pēc tam jārisina nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu jautājums.

Starp citu, problēma ar jaunbūvju nenovērtēšanu patiešām pastāv. 2020. gadā jauno un veco mājokļu kadastrālā vērtība bija aptuveni vienā līmenī. Tika nolemts, ka negodīgā attieksme ir jāmaina, labojot kadastrālās vērtēšanas sistēmu. Tas



ir nepieciešams vēl arī tādēļ, ka kadastrālo vērtību izmanto ne tikai nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinam, bet arī nekustamā īpašuma privatizācijas vērtības aprēķināšanai, kapitāla pieauguma nodokļa aprēķināšanai mājokļa pārdošanas gadījumā u.c. Tā tiek izmantota kā kritērijs arī uzturēšanās atļaujas izsniegšanai.

Ko ņem vērā, veicot aprēķinu?

– Kā tiek aprēķināta jauna kadastrālā vērtība?

– Kadastrālo novērtējumu veic pēc formulas. Aprēķinot kadastrālo vērtību ēkai, tiek ņemtas vērā pazīmes: ēkas kopējā platība, tās sadalījums pa telpām: iekšējās, ārtelpas, to starpā pagrabtelpa, balkoni vai lodžijas (ar piemērotu vērtību samazinošu koeficientu), labiekārtotības līmenis (kādas ērtības ir), būves fiziskais nolietojums (jaunbūve vai vecāka būve), vai objekts ir arhitektūras piemineklis (būtisks parametrs, jo arhitektūras pieminekļu remontā jāiegulda daudz līdzekļu, lai izpildītu pret pieminekli izvirzītās prasības), materiāls, no kāda būvēta ēka, būvniecības periods u.c.

Tas pats attiecas uz dzīvokļa īpašuma kadastrālās vērtības aprēķinu. To nosaka, ņemot vērā platību – iekšējā un ārtelpu, ar pazeminošo koeficientu, summu, stāvu, dzīvokļa labiekārtotības līmeni, ēkas fizisko nolietojumu, vai dzīvokļa īpašums atrodas arhitektūras pieminekļī, materiālu, no kura būvēta ēka (piemēram, dzīvoklim koka ēka būs cita vērtība nekā tādas pat platības dzīvoklim dzelzsbetona paneļu ēkā). Ja ēka ir arhitektūras piemineklis sliktā stāvoklī, kas prasa ieguldījumus tā atjaunošanas darbos, samazināsies ne tikai īpašuma tirgus, bet arī kadastrālā vērtība, jo valdītājs nevar pilntiesīgi rīkoties ar savu mantu un veikt remontu bez sarežģītas saskaņošanas ar uzraugošajām iestādēm.

– Vai, vērtējot īpašumu, tiek ņemta vērā dzīvojamās ēkas sērija?

– Kadastrā nav informācijas par dzīvojamo māju sērijām, bet, veicot aprēķinus, izmantojam datus par ēkas uzbūvēšanas gadu. Esam novērojuši, ka renovētajās mājās, kas būvētas līdz Pirmajam pasaules karam, īpašumi tirgū kotējas augstāk nekā dzīvoklis mājā, kas uzbūvēta XX gadsimta septiņdesmitajos un astoņdesmitajos gados. Arī jaunajos projektos dzīvokļu vērtība ir augstāka nekā padomju gados būvētajos namos. Šī iemesla dēļ, lai adekvāti novērtētu konkrētu dzīvokļu kadastrālo vērtību, visas ēkas esam sadalījuši sešās grupās: līdz I pasaules karam–1914. gadam būvētās ēkas, starpkaru periodā–1945. gadam veiktā būvniecība, padomju gadu apbūve–1990. gadam. Tam seko trīs nosacīti jaunās apbūves periodi – līdz 2000. gadam, līdz 2014. gadam un no 2015. gada līdz mūsdienām. Šādi ir iespējams veikt novērojumus par to, kā katras grupas mājas, nosacīti runājot, *uzvedas* nekustamā īpašuma tirgū. Visvairāk ēkas tirgus cenu ietekmē tās stāvoklis un pielietojšanas veids.

Kur sagaidāms lielākais pieaugums?

– Kādos nekustamā īpašuma segmentos, sākot ar 2022. gadu, tiek prognozēts lielākais kadastrālās vērtības pieaugums?

– Latvijas nekustamā īpašuma tirgum ir raksturīga liela nevienādība dažādās teritorijās.

Tiek prognozēts liels kadastrālās vērtības pieaugums lauksaimniecības zemēm. Kopš 2012. gada zemju tirgus cenas ir pieaugušas visos reģionos. Latgalē no vidēji 700–800 eiro līdz 1200–1400 eiro par hektāru, reģionā ar visauglīgāko zemi – Zemgalē – no 2000 eiro līdz vidēji 4500–6000 eiro par hektāru. Patlaban šī reģiona zemju kadastrālā vērtība ir tikai aptuveni 30 procenti no reālās tirgus vērtības.

Kā novērtēts jūsu mājoklis?

Zemes dienests ir publicējis nekustamo īpašumu jaunās kadastrālās vērtības portālā www.kadastrs.lv. Šajā vietnē ikviens interesents var iepazīties ar sava mājokļa paredzamo kadastrālo vērtību, sākot no 2022. gada. Turpat ir publicētas tematiskās kartes, kurās var redzēt, par kādām cenām beidzamajos gados notikuši pirkšanas–pārdošanas darījumi jūsu vai blakus mājās, jūsu ielā un apkaimē. Savukārt portālā www.kadastralavertiba.lv ir publicēta bāze kadastrālās vērtības aprēķinam un informācija par projektu.

Lielu ietekmi uz zemes vērtējumu atstāj tās auglības novērtējums – jo augstāks tas ir, jo zeme ir dārgāka. Vēl ietekme ir arī reģionam – piemēram, Zemgalē ir visaugstākās cenas. Pašlaik viena hektāra cena var sasniegt 9 līdz 10 tūkstošus eiro, kamēr Latgalē tikpat auglīga zeme maksās daudz lētāk.

Atbilstoša novērtējuma nav arī jaunajiem mājokļiem. Patlaban kadastrālā vērtība dzīvokļiem jaunbūvēs ir tikai 30% no tirgus vērtības, bet tipveida daudzstāvu mājas dzīvokļa kadastrālā vērtība – 50% no parastās pārdošanas cenas.

Plānots, ka jaunajiem projektiem dzīvokļu kadastrālā vērtība palielināsies vairākas reizes.

– Vai tas nebūs pārlieku sāpīgi dzīvokļu īpašniekiem jaunbūvēs?

– Šāds apgalvojums nav obligāts, vēl jo vairāk tādēļ, ka iespējama neapliekamā minimuma ieviešana vienīgajam mājoklim vai citi nodokļu atvieglojumi.

Starp citu, proporcionāli visam mājokļu fondam Latvijā jaunbūvju jeb jauno projektu skaits nav liels. Kopumā Latvijas dzīvojamo fondu veido apmēram 40 tūkstoši daudzdzīvokļu māju vai 700 tūkstoši dzīvokļu. No tām jaunbūvēs ir tikai aptuveni 1400, kurās ir tikai 30 tūkstoši dzīvokļu. Lielākā daļa jaunbūvēto objektu atrodas Rīgā, Rīgas apkaimēs un Jūrmalā.

– Cik procentu no nekustamā īpašuma tirgus vērtības būtu jābūt tā kadastrālajai vērtībai?

„Nav pareizi pašreizējo nodokļa likmi attiecināt uz jauno kadastrālo vērtību, jo nodokļu politika atbilstoši mainīsies.”

– Valdība ir izvirzījusi mērķi kadastrālo vērtību maksimāli pietuvināt tirgus vērtībai, lai proporcija būtu 1: 1, taču, tā kā objekti ir ļoti dažādi, nav iespējams visos gadījumos panākt vienlīdzību: kaut kur šī attiecība būs 0,97%, bet citos gadījumos kadastrālā vērtība sasniegs pat 1,02% no tirgus vērtības.

Vai to ir iespējams apstrīdēt?

– Vai remonts dzīvokli ietekmē tā kadastrālo vērtību?

– Valsts zemes dienestam nav informācijas, vai katrā atsevišķā dzīvoklī ir veikts remonts. Pie kadastrālā novērtējuma tiek ņemts vērā ēkas kopējais nolietojums. Cenu veidošanas nosaka vairāki faktori – ja tiek pārdots dzīvoklis ar eiromontu, tad tā tirgus vērtība būs paaugstināta, savukārt tajā pašā mājā par parādiem izolē pārdots dzīvoklis tiks tirgots ar pazeminātu cenu.

– Vai ir iespēja apstrīdēt kadastrālo vērtību, ja īpašnieks nepiekrīt sava mājokļa novērtējumam? Piemēram, pašlaik vienistabas dzīvokļa kadastrālā vērtība tipveida mājā ir vidēji 13 tūkstoši eiro, bet gaidāmais vērtības pieaugums var sasniegt 30 tūkstošus eiro. Es neuzskatu, ka tas ir adekvāts paaugstinājums.

– Apstrīdēt var tikai, pārbaudot kadastra datus. Ja bāzes dati ir nepareizi, piemēram, neprecīzi ievēditi, tad tos var labot. Ja dati ir novecojuši, tos var aktualizēt. Ja runa ir par dzīvokļu kadastrālajām vērtībām, tad jāvērsas Zemes dienestā.

Cenas diktē tirgus

– Kādēļ kadastrālās vērtības noteikšanā tiek ņemtas vērā nekustamā īpašuma tirgus cenas pēc to stāvokļa uz 2019. gada

1. jūliju? Situācija pēc tam taču ir mainījusies.

– Saskaņā ar likumu, aprēķinot kadastrālo vērtību, tiek ņemti rādītāji par vismaz beidzamajiem diviem gadiem. Mūsu aprēķinos ņemts laika periods no 2017. gada līdz 2019. gada 1. jūlijam. Teritorijās, kurās bija maz pārdošanas darījumu, ņēmām vērā arī ziņas par 2016. gadu.

– Kādā veidā uzzināt tirgus cenas?

– Zemes dienests saņem visu informāciju par darījumiem ar nekustamo īpašumu no zemesgrāmatas. Visi darījumi tiek pārbaudīti – vai tie pēc starptautiskās vērtētāju asociācijas standartiem atbilst brīvajam nekustamā īpašuma tirgum, vai darījumos neslēpjās zemūdens akmeņi, piemēram, zem mājas pārdošanas darījuma *nemaskējas* viena radnieka dāvana citam. Šādi darījumi no kopējās statistikas tiek atslēgti. Pārējos darījumus mēs sadalām pa objektu kategorijām (dzīvokļi, dzīvojamās mājas, zeme zem apbūves, komercietelpas, lauksaimniecības zemes, meži) un pa teritorijām, kur tie atrodas. Pēc tam vērtējam cenu līmeni.

Laikā no 2017. līdz 2019. gadam Latvijā tika veikti aptuveni 120 000 nekustamā īpašuma pārdošanas darījumi. 28 381 darījums no kopējā skaita atbilst brīvajam nekustamā īpašuma tirgum, un bija iespējams to izmantot dzīvokļu kadastrālās vērtības aprēķināšanai mājās, kas būvētas līdz 2000. gadam. Jaunbūvēs (ar būvniecības gadu pēc 2000. gada) šādi darījumi bija tikai 5970.

– Viena veida nekustamā īpašuma tirgus cenas var stipri atšķirties. Vai tas tiek ņemts vērā, veicot kadastrālo vērtību aprēķinu?

– Cilvēki domā: „Man blakus par augstu cenu nekustamo īpašumu iegādājās ārzemnieks, tātad automātiski mūsu rajonā dzīvokļu cenas paaugstināsies.” Tā tas nedarbojas. Ja konkrētajā mājā dzīvokļu īpašumus iegādājies vidēji par 45–50 tūkstošiem eiro, bet viens ārvalstu pilsonis dzīvokli iegādājies par 80 tūkstošiem, viņa darījums kadastrālās vērtības aprēķinā netiks ņemts vērā. Ja darījums veikts ar mērķi saņemt uzturēšanās atļauju, arī to neņem vērā. Jāņem vērā arī tas, ka mājas var izskatīties vienādas, bet īpašumu cenas ir dažādas. Piemēram, vienā ēkā dzīvokļu īpašnieki ir atrisinājuši apkures jautājumu – uzstādījuši centrālās apkures katlu, bet blakus mājā šāda katla nav. Loģiski, ka arī objektu kadastrālās vērtības būs atšķirīgas.

– Kuros reģionos visstraujāk aug mājokļa vērtība?

– Visstraujākais pieaugums ir Rīgā, apkaimēs ap Rīgu un Valmierā (ņemot vērā cenas 2019. gada jūlijā). Rīgā kadastrālā vērtība ir vidēji 44% no nekustamā īpašuma tirgus vērtības, bet Latgalē – 70 procenti. Tas nozīmē, ka arī kadastrālās vērtības pieaugums būs proporcionāls.

Krīzes ietekme

– 2020. gadā sakarā ar koronavīrusa epidēmiju valstī sākās ekonomiskā krīze, un ļoti iespējams, ka tā vēl nav beigusies. Savukārt Valsts zemes dienests jauno kadastrālo vērtību aprēķinā ņem vērā veiksmīgā 2019. gada rādītājus, kad ekonomikā vērojām pieauguma tendences. Kāpēc netiek ņemta vērā krīzes ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu?

– Rudenī mums jāsniedz informatīvs ziņojums valdībai par to, vai Covid-19 atstāj ietekmi uz ne-

TAS IR SVARĪGI!

Ikviens nekustamā īpašuma īpašnieks var saņemt informāciju par savu nekustamo īpašumu portāla www.kadastrs.lv sadaļā „Mani dati”, autorizējoties ar portāla latvija.lv starpniecību. Rakstiski šo datu izdruku iespējams pasūtīt Valsts zemes dienestā, un pakalpojums vienu reizi gadā tiek sniegts bez maksas.

Ar sūdzībām un ierosinājumiem par jauno kadastrālo vērtību var vērsties Valsts zemes dienestā pa tālruni **67038800** vai rakstot uz e-pastu: info@vzd.lv.

kustamā īpašuma tirgu un vai ir vērojams mājokļa viena kvadrātmetra cenas samazinājums. Pagājušajā nedēļā mums bija tikšanās ar Neatkarīgo vērtētāju asociācijas pārstāvjiem. Pēc viņu teiktā, nekustamo īpašumu cenas krīze pagaidām neietekmē.

Tāpat mūsu kolēģi no Igaunijas un Lietuvas, ar kuriem mēs jūlija sākumā noorganizējām semināru attālinātā režīmā, informēja, ka mājokļu cenas arī pie viņiem nav uzrādījušas samazināšanās pazīmes. Visticamāk, reāls krīzes iespaids uz nekustamā īpašuma tirgus cenām būs jūtams rudenī vai ziemā.

Līdz šim esam pamanījuši, ka aptuveni par 10% samazinājušās dzīvokļu izīrēšanas cenas, savukārt pieaudzis pārdošanā izlikto dzīvokļu skaits, kas perspektīvā var samazināt vidējās dzīvokļu cenas. Tāpat, neskatoties uz krīzi, šajā pavasarī un vasarā ģimenes joprojām aktīvi pērk privātmājas Rīgas apkaimēs.

– Ja nekustamā īpašuma cenas rudenī vai ziemā krasi pazemināsies, vai jūs veiksiet kadastrālo vērtību pārreķinu līdz 2022. gadam?

– Jā, varbūt nāksies veikt kadastrālo vērtību pārreķinu, ņemot par pamatu citu datumu – kādu, to izlems valdība. Šādu scenāriju jau reiz izdzīvojam 2009. gadā.

Krist panikā ir pārāgri

– Valsts zemes dienests organizēja jaunās kadastrālās vērtības bāzes publisku apspriešanu, savu viedokli varēja izteikt ikviens sašutis iedzīvotājs. Kādi ir šīs diskusijas rezultāti?

– Tik tiešām, laikā no 14. jūlija līdz 28. jūlijam notika jauno kadastrālo vērtību projekta sabiedriskā apspriešana. Zemes dienests saņēma vairāk nekā 1100 vēstuļu, kuras sadalīja trīs grupās. Pirmā, lielākā, iedzīvotāju grupa bija pret kadastrālās vērtības pārskatīšanu, jo jauno kadastrālo vērtību automātiski saprot kā nekustamā īpašuma nodokļa paaugstinājumu. Šāda panika ir priekšlaicīga – ja īpašuma kadastrālā vērtība palielināsies divas reizes, tas nenozīmē, ka arī nodoklis dubultosies.

Nav pareizi pašreizējo nodokļa likmi attiecināt uz jauno kadastrālo vērtību, jo nodokļu politika, iespējams, tiks mainīta.

Otrajā vēstuļu grupā iedzīvotāji apgalvoja, ka viņu mājoklis ir pārvērtēts. Piemēram, 2017. gadā cilvēks iegādājies dzīvokli par 45 tūkstošiem eiro, patlaban tā paredzamā vērtība ir 50 tūkstoši, bet cilvēks neņem vērā, ka šajos gados visas mājokļu cenas ir pieaugušas. Jāatzīst, ka kritika ir attaisnojama, un mēs to ņemsim vērā.

Mēs nevaram pielīdzināt katru objekta kadastrālo vērtību cenai, kas norādīta pirkšanas–pārdošanas līgumā. Mūsu uzdevums ir novērtēt kopējo līmeni, lai negadītos tā, ka mēs vērtējam mājokli par 50 tūkstošiem eiro, bet reāli šādi dzīvokļi maksā 25 tūkstošus.

Saņēmām arī vēstules, kurās teiktas, ka jaunā kadastrālā vērtība noteikta pārāk zema. Šo vēstuļu autori minēja piespiedu nomu – zemes īpašumus zem daudzdzīvokļu mājām. (Tā kā zemes īpašnieka peļņa no nomas ir atkarīga no zemesgabala kadastrālās vērtības, tās paaugstināšana īpašniekam ir ļoti izdevīga – *redakcijas piez.*). Ja daudzdzīvokļu mājai bija piesaistīts pārāk liels zemesgabals, ko tā neizmanto, mēs aprēķinājam šai mājai funkcionāli nepieciešamo platību, bet pārējām platībām piemērojām vērtību samazināšu koeficientu.

– Vai iedzīvotāju viedokļi ietekmēs kadastrālās vērtības paaugstināšanas projektu?

– Ja mēs, analizējot iedzīvotāju vēstules, saskatīsim, ka sistēmiski esam kļūdījušies, strādāsīm pie kadastrālās vērtēšanas sistēmas uzlabošanas, iespējams, pat mainīsim metodiku. Ikviena piezīme tiks ņemta vērā.

Cik augsts nodoklis sagaidāms?

– Kad gaidīt nekustamā īpašuma nodokļa izmaiņas?

– Valdība ir devusi nepārprotamu uzdevumu: pēc noteikumu par jaunajām kadastrālajām vērtībām pieņemšanas Finanšu ministrijai ir pienākums 12 mēnešu laikā izstrādāt jauno nekustamā īpašuma nodokļu sistēmu, ar noteikumu, lai nodoklis būtu samērīgs.

Tieslietu ministrija jau ir nākusi klajā ar ierosinājumu pasargāt vienīgā (primārā) mājokļa īpašniekus no nodokļa paaugstināšanas – par mājokli, kura vērtība ir mazāka nekā 100 tūkstoši eiro, nodokli neaprēķināt vispār, atlikušo summu paredzēts noteikt, atņemot no īpašuma kadastrālās vērtības 100 000 eiro, un atlikušajai vērtības daļai piemērot koeficientu 0,2. Ministrijas piedāvājumā bija ietverts arī nekustamā īpašuma nodokļa samazinājums par 80 procentiem zemei zem mājas. Pirmā likumprojekta versija tika nodota sabiedrības apspriešanai šī gada janvāra beigās.

Iespējams, tiks samazināts arī nekustamā īpašuma nodoklis komercīpašumiem, kas patlaban ir 1,5%.

Jāņem vērā, ka saskaņā ar likumu pašvaldībām ir tiesības noteikt savas nekustamā īpašuma nodokļa likmes – no 0,2% līdz 1,5%.

– Kad jauno kadastrālo vērtību projektu paredzēts skatīt Ministru kabinetā?

– Pašlaik mēs vēl pārbaudām datus un apstrādājam vairāk nekā 1100 vēstuļu. Cenšamies pievērst uzmanību kritikai un pārbaudīt datus. Vasaras beigās, vēlākais, rudens sākumā projektu nodosim Tieslietu ministrijai. Ministrija izlems, vai likumprojektu nodot Ministru kabinetam vai nosūtīt uz pārstrādi. 2020. gada 15. jūlijā visa informācija par jauno kadastrālo vērtību projektu tika nodota Finanšu ministrijai, lai tā atrisinātu uzdevumu – ko iesākt ar nekustamā īpašuma nodokli. Paredzamais uzdevums nebūs no vieglajiem – aprēķināt nodokli, lai tas būtu samērīgs, turklāt – visām nekustamā īpašuma grupām. **K**

Patlaban Saeimā ir iesniegti divi ierosinājumi atlikt jaunās kadastrālās vērtēšanas bāzes ieviešanu Latvijā vismaz līdz 2023. gadam, jo valdība nav atrisinājusi jautājumu par nekustamā īpašuma nodokļa atcelšanu primārajām mājoklim un nav noteikusi neapliekamo minimumu, par kuru nodoklis netiek aprēķināts. Bez atvieglojumiem Latvijas iedzīvotāju nodokļu slogs var palielināties pusotru līdz divas reizes.

DZĪVOKLI NOPIRKA, PAR SAIMNIECI NEKĻUVA

Grasāties pirkt dzīvokli? Nemiet vērā, ka pat dokumentu noformēšana pie notāra negarantē, ka nekustamais īpašums būs jūsu

Ilona MILLERE

Koronavīrusa izraisītās krīzes iespaidā mājokļu cenas Latvijā pakāpeniski samazinās. Tas cilvēkiem, kuri sen bija sapņojuši par dzīvokli, šajā izdevīgajā brīdī ļāva to iegādāties par pieņemamu cenu. Bet, ja pārdevējs vienkārši atbrīvojas no mājokļa, tad pircējs var palikt ne tikai bez dzīvokļa, bet arī bez naudas. Kā pasargāt sevi no nepatikšanām?

No rīta – nauda, bet vakarā – čiks!

– Pirms vairākiem gadiem mana mamma nopirka no draudzenes dzīvokli, kurā plānoja iekārtot komerc-telpas. Bet dzīvoklis tā arī netika nostiprināts zemesgrāmatā kā manas mātes īpašums, – stāsta Jūlija. – Tas notika tā – pirmdien mamma noslēdza pirkuma-pārdevuma līgumu, bet otrdien iepriekšējā dzīvokļa īpašniece to iekārtāja bankā kā kredīta nodrošinājumu. Kad pēc dažām dienām mana māte beidzot nolēma nostiprināt savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, viņai tika atteikts, jo dzīvoklis izrādījās iekārtots. Zemesgrāmatā bija aizliegums veikt jebkādas darbības ar šo nekustamo īpašumu, to starpā – mainīt īpašniekus.

Mamma bija šokēta par to, ka dzīvoklis, ko viņa nopirka par lielu naudu, viņai nepieder, un pirkuma līgums nepalīdzēja pierādīt taisnību.

Sākās skandāls. Mamma paziņoja, kura pārdeva viņai nekustamo īpašumu un pēc tam to iekārtāja, uzrakstīja iesniegumu, kurā atzina krāpšanas faktu un apņēmas saistības izmaksāt tuvāko divu gadu laikā. Mamma noticeja, ka pēc diviem gadiem aizliegums zemesgrāmatā tiks noņemts un viņa varēs pārformēt nekustamo īpašumu uz sava vārda.

– Cik man zināms, – Jūlija turpina, – paziņa ar laiku izmaksāja kredītu, bet mana mamma kaut kādu iemeslu dēļ tā arī nenostiprināja dzīvokli uz sava vārda. Tas kļuva zināms tikai pēc mamma nāves, kad pienāca mans laiks stāties mantojumā. Tad es uzzināju, ka dzīvoklis pēc zemesgrāmatas izziņas joprojām

„Ievēroju, ka tādi gadījumi, kad tiesu izpildītājs uzliek arestu tikko nopirktiem mājokļiem, ir ļoti daudz.”

paliek mamma draudzenes īpašumā, lai gan visus šos gadus maksājumus par dzīvokli maksāja mana mamma, nevis viņas paziņa, un man ir pierādījumi – izdrukas no mātes konta. Vai es varu, ņemot vērā līgumu par šī dzīvokļa pirkšanu, izrakstu no mamma konta par komunālo rēķinu apmaksu un mamma draudzenes rakstveida solījumu atmaksāt kredīta naudu, celt prasību tiesā, lai dzīvoklis tiktu atzīts par manu mantojumu?

Ķīla un aizliegums

Kāda izveidojas situācija? Ne pirkuma-pārdevuma līgums, ne maksāšanas uzdevums, kas apliecina naudas apmaksu par dzīvokļa iegādi, negarantē pircējam viņa tiesību aizsardzību. Izrādās, ka pārdevējam vēl ir iespēja iekārtāt dzīvokli, kas viņam vairs nepieder?

– Pati par sevi ķīla un aizliegums rīkoties ar ķīlu ir dažādas lietas. Aizliegumu jebkurai darbībai ar nekustamo īpašumu uzliek nevis pārdevējs, bet persona, kura izsniegusi kredītu pret dzīvokļa ķīlu. Šī persona var uzlikt liegumu vai arī to nedarīt, – skaidro advokāts Andrejs Adamsons. – Tātad pat tad, ja dzīvoklis ir kalpojies par kredīta nodrošinājumu, tas nenozīmē, ka pircējam nav iespējas pieteikt savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā.

Bet, ja jaunais īpašnieks ir nolēmis nostiprināt īpašuma tiesības zemesgrāmatā, viņš automātiski ir atzinis dzīvokļa ķīlu par savu, tas nozīmē, uzņēmis pienākumu kredītu samaksāt. Kaut arī tas šķiet netaisnīgi, bet saskaņā ar likumu ķīla netiek nostiprināta uz personu, kurš ir ņēmis kredītu, bet uz pašu mantu. Tātad, tiklīdz pircējs iegūtās īpašuma tiesības nostiprina ze-



„Māti apstulbināja atziņa, ka dzīvoklis, ko viņa nopirka par lielu naudu, viņai vispār nepieder. Pat pirkuma-pārdevuma līgums nelīdzēja panākt taisnību.”

mesgrāmatā, viņš automātiski kļūst par parādnieku.

Ja nauda netiks samaksāta kredītoram termiņā, tad iekārtoto nekustamo īpašumu var nodot kredītoram un pēc tam pārdot izolē. Tas notiks pat tādā gadījumā, ja pircējs kredītu nebūs ņēmis un nekustamo īpašumu iekārtājis.

Tiek pieņemts, ka, nostiprinot savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, jaunais īpašnieks ir iepazinies ar visiem apgrūtinājumiem, kuri ir nostiprināti uz šo īpašumu, un ir tiem piekritis. Turklāt ir gadījumi, kad cilvēki jau pērkot ir informēti, ka pērk dzīvokli ar apgrūtinājumu...

– Vai šajā gadījumā pircējam ir tiesības savas īpašuma tiesības uz problemātisko dzīvokli nostiprināt zemesgrāmatā?

– Atteikties no sava īpašuma tiesību reģistrācijas arī nav pareizi, šajā gadījumā pircējs riskē zaudēt savu

nekustamo īpašumu. Līdz brīdim, kamēr zemesgrāmatā kā īpašnieks būs norādīts iepriekšējais nekustamā īpašuma īpašnieks, šis cilvēks to var pārdot atkal un atkal. Turklāt uz šo nekustamo īpašumu zvērīnātie tiesu izpildītāji var vērst piedziņu par iepriekšējā īpašnieka parādiem, tāpēc es iesaku jaunajam mājokļa īpašniekam bez kavēšanas veikt savu īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, bet pēc tam celt prasību pret veco saimnieku, kurš ir nostiprinājis apgrūtinājumu uz nekustamo īpašumu jau pēc tā pārdošanas, tādējādi pārkāpjot likumu.

Atzīmēšu, ka bieži gadījumos, kad mājoklis kļūst par kredīta atmaksas ķīlu, kreditors tomēr ieraksta zemesgrāmatā aizliegumu veikt jebkādas darbības ar šo objektu, to starpā – mainīt īpašniekus. Acīmredzot tieši šādā situācijā reiz bija nonākusi jūsu lasītājas Jūlijas māte.

– Vai es pareizi saprotu, ka pirkuma-pārdevuma līgums negarantē, ka pircējs kļūs par nekustamā īpašuma oficiālo īpašnieku?

– Tieši tā. Ja zemesgrāmatā ir reģistrēts aizliegums jebkurai darbībai ar mājokli, tad nekustamā īpašuma pircējs nevar oficiāli kļūt par tā jauno valdītāju, un nekādi pierādījumi par nopirkšanas faktu viņam nepalīdzēs.

Tiesu izpildītājs jau tuvu!

– Iekārtāt tikko pārdotu dzīvokli – tā ir krāpniecība?

– Jā, jo pārdevējs par to ir saņēmis naudu un teorētiski (bet ne faktiski) nekustamais īpašums viņam vairs nepieder. Reizēm gadās tā, ka dzīvoklis ir iekārtots par labu tiesu izpildītājam, bet pārdevējs it kā pat nav vainīgs par notikušo. Iedomājieties situāciju: cilvēks paņem kredītu, bet nevar to atmaksāt, un kreditors iesniedz prasību tiesā. Parādnieks saprot, ka ar viņu darbu uzsāks zvērīnāts tiesu izpildītājs, kurš par parādu var vērst prasību uz viņam piederošo dzīvokli, tāpēc cilvēks pieņem lēmumu no situācijas gūt maksimālu labumu un steidz pēc iespējas ātrāk pārdot mājokli. Pirkuma-pārdevuma līguma parakstīšanas brīdī dzīvoklis var arī nebūt apgrūtināts, bet aizliegums var parādīties jebkurā brīdī, tiklīdz tiesu

izpildītājs nonāk līdz zemesgrāmatā. Šādā gadījumā pārdevējs likuma priekšā ir bez vainas un viņu nevar apsūdzēt krāpniecībā.

Pirms dažiem gadiem manā praksē bija tieši tāds gadījums. Mans klients devās uz zemesgrāmatu nostiprināt uz sava vārda tikko nopirkto mājokli. Rindā uz reģistrāciju pirms viņa stāvēja tiesu izpildītājs, kurš arestēja tieši to mājokli, kuru bija nopircis mans klients. Rezultātā klients nevarēja ierakstīt savu vārdu zemesgrāmatā. Atcerieties: kaut arī pircējam ir pirkuma līgums, tiesu izpildītājam līdz tam ir tiesības uzlikt nekustamajam īpašumam arestu, kamēr neesat reģistrējis savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā.

Ja tiesu izpildītājs stāvētu rindā aiz mana klienta, viņš nebūtu spējis nostiprināt aizliegumu mana klienta mājoklim un pēc tam pārdot to izolē. Ievērojiet, ka tādi gadījumi, kad tiesu izpildītājs uzlikt arestu tikko nopirktiem mājokļiem, ir ļoti daudz.

Kā pasargāt sevi?

– Kā pircējam pasargāt sevi no situācijas, kad nauda ir samaksāta, bet mājoklis tā arī nekļūst par pircēja īpašumu vai to izmanto par ķīlu bankā?

– Es varētu ieteikt līguma parakstīšanas dienā vai dienā pirms darījuma veikšanas ieskatīties zemesgrāmatā (izmantojot interneta pieeju www.zemesgramata.lv) un uzzināt, vai nekustamajam īpašumam ir uzlikts kāds apgrūtinājums. Šāda izziņa maksā tikai piecus eiro. Tikai tad, ja zemesgrāmatā nav nekādu apgrūtinājumu, var parakstīt pirkuma-pārdevuma līgumu un pārskaitīt naudu.

Patiesībā mana padoms var arī nenostādīt, jo zemesgrāmata izsniedz izziņu, kas ir aktuāla pieprasījuma brīdī. Ja brīdī pēc izziņas saņemšanas nekustamā īpašuma bijušais īpašnieks to nolemj iekļāt

un atzīme par to ierakstīta zemesgrāmatā, tad pircējs to uzzinās tikai tad, kad zemesgrāmatā būs jāreģistrē nekustamais īpašums.

Svarīgs līguma punkts

– Tātad vienīgais veids, kā sevi pasargāt no šāda veida notikumu attīstības, ir noformēt nevainojamu pārdošanas līgumu, kurš palīdzēs pircējam tiesā vai arī nedos iespēju noslēgt apzināti neizdevīgu darījumu, – turpina mūsu sarunu biedrs.

„Atzīmēšu, ka likums neliedz slēgt vairākus pirkuma-pārdevuma līgumus par vienu un to pašu nekustamo īpašumu.”

– Gudri noformētā līgumā obligāti jāietver punkts, ka jebkādi apgrūtinājumi, kas ir uzlikti nekustamajam īpašumam, jādzēš iepriekšējam saimniekam līdz brīdim, kamēr dzīvoklis nostiprināts uz jaunā saimnieka vārda. Tas nozīmē – ja dzīvokļa pārdevējs pēc pirkuma līguma parakstīšanas to iekļāš, tad nesaņems naudu. Ja viņš jau ir saņēmis naudu, tad pircējam ir tiesības vērsties pret viņu tiesā.

Tas pats notiks, ja tikko nopirkto mājokli arestēs zvērināts tiesu izpildītājs par līdzšinējā īpašnieka parādiem. Šajā līguma punktā iepriekšējais nekustamā īpašuma īpašnieks apņemas atrisināt jautājumu ar tiesu izpildītāju līdz brīdim, kad jaunais mājokļa īpašnieks atnāks uz zemesgrāmatu. Ja viņš to nevar izdarīt, tad ir pienākums atmaksāt pircējam naudu par pirkumu pilnā apmērā. Citiem vārdiem sakot, šis līguma punkts garantē, ka visi ar nekustamo īpašumu saistītie riski paliek līdzšinējam nekustamā īpašuma valdītājam līdz brīdim, kad jaunais īpašnieks savu vārdu neierakstīs zemesgrāmatā.

Atsevišķi vēlos piezīmēt par naudas nodošanu no pircēja pārdevējam. Labs variants būs darījuma konta atvēršana bankā, tad garantētājs starp pārdevēju un pircēju ir banka. Pircējs ieskaita naudu bankas kontā, un tā tur tiek iesaldēta līdz brīdim, kamēr jaunais īpašnieks savas īpašuma tiesības nenostiprina zemesgrāmatā vai arī noskaidro, vai nekustamais īpašums kaut kādā veidā nav apgrūtināts. Šajā gadījumā pircējam pat nevajadzēs tiesāties ar pārdevēju, ja dzīvokli būs apgrūtinājums, viņš vienkārši saņems savu naudu atpakaļ.

kas nozīmē, ka uz to nedrīkst nostiprināt nekādus apgrūtinājumus?

– Jūs izklāstījat vizizplatītākos maldus par notāra darbu, noslēdzot pirkuma-pārdevuma līgumu. Diemžēl notāram nav likumīgas iespējas izdarīt šādu atzīmi zemesgrāmatā, lai gan tas palīdzētu izslēgt krāpšanās iespējas.

Atzīmēšu, ka likums neliedz slēgt vairākus pirkuma-pārdevuma līgumus par vienu un to pašu nekustamo īpašumu, turklāt *Civillikuma* 20311. pantā noteikts – ja ir noslēgti vairāki pirkuma-pārdevuma līgumi, tad spēkā būs tas, uz kura pamata pircējs pirmo reizi būs nostiprinājis savu vārdu zemesgrāmatā.

Ejam uz tiesu!

– Izskatīsim situāciju, kurā iekļuvusi mūsu lasītāja Jūlija un viņas māte. Vai, vērsoties tiesā, viņai ir iespēja saņemt dzīvokli, ko kādreiz nopirka māte?

– Šajā gadījumā nav nekādu izredžu. Visticamāk, tiesa taisīs spriedumu, ar kuru īpašuma pārdevējam būs jāatmaksā Jūlijai nauda, ko viņas māte savā laikā samaksājusi par nekustamo īpašumu, kuram tā arī nekļuva par īpašnieci. Ja pircējam ir pirkuma-pārdevuma līgums, bet viņš tā arī nav kļuvis par nekustamā īpašuma īpašnieku (nostiprinājis sevi zemesgrāmatā), tad viņam ir tiesības ar tiesas starpniecību prasīt atpakaļ savu naudu.

Vēlos dot padomu: Jūlijai vajadzētu lūgt tiesu ne tikai atdot viņai naudu, bet arī uzlikt īpašumam arestu, kas darbosies līdz tiesas prāvas beigām. Šis apgrūtinājums ir nepieciešams, lai pašreizējais dzīvokļa īpašnieks to nepārdotu, neatdāvinātu un neiekļātu. Lai nu kā, pirms tiesāšanas iesaku parādīt advokātam visus lietā esošos dokumentus, lai viņš novērtētu, cik liels ir panākumu procents un vai vispār ir vērts sākt tiesāšanu.

– Ja nekustamajam īpašumam tiks uzlikts arests, vai tiesu izpil-

dītāji varēs vērst prasījumu pret dzīvokli vecā īpašnieka parādu dzēšanai un pārdot to izolē?

– Varēs, un tas notiek tā. Piemēram, patlaban dzīvoklis maksā 20 000 eiro, arī tiesas izpildītāja piedzenamais parāds ir 20 000 eiro, bet summa, par kuru dzīvoklis tika pārdots pirms vairākiem gadiem, – 10 000 eiro.

Tātad pēc dzīvokļa pārdošanas, piemēram, par 18 000 eiro, 10 000 eiro tiks iesaldēti, kamēr ilgs tiesvedība starp Jūliju un veco dzīvokļa saimnieci, un tikai pārpalikušie 8000 eiro sadalīti starp kreditoriem. Ja tiesa būs prasītājas pusē, tad tiesu izpildītājam būs jāatdod Jūlijai 10 000 eiro. Ja tiesa noraidīs prasību, tiesu naudu saņems tiesu izpildītājs.

Citi jautājumi

– Ja nekustamais īpašums iegūts mantojumā, vai var paildināt īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā? Saņemot mantojumu, arī jāmaksā nodoklis, un ne visiem ir tāda nauda.

– Šajā gadījumā var arī nesteigties, jo bijušais nekustamā īpašuma īpašnieks ir miris, tāpēc nevar ne iekļāt mantojumā atstāto nekustamo īpašumu, ne pārdot to, ne dāvināt.

– Ja nekustamais īpašums ir uzdāvināts, vai jāsteidzas uz zemesgrāmatu vai arī var pagaidīt?

– Kamēr nekustamais īpašums nav zemesgrāmatā nostiprināts uz jauno īpašnieku, iepriekšējais mājokļa īpašnieks var to pārdot, iekļāt, atkal uzdāvināt utt. Tiesu izpildītāji var uzlikt šim nekustamajam īpašumam arestu par vecā saimnieka parādiem. Jo ātrāk mājoklis tiks nostiprināts īstajam īpašniekam, jo labāk.

Pat ja tiek noslēgts uztura līgums ar uzlikumu, tad arī šajā gadījumā iepriekšējais īpašnieks var ar to darīt jebko, tāpēc vajag pēc iespējas ātrāk savu vārdu nostiprināt zemesgrāmatā, piesakot sevi par jauno nekustamā īpašuma īpašnieku. **K**

RĪGA: DZĪVOKĻU CENAS SARŪK

2020. gada augustā Rīgas mikrorajonos sērījveida dzīvokļu cenas turpināja samazināties, vidējai cenai sarūkot par 0,3% un noslīdot līdz 807 eiro/m². 2020. gadā sērījveida dzīvokļu cenas kopumā samazinājās par 1,5%.

Jūlijā cenu kritums bija vislielākais šogad, tomēr augustā tas vairs nebija tik izteikts. Augustā gandrīz visos Rīgas mikrorajonos netika konstatētas cenu izmaiņas.

Kopš 2020. gada sākuma dzīvokļu viena kvadrātmetra vidējās cenas pieaugums Rīgas mikrorajonos saglabājās Bolderājā (+ 0,2%), turpretī visos pārējos Rīgas lielākajos mikrorajonos, ņemot vērā pēdējo mēnešu lejupslīdi, cenas kopumā samazinājās. Lielākais cenu samazinājums kopš gada sākuma Rīgas mikrorajonos novērots Pļavniekos (– 3,4%).

Augustā sērījveida dzīvokļu vidējā cena samazinājās līdz 807 eiro/m². Cenas vidēji bija par 50% zemākas nekā 2007. gada 1. jūlijā, kad neremontēta sērījveida dzīvokļa vidējā cena bija sasniegusi visu laiku augstāko atzīmi – 1620 eiro/m².

Augustā dzīvokļu piedāvājums Rīgā, salīdzinot ar iepriekšējo mēnesi, kopumā samazinājās par 2%. Piedāvājumu skaits „ARCO REAL ESTATE” analizētajos lielākajos Rīgas mikrorajonos samazinājās par 6%. Salīdzinot ar 2019. gada augustu, dzīvokļu piedāvājums šī gada atbilstošajā laika periodā kopumā bija mazāks: kopējais dzīvokļu piedāvājumu skaits bija par 14% mazāks nekā pirms gada, bet lielāko mikrorajonu dzīvokļu piedāvājums – par 15%.

Pagājušajā mēnesī Rīgas lielākajos mikrorajonos dzīvokļu piedāvājumu skaits lielākoties samazinājās. Visvairāk piedāvājumu skaits samazinājās Mežciemā, kur tas saruka par 22%. Piedāvājumu skaits augustā visvairāk palielinājās Zolitūdē (+ 11%).

Analizējot piedāvājumu skaitu proporcionāli mikrorajona lielumam, proti, pēc iedzīvotāju skaita, vislielākais piedāvājums konstatēts Āgenskalnā, turpretī Bolderājā piedāvājumu skaits proporcionāli bija vismazākais.

Sērījveida dzīvokļu augstākās cenas 2020. gada augustā saglabājās Teikā, kur viena kvadrātmetra cena sasniedza 950 eiro/m². Viszemākā viena kvadrātmetra vidējā cena augustā konstatēta Bolderājā – 585 eiro/m². **K**



LAIKS GATAVOT KRĀSNIS!

Par dūmvadu un skursteņu tīrīšanu atbild mājas pārvaldnieks, bet par dzīvoklī esošajām apkures ierīcēm – krāsni, plīti, kamīnu – dzīvokļa īpašnieks. Kā cilvēkam saprast, vai viņa krāsnij jau pienācis laiks tīrīšanai?

Liene VARGA

Pēc atrodamās statistikas, 35% Rīgas mājāsaimniecību izmanto krāšņu apkuri. Tajā pašā laikā Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta (VUGD) statistika liecina, ka katrs desmitais ugunsgrēks ir saistīts ar apkures ierīcēm.

- Kam jātīra krāsns dzīvoklī?
- Ko iesākt, ja krāsns dzīvoklī ir sliktā stāvoklī?
- Kurš atbild par dūmvadu tīrību?
- Kādos gadījumos krāsns vienkārši var saplaisāt?
- Kā ietaupīt pusi malkas, nesamazinot siltumu un komfortu?

Par šiem jautājumiem stāsta pieredzējuši krāšņu meistari, kuru rokas Latvijā ir uzbūvējušas simtiem krāšņu un kamīnu.

Izplatīti un ugunsbīstami

Ik gadu Latvijā izceļas 500–700 ugunsgrēki, kuru cēlonis ir netīriti vai slikti iztīrīti dūmvadi. Simtiem ugunsgrēku, kurus izraisa vecas apkures ierīces sliktā stāvoklī, saposta dzīvojamās mājas. Rīgas daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji regulāri sūdzas, ka viņu krāsnīm nepieciešams steidzams remonts. Viņi gaida no apsaimniekotāja, bet redakcijas gluži nejauši sāktā izmeklēšana parādīja, ka par dzīvoklī esošu apkures ierīču remontu un tīrīšanu viennozīmīgi atbild pats dzīvokļa īpašnieks.

– Kā saprast, ka krāsns ir sliktā stāvoklī un tai nepieciešams steidzams remonts?

– Iesākumā paskatieties krāsnī caur durtiņām un pārliecinieties, vai krāsns mutē nemētājas ķieģeļu atlūzas. Ja tur tādas ir, tad pirmais trauksmes zvaniņš ir noskanējis, – stāsta **Nikita Šestakovs**, krāšņu meistars ar 23 gadu darba pieredzi, Latvijas Amatniecības kameras biedrs.

Pēc meistara teiktā, birstošajiem ķieģeļiem *pa pēdām* sekos smalku plaišņu parādīšanās, caur kurām tvana gāze izklūs telpā.

– Gadījumā, ja podiņu šuvēs vai pašos krāsns podiņos parādās mikroplaisas (pat mata smalkumā), dzīvokļa īpašniekam ir pa spēkam to savest kārtībā pašam. Plaišiņas jāapstrādā ar slapju lupatu vai švammi. Daudz ķieģeļu atlūzu krāsns mutē vai lielākas plaisas jau liecina par to, ka laiks izsaukt meistaru. Pretējā gadījumā dzīvokļa īpašnieks sāk riskantu spēli ar iespējamu ugunsgrēku, kurā iznākums var būt zaudēta dzīvība.

Otra svarīga lieta ir kvēpi, kas ir nepilnīgas sadegšanas blakusprodukts.

– Kvēpu nosēdumi uz plīts vai krāsns sieniņām rada siltuma zudumus. Vienu centimetru biezs kvēpu slānis sadegšanas intensitāti samazina uz pusi. Tas nozīmē, ka divu stundu vietā jums krāsnī nāksies kurināt četras stundas, – stāsta krāšņu meistars un apkures jautājumu eksperts **Vladimirs Matjušovs**. Savas darba dzīves laikā Vladimirs Matjušovs ir konstruējis un pašrocīgi uzbūvējis simtiem krāšņu un kamīnu. Ne reizi vien redzējis, kā laikus neiztīrīti kvēpi noved pie labāko krāšņu sabrukšanas.

– Krāsns materiāls no regulāras pārkurināšanas sāk sairt. Zinu gadījumus, kad krāsns burtiskā nozīmē sabruka un dzīvoklī esošie cilvēki ar ūdeni no spaiņiem paspēja apdzēst no krāsns izkritušo degošo malku, – iepriekš sacīto apstiprina **Nikita Šestakovs**.

Par to, ka ir pienācis laiks tīrīt pašu krāsni, liecina arī tipisks dūmu izskats, kas paceļas no skursteņa.

– Reizēm ziemā var novērot, kā no skurstens veļas melni, smagi dūmi, it kā krāsnī kurinātu ar gumijas zābakiem. Tādos brīžos ir bail iedomāties, kas notiek pašā krāsnī. Katrā gadījumā tā ir aizsērējusi. Teorētiski krāsni var iztīrīt arī skursteņslauķis, tomēr ideālākais kandidāts šim darbam ir krāšņu meistars, kurš šo krāsni ir būvējis. Tikai viņš zina tās konstrukciju, – uzskata **Vladimirs Matjušovs**. Pēc meistara teiktā, malkai degot, aizsērējušie kanāli neļauj tvana gāzei brīvi izklūt skurstenī, tādēļ tā meklē citus ceļus. Tādā veidā tvana gāze var nonākt telpā. Labākajā gadījumā telpā būs sajūtama raksturīgā smaka, bet ļaunākajā – telpā esošie saindēsies, un rezultāts var būt nāvējošs.

Pati krāsns tīrīšana var aizņemt 40 minūtes, stundu, reizēm arī vairāk. Speciālisti iesaka vienlaicīgi tīrīt arī dūmvadu, kas ir svarīga un neatņemama apkures sistēmas sastāvdaļa.

Ar skursteņu tīrīšanu Latvijā nodarbojas skursteņslauķi, kuru Latvijā ir pāri par 70. Ja mūsu valstī esošie normatīvie akti neko neparedz attiecībā uz krāšņu tīrīšanu, tad skursteņu tīrīšanai tiek izvirzītas visstingrākās prasības – mājās ar malkas apkuri skursteņi ir jātīra divas reizes apkures sezonas laikā. Pirmajai tīrīšanai ir jābūt veiktai līdz 1. novembrim.



„Zinu gadījumus, kad krāsns burtiskā nozīmē sabruka un cilvēki knapi paspēja apdzēst no krāsns izkritušo degošo malku.”

Skursteņu tīrīšanu atļauts uzticēt tikai sertificētam speciālistam, kurš, pabeidzis savu darbu, izsniegs atbilstošu aktu. Veikt skursteņa tīrīšanu patstāvīgi ļauts tikai viendzīvokļa privātmājas īpašniekam. Daudzdzīvokļu mājās skursteņu tīrīšanu organizē mājas pārvaldnieks, samaksu par šo darbu pieprasot no dzīvokļa īpašniekiem.

Skurstenis nav mazāk svarīgs

Reizēm skurstenis ir iztīrīts, plaisas krāsnī aizdarītas, bet velkme tik un tā nešķiet pietiekama. Ļaudis pielieto dažādas viltības, lai tikai velkmi palielinātu. Mūsu sarunu biedri stāsta gadījumus, kad sevišķi izdomas bagāti ļaudis palielina skursteņa augstumu.

– Šādā gadījumā vecajā ķieģeļu skurstenī ievieto metāla cauruli, kura augstumu paceļ apmēram par metru. Prakse rāda, ka aukstumā šis metāls saraujas un tas velkmi samazina trīs reizes, – stāsta **Vladimirs Matjušovs**. Izrādās, ka tieši par vecajiem ķieģeļu dūmeņiem ir jābūvējas pirms aukstā gadalaika, tie jāsilina, lai siltie dūmi aukstajā konstrukcijā neveidotu kondensātu, kas kopā ar

kvēpiem izveido ķepīgu masu, sliktāku par plastilīnu.

– Esat ievērojuši melnus notecējumus gar skursteņiem? Nesiltinātas konstrukcijas sekas tiešā veidā, jo kvēpu – kondensāta – masa izspiežas cauri ķieģeļiem un var satecēt aukstos, neapkurināmos bēniņos. Ja šāds skurstenis netiks iztīrīts un nosiltināts, tad līdz ugunsgrēkam vairs nav tālu. Savā praksē ir nācies redzēt gadījumus, kad kvēpu masa ir aizdegusies un virs skursteņa paceļas liesma divu–trīs metru augstumā, – brīdina **Vladimirs Matjušovs**.

Pilnīgi pietiekami, lai šāda aizdegšanās notiktu divas–trīs reizes, un jauns skurstenis sabruks. Savukārt tajās skursteņa daļās, kas saskaras ar temperatūru maiņu, cieša, hermētiski slēgta siltināšana problēmu pilnībā atrisinās.

– Ķieģeļu skursteņi ir tūkstošiem māju. Vai tiešām materiāls, kurš ir derīgs celtnes uzbūvēšanai, nederēs skurstenim?

– Derēs, bet tikai kādu laiciņu. Agrāk vai vēlāk temperatūru maiņas un kondensāts padarīs savu. Nesiltinātā skursteņa daļa vienkārši sabruks, – atbild **Vladimirs**.

Ja vecais skurstenis jau sācis *tecēt*, to nāksies pilnībā nomainīt. Krāšņu meistars **Nikita Šestakovs** uzskata, ka glābiņš varētu būt speciāla keramikās čaulas ievietošana visa skursteņa augstumā, kuru iemontē jaunās konstrukcijas būvniecības laikā.

– Pirmkārt, šis materiāls ir paredzēts ekspluatācijai augstā temperatūrā. Otrkārt, pie šī materiāla praktiski nepieķeras kvēpi, tādēļ tīrīšana ir viegla. Metāla cauruli pietiek nosiltināt visā tās garumā.

Kvēpu ģenerators

Runājot par malkas apkuri, jārunā arī par katliem.

– Daudzus šo katlu modeļus, manuprāt, droši var nosaukt par kvēpu un darvas ģeneratoriem, un iemeslu tam netrūkst. Pirmais cēlonis – konstruktīvie defekti, kas pieļauti vēl katla projektēšanas stadijā. Otrais – zināšanu trūkums pareizā katla ekspluatācijā. Rezultātā mājas iedzīvotāji iztērē divas reizes vairāk kurināmā, nekā paredzēts, bet gaidīto komforta temperatūru nesasniedz, – stāsta **Vladimirs**.

Var gadīties, ka telpā uzkrājas tvana gāze. Pēc **Vladimira** teiktā, problēma risināma samērā vienkārši. Malkas katliem ir speciālas durtiņas papildu gaisa padevei. Ja šīs sistēmas tiek pielietotas, ievērojami uzlabojas sadegšana, kas samazina kurināmā patēriņu un kvēpu veidošanos.

– Man ir bijuši klienti, kuri 10 gadus kurināja pa 10 kubikmetriem malkas

KRĀŠŅU NEISTARA PADOMS
„Profilakses nolūkos rekomendēju krāsni reizi mēnesī sadedzināt kartupeļu mizas. Veids, kurš lieliski palīdz atbrīvoties no kvēpiem.”

Krāšņu meistars Ņikita Šestakovs

sezonā, neko nezinot par šīm ventilācijas lūkām, taču viņiem būtu pieticis ar 3, maksimums 5 kubikmetriem kurināmā, – atceras meistars.

Nedzenieties pēc temperatūras

Ļoti svarīgs efektīvas un drošas krāsns ekspluatācijas priekšnoteikums ir kurināmais. Eksperti iesaka izmantot malku no lapu kokiem, jo tā dod mazāk kvēpu nekā egles un priedes malka.

Paši *karstākie* materiāli ir ozols un osis, *aukstākie* – alksnis, apse un papele. Meistari uzskata, ka Latvijas apstākļiem piemērotākais koks ir bērzs (degšanas temperatūra – 800–900 grādi). Ja kurināšanai izmanto briketes, tad tās deg ar tādu pat temperatūru, ar kādu koks, no kā tās izgatavotas.

– Izvēloties kurināmo, jāpatur prātā arī materiāla ugunsnoturības robeža, pretējā gadījumā var sabojāt metāla krāsni. Pārāk augstas temperatūras iedarbībā konstrukcija var deformēties un pārplīst. Tas raksturīgs arī mūrētājam krāsnim, kļieģļu krāsnis vispār nav ieteicams pārkurināt, – skaidro Vladimirs.

Vispār, lai darbotos ar malkas krāsni, nepieciešama kā pieredze, tā arī zināšanas, tādēļ daudzi lietotāji desmitiem gadu kurina, kā prot, un paši savām rokām dzen postā vislabākās krāsni. Viņi papildina malku nepārtraukti, nesaprotot, kāpēc krāsns nepaliek uzreiz karsta, taču masīva krāsns siltumu sāk atdot pēc četrām līdz sešām stundām, maksimālo sasilšanas temperatūru sasniedzot pēc astoņām stundām. Rezultātā saimnieks ar savu nepacietību krāsni astoņu stundu laikā ir nokaitējis tā, ka nav iespējams pielikt roku, iztērējis nevajadzīgi daudz kurināmā un pakļāvis ārkārtīgai slodzei krāsns konstrukciju.

– Krāsns virsmas temperatūrai nevajadzētu pārsniegt 60 grādus. Pārbaudīt, vai krāsns ir pārkurināts, ir viegli – vai-

rākās vietās plaukstas aizmugure jāpatur pie krāsns virsmas. Ja ir pārāk karsti un noturēt plaukstu ir grūti, kurināšana jāpārtrauc, – rekomendē Ņikita Šestakovs. Viņš arī pamāca, kā pareizi kurināt krāsni.

– Kad kurināmais ir labi aizdedzies, jāneregulē degšanas process. Liesmai jābūt salmu dzeltenā krāsā. Ja liesma ir sarkana, trūkst gaisa un vairāk jāatver gaisa piekļuves atvere. Ja liesma zilgana – gaisa pārāk daudz un gaisa pieplūde jāsamazina. Pēc tam apmēram līdz pusei jāaizver šīberis, bet tā, lai krāsns nesāktu dūmot. Kad palikušas vairs tikai oglekļi bez liesmiņām, gandrīz līdz galam aizveriet šīberi, atstājot tikai nelielu spraudziņu. Tikai tad, kad krāsns mute ir pavisam melna, šīberi drīkst aizvērt līdz galam, – stāsta eksperts.

„Labākajā gadījumā telpā būs sajūtama raksturīgā smaka, bet ļaunākajā – telpā esošie saindēsies, un rezultāts var būt nāvējošs.”

Krāšņu meistari uzsver, ka krāsni sadedzināt sadzīves atkritumus, jo sevišķi plastmasu un polietilēnu, ar laku pārklātas mēbeles, krāsotus dēļus, ir nepieļaujami, tāpat kā stingri aizliegts slapju malku aizdedzināt ar benzīna palīdzību.

Neviens cits, kā jūs paši

– Kā lai atrod krāsns meistaru, kurš saremontēs jau esošo vai kvalitatīvi un tehniski pareizi uzbūvēs jaunu?

Mūsu sarunu biedri atzinās, ka viņi paši arodu apguvuši pašmācībā. Vladimirs Matjušovs 19 gadu vecumā pabeidzis 45. profesionāli tehnisko skolu Jelgavā ar specialitāti – akmens apstrā-

des meistars, bet krāšņu mūrnieka teorētiskās un praktiskās zināšanas ieguvis no meistariem Krievijā un Baltkrievijā. Vēlāk nākamās kolēģus apmācījis Jelgavas tehniskajā licejā (agrākā 45. skola – redakcijas piez.) pēc paša izstrādātas programmas.

– Mans beidzamais kurss liceju pabeidza aptuveni 2000. gadā. Tiešām nezinu, vai kāda no Latvijas mācību iestādēm apmāca krāšņu mūrniekus. Tādu nav satīcis arī otrs mūsu eksperts Ņikita Šestakovs. Viņš profesijas pamatus apguvis, strādājot un mācoties pie kāda padzīvojuša meistara, līdz palēnām sācis attīstīt pats savus projektus, taču joprojām uztur visciešākos kontaktus ar meistariem no Jekaterinburgas un Pēterburgas. Līdz šim laikam ir uzbūvējis vairāk nekā divus simtus krāšņu un kamīnu, bet veiktie remontdarbi netiek uzskaitīti. Ņikita Šestakovs ir Latvijas Amatniecības kameras biedrs.

– Lai pretendētu uz meistara titulu, kandidātam piecus gadus ir jānostrādā par mācekli pie pieredzējuša meistara, pēc tam tikpat ilgi vēl par zelli. Amatniecības kamerā nenotiek apmācība, tur tikai pārbauda pretendenta zināšanas.

Vienīgais, ir pedagogijas kurss, lai jaunais meistars varētu turpināt apmācīt savus mācekļus. Ja kandidāta zināšanas ir atbilstošas, viņš saņem meistara diplomu. Šis meistariņas apliecinājums ļauj pildīt valsts pasūtījumus, oficiāli strādāt visā Eiropas Savienībā, – skaidro Ņikita Šestakovs.

Vladimirs Matjušovs uzsver, ka svarīgāk par visiem diplomiem ir cilvēka zināšanas.

– Man neskaitāmas reizes ir nācies pārtaisīt krāsni pēc sliktu meistarū darba. Atsevišķus brāķdarus es jau pazīstu *pēc rokkraksta*. Spriežot pēc manīs redzētā, grāmatā tāds cilvēks nav ieskatījies, visu dara *uz aci*. Pasūtītājs tikai velti iztērē naudu un riskē ar veselību un pat dzīvību. **K**

AS RĪGAS SILTUMS TURPINA PAZEMINĀT TARIFU

Labas ziņas rīdziniekiem: siltumenerģijas cena apkures sezonas sākumā būs par 23% zemāka nekā pērn

No šī gada 1. oktobra Rīgas iedzīvotājiem jau ceturto reizi šī gada laikā tiks samazināts siltumenerģijas tarifs. Turpmāk megavattstundas (MWh) cena būs 39,77 eiro iepriekšējo 40,46 eiro vietā.

Positīvi, ka jaunais siltumenerģijas tarifs būs spēkā līdz 2021. gada 31. jūlijam, bet, sākot ar 2021. gada 1. augustu, tarifs atkal nedaudz paaugstināsies – līdz 40,94 eiro par MWh.

Kāpēc tā? Izrādās, ka no aprīļa līdz augustam uzņēmums *Rīgas siltums*, pateicoties zemām gāzes cenām, ir saņēmis neplānotus ienākumus. Uzņēmums šos ienākumus godīgi aprēķinājis un samazinājis gala lietotāju tarifu vēl par 1,7% jeb 0,69 eiro par MWh, salīdzinot ar to, kāds ir spēkā septembrī.

Jaunajā apkures sezonā AS *Rīgas siltums* tarifs būs par 23% zemāki nekā pērn. Ļoti ceram, ka tas ietekmēs rīdzinieku dzīvokļa rēķinus.

Atgādinām, ka tieši pirms gada situācija bija ļoti atšķirīga no tagadējās, siltumenerģija sadārdzinājās. Siltumenerģijas cena Rīgas iedzīvotājiem no 2019. gada 1. augusta palielinājās par 16,9% – līdz 51,9 eiro/MWh bez PVN.

Ko tas nozīmēja apkures sezonas laikā, mēs visi lieliski atceramies: rīdzinieki saņēma milzīgus rēķinus salīdzinājumā ar iepriekšējo sezonu, turklāt, neņemot vērā ļoti silto ziemu.

Kāpēc vajadzēja tik strauji celt tarifu pirms gada, un kāds pamatojums ir uzņēmumam trīs reizes samazināt siltumenerģijas tarifu, sākot ar 2020. gada aprīli? Visbeidzot, ja tarifs ir tik *drudžains*, vai varam gaidīt jaunu strauju pieaugumu 2020./2021. gada sezonā?

Šos jautājumus uzdevām AS *Rīgas siltums* valdes priekšsēdētājam Normundam Talcim.

– Nozīmīgi pacelt siltumenerģijas tarifu pirms gada diktēja nepieciešamība, jo apkures tarifs par 70% ir atkarīgs no degvielas vērtības, – uzskata Normunds Talcis. – 2019. gadā dabasgāzes cena paaugstinājās, un mūsu spēkos nav to ietekmēt.

– 2019. gadā jūs teicāt, ka, paaugstinot tarifu, iedzīvotājiem jāsamaksā arī finanšu zaudējumi, ko cieta uzņēmums *Rīgas siltums* sakarā ar gāzes cenu kāpumu. Tātad līdz 2020. gadam rīdzinieki jums jau ir kompensējuši šos zaudējumus?

– Zaudējumi kopsummā bija 12 miljoni eiro, kas tajā brīdī uzņēmumam bija būtiski. Patlaban rīdzinieki ir daļēji kompensējuši šos zaudējumus.

– *Rīgas siltums* iepērk gāzi uzreiz uz sešiem mēnešiem uz priekšu. Vai tas nozīmē, ka līdz 2021. gada pavasarim apkures tarifs Rīgā nedrīkst pieaugt?

– Uzņēmums saražo tikai 30% no Rīgai nepieciešamā siltumenerģijas daudzuma, pārējo konkursa kārtībā iepērkam no neatkarīgiem ražotājiem (tas ir, par viszemāko pieejamo cenu – redakcijas piez.). Es varu garantēt, ka siltums no mūsu siltumcentrālēm šajā laikā nesadārdzināsies, bet nevaru atbildēt par citu ražotāju politiku. **K**

VALSTS UGUNSDZĒSĪBAS UN GLĀBŠANAS DIENESTA PADOMI

- Netīrīts skurstenis ir ugunsdrošs. Degšanas produktu uzliesmošana ātri izplatās pa visu skursteni, un temperatūra var sasniegt pat 1000 grādus. Tas var radīt plaisas kļieģļu skursteņa sienās un kalpot par liesmu izkļūšanas ceļu jumta konstrukcijā.
- Kvēpus no krāsniem, dūmvadiem un skursteņiem obligāti jāiztīra līdz apkures sezonas sākumam (1. novembrim). Tīrīšana jāveic vismaz vienu reizi gadā laikā no 1. marta līdz 1. novembrim. Vienu reizi piecos gados sertificētam meistaram jānovērtē apkures sistēmas stāvoklis.

- Netīras ventilācijas sistēmas kalpo par ātru liesmu izplatīšanās ceļu. Tās jātīra ne retāk kā reizi piecos gados, bet, ja objektā tiek izmantota gāze, ne retāk kā vienu reizi trīs gados.
- Jebkura veida ātri uzliesmojoši materiāli nevar būt novietoti skurstenim tuvāk par 10 centimetriem, bet no tīrīšanas lūkām – ne tuvāk par 20 centimetriem.
- No 2020. gada 1. janvāra visos mājokļos jābūt uzstādītiem autonomajiem ugunsgrēka detektoriem jeb dūmu detektoriem. **K**

Kā mainījās tarifs?

Uzņēmums *Rīgas siltums* no 2019. gada 1. augusta līdz 2020. gada 1. oktobrim siltumenerģijas tarifu samazināja četras reizes.

- Tarifs no 2019. gada 1. augusta līdz 2020. gada 31. martam – 51,9 eiro/MWh (bez PVN).
- Tarifs no 2020. gada 1. aprīļa līdz 1. jūnijam – 48,08 eiro/MWh (bez PVN).
- Tarifs no 2020. gada 1. jūnija līdz 1. augustam – 45,69 eiro/MWh (bez PVN).
- Tarifs no 2020. gada 1. augusta līdz 1. oktobrim – 40,46 eiro/MWh (bez PVN).
- Tarifs no 2020. gada 1. oktobra – 39,77 eiro/MWh (bez PVN).



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

UZ KĀDA PAMATA DZĪVOKLĪ NOSAKA APSAIMNIEKOŠANAS IZMAKSAS



„Kādi normatīvie akti noteic, uz kāda pamata nosaka cilvēku skaitu dzīvoklī apsaimniekošanas izmaksas pakalpojumos, kur ņem vērā cilvēku skaitu? Dzīvoklī nav deklarēts neviens cilvēks un pastāvīgi nedzīvo neviens, taču vienreiz vai divreiz mēnesī nedēļas nogalēs īpašnieks atbrauc ar ģimeni (2 pieaugušie un 2 bērni). Līdz 2020. gada janvārim apsaimniekošanas rēķinā cilvēku skaits tika norādīts viens, un tas likās loģiski, jo īpašniekam jāpilda savas saistības. Tomēr kopš 2020. gada janvāra tiek norādīti divi cilvēki, kaut šie paši cilvēki ir deklarēti Rīgā, pastāvīgi dzīvo un strādā Rīgā un divās vietās vienlaikus atrasties nevar. Vai tiešām ir jāmaksā pilna maksa gan viena dzīvokļa apsaimniekošanas rēķinā, gan otrā, par pakalpojumiem, kuriem apmaksā tiek aprēķināta no cilvēku skaita?”

– Izdevumus, kas saistīti ar dzīvokļa apsaimniekošanu un pakalpojumiem, nosaka uz *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* pamata izdotie Ministru kabineta noteikumi Nr. 524 „Kārtība, kādā nosaka, aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem”.

Šajos noteikumos ir teikts, ka par sadzīves atkritumu izvešanu par pakalpojumu jāmaksā atbilstoši dzīvoklī dzīvojošo personu skaitam. Dzīvojošo personu skaitu nosaka atbilstoši deklarēto personu skaitam vai arī mājas pārvaldnieks dokumentē, kādā veidā ir konstatējis dzīvojošo personu skaitu. **K**

ĪRNIIEKS UN UZKRĀJUMI DZĪVOKĻA REMONTAM



„Vai īrniekam ir jāveic īrētā dzīvoklim uzkrājumi remonta darbiem? Vai īrniekam par saviem līdzekļiem ir jāveic kadastrālā uzmērīšana un īrētais dzīvoklis jāieraksta zemesgrāmatā? Turklāt dzīvoklis pieder pašvaldībai, atrunāts īres līgumā kā neprivatizējams, un tika sniegta palīdzība dzīvokļu jautājumā maznodrošinātai personai, kura ir pensionāre/invalīde. Vai apsaimniekotājs drīkst ieturēt nekustamā īpašuma nodokli, ja visa māja nav reģistrēta zemesgrāmatā? Kur iekasētie nodokļi paliek, un kā apsaimniekotājs nosaka to vērtību? Dzintra.”

Tiešā veidā īrniekam uzkrājumi mājas remontam nav jāveic, bet īres maksā ietver mājas pārvaldīšanas un uzturēšanas izdevumus, kā arī mājas amortizācijas nolietojumu, kas var veidot uzkrājumiem nepieciešamo summu.

Daudzas lietas var tikt regulētas ar konkrētu īres līgumu. Valsts zemes dienests skaidro, kas ir tiesīgs pasūtīt būves kadastrālo uzmērīšanu, ja līgumā nav noteikts, ka īrniekam par saviem līdzekļiem ir jāveic kadastrālā uzmērīšana. To var darīt:

- nekustamā īpašuma īpašnieks vai, ja tāda nav, tiesiskais valdītājs;
- persona, kura iesniegumā zvērinātam notāram ir izteikusi gribu pieņemt mantojumu, uzrādot šā iesnieguma norakstu, – attiecībā uz būvi vai telpu grupu bez tiesībām ierosināt būves dzēšanu;
- persona, kurai šādas tiesības vai pienākumus noteikusi tiesa;
- zemes īpašnieks – attiecībā uz būvēm ar nenoskaidrotu piederību, kuras atrodas uz viņa zemes, vai Kadastra informācijas sistēmā uz viņa zemes reģistrētām apvidū neesošām būvēm ar nenoskaidrotu piederību;
- persona, uz kuras vārda saskaņā ar tiesas lēmumu nostiprināms pārdotais nekustamais

īpašums (nekustamā īpašuma izsoles akta apstiprināšana), – attiecībā uz ierakstu par iegūtā nekustamā īpašuma sastāvā Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas, bet apvidū neesošas būves dzēšanu;

- cita persona, kurai likumā noteiktas šādas tiesības;
- vietējā pašvaldība, ja tā nav kadastra subjekts, objektam, kuru saskaņā ar likumu *Par nekustamā īpašuma nodokli* aplik ar nekustamā īpašuma nodokli.

Kopīpašuma gadījumā jaunas būves kadastrālo uzmērīšanu un reģistrāciju kadastrā var ierosināt jebkurš no nekustamā īpašuma īpašniekiem. Vienam no kopīpašniekiem bez pārējo īpašnieku piekrišanas nav tiesību ierosināt kadastrā reģistrētas būves sadalīšanu, apvienošanu vai ieraksta par būvi dzēšanu.

Kas attiecas uz īrētā dzīvokļa ierakstīšanu zemesgrāmatā, tad ar īpašnieka piekrišanu zemesgrāmatā var reģistrēt dzīvokļa īres līgumu.

Nekustamā īpašuma nodokli iekasē, tā apmēru nosaka pašvaldība. Pieļauju, ka pārvaldnieks var būt nodokļa iekasēšanas starpnieks, kurš 100% iekasēto nodokli pārskaita pašvaldībai. **K**



PĀRVALDNIIEKS DRĪKST PĀRBAUDĪT, VAI DZĪVOKĻOS UZSTĀDĪTI DŪMU DETEKTORI



„Vai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldnieks, pamatojoties uz riskiem, kas var tikt radīti kopīpašumam, drīkst uzlikt par pienākumu atsevišķo īpašumu (dzīvokļu, noliktavu) īpašniekiem sniegt informāciju vai apliecināt, ka atsevišķajos īpašumos ir uzstādīti normatīvajos aktos noteiktie dūmu detektori un veikti normatīvajos aktos noteiktie elektriskie mērījumi, kas veicami reizi 10 gados? Ines.”

– Viena no namu pārvaldīšanas galvenajām darbībām ir rūpēties par mājokļa drošu ekspluatāciju visu īpašnieku interesēs. Jūsu minēto normu ievērošana ir katra dzīvokļa īpašnieka pienākums,

bet, lai nodrošinātu vispārējo drošību, namu pārvaldniekam ir tiesības pārbaudīt, kā atsevišķi dzīvokļu īpašnieki ievēro normatīvajos aktos minētās prasības. **K**

VAI DZĪVOKĻA ĪPAŠNIEKS VAR ATTEIKT NOMAINĪT STĀVVADU?



„Piecstāvu dzīvojamā māja, visi stāvvadi nomainīti, izņemot starp 1. un 2. stāvu, jo 1. stāva kaimiņiene nepiekrīt (flīzes bojās). Ir bijušas avārijas situācijas, kad netīrais ūdens no augšējiem stāviem sakrājas manā, 2. stāva, vannā un neiet prom, pat tek pāri malām. Kā šādā gadījumā rīkoties, ja ir avārijas situācija (dzīvoklis ir apdrošināts)? Vai kaimiņienes atteikums ir jāfiksē dzīvokļu īpašnieku sapulcē vai arī jāsaņem no viņas izziņa, ka viņa atsakās mainīt stāvvadu par koplietošanas naudu? Kā lai avārijas situācijas gadījumā vērsos pret kaimiņieni un piedzenu no viņas zaudējumus, kas radušies, telpai applūstot? Inese.”

– *Dzīvokļa īpašuma likuma* 10. panta 7. punkts noteic, ka viens no dzīvokļa īpašnieka pienākumiem ir nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvarotiem speciālistiem veikt dzīvokļa īpašumā darbības, kas nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai, kā arī nodrošināt iespēju apsekot atsevišķo īpašumu.

Tas nozīmē, ka dzīvokļa īpašniekam ir jāatļauj nomainīt ēkas stāvvadu starp stāviem, it īpaši, ja veidojas avārijas situācijas un par to ir lemts īpašnieku sapulcē.

Ja kaimiņš nepiekrīt šādam risinājumam, dzīvokļa īpašniekiem ir jāvērsas tiesā.

Avārijas situācijā apdrošināšanas ekspertiem būtu jāsecina, kāds ir avārijas iemesls. Kad tas ir noteikts, jāvērsas regresa prasībā pret vainīgo. **K**

JA MĀJAS PĀRVALDĒKAM NAV ATBILSTOŠAS KVALIFIKĀCIJAS



„Dzīvojamās mājas īpašnieku biedrības kopsapulcē par valdes priekšsēdētāju un mājas pārvaldnieku tiek ievēlēts cilvēks, kuram nav likumdošanā noteiktās izglītības, lai šo amatu ieņemtu (ēka – ap 4000 m²), pamatojot to ar argumentu, ka par šīs prasības neievērošanu likumā nav definētas sankcijas. Vai tiešām likums neparedz nekādas sankcijas par prasību neievērošanu? Brigita.”

– Dzīvojamās mājas pārvaldnieka izvēle ietilpst dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē, tas ir, pilnvarojumu pārvaldniekam veikt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu dod attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība. Viņi to dara, pieņemot lēmumu *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteiktajā kārtībā un noslēdzot pārvaldīšanas līgumu *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā* noteiktajā kārtībā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšana ietilpst privāto tiesību jomā, tāpēc normatīvajos aktos nav paredzēta administratīvā atbildība par dzīvojamo māju pārvaldīšanu bez atbilstošas kvalifikācijas. Pārvaldnieka profesionālās kvalifikācijas prasību izpildi uzrauga dzīvojamās mājas īpašnieks.

Ja dzīvokļu īpašnieku izvēlētajam pārvaldniekam vai viņa darbiniekam nav attiecīgas profesionālās kvalifikācijas, kā to nosaka normatīvie akti katrā konkrētajā gadījumā, tad dzīvokļu īpašnieki var izmantot savas tiesības *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteiktajā kārtībā, pieņemot lēmumu par pārvaldīšanas līguma izbeigšanu ar šo pārvaldnieku un pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu citam pārvaldniekam, kurš atbilst likumā izvirzītajām prasībām. Var arī pieprasīt pašreizējam pārvaldniekam pārvaldīšanas darba turpināšanai nodrošināt darbiniekam, biedram vai valdes loceklim nepieciešamās kvalifikācijas ieguvu vai nodibināt darba attiecības ar personu, kura jau ir ieguvusi pārvaldīšanas darbību veikšanai nepieciešamo kvalifikāciju. **K**

JA KAIMIŅI NEAIZVER MĀJAS ĀRDURVIS



„Esam īpašnieki dzīvoklim daudzdzīvokļu namā. Mūsu kāpņutelpā ziemā tiek turētas vaļā ārējās durvis, līdz ar to dzīvoklī pazeminās temperatūra. Ir veiktas pārrunas ar atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem (īrē no pašvaldības) un lūgts aizvērt durvis, uz ko saņemam atbildi, ka viņu mājdzīvniekiem ir jāiet ārā. Paskaidroju, ka var arī ārdurvis aizvērt aiz miluļa, ja viņš jau ir ielaists mājās/iekštelpās. Tas tiek ignorēts. Kā rīkoties šādā situācijā? Monta.”

– Izplātīta, bet ne vienkārši risināma situācija. Protams, kaimiņi, neaizverot mājas ārdurvis, ne tikai rada neērtības pārējiem dzīvokļu īpašniekiem, bet tādējādi, iespējams, arī nodara kaitējumu normālai ēkas funkcionēšanai, jo, pazeminoties temperatūrai, pastāv apkures un ūdens apgādes sistēmu aizsalšanas riski. Diemžēl to ir grūti pierādīt. Šādu kaimiņu strīdu risināšanā, visticamāk, policija neiejauksies. Dzīvokļu īpašnieki ar balsu vairākumu var mājas ārdurvīm uzstādīt automatisko durvju aizvēršanas sistēmu. Ja pēc tam būs atsevišķi mēģinājumi ietekmēt to normālu darbību, var vērsties policijā ar sūdzību par mājas kopīpašuma bojāšanu. **K**



KĀ APZINĀT DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKUS



„Es kā dzīvokļa īpašniece vēlos veikt dzīvokļu īpašnieku aptauju, lai pieņemtu lēmumu par mājas kopīpašuma lietošanu. Kadastra informācijā, kas man ir pieejama, redzu īpašniekus aptuveni 3/4 no visiem mājas dzīvokļiem. Vai tas nozīmē, ka pārējie nav ierakstījuši savus dzīvokļus zemesgrāmatā? Vai viņi arī skaitās dzīvokļu īpašnieki un viņiem jānosūta aptaujas lapa? Kā viņus var apzināt? Vai tiem dzīvokļu īpašniekiem, kam deklarētā dzīvesvieta atrodas citur, aptaujas lapas būtu jāšūta uz deklarēto dzīvesvietu vai jāieliek attiecīgā dzīvokļa pastkastītē? Kas man būtu jāņem vērā, lai nepārkāptu personas datu aizsardzības prasības? Tatjana.”

Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija skaidro: lai pieņemtu īpašnieku lēmumu par mājas kopīpašuma lietošanas kārtību, ir nepieciešams, lai par to nobalsotu 3/4 no visiem dzīvokļu īpašniekiem. Lai iegūtu šo īpašnieku viedokli, ir jāmeklē veids, kā sazināties ar pārējiem dzīvokļu īpašniekiem. Visticamāk, sūtīt aptaujas lapu uz deklarēto dzīvesvietu.

Valsts zemes dienests informē: var būt gadījumi, kad dzīvojamā māja ir tikai daļēji sadalīta dzīvokļa īpašumos, un gadījumi, kad dzīvojamā māja ir sadalīta pilnībā dzīvokļa īpašumos, bet dzīvokļa īpašuma ieguvēji savas īpašuma tiesības nav nostiprinājuši zemesgrāmatā vai dzīvokļa īpašumi vēl nav atsavināti konkrētām personām (nav noslēgti pirkuma līgumi). Tā kā lasītāja nav sniegusi konkrētāku informāciju par to, kāda procesa ietvaros māja dalīta dzīvokļa īpašumos – privatizācijas procesa ietvaros vai privātā kārtā –, konkrētu atbildi sniegt nav iespējams.

Ja tā ir valsts vai pašvaldības dzīvojamā māja, tad jāņem vērā, ka valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācija tiek veikta saskaņā ar likuma *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju* normām. Privatizācijai nododams valsts un pašvaldību dzīvojamās mājas sākumā reģistrē zemesgrāmatā kā valstij vai pašvaldībai piederošas, bet saskaņā ar dzīvokļa pirkuma līgumiem privatizētie dzīvokļa īpašumi tiek reģistrēti un īpašuma tiesības uz tiem nostiprinātas zemesgrāmatā uz privatizētāja vārda.

Atbilstoši *Civillikuma* 927. pantam dzīvokļa īpašnieks iegūst pilnīgas varas tiesības pār lietu tikai tad, kad īpašuma tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā. Ja atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem datiem daļa no privatizējamiem dzīvokļiem joprojām pieder valstij vai pašvaldībai, tad, lai iegūtu informāciju par šo dzīvokļu privatizācijas procesu, potenciālajiem īpašniekiem un nepieciešamajiem saskaņojumiem, ir jāvērsās institūcijā, kas veic dzīvojamās mājas privatizāciju.

Datu valsts inspekcija informē, ka no 2018. gada 25. maija tiek piemērota Eiropas Parlamenta un Padomes regula (ES) 2016/679 par fizisko personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti, ar ko atceļ direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula). Ņemot vērā, ka lasītāja jautājums saistīts ar informācijas apstrādi par identificējamām fiziskām personām (un šī informācija tiek iegūta no sistēmām, no kurām to iespējams

atlasīt pēc noteiktiem kritērijiem ar nolūku īstenot normatīvajā aktā noteiktas tiesības), šī apstrāde ietilpst regulas tvērumā.

Saskaņā ar regulas 6. panta 1. punktu apstrāde ir likumīga tikai tad, ja ir piemērojams vismaz viens no šajā punktā minētajiem pamatojumiem (regulā ir noteikti seši vispārīgi tiesiskie pamati: piekrišana, līguma izpilde, juridisks pienākums, sabiedrības intereses, vitālo interešu aizsardzība un legītīmo interešu ievērošana). Proti, tikai pastāvot kādam no minētajiem tiesiskajiem pamatiem, personas datu apstrāde tiek atzīta par tiesisku. Papildus tiesiskā pamata nodrošināšanai pārzinim, veicot personas datu apstrādi, ir jāievēro arī regulas 5. pantā minētie personas datu apstrādes principi, un saskaņā ar tiem personas dati ir jāapstrādā likumīgā un paredzamā veidā, nodrošinot godprātību pret tām personām, kuru datus apstrādā, arī ievērojot regulas III nodaļā minēto datu subjektu tiesības.

Iespējams tiesiskais pamats jautājumā norādītajai datu apstrādei varētu būt regulas 6. panta 1. punkta f apakšpunkts (apstrāde ir vajadzīga pārzinā legītīmo interešu īstenošanai). Inspekcija paskaidro: gadījumos, kad pārzinā veikta datu apstrāde ir balstīta regulas 6. panta 1. punkta f apakšpunktā, pārzinā pienākums ir veikt līdzvarošānu starp pārzinā un datu subjekta interesēm. Pārzinim ir jāspēj pierādīt, ka veiktās datu apstrādes ieguvums pārzinim būs lielāks nekā potenciālais kaitējums, kas var rasties datu subjektam tā datu apstrādes laikā. Tāpat inspekcija nevar izslēgt, ka, veicot *Dzīvokļa īpašuma likuma* normu interpretāciju, tiek identificēti noteikti īpašnieka pienākumi, kuru izpildei veikta personas datu apstrāde var tikt pamatota arī ar regulas 6. panta 1. punkta c un/vai e apakšpunktu.

Vienlaikus inspekcija vērs uzmanību, ka pārzinā pienākums, veicot personas datu apstrādi, ir vērtēt, kāds ir minimālais iespējams datu apjoms mērķa sasniegšanai. Ja mērķi iespējams sasniegt, apstrādājot anonimizētas (anketas nav attiecināmas uz identificētu vai identificējamu fizisku personu) anketas, tad jāizvēlas tieši šāds risinājums.

Inspekcija skaidro: ja aptauja netiek ietverta kartotēkā vai tai netiek piesaistīti kādi identifikatori, kas ļautu atlasīt anketas, kurās ir informācija, kas attiecināma uz identificētu vai identificējamu personu, tad šāda apstrāde neietilpst regulas materiālajā tvērumā. Līdz ar to arī uz šādu apstrādi nav attiecināmi inspekcijas uzraudzības pasākumi. **K**

Bieži gadās, ka troksnis it kā nav liels, bet sajūta tāda, ka galva plīst pušu. Iespējams, aiz jūsu loga atrodas gaisa kondicionieris vai veikala saldēšanas iekārta. Šīs ietaises rada zemas frekvences skaņas.

TROKSNIS KAIMINOS TRAUCĒ GULĒT!

A. ŠEVČENKO

Troksnim var būt dažādi avoti – aiz sienas trokšņo kaimiņš, bet aiz loga – tuvējā veikala ventilācijas iekārta vai preču piegādes mašīnas. Tāpat ir arī atšķirīgas iestādes, kur vērsties pēc palīdzības.

Mūsu ikdiena nav iedomājama bez skaņām – mēs sarunājamies, uztveram dabas un sadzīves trokšņus. Skaņas palīdz orientēties. Tomēr skaņas un impulsīvas skaņas visbiežāk rada cilvēki, un tas var vērsties pret viņiem pašiem, jo troksnis ir viens no vides piesārņojuma veidiem, kas, ilgstoši atkaroties, var kaitēt veselībai.

No trokšņa var saslimt

Ar sadzīves troksni mēs parasti saprotam troksni, ko rada, piemēram, kaimiņi, blakus esošās izklaides iestādes. Tā cēlonis visbiežāk ir skaļa mūzika vai remontdarbi. Vai šīs uzmanīgās skaņas apkārtējiem ir kaitīgas? IZRĀDĀS, KA IR KAITĪGAS.

2009. gadā Pasaules Veselības organizācija izstrādāja „Nakts trokšņu vadlīnijas”, kurās ir norādītas riska grupas, kuras visvairāk ietekmē troksnis naktī. Riska grupā ir:

- bērni,
- gados vecāki cilvēki,
- grūtnieces,
- hroniski slimnieki,
- maiņu strādnieki.

Veselības inspekcijas Uzraudzības plānošanas un attīstības departamenta Sabiedrības veselības nodaļas higiēnas ārste **Maija Šnepste** intervijā portālam **lvportals.lv** skaidro:

– Troksnis ir psihosociāla problēma – ja vienam cilvēkam mūzika un sarunas būs patīkamas, otru tās var kaitināt. Auss labi adaptējas, un, ja neliels troksnis ir pastāvīgs, cilvēks pie tā var arī pierast, tāpēc mēs pēc kāda laika varam arī nedzirdēt satiksmi vai dzelzceļu, kas ir netālu, bet vissliktāk panesam pēkšņus un ļoti skaļus trokšņus, piemēram, lidmašīnas pārlidojumus.

Jāpiebilst, ka ļoti augstas frekvences trokšņi, piemēram, lidmašīnu radītie, ir izpētīti un ir skaidri zināms, ka tie var radīt veselības problēmas, turpretī

saimniecības trokšņu ietekme uz veselību ir maz pētīta.

– Ja troksnis ir tikai vienu nakti vai nedēļu, tas sekas nerada, bet, ja situācija atkārtojas pusgada vai gada garumā, var rasties darbaspēju zudums, uzmanības traucējumi, – skaidro ārste. – Savā ziņā cilvēks tiek sociāli izolēts.

Cīņa miegā

Lai nepieļautu vides piesārņojumu ar pārmērīgu trokšņošanu, līdz ar normatīvo regulējumu ir noteikts konkrēts trokšņa līmenis decibelos, kura pārkāpums ir sodāms. Tas atrodams MK noteikumu Nr. 16 *Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība* 4. pielikumā.

Dzīvojamās telpās un guļamvietās jābūt šādam trokšņu līmenim:

- dienā no plkst. 7.00 līdz 19.00 – līdz 35 dB (A);
- vakarā no plkst. 19.00 līdz 23.00 – līdz 35 dB (A);
- naktī no plkst. 23.00 līdz 7.00 – līdz 30 dB (A).

Šie lielumi nav izraudzīti nejauši. Pasaules Veselības organizācijas ieteikumos 30 dB (A) ir līmenis, kurš guļošo nepamodinās. Ja skaņa pārsniedz šo līmeni, tad cilvēks var arī nepamosties, tomēr vairums kaut kā uz to reaģē. M. Šnepste to salīdzina ar cīņšanos – gulētājam paātrinās sirdsdarbība, viņš miegā grozās jeb būtībā cīnās pret troksni.

Ko iesākt ar zemajām frekvencēm?

Bieži gadās, ka troksnis it kā nav liels, bet sajūta tāda, ka galva plīst pušu. Iespējams, aiz jūsu loga atrodas gaisa kondicionieris vai veikala saldēšanas iekārta. Šīs ietaises rada zemas frekvences skaņas.

– Tā kā vispārējais trokšņa fons ir zems, tad to var labi dzirdēt, turklāt sajūtas ir nepatīkamas, jo šīs skaņas ir ar zemu frekvenci. Izmērot troksni, tas

nebūs paaugstināts un pat varbūt nebūs izteikti dzirdams, bet sajūtas tas ietekmēs, – skaidro higiēnas ārste.

Tādos gadījumos cilvēkiem ieteicams vērsties Veselības inspekcijā un lūgt veikt trokšņa mērījumus.

– Bieži vien mums izdodas panākt, ka problēma tiek novērsta, – saka M. Šnepste. – Pagājušajā gadā Veselības inspekcija saņēma 95 iesniegumus par troksni dzīvojamās telpās, un daudzas sūdzības bija tieši saistībā ar zemas frekvences skaņām.

Veselības inspekcija norāda: lai pasargātu cilvēkus no traucējumiem dienas laikā, ārējais nepārtrauktais troksnis nedrīkst pārsniegt 55 dB (A) arī uz balkoniem, terasēm un ārējā dzīvojamā vidē.

Ja Veselības inspekcija konstatē, ka trokšņa līmenis tiek pārsniegts, tad pārkāpējam troksnis ir jānovērš. Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 13. punktu par trokšņa robežlielumu pārsniegšanu ir atbildīga persona, kuras īpašumā, lietošanā vai valdījumā esošā trokšņa avota darbības dēļ ir pārsniegti trokšņa robežlielumi. Attiecīgā persona sedz izdevumus, kas saistīti ar trokšņa mērījumiem.

Policija gatava iejaukties

Tagad nākamais jautājums: ko darīt ar kaimiņiem? Skaļās balsis, durvju dauzīšana, suņu riešana, televīzijas, radio un mūzikas klausīšanās... Pastāvīga kaimiņu trokšņošana var radīt uztraukumu, aizkaitinājumu un agresiju. Tā kā katram no mums ir atšķirīgs jutīgums pret skaņu, tad tiem, kuri pēc dabas ir nemierīgāki un jutīgāki, šādas ikdienas skaņas var būt īpaši traucējošas.

Situāciju vēl vairāk pasliktina tas, ka saruna ar kaimiņiem par šādām lietām var sabojāt savstarpējās attiecības un noskaņojumu. Aizvainotais cilvēks sašutis aiziet un sāk prātot, kā atbērties.

Nesteidzieties un nerīkojieties neapdomīgi. Sabiedrisko kārtību dzīvojamās mājās nodrošina attiecīgā pašvaldība. Ja troksnis ir pārāk skaļš, neatkarīgi no tā, vai tā ir diena vai nakts, ir jāzvana pašvaldības policijai. Tikai jāņem vērā,



„Lai pasargātu cilvēkus no traucējumiem dienas laikā, ārējais nepārtrauktais troksnis nedrīkst pārsniegt 55 dB (A) arī uz balkoniem, terasēm un ārējā dzīvojamā vidē”.

ka policija neveic trokšņu mērījumus, tā tikai ņem vērā kaimiņu liecības un pašu dzirdēto.

Rīgas pašvaldības policijas sabiedrisko attiecību speciāliste Inese Krieviņa skaidro, ka policija vienmēr iesaka sākotnēji problēmu risināt savstarpējo sarunu ceļā, bet policiju saukt vien tad, ja vienošanās panākt nav iespējams.

Gadījumā, ja trokšņa avots būs kāda kaimiņa darbība, policijas darbinieki noskaidros apstākļus un noteikti pieņems arī paskaidrojumus no blakus esošo dzīvokļu iemītniekiem. Inese Krieviņa uzsver: lai trokšņotāju sauktu pie atbildības, ir nepieciešamas vairāku kaimiņu liecības un iesniegumi.

– Mums ir jāpārliecinās, ka kaimiņi tādējādi ar policijas starpniecību necenšas risināt senas savstarpējās nesaskaņas, – viņa skaidro.

Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksā šādi pārkāpumi dēvēti par sīko huligānismu.

Atrakcija „Urbjmašīna naktij”

Policija spēs palīdzēt arī tādos gadījumos, ja kaimiņš mēģina veikt ļoti skaļu un nesaskaņotu remontu, īpaši nakts stundās. Gadās arī, ka vēlās vakara stundās kāds ar remontdarbiem nodarbojas pagalmā vai, piemēram, zāgē kokus.

Šie aspekti ir atrunāti pašvaldību noteikumos. Piemēram, Rīgas domes saistošie noteikumi Nr. 125 paredz, ka remontu un būvdarbus, kas saistīti ar

paaugstinātu troksni (urbšanu, kalšanu, sišanu u.tml.), atļauts uzsākt tad, ja tie ir saskaņoti ar mājas īpašnieku vai apsaimniekotāju, rakstiski vienojoties par veicamā darba datumu, laiku un specifiku.

Ja Rīgas pašvaldības policijas darbinieki konstatē, ka darbi, lai gan saskaņoti ar Rīgas pilsētas būvvaldi, traucē iedzīvotāju mieru vai aizskar personu tiesības, traucēšanas faktu fiksējošie dokumenti tiek pārsūtīti būvatļaujas izsniedzējam izvērtēšanai kompetences ietvaros. Arī pašvaldības policijai ir tiesības apturēt šādus saskaņotus būvdarbus.

Visas sūdzības – Veselības inspekcijai

Rezumēsīm sacīto. Tātad, ja trokšņo nemierīgi kaimiņi, vajag zvanīt pašvaldības policijai. Ja troksnis rada dažādas saimnieciskas darbības vai iekārtas un transportlīdzekļi, iedzīvotājiem ir tiesības vērsties Veselības inspekcijā (Klijānu iela 7, Rīga, LV-1012, tālr. **67819671**).

Iedzīvotāji var rakstiski pieprasīt, lai inspekcija veic trokšņa mērījumus. Iesniegumā inspekcijai īsi jāapraksta problēmas būtība, jānorāda vārds, uzvārds, dzīvesvietas adrese, kontaktinformācija. Iesniegums jāapliecina ar iesniedzēja parakstu.

Veselības inspekcija nespēs palīdzēt gadījumos, ja troksnis izraisa, piemēram, skaļa atkritumu mašīna. Tādos gadījumos vislabāk ir aprunāties ar mājas apsaimniekotāju. **K**