

Darīsim KOPĀ!

IZPĒRK PRIVĀTĪPAŠNIEKU ZEMI!

2. lpp.

Jauna pieredze: pārvaldnieks palīdz iedzīvotājiem izbeigt zemes piespiedu nomas attiecības

KĀ NORIT MĀJU SILTINĀŠANAS DARBI?

Altum: „Visi mājokļu renovēšanai piešķirtie līdzekļi ir jāapgūst līdz 2023. gadam!”

10.–11. lpp.

№10 (146), oktobris 2020 www.kopaa.lv Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

SKAITĪTĀJS BURTISKI SATRAKOJĀS!

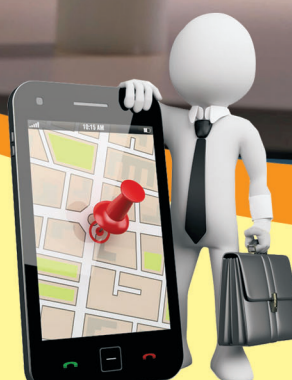
8.–9. lpp.

Profesors saņem
rēķinu par elektrību,
kuru nav tērējis!



MĀKLERI VAIRS NEKRĀPSIES

Kā darbojas jaunā sistēma?



6. lpp.

IZPĒRK SAIMNIEKU ZEMI!

Jauna pieredze: pārvaldnieks palīdz iedzīvotājiem izbeigt piespiedu nomas attiecības

A. ŠEVČENKO

Latvijas iedzīvotāji desmitiem gadu gaida no varas iestādēm lēmumu jautājumā par trešajām personām piederošo zemi zem mājām, tomēr likums par dalītā īpašuma izbeigšanu tā arī netika pieņemts, bet nomas maksa pastāvīgi pieaug. Kas atliek iedzīvotājiem, kuri dzīvo mājās uz saimniekiem piederošas zemes? Tikai viens – ņemt zemesgabalu izpirkšanas organizēšanu savās rokās.



Igors Trubko, Rīgas namu apsaimniekotāja valdes priekšsēdētājs

Saimniekiem maksājam miljonus!

Pirmkārt, nedaudz statistikas. Pēc Valsts zemes dienesta datiem, 3677 daudzdzīvokļu mājas atrodas uz trešajām personām piederošas zemes. Tas nozīmē, ka 110970 dzīvokļu īpašnieki ir spiesti maksāt saimniekam zemes nomu.

Pēc likuma noteiktā, nomas likme Latvijā ir 6% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā. Zemes dienests novērtē saimnieciskās zemes kadastrālo vērtību no 130 līdz 180 miljoniem eiro, tāpēc katru gadu dzīvokļu īpašnieki zemes īpašniekiem samaksā 8–10 miljonus eiro.

Pēc remonta iedomājās par izpirkšanu

2020. gadā Rīgas pašvaldības programmas „Māju iekškvartālu un iebraucamo ceļu sakārtošana” ietvaros dzīvojamās mājas Raunas ielā veica ceļu remontu un stāvvietu atjaunošanu. Visu sarežģītā juridiskais aspekts, jo zeme zem sešām mājām piederēja privātpašniekam – kompānijai *Zemju pārvalde*, kuru sarunās ar iedzīvotājiem pārstāv pazīstamais advokāts Normunds Šlitke.

Iedzīvotājiem tomēr izdevās iegūt zemes īpašnieka atļauju pagalmu labiekārtošanai. Pēc darbu pabeigšanas viņi nopietni aizdomājās par zemes izpirkšanu. Šķita, ka šis process būs ļoti sarežģīts, bet dzīvokļu īpašniekiem palīdzību piedāvāja viņu pārvaldnieks – AS *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

ko. – Zemes īpašnieks atteicās no prasībām pret iedzīvotājiem par laiku līdz 2013. gadam, bet iedzīvotājiem bija jāslēdz ar viņu jauns nomas līgums uz nosacījumiem, kurus tolaik noteica likums.

Tagad šis ir paraugpagalms

Risinot jautājumu tiesās, Raunas ielas sešu māju iedzīvotāji nolēma sakārtot teritoriju.

– Šo māju pagalmi bija šausmīgā stāvoklī, – apstiprina pārvaldnieks. – Mēs nolēmām izmēģināt laimi un pieteikties Rīgas domes pagalmu atjaunošanas par pašvaldības līdzekļiem programmā, bet saņēmām vairākus atteikumus, jo zeme zem mājām piederēja privātpašniekam. Pašvaldība pieprasīja no mums saskaņot visus darbus ar zemes īpašnieku.

Cik patīkami, ka īpašnieks sadarbojās ar iedzīvotājiem un parakstīja vajadzīgos dokumentus. 2020. gada vasarā Raunas ielas rajonā sākās vērienīgi iekškvartālu remontdarbi. Dažu mēnešu laikā pagalms, kas bija rajona kaudraips, pārvērtās par paraugpagalmu, bet ar to viss nebeidzās.

Kā pērkonos no skaidrām debesīm

Tā kā zemes īpašnieks zināja par labiekārtošanas plāniem, tad jau 2020. gadā sagatavoja iedzīvotājiem zemes izpirkšanas piedāvājumu. Stāsta Igors Truko:

– Tika piedāvāts izpirkt vairākus zemesgabalus Raunas ielā 35, 35/2, 37, 37/2, 39, 39/2 un divām kaimiņmājām, no kurām vienu apsaimnieko *Rīgas namu pārvaldnieks*, bet otru – kooperatīvs.

Jāteic, ka 2020. gada sākumā iedzīvotāji nereaģēja uz zemes īpašnieka piedāvājumu, bet gada vidū *nograndā pērkonos no skaidrām debesīm*: valdība un Saeima paziņoja par nekustamo īpašumu kadastrālās vērtības palielināšanu no 2022. gada. Dzīvokļu īpašnieki saprata, ka, paaugstinoties zemes kadastrālajam novērtējumam zem mājām, palielināsies arī nomas maksa.

Jāatgādina, ka parlaments tik un tā gatavo otrajam lasījumam jauno likumu par piespiedu nomas attiecību izbeigšanu. Saskaņā ar to paredzēts dzīvokļu īpašniekiem dot tiesības izpirkt zemi zem mājām tieši pēc kadastrālās vērtības. Ja kadastra vērtības pēc gada augs, tad palielināsies arī zemes izpirkuma potenciālā vērtība.

Kur ņemt tādu naudu?

Iedzīvotāji novērtēja visus šos aspektus un izrādīja interesi izpirkt zemi zem mājām līdz paredzamajam cenu kāpumam.

Zemes īpašnieks apstiprināja, ka ir gatavs pārdot zemi pēc pašreizējās kadastrālās vērtības, bet atklājās nopietna problēma: zemesgabalu cena ir 1 040 000 eiro. Kā samaksāt tādu summu?

– *Rīgas namu apsaimniekotājs* sarīkoja māju pilnvaroto pārstāvju tikšanos, lai noskaidrotu, vai viņi piekrīt šādam zemes īpašnieka piedāvājumam, – stāsta Igors Trubko. – Kopumā māju vecākie piedāvājumu vērtēja kā izdevīgu, bet pilnvaroja mūs lūgt zemes īpašniekam atlaidi. Savukārt zemes īpašnieks piekrita piešķirt 10 procentu atlaidi, ar noteikumu, ka līdz 20. oktobrim māju pārstāvji izpirks 1/3 daļu no gabala, 2/3 zemesgabala atstājot uz vēlāku laiku (pēc kopsapulces katrā mājā).

Bonuss iedzīvotājiem ir 100 000 eiro, kas ir 10 000–15 000 eiro liela līdzekļu ekonomija katrai mājai.

– Lai iegūtu šo ietaupījumu, *Rīgas namu apsaimniekotājs* ir gatavs finansēt zemes izpirkšanas darījumu un ļaut dzīvokļu īpašniekiem norēķināties par zemi pakāpeniski, – paziņoja pārvaldnieks.

Igors Trubko stāsta, ka katrā mājā notiks sapulce, kurā dzīvokļu īpašniekiem jāpieņem lēmums par zemes izpirkšanu.

Par zemes īpašniekiem kļūst dzīvokļu īpašnieki!

Uzņēmumam *Rīgas namu apsaimniekotājs* jau ir saimniekiem pieder-

ošas zemes izpirkšanas pieredze Īsīces ielā 5 un Īsīces ielā 12. Šajās adresēs pārvaldnieks palīdzēja iedzīvotājiem iegādāties zemi, bet dzīvokļu īpašnieki gandrīz 100% apmērā ir atdevuši aizdoto naudu.

– **Bet mājas pārvaldnieks, samaksājot miljonu eiro dzīvokļu īpašnieku vietā, milzīgi riskē!**

– Jā, tā ir, – atzīst Igors Truko, – bet risks ir neliels. Ja iedzīvotāji neizmanto zemes izpirkuma tiesības, tad *Rīgas namu apsaimniekotājs* viņiem turpinās izrakstīt rēķinus par zemes nomu. Cita lieta, ka mēs to negribam darīt, jo zemes noma nav mūsu bizness.

– **Vai tie dzīvokļu īpašnieki, kuri nolems norēķināties par zemes izpirkšanu uz nomaksu, turpinās maksāt nomas maksu?**

– Nē, cilvēkam nav jāmaksā noma pēc tam, kad noslēgts līgums par savas zemes daļas izpirkšanu. Savukārt dzīvokļa īpašnieks, kurš atteiksies no zemes izpirkuma, turpinās maksāt nomas maksu tāpat kā iepriekš, tikai ne iepriekšējam zemes saimniekam, bet gan pārvaldniekam – *Rīgas namu apsaimniekotājam*.

Esam aprēķinājuši, ka piedāvājumam izpirkt zemi piekritīs vismaz 70% dzīvokļu īpašnieku, – turpina Igors Trubko. – Šis izmaiņas skars aptuveni 400 ģimenes, pēc mūsu pieredzes, darījuma vērtība katram dzīvoklim būs aptuveni 2000–2500 eiro. Ja cilvēks vēlas samaksāt izpirkumu ne uzreiz, bet 5 gadu laikā, tad ikmēneša papildu maksājums ir aptuveni 40 eiro mēnesī.

Namu pārvaldei nāksies organizēt sarežģītu aptaujas procedūru, dokumentu noformēšanu, zemesgabalu sadalīšanu, izpirkuma līgumu slēgšanu, kā arī piesaistīt finansējumu.

Kas mainīsies iedzīvotājiem pēc zemes izpirkšanas? Pirmkārt, samaksājot par savu daļu, nākotnē maksās tikai nekustamā īpašuma nodokli. Otrkārt, viņi varēs brīvi iekārtot teritoriju pie savas mājas, neatkarīgi no *zemes barona* gribas. **K**

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

Uzskaitē BEZ patēriņa korekcijas

☎ 20040513
info@sistemsserviss.lv

SIA RĪGAS SILTUM SERVISS

- Avāriju likvidēšana 24/7
- Avāriju tehniskā apkope uz līguma pamata
- Santehnikā apkope un remonts daudzdzīvokļu mājās
- Siltummezglu apkalpošana
- Jebkāda veida santehnikas remonts (cauruļu noplūžu novēršana, santehniko ierīču nomaiņa)

AVĀRIJAS DIENESTS
INFO TĀLRUNIS +371 24333312
INFO@RIGASSS.LV

Vācijas ražotāja apkures radiatori “KERMI”

25% atlaide no veikala cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju Pārbaude – Nomaiņa – Uztādīšana Ūdens skaitītāju rādījumu starpības izlīdzināšana

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

SITUĀCIJA: PĀRVALDĪNIEKS PIEPRASA MAKSU PAR RĒĶINU SAGATAVOŠANU



„Dzīvoju Rīgā, Anniņmuižas bulvārī 38. Mūsu māju apsaimnieko uzņēmums „Civinity”. Gada sākumā rēķinos parādījās jauna pozīcija – „Par rēķinu sagatavošanu”, par ko pārvaldnieks pieprasa ikmēneša maksu 3,38 eiro apmērā, bet līgumā ar apsaimniekotāju ir skaidri rakstīts, ka maksa par rēķinu sagatavošanu un izsūtīšanu jau ir iekļauta pārvaldīšanas maksā. Manuprāt, pārvaldnieks netaisnīgi iekasē no mums papildu maksu. Ko jūs ieteiktu iedzīvotājiem?”

Atbild Sanita Gertmane, Patērētāju tiesību aizsardzības centra Patērētāju atbalsta, sabiedrības informēšanas un komunikāciju daļas vadītāja:

– 2019. gada nogalē un 2020. gadā Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (PTAC) saņēma vairāku patērētāju sūdzības par AB „Civinity” grupas uzņēmumu Latvijā, konkrēti, sabiedrības ar ierobežotu atbildību (SIA) „Hausmaster”, AS „CS Komercentrs” un SIA „Labo namu aģentūra”, rīcību, pieprasot ikmēneša maksājumus par rēķinu izrakstīšanu, atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību regulējošo normatīvo aktu prasībām.

2019. gada nogalē „Civinity” grupas uzņēmumi patērētājiem izsūtīja paziņojumus par tiešajiem norēķiniem. Tajos norādīts, ka, pamatojoties uz *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu*, pārvaldnieks aicina dzīvokļu īpašnieku kopību pieņemt lēmumu par turpmāko komunālo pakalpojumu norēķinu kārtību. Līdz brīdim, kamēr tiks pieņemts lēmums par tiešo maksājumu veikšanu pakalpojumu sniedzējiem, pārvaldnieks nodrošinās komunālo pakalpojumu rēķinu izrakstīšanu, par katra rēķina izrakstīšanu ik mēnesi iekasējot summu 3,38 eiro apmērā.

Izvērtējot „Civinity” grupas uzņēmumu rīcību, PTAC konstatēja negodīgas komercprakses pazīmes. Proti:

- „Civinity” grupas uzņēmumu rīcība, nenodrošinot patērētājiem samērīgu termiņu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanai kopš paziņojumu par tiešajiem norēķiniem saņemšanas brīža, ir atzīstama par profesionālai rūpībai neatbilstošu komercpraksi.
- „Civinity” grupas uzņēmumu rīcība, paziņojumos par tiešajiem norēķi-

niem nenorādot gala cenu (proti, tika norādīta pakalpojuma cena bez PVN), ir atzīstama par maldinošu komercpraksi.

Izvērtējot konstatētā pārkāpuma raksturu un iespējamo ietekmi, kā arī citus būtiskus apstākļus, PTAC nolēma izteikt aicinājumu „Civinity” grupas uzņēmumiem Latvijā turpmāk savā darbībā nodrošināt komercprakses atbilstību normatīvo aktu prasībām. Līdz ar to PTAC aicināja „Civinity” grupas uzņēmumus turpmāk savā darbībā:

- nodrošināt patērētājiem samērīgu termiņu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanai gan šādās, gan citās līdzīgās situācijās;
- informēt patērētājus par „Civinity” grupas uzņēmumu sniegto pakalpojumu gala cenu, ieskaitot nodokļus un nodevas, vai, ja precēs vai pakalpojuma īpašību dēļ cenu pamatoti nevar aprēķināt iepriekš, norādīt cenas aprēķināšanas veidu gan šādās, gan citās līdzīgās situācijās.

PTAC ņēma vērā, ka normatīvie akti atļauj „Civinity” grupas uzņēmumiem pieprasīt no patērētājiem maksu par komunālo pakalpojumu rēķinu izrakstīšanu. Individuālos gadījumos atsevišķi „Civinity” grupas uzņēmumi (piemēram, SIA „Labo namu aģentūra”) novēloti, bet tomēr 2020. gada otrajā pusē paši ir iniciējuši un organizējuši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanu tām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kuras vēl nebija lēmušas par maksāšanas veidu. Papildus PTAC konstatēja, ka SIA „Labo namu aģentūra” spēja ekonomiski pamatot maksas, konkrē-

ti, 4,06 eiro, ieviešanu. Vienlaikus PTAC secināja, ka atsevišķi „Civinity” grupas uzņēmumi (piemēram, SIA „Labo namu aģentūra”) ir centušies labot savu kļūdu par gala cenas nenorādīšanu paziņojumos, neatsakot un sniedzot individuālus skaidrojumus par maksas sastāvdaļām tiem patērētājiem, kuri ar iesniegumu vērsās pie SIA „Labo namu aģentūra”.

PTAC vērs „Civinity” grupas uzņēmumu un citu pārvaldīšanas nozares uzņēmumu uzmanību, ka maksa par komunālo pakalpojumu rēķinu izrakstīšanu vēsturiski ir bijusi iekļauta pārvaldīšanas maksā. Pašlaik tās izdalīšanu kā atsevišķu pozīciju ir veicinājuši 2013. gada 19. decembra grozījumi *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā*, ar kuriem tika paredzēta iespēja ieviest tiešo maksājumu sistēmu starp pakalpojumu sniedzējiem un dzīvokļu īpašniekiem samaksai par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem. PTAC norāda, ka maksas par komunālo pakalpojumu rēķinu izrakstīšanu izdalīšanai no kopējās pārvaldīšanas maksas nav juridiska pamatojuma. Līdz ar to maksai par komunālo pakalpojumu rēķinu izrakstīšanu ir jābūt iekļautai kopējā pārvaldīšanas maksā. Tādējādi PTAC aicina „Civinity” grupas uzņēmumus un citus pārvaldīšanas nozares uzņēmumus turpmāk savu darbību virzīt tā, lai gadījumos, kad patērētāji izvēlas netiešo norēķināšanas metodi, maksa par komunālo pakalpojumu rēķinu izrakstīšanu tiktu iekļauta kopējā pārvaldīšanas maksā.

Papildus PTAC brīdināja, ka atkārtotu vai turpinātu pārkāpumu gadījumā PTAC ir tiesības pieņemt likumā noteiktos lēmumus, kur viens no tiem paredz soda naudu līdz 10 procentiem no uzņēmuma pēdējā finanšu gada neto apgrozījuma, bet ne vairāk kā 100 000 eiro.

Līdz ar to PTAC aicina patērētājus ziņot, ja turpmāk „Civinity” grupas uzņēmumi vai kāds cits pārvaldīšanas pakalpojumu sniedzējs savā darbībā neievēro PTAC aicinājumu. **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, Mežrozišu ielā 43**
 - Teritoriālajā centrā **Vidzeme, Vidrižu ielā 3, Brīvības gatvē 266**
 - Teritoriālajā centrā **Purvciems, Ieriķu ielā 2b**
 - Teritoriālajā centrā **Ļaivnieki, 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 12. novembrī**

**Darīsim
KOPĀ!**

Avīze
„Darīsim
Kopā!”
Izdevējs:

SIA „EGO projekts”
Reģistrācijas numurs: 000703294
Tālrunis: 29172377

Reklamas nodāja: 2914/618
<http://www.kopaa.lv>
E-pasts: info@kopaa.lv
Rīga, Gogoļa iela 5, LV-1011
Iznāk sadarbībā ar Rīgas
apsaimniekotāju asociāciju
Iespiests: SIA „Poligrāfijas grupa
Mūkusalā”

Tirāža: 20 000

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

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



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

ESAT GATAVI MAKSĀT AP 600 EIRO MĒNESĪ?

Aprēķināts, cik varētu izmaksāt sērijveida mājas remonts! Iedzīvotājiem tas nav pa spēkam bez valsts atbalsta



Ilona MILLERE

2020. gada janvārī Valsts kontrole publicēja šokējošus dzīvojamo ēku drošības pārbažu revīzijas rezultātus. Izrādījās, ka 60% pārbaudīto ēku ir pakļautas nopietnam ugunsgrēka izcelšanās riskam un vēl 60% māju konstatēti bojājumi, kas var apdraudēt iedzīvotāju drošību. Kā saglabāt valsts dzīvojamo fondu ilgtermiņa perspektīvā, skaidro Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) valdes priekšsēdētājs Ģirts Beikmanis.

Dzīvot bīstami

Atgādināsim, ka 2020. gada janvārī Valsts kontrole pēc dzīvojamo ēku drošības pārbažu revīzijas rezultātiem secināja, ka dzīvojamo ēku drošība Latvijā acimredzami mazinās. Vēl vairāk – stāvoklis daudzās no pārbaudītajām mājām jau kļūst iedzīvotāju veselībai un dzīvībai bīstams.

Piemēram, pēc pētījuma rezultātiem, 51 mājā ir konstatēti nopietni ugunsbīstamības riski: daudzviet sadrupuši dūmvadi mājās ar krāsns apkuri, ir mājas, kurās dūmu izvadkanāli izbūvēti ventilācijas kanālos, ir bijuši vēl citi bojājumi. Daudzos gadījumos tika konstatēti jumtu un ēkas pamatu bojājumi, kas apdraud konstrukciju drošību. 62% ēku eksperti konstatēja esošā jumta tecēšanu vai ar ūdeni pieplūdušus pagrabus.

Pārbaudes uzrādīja vēl kādu satraucošu tendenci – puse apsekoto māju iedzīvotāji (50%) bija neziņā par viņu īpašuma reālo būvtechnisko stāvokli, jo neviens netika veicis to tehniskās pārbaudes.

Tāpat Valsts kontrole secināja, ka konkrētās pašvaldības būvvalde nav orientēta uz risku novēršanu: institūcijas speciālisti uz māju profilaktiskajām apskatēm paši neierodas, tikai galvenokārt reaģē uz iedzīvotāju sūdzībām. Rezultātā valstī nav sistēmas, kas spiestu īpašniekus ēku sakārtot, iedzīvotāji ignorē būvvaldes prasību pašiem uzturēt māju, kā to nosaka normatīvie dokumenti.

Daudzas mājas ir tik nolaistas, ka patlaban katrai no tām ir nepieciešami 100 000 eiro un vairāk, lai tās kaut vai minimāli savestu kārtībā. Tādas naudas nav ne pašvaldībai, ne iedzīvotājiem.

Valsts kontrole ir ieteikusi Ekonomikas ministrijai pievērst uzmanību dzīvojamā fonda prob-

lēmai un izstrādāt tā atveseļošanas programmu. Pagaidām šādas programmas nav un Latvijas pārvaldnieki uztraucas par dzīvojamās mājas nākotni.

Mums pietrūkst ilgtspējīgas mājokļu politikas!

Ģirts Beikmanis ir Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) valdes priekšsēdētājs, kā arī pārvaldīšanas uzņēmuma CDzP vadītājs, kas apsaimnieko daudzdzīvokļu mājas Cēsīs. Ar savu viedokli par māju atjaunošanu viņš dalījās seminārā „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un atjaunošanas jaunumi – 2020”.

– Pēc statistikas datiem, aptuveni 90% Latvijas iedzīvotāju dzīvo ēkās, kuras uzbūvētas līdz 1990. gadam, – skaidroja eksperts. – Ja analizējam šos datus sīkāk, tad izrādās, ka 70% Latvijas iedzīvotāju dzīvo tieši daudzdzīvokļu mājās, tāpēc visas Latvijas dzīvojamā fonda ilgtermiņa problēmas ir saistītas ar padomju gados būvēto ēku uzturēšanu un saglabāšanu.

Par Valsts kontroles revīziju Ģirts Beikmanis izsakās atzinīgi un ir pārliecināts, ka tās rezultāti visai precīzi atspoguļo esošo situāciju.

„Nav pareizi sodīt cilvēkus par to, ka viņiem trūkst līdzekļu savas mājas remontam. Vispirms valstij jāpiešķir iedzīvotājiem atbalsta instruments.”

– Mēs, pārvaldnieki, saprotam, kāpēc mājas nav pietiekami labi uzturētas un kāpēc nav iespējams laikus organizēt to remontus. Šis stāsts ir jāsāk ar to dienu, kad ģimenēm Latvijā deva iespēju privatizēt pašvaldības vai valsts mājokļus. Vairums jauno dzīvokļu īpašnieku privatizācijas brīdī neapzinājās atbildību, kādu viņi uzņēmās, iegādājoties dzīvokli privatīpašumā. Skarbi apzināties, bet daudzi to nav sapratuši līdz šim laikam, kaut pagājuši trīsdesmit gadi.

Skaidrs, ka dzīvokļu privatizācija tolaik bija nepieciešama, tā deva spēcīgu grūdienu ekonomikas attīstībai, turklāt valsts izmantoja privatizāciju, lai izvairītos no atbildības par daudzdzīvokļu māju uzturēšanu, par kurām līdz tam, kaut arī minimāli, bija spiesta rūpēties.

Rezultātā mēs saņemām to, ko saņemām. Asociācijas vadītājs uzskata, ka Latvijā nav ilgtspējīgas mājokļu politikas, ir mēģinājumi sakārtot kaut ko atsevišķās jomās, tādā veidā sniedzot neatliekamo palīdzību vīssasaistītajos gadījumos.

Līdz X stundai – desmit gadi

– Kā nacionālie, tā Eiropas normatīvie akti nosaka, lai līdz 2030. gadam katram Latvijas iedzīvotājam būtu nodrošināts pieņemams un drošs mājoklis, – turpina Ģirts Beikmanis. – Tāpat Latvijai jābūt gatavam par to, lai iedzīvotāji saņemtu galvenos komunālos pakalpojumus par pieņemamu cenu, bet brūkošās mājas pilnībā tiktu savestas kārtībā.

Šo uzdevumu izpildei mums ir mazāk par 10 gadiem. Pagaidām vienīgais gaismas stariņš šajā grūtajā ceļā ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijas programma ar Eiropas Savienības līdzfinansējumu 50 procentu apmērā, kuras izpildes nosacījumus administrē finanšu institūcija Altum.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem ir ļoti nepieciešamas jaunas atbalsta programmas. Valsts kontroles atzinumā teikts, ka aptuveni 25% Latvijas iedzīvotāju dzīvo mājās un dzīvokļos ar būtiskiem defektiem, piemēram, tajās ir augsti ugunsgrēka izcelšanās riski, turklāt šīm mājām lielākoties nav tehniskā apsekojuma atzinuma, tādēļ pārvaldnieki, veidojot plānus, neparedz nepieciešamos darbus.

Ģirts Beikmanis uzskata, ka galvenais vaininieks ir nevis neizdarīgs pārvaldnieks, bet gan pašu iedzīvotāju nespēja ieguldīt pietiekamu līdzekļu daudzumu mājas remontdarbu un labiekārtošanas fondā. Ir pilnīgi skaidrs, ka bez valsts investīcijām šīs mājas nav sakārtojamas.

Vispirms palīdziet un pēc tam sodiet

Pēc Valsts kontroles domām, pašvaldības būvvaldes speciālisti nepietiekami rūpīgi apseko ne-labvēlīgos mājokļus, bet, ja arī atklāj nopietnus pārkāpumus, tad par tiem nepietiekami bargi

soda. Ģirts Beikmanis uzskata, ka arī šim apgalvojumam ir skaidrojums.

– Ar būvvaldes lēmumu nav iespējams sodīt cilvēkus par to, ka viņiem trūkst līdzekļu savas mājas remontam. Vispirms valstij jāpiešķir iedzīvotājiem atbalsta instrumentus (piemēram, jānodrošina remontam ilgtermiņa kredīts ar zemiem procentiem – *redakcijas piezīme*), bet pēc tam jānodrošina tie, kas šo instrumentu neizmanto.

Valsts atbalsta programmas jautājums māju remontiem ir ļoti ass, jo padomju laika būvniecības normatīvie termiņi strauji tuvojas noslēgumam.

Kā piemēru vēlos minēt trīs reālas *hruščovkas* – mājas Cēsīs, kas uzbūvētas 1959.–1960. gadā. Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem №907 šo māju ekspluatācijas termiņš ir 60–70 gadi. Kā redzam, kopējais to kalpošanas ilgums jau tuvojas beigām, bet atsevišķu komunikāciju – cauruļu, durvju u.c. – ekspluatācijas termiņš ir beidzies. Atsevišķi elementi, piemēram, logi kāpņutelpās, dažās mājās jau izdzīvo trešo normatīvo ekspluatācijas termiņu.

„Dzīvokļu privatizācija tolaik bija nepieciešama, tā deva spēcīgu grūdienu ekonomikas attīstībai, bet valsts izmantoja privatizāciju, lai atbrīvotos no atbildības par daudzdzīvokļu māju uzturēšanu.”

Trīs mājas uz vienas ielas

Tālāk pārvaldnieks izstāstīja par atšķirīgo šo triju māju, kas atrodas vienā ielā, likteni.

– Pirmā māja Raiņa ielā 20 nesadūšojās renovācijai. Iedzīvotāji izvēlējās citu ceļu – tiklīdz mājā uzkrājās līdzekļi, tos nekavējoties ieguldīja nelielos remontdarbos. Mājai bija problēmas ar pamatu hidroizolāciju, to izdevās novērst. Pakāpeniskā režīmā nomainīja logus kāpņutelpās, uzstādīja jaunus siltummezglus un izremontēja kāpņutelpas. Lūk, arī visi darbi, kas ar laiku tika veikti mājā bez kredītu piesaistīšanas.

Tagad apskatīsim analogisku māju Raiņa ielā 16. Šīs piecstāvu mājas īpašnieki nobalsoja par komplekso renovāciju, turklāt to darīja laikā, kad nebija pieejamas ne dažādas ES, ne citādas atbalsta un līdzfinansējuma programmas. 2007. gadā šīs mājas dzīvokļu īpašnieki pulcējās kopā, nobalsoja par siltināšanu un šim mērķim pieņēma lēmumu ņemt bankas kredītu uz 12 gadiem. Tolaik būvdarbi maksāja lētāk nekā tagad un iedzīvotājiem pietika ar 50 000 eiro, lai ar 100 milimetru putupolistirola slāni nosiltinātu fasādi un bēniņus, nomainītu jumtu, logus un durvis kāpņutelpās, kā arī uzstādītu jaunu siltummezglu.

Trešā māja Raiņa ielā 18 izvēlējās trešo variantu un 2019. gadā izpildīja kompleksu un ļoti kvalitatīvu renovāciju ar ES fondu līdzfinansējumu 50% apmērā. Fasādes siltināšanai tika izmantots 150 milimetru biezs siltinājuma slānis, bēniņu siltināšanai – 300 milimetru slānis. Darbu gaitā mājā tika izbūvēta ventilācijas sistēma, lai telpās izvairītos no mitruma. Projekta vērtība bija 277 tūkstoši eiro, un tas ir piecas reizes lielāks cipars nekā tas, ko iztērēja kaimiņmājas iedzīvotāji Raiņa ielā 16. Mājai Raiņa ielā 20 pusi nepieciešamo līdzekļu piešķīra *Altum*, un, ņemot vērā bankas kredītu uz 15 gadiem, iedzīvotājiem pakāpeniski par savas mājas renovāciju būs jāsamaksā aptuveni 170 tūkstoši eiro.

Salīdzināt cenas un maksājumus

Salīdzinot šos trīs projektus, var saprast, cik kas maksā un kādi māju atjaunošanas darbi patiešām atmaksājas, uzskata asociācijas vadītājs. No vienas puses, ja šodien vēlamies kvalitatīvi izremontēt un siltināt mājokli, tad ir jābūt gataviem investēt lielus ieguldījumus un kredītus, kurus nāksies atdot ilgstoši. No otras puses, ja šodien mājā neieguldīs līdzekļus, tās ekspluatācijas termiņš samazināsies, kā tas redzams pirmajā gadījumā mājai Raiņa ielā 20.

Paskatīsimies uz rezultātiem, ko mājai dod ieguldījumi tās uzlabošanā. Mājā Raiņa ielā 16 pilnīgas renovācijas ietvaros tika uzstādīti radiatoru ar horizontālo sadali, regulatoriem un individuālajiem siltuma skaitītājiem. Katrs šīs mājas iedzīvotājs pats var noteikt, kā sildīt un cik maksāt par dzīvokļa apkuri.

Dati par 2019. gada decembri un 2020. gada janvāri liecina, ka pēc kvalitatīvas renovācijas stūra dzīvokļu un pirmā stāva dzīvokļu

iedzīvotāji ir pārstājuši salt, siltuma patēriņš visā mājā ir izlīdzinājies. Turklāt tagad vidēji 50 kvadrātmētru liela dzīvokļa īpašnieks šajā mājā var samazināt savus maksājumus par apkuri līdz 26 eiro mēnesī.

Kas šajā laikā notiek blakus nesiltinātajā mājā Raiņa ielā 20? Pēc Ģirta Beikmaņa teiktā, šajā mājā vidēji 50 kvadrātmētru liela dzīvokļa īpašnieks tajā pašā periodā par apkuri maksā vairāk nekā 70 eiro mēnesī.

– Visinteresantākie secinājumi rodas par situāciju mājā Raiņa ielā 16, kas 2007. gadā veica pieticīgu (pēc darbu apjoma) renovāciju, – uzskata Ģ. Beikmanis. – Apkures rēķini šajā mājā joprojām ir nelieli. Tas nozīmē, ka fasādes siltināšana pat ar 100 milimetru putuplasta slāni ataisno sevi pat 13 gadus pēc darbu pabeigšanas. Vidēja dzīvokļa īpašnieks (50 kvadrātmētru platība) mājā Raiņa ielā 16 par siltumu maksā ap 47–50 eiro mēnesī.

Turklāt dzīvokļu īpašnieki mājā Raiņa ielā 16 divpadsmit gadu laikā maksājuši kredītu 0,46 eiro apmērā par kvadrātmētra mēnesi. Tas vidēji lielam dzīvoklim ar platību 50 kvadrātmētri ir 24 eiro mēnesī. Jau šogad iedzīvotāji pilnībā izmaksās kredītu un kopējais dzīvokļa rēķins viņiem būtiski samazināsies.

Kurš ir visizdevīgākajā pozīcijā?

Ģirts Beikmanis piedāvā apskatīt māju atjaunošanas problēmu vēl no viena skatpunkta – salīdzināt komunālos maksājumus visās trīs piecstāvu mājās: neremontētajā, izremontētajā pirms 12 gadiem un kompleksī renovētajā pagājušajā gadā.

– Pilnībā renovētās mājas iedzīvotāji Raiņa ielā 18 patlaban maksā vairāk nekā kaimiņmāju iedzīvotāji. Izskaidrojums – viņi atmaksā kredītu, ko saņēma kompleksās renovācijas finansēšanai.

Mājas Raiņa ielā 16 iedzīvotāji ir visizdevīgākajā situācijā. Izskaidrojums – 2007. gadā viņi renovācijai iztērēja daudz mazāk uz lētāku darbu

un materiālu rēķina, taču ir sasnieguši ievērojamu siltumenerģijas ietaupījumu.

Var šķist, ka labāk par visiem dzīvo nesiltinātās mājas iedzīvotāji Raiņa ielā 20, jo viņi nav ņēmuši kredītu un ir brīvi no jebkādam saistībām. Patiesībā šai mājai ir vissliktākā situācija kā īstermiņā, tā ilgtermiņā: pašlaik viņi saņem visaugstākos rēķinus par siltumenerģiju, bet ilgtermiņā agrāk vai vēlāk iedzīvotājiem nāksies atrast lielas investīcijas, ko ieguldīt mājas sakārtošanā.

Kur ņemt naudu?

Pārvaldnieks ir aprēķinājis, ka mājas Raiņa ielā 20 tūlītējam remontam nepieciešami aptuveni 380 tūkstoši eiro (tas nozīmē – 440 eiro par vienu dzīvojamās telpas kvadrātmētru jeb aptuveni 7500 eiro no dzīvokļa).

– Tāda ir šīs mājas ilgtermiņa saglabāšanas vērtība, – komentē Ģirts Beikmanis.

– Šādu projektu var īstenot tikai ar valsts un ES atbalstu. Pretējā gadījumā, cerot uz iedzīvotāju finansiālajām iespējām, izremontēt māju būs ļoti sarežģīti, pat neiespējami.

Ja mājas Raiņa ielā 20 iedzīvotāji būtu nolēmuši paši apmaksāt visus remontdarbus, tad kredīta izmaksas ilgtermiņā būtu aptuveni 3,5 eiro par dzīvojamās platības vienu kvadrātmētru jeb aptuveni 160 eiro mēnesī (divstāvu dzīvoklim). Plus iedzīvotājiem būtu jāapmaksā arī komunālie maksājumi un mājas apsaimniekošana. Tas nozīmē, ka vidējais dzīvokļa rēķins varētu palielināties līdz 220–300 eiro mēnesī, – saka Ģirts Beikmanis.

Mainīt dzīvesvietu – nav izeja

– Vai šādai mājai ir alternatīvs risinājums?

– Protams, var nedarīt neko un nolaist māju līdz avārijas stāvoklim, bet, ko dzīvokļu īpašnieki darīs, ja būvvaldes speciālists konstatēs, ka māja ir kļuvusi bīstama? Ies irēt dzīvokli citā tādā pašā mājā? Mēs aprēķinājam, ka divstāvu dzīvokļa īrētājam (pēc tehniskajiem parametriem – *redakcijas piezīme*) mājā Cēsīs maksā vidēji 250 eiro mēnesī, kas kopā ar komunālajiem maksājumiem gīmēni ik mēnesi izmaksā 350–380 eiro.

Var, protams, iegādāties mājokli jaunbūvē, kur nav jāiegulda liela nauda remontā, bet dzīvokli aptuveni 50 kvadrātmētru platībā mūsu reģiona jaunbūvēs maksā, sākot no 50 000 eiro, turklāt tie būs dzīvokļi, kuros jau kāds ir dzīvojis, jo dzīvokļi primārajā tirgū ir daudz dārgāki.

– Ko šajos apstākļos darīt ar valsts dzīvojamo fondu? Varbūt ir vieglāk to nojaukt un uzbūvēt no jauna?

– Manuprāt, ekonomiski izdevīgi ir sakārtot jau esošās mājas. Tas būs vislētākais risinājums īpašniekiem, īpaši, ja būs Eiropas Savienības fondu līdzfinansējums.

Ja māja nesāņem ES līdzfinansējumu, tad veikt remontdarbus, izmantojot kredītlīdzekļus, kā jau teicu, ir ļoti grūti. Pieņemsim, ka iedzīvotājiem pietiks drosmes vērsties pēc kredīta un mājas atjaunošanas vērtība nepārsniegs 500 eiro par vienu dzīvojamās platības kvadrātmētru. Tas nozīmē, ka tuvāko piecu gadu laikā iedzīvotājiem paredzams maksājums par dzīvokli 500–600 eiro mēnesī, kas vairākkārt pārsniedz mājokļa īrēšanas summu.

Rodas secinājums, ka Latvijā ir nepieciešams valsts atbalsta mehānisms dzīvokļu īpašniekiem, kuri vēlas sakārtot savus mājokļus. Iespējams, ka šāda mehānisma palaišanas moments ir pienācis pašlaik, kad koronavīrusa krīzes rezultātā vērojama liberāla attieksme pret budžeta deficītu. **K**

VARBŪT MAINĪT LIKUMUS?

Kā būtu jāmaina tiesiskais regulējums, lai sakārtotu komunālo pakalpojumu sfēru un mājokļa uzturēšanu?

– Man personīgi šķiet, ka atsevišķu jomu tiesiskais regulējums mūsu valstī ir iestrēdzis pagājušā gadsimta deviņdesmitajos gados, piemēram, tas attiecas uz normatīvajiem aktiem komunālo pakalpojumu jomā, – saka Ģirts Beikmanis. – Komunālo pakalpojumu sniedzēji saka: „Mūsu atbildības robeža ir mājas siena, mēs atbildam par ūdens un siltuma piegādi tikai līdz mājas komercuzskaites mērāparātam, bet tālāk mūs nekas neinteresē.” Tas nav pareizi.

Par pakalpojumiem maksā nevis māja, bet gan reāli dzīvokļu īpašnieki. Šie cilvēki patlaban, piemēram, var piedzīvot privātu maksātnespēju, un pārvaldnieki nekad nevarēs atgūt līdzekļus parādu segšanai, tāpēc galvenais, kas mums nepieciešams, ir tiesību akti, kas pārvaldniekam dod iespēju piedzīt parādu no konkrēta dzīvokļa, nevis tā īpašnieka.

Turklāt es nevaru iedomāties otru tik privileģētu tautsaimniecības nozari kā komunālo pakalpojumu piegādi.

Realitātē valda situācija, kur katrs uzņēmējs cenšas noturēt klientu un piedāvāt viņam izdevīgus nosacījumus, rēķinās ar to, ka viņa uzņēmējdarbībā kaut kas sabojāsies, kaut kas varbūt tiks nozagts, un uzņems šos riskus sev. Tikai komunālo pakalpojumu sniedzēji ir pārliecināti, ka par visu samaksās patērētāji – pakalpojuma lietotāji.

Tā nedrīkst būt. Laiks paskatīties uz šo jautājumu citādi – piemēram, noteikt, ka komunālo pakalpojumu sniedzēja atbildības robeža ir nevis māja, bet konkrēts dzīvoklis. Mums iebilst: „Tas nav iespējams, jo mājas iekšējie tīkli pieder iedzīvotājiem.” Nav nekādu problēmu, lai komunālo pakalpojumu sniedzēju padarītu par šo tīklu pārvaldītāju.

Ir variants, ka mājās tiek ieviesta divu līmeņu komunālo pakalpojumu uzskaitē, lai skaidri redzētu, kurā posmā pazūd, piemēram, ūdens. Risinājumi ir rodami, būtu tikai vēlēšanās...

Turklāt šodien, pamatojoties uz *Civillikumā* noteikto, tiek teikts, ka kaimiņš neatbild par kaimiņa parādiem. Vienlaikus mums stāsta, ka par kopējiem mājas parādiem atbild visa dzīvokļu īpašnieku kopība. Es saskatu šo lielo pretrunu. Mums ir jāsakārto likumi, lai novērstu šādas pretrunas. **K**



„JĀMEKLĒ LĪDZEKĻI GODPRĀTĪGO IEDZĪVOTĀJU AIZSĀRDZĪBAI!”



Strauji tuvojoties apkures sezonai, ir aktualizējusies problemātika par centralizētās siltumenerģijas apgādes parādiem, to apmaksas iespējām daudzdzīvokļu mājās, kā arī riskiem par apkures nepieslēgšanu.

Iedzīvotāji ir nobažījušies

Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (PTAC) paziņo, ka ir saņēmis gandrīz 40 patērētāju iesniegumus par pašvaldības uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks*

augusta beigās izsūtīto aicinājumu aizpildīt anketas, kurās tas aicināja dzīvokļu īpašniekus pieņemt lēmumus par siltumenerģijas parāda segšanu no uzkrājumiem nākamo periodu uzturēšanas darbam. Tāpat pārvaldnieks lūdza izlemt jautājumu par tiešo norēķinu veikšanu ar uzņēmumu *Rīgas siltums*.

Patērētāji sūdzībās nobažījušies par to, ka viņiem kā godprātīgiem maksātājiem varētu nepiegādāt siltumenerģiju, no mājas uzkrājumiem apmaksāt citu parādus, tāpat izteica neapmierinātību ar pārvaldnieka veiktajām darbībām parādu piedziņā.

Neraugoties uz to, ka patlaban *Rīgas namu pārvaldnieks* paziņojis par siltumenerģijas parādu segšanu no uzņēmuma iekšējiem finanšu resursiem, PTAC ir izvērtējis konkrēto situāciju no patērētāju tiesību viedokļa. Centrs secina, ka būtībā šis ir tikai sekas pašreiz

spēkā esošajam normatīvajam regulējumam, kas dod siltumenerģijas piegādātājam tiesības pārtraukt piegādi visai mājai, ja par saņemto siltumu nav norēķinājies kaut viens dzīvokļa īpašnieks.

Situācija nav taisnīga!

Šāda situācija, kad siltumenerģijas piegāde var tikt pārtraukta arī tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri apzinīgi ir veikuši rēķinu apmaksu, PTAC ieskatā nav taisnīga un neatbilst patērētāju tiesību pamatprincipiem. Īpaši tā neatbilst patērētāju tiesībām uz pieeju būtiskajām precēm un pakalpojumiem, kā arī tiesībām uz patērētāja kā vājākās līgumslēdzējpusē ekonomisko interešu aizsardzību.

Siltumenerģijas piegāde ir viens no būtiskiem pakalpojumiem, kas nedrīkstētu tikt pārtraukts dzīvokļu īpašniekiem, kuri par to ir norēķinājušies, – apstiprina PTAC. Tādējādi, lai risinātu šīs problēmas pamatcēloni, ir jāmeklē līdzekļi godprātīgo dzīvokļu īpašnieku aizsardzībai.

Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības uz informāciju

PTAC atgādina, ka dzīvojamo māju īpašniekiem ir tiesības iepazīties ar informāciju par esošajiem parādiem un pārvaldnieka darbībām to piedziņā. Piemēram, īpašnieki var pilnvarot mājas vecāko vai kādu dzīvokļa īpašnieku vērsties pie pārvaldnieka ar lūgumu sniegt informāciju par parā-

diem un darbībām, ko pārvaldnieks ir darījis parādu piedziņas jomā un kādas summas pārvaldniekam ir izdevies piedzīt no parādniekiem. Šī informācija palīdzēs izvērtēt un plānot dzīvokļu īpašnieku rīcību akūtās individuālās mājas problemātikas risināšanā gan ar pārvaldnieku, gan ar konkrētiem parādniekiem.

Parādu apmaksā no uzkrājumiem rada riskus

Attiecībā uz parādu nomaksu no mājas remontam uzkrātajiem naudas līdzekļiem PTAC uzskata, ka šādā gadījumā tiek radīti būtiski riski mājas pienācīgai uzturēšanai un nepieciešamo remontu un uzlabojumu veikšanai.

Attiecībā uz pārvaldnieka lūgumu izlemt jautājumu par tiešo norēķinu veikšanu ar siltuma piegādātāju PTAC norāda, ka šāda norēķinu kārtība paredzēta likumā, tikai izņēmuma gadījumā pieļaujot norēķinu veikšanu ar pārvaldnieka starpniecību. Patlaban paredzēts, ka tiešā norēķinu kārtība var veidot papildu izmaksas dzīvokļa īpašniekam par individuālo rēķinu izrakstīšanu, tomēr PTAC ieskatā šīs izmaksas ir normālas jebkura pakalpojuma sniedzēja darbības izmaksas, tām jābūt pamatotām un iekļautām pašā pakalpojuma maksā.

PTAC ir sācis namu pārvaldes *Rīgas namu pārvaldnieks* prakses izvērtēšanu par iespējamajām veiktajām darbībām esošo iedzīvotāju parādu piedziņas jomā. **K**

MĀKLERIEM TURPMĀK BŪS JĀAPDROŠINA SAVA ATBILDĪBA

Šā gada 29. septembra sēdē Ministru kabinets apstiprināja nekustamā īpašuma darījumu starpnieku civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas kārtību un reģistrācijas maksu par personas iekļaušanu nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā.

Atgādināsim, ka 2020. gada 1. augustā stājās spēkā *Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums*, kas paredz regulēt nekustamā īpašuma darījumu starpnieku profesionālās darbības tiesiskos pamatus un nodrošināt šo personu profesionālās darbības uzraudzību, lai novērstu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju, terorisma un proliferācijas finansēšanu un sekmētu stabilitāti, drošu un uzticamu starpniecības pakalpojumu sniegšanu.

Likums paredz, ka nekustamā īpašuma darījumu starpniekam ir jāapdrošina savas profesionālās darbības civiltiesiskā atbildība.

MK apstiprinātie „Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi” paredz ap-

drošināšanas līguma minimālo atbildības limitu gadā un obligātos riskus, kurus apdrošina nekustamā īpašuma darījumu starpnieks.

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieka civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas līguma minimālais atbildības limits gadā ir noteikts 50 000 eiro apmērā.

Civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas līgums var būt individuāli slēgts starp vienu nekustamā īpašuma darījumu starpnieku (fiziskas personas gadījumā) un apdrošinātāju, kā arī tas var būt kolektīvs (juridiskas personas vai personālsabiedrības gadījumā), iekļaujot tajā vienlaikus vairākus nekustamā īpašuma darījumu starpniekus.

Obligātie riski, kuri nekustamā īpašuma darījumu starpniekam jāapdrošina, ir:

- tiešais finansiālo zaudējumu risks saistībā ar tiešiem finansiāliem izdevumiem, kas radušies nekustamā īpašuma darījumu starpnieka darbības vai bezdarbības rezultātā;
- trešās personas prasības izmeklēšanas, ekspertīžu, juridiskās palīdzības, kā arī tiesvedības izdevumu risks saistībā ar izdevumiem, kas radušies trešo personu prasību gadījumos;
- glābšanas izdevumu risks saistībā ar glābšanas izdevumiem, kas radušies neatliekami veicamu pasākumu dēļ, lai novērstu vai samazinātu trešajām personām nodarītā kaitējuma apmēru.

Vienlaikus likums paredz, ka, sākot ar 2021. gada 1. jūliju, starpniecības pakalpojumus drīkstēs sniegt tikai personas, kuras iekļautas nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā. Reģistrs ir publiski pieejams Ekonomikas ministrijas tīmekļvietnē.

Apstiprinātie MK noteikumi par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka reģistrācijas maksu un ikgadējo uzraudzības maksu paredz, ka nekustamā

īpašuma darījumu starpniekam, lai reģistrētos reģistrā, būs jāiemaksā sākotnējā reģistrācijas maksa par personas iekļaušanu reģistrā un turpmāk ikgadējā nekustamā īpašuma darījumu starpnieka uzraudzības maksa.

Reģistrācijas maksa par personas iekļaušanu nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā ir noteikta 40 eiro apmērā. Reģistrā iekļautie nekustamā īpašuma darījumu starpnieki turpmāk katru gadu veiks ikgadējo nekustamā īpašuma darījumu starpnieka uzraudzības maksu 40 eiro apmērā.

Iekasētā reģistrācijas maksa paredzēta Ekonomikas ministrijas jauno funkciju nodrošināšanai, kas saistāmas ar nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrēšanu reģistrā, reģistra uzturēšanu un informācijas aktualizēšanu tajā, kā arī ar nekustamā īpašuma darījumu starpnieku uzraudzību.

Valsts ieņēmumu dienesta uzraudzībā uz 2018. gada 31. decembri bija 1612 aģenti vai starpnieki darījumos ar nekustamo īpašumu. **K**

IZMAKSĀS PABALSTUS DENACIONALIZĒTO NAMU ĪRNIEMIEM

2021. gadā valsts budžetā iezīmēti 2 784 151 eiro valsts līdzfinansējumam dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta nodrošināšanai denacionalizēto namu īrniekiem.

„Finiša taisnē ir jaunais *Dzīvojamo telpu īres likums*, kas noteiks jaunu kārtību īres līgumu slēgšanā un reģistrēšanā, kā arī sekmēs pieejamāku īres dzīvokļu tirgus attīstību. Turklāt beidzot ir rasts risinājums vairāku desmitu gadu ilgušajam konfliktam starp denacionalizēto namu īpašniekiem un īrniekiem, valdībai atbalstot Ekonomikas ministrijas priekšlikumu paredzēt mērķdotācijas no nākamā gada valsts budžeta dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta izmaksai denacionalizēto māju īrniekiem,” pauž ekonomikas ministrs Jānis Vitenbergs.

Atbilstoši likumiem *Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā* un *Par dzīvojamo telpu īri* nepieciešams nodrošināt valsts pienākuma izpildi par dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta finansēšanu. Ņemot vērā iepriekšējos gados veikto valsts budžeta līdzekļu konsolidāciju, kopš 2009. gada valsts budžetā netika paredzēti līdzekļi līdzfinansējumam atbrīvoša-

nas pabalstu izmaksai, tādēļ vairums pašvaldību pārtrauca šos pabalstus izmaksāt.

Ekonomikas ministrijai 2020. gadā ir iesniegta informācija par 9 Jūrmalā un 225 Rīgā reģistrētām personām atbrīvošanas pabalsta saņemšanai par kopējo summu 2 784 150,50 eiro. Beidzot 2021. gadā valsts budžetā iezīmēts līdzfinansējums dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta izmaksai.

Vienlaikus Ministru kabinets lēmis paredzēt valsts līdzfinansējumu dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta nodrošināšanai denacionalizēto namu īrniekiem arī 2022. gadā 1 500 000 eiro un 2023. gadā 2 000 000 eiro apmērā.

Galīgais lēmums par finansējuma piešķiršanu šim mērķim būs jāpieņem Saeimai, izskatot 2021. gada valsts budžeta projektu.

Kā zināms, likums *Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā* dod tiesības pašvaldībai piešķirt vienreizēju



dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu personām, kuras atbrīvo dzīvojamo telpu, kura atrodas denacionalizētā vai likumīgajam īpašniekam atdotā mājā un kuru tās ir lietojušas līdz īpašuma

tiesību atjaunošanai. Pabalsta apmēru nosaka pašvaldības.

Savukārt likums *Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā* paredz, ka valsts atbilstoši gadskārtējā

budžetā paredzētajam līdzekļu apjomam piešķir pašvaldībām mērķdotāciju dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta izmaksu nodrošināšanai 50% apmērā. **K**

APKURES SEZONA – AR ZEMĀKIEM TARIFIEM

Pateicoties zemajām dabasgāzes cenām, daudzviet Latvijā iedzīvotāji šajā apkures sezonā par siltumenerģiju maksās mazāk – par to paziņo Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijā (SPRK).

Tarifi šogad ir samazinājušies aptuveni 30% regulēto siltumenerģijas uzņēmumu, kas nodrošina vairāk nekā 75% no visas sabiedrisko pakalpojumu lietotājiem nodotās siltumenerģijas Latvijā.

Siltumenerģijas tarifi būs zemāki daudzās apdzīvotās vietās Latvijā, to starpā Rīgā – par 23,4%, Daugavpilī – par 14,1% Valmierā – par 16,3%, Cēsis – par 9,9% Aizkrauklē – par 21%, Ķekavā – par 31%, Piņķos – par 27,8% un citviet.

Vidējais siltumenerģijas tarifs Latvijā samazinājies no 54,51 EUR/MWh uz 52,38 EUR/MWh, atsevišķās teritorijās sasniedzot pat 10 EUR/MWh samazinājumu.

– Pateicoties situācijai kurināmā tirgū, daudziem siltumenerģijas komersantiem šogad ir bijusi iespēja būtiski samazināt siltumenerģijas ražošanas izmaksas un līdz ar to arī tarifus iedzīvotājiem. Dabasgāzes vairumtirgus izmaksas salīdzinājumā ar pagājušo gadu ir samazinājušās teju uz pusi, savukārt

šķeldas cenas – par 10–15%, – stāsta Enerģētikas departamenta direktore Līga Kurevska.

Ievērojot tirgus tendences šogad, aptuveni 20 jeb trešdaļa regulēto uzņēmumu iesnieguši tarifu projektus SPRK pārskatīšanai. No tiem 12 komersantiem ir piešķirta atļauja pašiem noteikt tarifus, ja mainās kurināmā vai iepirktais siltumenerģijas cena. Šāda SPRK pieeja tika ieviesta 2017. gadā, līdz ar dabasgāzes tirgus atvēršanu, bet īpaša nozīme tam bijusi šogad. Tā nodrošina iespēju tarifus korigēt pēc nepieciešamības pat vairākas reizes gadā. Tendence izmantot atļaujas priekšrocības siltumapgādes komersantu vidū pakāpeniski pieaug, ko apliecina arī šogad papildus izsniegtās piecas atļaujas.

Patlaban SPRK izskatīšanā ir 14 komersantu iesniegtie siltumenerģijas tarifu projekti galalietotājiem, daļu no tiem plānots apstiprināt vēl šogad, piemēram, Kocēnu novadā, Grobiņā, Madonā, Saldū, Brocēnos u.c. **K**

Salīdzinām tarifu!

Pilsēta	2019 g. oktobris, EUR/Mwh	2020 g. oktobris, EUR/Mwh
Rīga	51,90	39,77
Salaspils	55,24	48,20
Jūrmala	54,61	51,05
Jelgava	54,28	52,47
Daugavpils	48,44	41,63
Rēzekne	52,14	52,14
Liepāja	54,95	54,95
Ventspils	54,90	54,90
Cēsis	60,58	54,61
Aizkraukle	44,88	35,45
Vangaži	66,55	66,55
Kuldīga	49,80	52,99

VAI ELEKTRĪBAS SKAITĪTĀJI

Profesors Armands Grickus: „Saņēmu rēķinu 693 eiro par elektrību, kuru nebiju patērējis!”



Liene VARGA

Latvijā jau sen tiek uzstādīti tā saucamie viedie elektroenerģijas skaitītāji, tomēr iedzīvotāji sūdzas par to darbību: laiku pa laikam šīs ierīces fiksē strauju enerģijas patēriņa pieaugumu. Liepājas Universitātes Inženierzinātņu fakultātes profesors Armands Grickus uzskata, ka ierīces mūs reizēm krāpj.

Aizdomīgs stāsts

Armands Grickus ir Latvijā pazīstams zinātnieks un izgudrotājs, vairāku patentu īpašnieks elektrotehnikas nozarē. Par elektroenerģiju savā mājoklī profesors Grickus ar AS *Latvenergo* vienmēr norēķinājies pēc izlīdzinātā gada maksājuma principa.

– Aptuveni pirms diviem gadiem mūsu mājā uzstādīja *gudros* elektroenerģijas skaitītājus, – stāsta zinātnieks. – Pats es elektroenerģiju tērēju nedaudz. Piemēram, 2019. gada janvārī skaitītājs fiksēja 166,78 kW/h, februārī – 107, martā – 89. Tāpat kā daudzi iedzīvotāji vienkārši biju slinks ik mēnesi sekot skaitītāja rādījumiem, tādēļ norēķinājos par vienu un to pašu summu, bet reizi gadā no *Latvenergo* saņēmu pārrēķinu.

Šī gada septembrī mūsu sarunas biedrs nolēma mainīt *Elektrum* tarifu un maksāt jau par katru mēneša faktisko elektroenerģijas patēriņu. Kad viņš pārformēja līgumu ar *Elektrum*, uzņēmuma pārstāvis brīdināja, ka pirms pārešanas uz jaunu apmaksas veidu un tarifu, operators veiks pārrēķinu par elektroenerģiju, kas patērēta izlīdzinātā maksājuma ietvaros, un atsūtīs rēķinu.

– Es saņēmu šo pārrēķinu un nespēju noticēt savām acīm. Pēc *Elektrum* domām, par konkrēto laika periodu izrādījās parādā 693 eiro. Uzsveru, ka visu laiku par pakalpojumu tiku maksājis akurāti, bez kavēšanas, tikai nelikos ne zinis par skaitītāja rādījumu, – saka profesors.

Patiesības meklējumos

Vīrietis uzrunāja operatoru un pieprasīja detalizētu elektroenerģijas patēriņa atšifrējumu. Izrādījās, ka no 2020. gada 1. janvāra līdz 31. martam viņa ikdienas elektroenerģijas patēriņš bija 3,45 kW/h, bet no 1. jūnija līdz 31. augustam skaitītājs fiksējis ikdienas elektroenerģijas patēriņu 30,98 kW/h. Profesors apgalvo, ka viņa paradumos šajā laikā nekas nav mainījies, arī jauna sadzīves tehnika nav pirktā. Kādēļ skaitītājs ir fiksējis patēriņa pieaugumu gandrīz deviņas reizes?

– Pirmais *lēciens* ir nofiksējies 3. maijā, un skaitītājs turpinājis griezties ātrāk līdz mēneša beigām. Kā tas iespējams, ja no 3. līdz 21. maijam es biju komandējumā un no visām elektroierīcēm dzīvoklī elektrotīklā bija tikai ledusskapis un karstā ūdens boilers? – spriež Armands Grickus.

Viņš nosūtīja uzņēmumam pretenziju, kurā norādīja, ka nepiekrīt *Elektrum* sniegtajiem datiem, jo tik liels patēriņš nav iespējams.

– Es neesmu spējīgs dienā patērēt 30 kW/h, – uzskata profesors. – Mājas elektrotīkls vispār nav gatavs tādai slodzei. Dažreiz, kad dzīvoklī vienkāršus ieslēgta gan elektriskā tējkanna, gan veļas mazgājamā mašīna, *izsit korķus* – nostrādā drošinātāji, tādēļ es notikušo uzskatu par absurdu, ja ne par *netīru* lietu.

Skaitītāji ir kārtībā

Kā atzīmē AS *Sadales tīkls* pārstāve Tatjana Smirnova, konkrētā klienta lūgums pārbaudīt skaitītājus tika saņemts.

– Kontroles pārbaudes laikā mūsu darbinieki nekonstatēja bojājumus skaitītāja ierīcē vai citu ārēju faktoru iedarbību, kuri varētu būt par iemeslu ierīces nekorektai darbībai, – saka Tatjana Smirnova.

Pēc viņas vārdiem, pēc oktobra beigās saņemtā klienta atkārtota iesnieguma uzņēmuma darbinieki veica rūpīgu elektroenerģijas patēriņa analīzi konkrētajā adresē, kā arī pārbaudīja visas sistēmas darbību, bet kļūmes tā arī netika atrastas.

– Elektroenerģijas patēriņa apjoms ir atkarīgs ne tikai no elektroietaišu daudzuma, to jaudas un darba ilguma, bet arī no šo ierīču tehniskā stāvokļa. Piemēram, ja boilerā sild elementi ir pārklāti ar kaļķa nogulsniem vai ledusskapis sen nav atlaidināts un ir pārklājies ar ledu, elektroenerģijas patēriņš ir daudz lielāks, nekā noteicis ražotājs. Tāpat elektroenerģijas patēriņu ietekmē elektrotīkla tehniskais stāvoklis. Noskaidrot, kura elektroietāise palielinājusi patēriņa pieaugumu, ir dzīvokļa īpašnieka pienākums, – uzskata Tatjana Smirnova.

Jūsu parāds ir 1600 eiro!

Nav gluži tā, ka cēloņi, uz kuriem atsauca mūsu sarunas biedre, būtu nepamatoti. Portālā *skaties.lv* nesen bija lasāms ilūkstietes, vientuļas divu bērnu māmiņas Lolitas stāsts.

Lolitas ģimene dzīvo pašvaldībai piederošā vienistabas dzīvoklī. Pēc elektroenerģijas patēriņa pārrēķināšanas viņas parāds izrādījās 1600 eiro. Radās iespaids, ka ģimene tērējusi aptuveni 600 kilovatus mēnesī, kamēr kaimiņi – desmit reīzu mazāk.

Pārbaudē izrādījās, ka vainīgs ir nevis skaitītājs, bet slikti uzstādīts boilers, kurš uzkaršēto ūdeni atgriezta kopējā stāvvadā. Karsto ūdeni lietoja kaimiņi, ar karstu ūdeni skaloja tualetes podu. Piemēram, Lolitas kaimiņienei pēkšņi parādījās karstais ūdens, kaut gan boilerā viņai nebija, bet mājā ir tikai aukstais ūdens. Pirms diviem gadiem pašvaldības apsaimniekošanas darbinieki uzstādīja boileram vārstu, kas novērsa ūdens atgriešanos kopējā sistēmā, bet neuzstādīja tādu pašu ierīci pie ūdensskaitītāja.

Apsaimniekošanas uzņēmuma *Ornaments*, kurš apkalpo minēto māju Ilūkstē, jurists Juris Altans nenoliedz, ka skaitītāja otrais vārsts nav uzstādīts. Uz jautājumu, kāpēc tā, viņš atbildēja: „Tas nav obligāti.”

– Mēs tos nekur neliekam. Arī pašam dzīvokļa īrniekam kaut kam jāpievērš uzmanība, – paziņoja Juris Altans.

Ilūkstes novada pašvaldība, kas piešķīra Lolitai dzīvokli, piedāvāja viņai vērsties domē ar oficiālu lūgumu sniegt palīdzību elektrības parāda segšanā. Pašvaldība savukārt cenšas rast risinājumu. Pēc žurnālistu iekļūšanās elektroenerģijas piegādātājs *Latvenergo* ir apturējis rēķina apmaksas termiņu līdz visu apstākļu, to starpā tehnisko, noskaidrošanai. Vienlaikus *Latvenergo* aicina klientus regulāri sekot līdzi patēriņam. Gadījumā, ja Lolita būtu regulāri sekojusi skaitītāja rādījumiem, iekārtas defektu būtu bijis iespējams novērst agrāk.

Pārbaudei nav jēgas

Runājot par profesoru Gricku, viņš tika saņēmis kompānijas *Sadales tīkls* piedāvājumu veikt kopīgu elektroinstalācijas auditu dzīvoklī, taču no tā atteicās.

– Esmu pārliecināts, ka pārbaude neuzrādīs nekādus pārkāpumus skaitītāja darbā. Tikai dīvainā nianse – pēc mana iesnieguma *Sadales tīklā* (skaitītāji ir uzņēmuma īpašums) tajā pašā dienā pārstāja fiksēt paaugstinātu elektroenerģijas patēriņu. Domāju, ka kāds seko šiem rādījumiem un, kad nolemj, uzlabo to rentabilitāti, izmantojot attālinātu mērāpārātu kalibrēšanu, jo mūsu viedie skaitītāji ļauj attālināti mainīt to parametrus. Ar vecajiem skaitītājiem tādi brīnumi nenotika nekad. Viss norāda uz skaitītāju īpašnieka darbību *no iekšienes*. Ja radīsies liels *troksnis*, tad *Sadales tīkls* vienkārši notīrīs attiecīgos failus un pierādīt neviens neko nevarēs, – pārliecināts Liepājas Universitātes profesors.

SATRAKOJUŠIES?

„Viedie elektroenerģijas skaitītāji ir uzstādīti aptuveni 60% Sadales tīkla objektiem un uzskaita aptuveni 86% no kopējā elektroenerģijas patēriņa. Šāda ierīce sniedz klientiem vairākas būtiskas priekšrocības.”

Rūpnīcīgas dzīvoklī

Mēs neesam savvēstības teorijas atbalstītāji, bet skaitītāju rādījumu *lūkāšanu* novēro arī citi Latvijas iedzīvotāji.

– Es vakar internetā ieskatījos savā *Elektrum* kontā un redzēju, ka vienā dienā skaitītājs uzskaitījis 500 kW/h, – stāsta Rimma Andrejeva. – Līdz šim mēs tērējam vidēji 500 kW/h visā mēnesī pēc tarifa „Dinamiskais”. Mājā uzstādīti viedie skaitītāji, kas distancēti nodod rādījumus *Elektrum*, uz kuru pamata operators izraksta mums rēķinu. Ja mēs maksātu par elektrību ar izlīdzinātiem maksājumiem, tad pat neievērotu lēcienu, jo maksa tiktu sadalīta visa gada griezumā. Sākām pārbaudīt pēdējo mēnešu datus un konstatējām, ka skaitītājs vēl divas reizes ir fiksējis pilnīgi neattaisnotus patēriņa lēcienu – līdz 400 un līdz 120 kW/h dienā.

Aļonas Belovas skaitītājs vienā mēnesī fiksējis patēriņu 1068 kW/h apmērā.

– It kā būtu ņemta enerģija nelielai apakšstacijai, – smejas sieviete.

Savukārt Alekseja Pelnika dzīvoklī skaitītājs bija *sagriezis* patēriņu 3107 kW/h apmērā.

– Tiesa, kas tiesa, operators uzreiz atbildēja, ka tā ir kļūda, atvainojās un solīja labot datus. Cilvēkiem par šādām situācijām ir jāziņo, – pārliecināta ir Ludmila Svetlučova.

– Iepriekšējā mēnesī mēs saņēmām elektroenerģijas patēriņa izdrukā, kura uzrādīja, ka 31. jūlijā esam patērējuši 200 kW/h. Kā tas iespējams? Zvanījām uz *Elektrum*, sūdzējāmies un saņēmām pārrēķinu, bet ar viedā skaitītāja rādījumiem mums tomēr nesakrīt, – stāsta Marija Kaļiņina.

Vēl kāda Latvijas iedzīvotāja sociālajos tīklos dalās ar savu pieredzi: apskatot skaitītāja rādījumus par katru septembra dienu pa stundām, izrā-

dījās, ka viņas dzīvoklī normālais elektroenerģijas patēriņš ir no 0,14 līdz 0,43 kW/h, bet ir dienas, kad skaitītājs sāk uzrādīt patēriņu no 1,15 līdz 1,25 kW/h, turklāt tas notiek naktī.

– Kā tas iespējams? Nekādus liekus agregātus mēs neesam uzstādījuši, – saka sieviete.

Daudzi, kuri ar šādu tendenci saskārušies, rezignēti pajoko: pat nezināju, ka manā dzīvoklī strādā maza rūpnīca.

Vai iespējams apmānīt viedo skaitītāju?

AS *Sadales tīkls* pārstāve Tatjana Smirnova:


– Viedie elektroenerģijas skaitītāji ir uzstādīti aptuveni 60% *Sadales tīkla* objektiem un uzskaita aptuveni 86% no kopējā elektroenerģijas patēriņa. Šāda ierīce sniedz klientiem vairākas būtiskas priekšrocības: ļauj attāli un operatīvi saņemt informāciju par patēriņu un rādījumiem, dod iespēju uzņēmumam attālināti pieslēgt un izslēgt elektroenerģijas padevi, kā arī nodrošināt operatīvu informāciju par elektroapgādes traucējumiem. Savukārt patērētāji var saņemt pārskatus par elektroenerģijas patēriņu, tāpēc elektroenerģijas tirgotāji sagatavo rēķinus atbilstoši klienta faktiskajam patēriņam un var piedāvāt ne tikai nakts un dienas tarifus, bet arī veikt norēķinus par elektro-

enerģijas cenu, kas piesaistīta biržas cenām. Arī detalizētas informācijas pieejamība ļauj klientiem izmantot elektroenerģiju daudz efektīvāk, samazinot tās patēriņu.


– **Vai šādu skaitītāju ir iespējams ietekmēt attālināti?**

– Ikviens skaitītājs, kas uzstādīts objektos, to starpā arī viedais, atbilst Eiropas Parlamenta un ES Padomes direktīvas 2004/22/EK „Par mērīšanas instrumentiem” prasībām un precīzi uzskaita klienta patērēto elektroenerģiju. Ja klienti uztraucas, ka skaitītāja parametru var izmainīt attālināti, tad mana atbilde ir – nē, mainīt iepriekš uzskaitīto elektroenerģijas apjomu, kā arī ietekmēt ar elektroenerģijas patēriņa uzskaiti saistītos parametru nav iespējams.

Ja klients vēlas veikt elektroenerģijas uzskaites mērāparāta pirmstermiņa pārbaudi, viņam ir tiesības pieteikt šādu ekspertīzi. Ja skaitītājs tiks atzīts par nebojātu, klientam nāksies segt izdevumus, kas saistīti ar pirmstermiņa verificēšanu. Savukārt, ja ekspertīzes gaitā skaitītājs tiks atzīts par nedrīgu, tad *Sadales tīkls* veiks klientam pārrēķinu par uzskaitīto vai neuzskaitīto elektroenerģiju. Vēlos atzīmēt, ka mūsu praksē nav bijis gadījumu, kad elektroenerģijas skaitītājs kaut kādā veidā konkrētā periodā būtu uzskaitījis lielāku patēriņu, nekā tas faktiski bijis. **K**



ŪDENS RĪGAI udensrigai@udensrigai.lv | www.udensrigai.lv | +371 25413007



Mēs apkalpojam:

- daudzdzīvokļu ēkas
- privātmājas
- kooperatīvus
- tirdzniecības centrus
- kafējnīcas, restorānus
- sabiedriskās ēkas

Kanalizācijas avāriju dienests

- cauruļvadu skalošana ar hidrodinamisko iekārtu
- iekšējo un ārējo cauruļu aizsprostu likvidēšana ar augstspiediena iekārtu
- aizsprostu likvidēšana ar rokas instrumentiem
- cauruļvadu videoinspekcija

Ūdens apgāde, kanalizācija un apkure

- ūdens apgādes guļvadu nomaiņa un remonts
- maģistrālo kanalizācijas cauruļu nomaiņa un remonts
- ūdens un kanalizācijas stāvvadu nomaiņa un remonts
- apkures sistēmu cauruļvadu izbūve
- ārējās fekālās un lietus kanalizācijas tīklu montāža
- siltumtrašu izbūve
- ūdens hidrantu montāža

Ēku tehniskā apkalpošana

24h avārijas dienesta pakalpojumi

Nekustamo īpašumu inženiersistēmu apkalpošana uz līguma pamata, kurā ietilpst:

- karstā un aukstā ūdens apgādes tīklu apkalpošana
- iekšējo apkures sistēmu apkalpošana
- kanalizācijas tīklu apkalpošana
- individuālo siltummezglu apkalpošana
- elektroapgādes tīklu apkalpošana
- skaitītāju rādījumu nolasišana

IEVA VERZEMNIECE: „DIVAS TREŠDALAS DARBA VĒL TIKAI PRIEKŠĀ”

Kā attīstās mājokļu renovācijas programma, kuras laikā jāapgūst ne mazāk kā 330 miljonu eiro?

Marina MATROŅINA

Latvijā turpinās dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programma ar ES fondu un valsts budžeta līdzfinansējumu. 2020. gadā Latvijas valdība pieņēma lēmumu palielināt programmas budžetu par 35 miljoniem eiro, kuri jāapgūst līdz 2023. gada beigām. Vai pietiks laika un naudas, lai realizētu iepriekš izsludināto mājokļu energoefektivitātes paaugstināšanas plānu?

Pieteikumu pieņemšana tika apturēta 2020. gada 11. janvārī

2016. gadā Latvijā tika sākti kārtējais, pēc skaita – otrs, mājokļu energoefektivitātes paaugstināšanas posms ar Eiropas Savienības finansēto palīdzību. Šo programmu administrē valsts finanšu iestāde *Altum*. Sākumā daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai tika piešķirti 156 miljoni eiro un tika plānots, ka ar šo līdzekļu apjomu pietiks aptuveni pusotra tūkstoša māju nosiltināšanai, taču jau 2018. gadā izrādījās, ka ne viss būs tik lieliski: būvniecības darbu izcenojumi krasi paaugstinājās, tāpēc māju – potenciālo programmas dalībnieku – skaits kļuva mazāks. Rezultātā visi pieejamie līdzekļi tika rezervēti jau līdz 2019. gada beigām un jaunu pieteikumu pieņemšanu finanšu institūcija *Altum* apturēja 2020. gada 11. janvārī.

Piešķirti vēl 35 miljoni eiro

2020. gada jūnijā Latvijas valdība ir pieņēmusi īsteni atbildīgu lēmumu – papildināt renovācijas programmu vēl par 35 miljoniem eiro. To māju pārstāvji, kuri nebija paguvuši iesniegt dokumentus Eiropas finansējuma saņemšanai iepriekšējā gadā, precīgi gaidīja dienu, kuru izsludinās jaunu pieteikumu pieņemšanai, bet finanšu institūcija *Altum* paziņoja, ka jauni projekti netiks pieņemti. Papildu piešķirtie 35 miljoni eiro tiks atvēlēti tām mājām, kuras bija paspējušas iesniegt dokumentus līdz 2020. gada 11. janvārim.

Turpmāk – liels pārtraukums

Ko tas viss nozīmē Latvijai? Tas nozīmē, ka līdz mājokļu energoefektivitātes paaugstināšanas programmas konkrētā posma beigām valstī būs 880 renovētas mājas. Tas ir maz salīdzinājumā ar kopējo daudzdzīvokļu māju skaitu valstī, bet tik un tā ieguvums ir liels, ņemot vērā, ka bez valsts atbalsta programmas Latvijas iedzīvotāji vispār nerenovētu savus mājokļus.

Nedrīkst aizmirst, ka nākamais renovācijas programmas posms startēs tikai aptuveni pēc četr-

riem gadiem – ap 2024. gadu, tādēļ mājas, kuru īpašnieki nepaspēja pieteikties šajā programmā, veselus četrus gadus sēdēs gaidīšanas režīmā, bet viņu mājokļi turpinās savēcēt. Lielais pārtraukums renovācijas pieteikumu pieņemšanā ir galvenais līdzfinansēšanas programmas trūkums.

Vispirms iedod, pēc tam atņem?

Ne viss norit gludi arī tām mājām, kuras paspējušas laikus pieteikties un pat jau sākušas renovācijas darbus. Ir bijuši gadījumi, kad *Altum* vispirms apstiprina mājai grantu 50% apmērā no nepieciešamo darbu izmaksām, bet pēc tam, veicot pārbaudes, pakāpeniski *nogriež* līdzfinansējumu. Iedzīvotāji ir panīk, jo darbi rit pilnā sparā, pienāk brīdis norēķināties ar būvniekiem, un tad izrādās, ka naudas ir daudz mazāk, nekā solīts un ielānots. Kāpēc tā notiek, un ko darīt, lai neiekristu slazdā, kas saucas granta samazināšana? Par to Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) speciālajā seminārā pastāstīja *Altum* Energoefektivitātes programmu departamenta vadītāja Ieva Verzemiece.

Realizācijā – 887 projekti

– Strādāju *Altum* jau pusgadu, vadot Energoefektivitātes programmu departamentu, atbildu par daudzdzīvokļu māju siltināšanas projektu apguvi, – pastāstīja Ieva Verzemiece. – Es saprotu, ka visiem interesentiem, kuri vēlētos piedalīties valsts un ES līdzfinansējumu programmā, ir svarīgi zināt, kurā posmā programma patlaban atrodas.

Kopš 2016. gada marta dalībai programmā ir iesniegti pietiekami daudz projektu, lai apgūtu visu Latvijas valsts un ES piešķirto līdzfinansējumu. 1. oktobrī mēs saskaitījām kopā 887 projektus, no kuriem tikai 10 ir iesniegšanas stadijā – mēs gaidām no to autoriem pilnvērtīgu dokumentāciju, lai varētu sākt izvērtēšanu.

Vairāk nekā 630 dzīvojamo māju renovācijas projekti jau ir saņēmuši pozitīvu atzinumu par tehniskās dokumentācijas atbilstību *Altum* prasībām. Mēs esam pieņēmuši 316 lēmumus par grantu piešķiršanu. Starp citu, jau piešķirto grantu skaits (316) salīdzinājumā ar iesniegto kopējo projektu

skaitu (887) liecina, cik daudz darba *Altum* vēl ir priekšā – mēs to darīsim rīt, parīt, nākamajā gadā un pat vēl gadu vēlāk.

Patlaban būvniecība ir pabeigta 200 objektos. Daļa projektu vēl gaida *Altum* lēmumu par tehniskās dokumentācijas atbilstību, un mēs plānojam visus šos projektus izskatīt līdz novembra beigām. Ļoti ceram, ka sadarbībā ar māju pārvaldniekiem mēs līdz gada beigām varēsim pabeigt darbu, noformējot atzinumus par iesniegto projektu atbilstību, lai māju pārstāvji pēc iespējas ātrāk varētu sākt iepirkuma procedūru.

Laika nav

– Kas attiecas uz programmā pieejamo līdzekļu apgušanas termiņiem, tad laiks sāk steidzināt, – saka Ieva Verzemiece. Visu māju pārstāvjiem, kuri saņēmuši pozitīvu atzinumu no *Altum*, iepirkuma process ir jāpabeidz līdz 2021. gada beigām. Par šo termiņu pasūtītājiem no māju puses jāspēj vienoties ar būvfirmu vadītājiem un būvdarbu izpildītājiem.

– Līdz 2022. gada vidum mums ir jāparaksta visi līgumi par grantu piešķiršanu, – saka *Altum* pārstāve. – Līdz 2023. gada beigām visiem programā pieejamiem līdzekļiem ir jābūt ieguldītiem darbos un iztērētiem. Lai tiktu ievērotas šīs prasības, *Altum* strādā ļoti nopietni.

Trīs galvenās kļūdas

Kas jāņem vērā visiem *Altum* programmas dalībniekiem, lai nepieļautu kļūdas un nezaudētu pieejamo līdzfinansējumu? Ieva Verzemiece informē, ka visbiežāk programmas dalībnieki pieļauj vienu no trim kļūdām, kuras visbiežāk var novest pie piešķirtā līdzfinansējuma korekcijas.

■ **Pirmā kļūda:** nepamatota līguma noteikumu grozījumu izdarīšana. Piemēram, māju pārstāvji pagarina renovācijas darbu izpildes termiņus, atšķirīgus no sākotnējā līguma.

– Ne vienmēr šiem pagarinājumiem ir pamats, – uzskata *Altum* Energoefektivitātes departamenta direktore. – Ja mājas pārvaldnieks vai mājas pārstāvis plāno pagarināt būvdarbu izpildes termiņus, tas vispirms jāsaprot ar būvniecības līgumā noteikto: vai līgums vispār paredz pagarinājuma iespēju un kādos gadījumos to pieļauj? Un vēl kas – lēmumam par darbu izpildes termiņu pagarinājumu jābūt savlaicīgam, nevis labojums līgumā jāizdara nākamajā dienā pēc līgumā sākotnēji norādītā termiņa beigām.

■ **Otrā kļūda:** manipulācijas ar būvuzņēmuma garantijām un apdrošināšanas polisi. Līgumā par renovāciju ar *Altum* līdzfinansējumu iekļauti saistošie nosacījumi būvfirmai, to starpā prasība dot garantiju un noformēt apdrošināšanas polisi.

– Nereti mēs redzam, ka nav garantiju un polises vai arī šāda polise nesedz visu būvdarbu termiņu, – stāsta I. Verzemiece. – Ja arī pēc pirmās polises derīguma termiņa beigām būvkompanija iesniedz nākamo, gadās, ka arī šī otrā polise nesedz visu būvdarbu apjomu. Būvkompanijas grēko ar to, ka piešķir garantijas vēlāk, nekā tas paredzēts līgumā. Katrā konkrētajā gadījumā *Altum* speciālisti ir spiesti atsevišķi izlemt, vai tas ir nopietns pārkāpums un vai tas kalpos par pamatu granta summas samazināšanai.

■ **Trešā kļūda:** projektēšanas un autoruzraudzības pakalpojumi tiek izvēlēti atsevišķos iepirkumos. Šiem pakalpojumiem ir jābūt izvēlētiem vienā iepirkuma procedūrā.

Sekoiet izmaiņām likumos!

Jā, atzīst Ieva Verzemiece, par zināmām kļūdām siltināšanas projektu izpildē *Altum* var piemērot sodus projekta finansējuma apjoma korekcijas veidā, t.i., neizmaksājot mājai daļu no iepriekš apstiprinātā granta:

– 2020. gada vasarā mēs diezgan daudz laika pavadījām projekta dalībnieku apmācībai, lai neļautu viņiem *kāpt uz šiem grābekļiem*.

Kāpēc mājas, kas piedalās projektā, turpina zaudēt daļu no piešķirtajiem grantiem? *Altum* to skaidro ar normatīvo aktu neievērošanu.

Piemēram, ne visi zina, ka kopš 2020. gada 3. jūlija visi iepirkumi daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes programmas ietvaros jārealizē saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem №104 *Noteikumi par iepirkuma procedūru un tās piemērošanas kārtību pasūtītāja finansētiem projektiem*. Tāpat kopš 2020. gada vasaras darbu izpildes termiņš nevar būt viens no būvnieka novērtēšanas kritērijiem dalībai renovācijas iepirkuma procedūrā.

Bēdas ar termiņiem

Realitāte patlaban ir tāda, ka izpildes stadijā ir ļoti daudz projektu, kuros darbu izpildes termiņš bijis viens no nozīmīgiem kritērijiem būvnieka uzvarai konkursā, un tas ir *ieprogrammējis* nelaimi.

– Daudzos senāk apstiprinātajos projektos to realizācijas procesā tika pieņemti grozījumi līgumā, kas mainīja tieši izpildes termiņus, – stāsta *Altum* pārstāve.

Ja būvnieki bez pietiekami svarīga pamatojuma pagarina darbu izpildes termiņus, māja var zaudēt daļu līdzfinansējuma.

– Par faktisko būvdarbu termiņu mēs pieņemam to termiņu, kas norādīts līgumā, – skaidro Ieva Verzemiece. – Taču projektiem, kuri tiek īstenoti pēc vecās sistēmas, kur termiņš tika uzskatīts par vienu no vērtēšanas kritērijiem, mums



nākas pārvērtēt visu iepirkuma rezultātu. Ja iepirkuma rezultāts, ņemot vērā līguma izmaiņas – jaunos darbu beigu termiņus, būtu pieļāvis jau sākotnēji uzvarēt citai būvniecības firmai, tad mums ir jādomā par finanšu korekciju.

Varu tikai teikt, ka māju pārstāvjiem un pārvaldniekiem ir ļoti stingri jāseko izpildes procesā esošajiem renovācijas projektiem, sevišķi uzmanību pievēršot to izpildes termiņiem.

Projektam, kuri vēl tikai tiek gatavoti izpildei, vienkāršāk un drošāk ir tas, ka to izpildes termiņš vairs nav vērtēšanas kritērijs. Šiem projektiem piešķirtā finansējuma iespējamās korekcijas risks ir ievērojami samazinājies.

Finanšu institūcijā *Altum* atgādina, ka ikviena korekcija būvdarbu izpildes līgumos māju pārstāvjiem jāizdara savlaicīgi, pamatojoties uz reālu apstākļu ietekmi.

Līgumiem jāsakrīt

– Kādas vēl kļūdas mājām traucē saņemt grantu vai var novest pie piešķirtā finansējuma korekcijas?

– Pirms pārskaitīt mājai piešķirtā granta avansa maksājumu, mēs pārbaudām, vai noslēgtie būvdarbu līgumi atbilst iepirkuma rezultātiem un darbu izpildes tām paredzētajam. Šiem līgumiem noteikti jāsakrīt, – atbild leva Verzemiece.

Visām dzīvokļu īpašnieku biedrībām, kuras iesniedz dokumentus dalībai programmā, jāpārliedz labuma guvēji biedrībā. Ja patiesais labuma guvējs nebūs norādīts, *Altum* diemžēl nevarēs turpināt pieteikuma izskatīšanu granta piešķiršanai. Pašlaik tieši šis ir viens no galvenajiem *klupšanas akmeņiem*, kas traucē biedrībām saņemt grantu renovācijas darbu sākšanai.

Tāpat atgādina, ka vienlaikus ar pieteikumu uz granta piešķiršanu jāiesniedz dokumentācija par autoruzraudzības veicēju un tehniskās dokumentācijas izstrādātāju pretendentiem atlasīti (tas ir obligāti, ja minētos darbus plānots iekļaut līdzfinansēto pakalpojumu sarakstā).

Pieteikumam uz granta piešķiršanu jāpievieno arī to dzīvokļu īpašnieku deklarācija, ja īpašnieki ir juridiskās personas.

Iepirkums: iedziļināties detaļās

– Ar kādiem sarežģījumiem māju pārstāvji saskaras pakalpojumu sniedzēju atlasē posmā?

– Kopš 2020. gada 3. jūlija visi iepirkumi daudzdzīvokļu dzīvojamā māju energoefektivitātes programmas ietvaros jārealizē saskaņā ar Ministru kabineta noteikumos Nr. 104 *Noteikumi par iepirkuma procedūru un tās piemērošanas kārtību pasūtītāja finansētiem projektiem* paredzēto kārtību. Šī regulējuma ieviešana dod vairāk iespēju māju pilnvarotajiem pārstāvjiem un samazina neatbilstību iespējamību. Šajās dienās mēs saskaitījām saņemtos iepirkuma pieteikumus, kas jau pēc jaunajiem noteikumiem publicēti Iepirkumu uzraudzības biroja mājaslapā, un atklājām, ka patlaban procesā ir aptuveni 70 iepirkumi renovācijas darbiem. Tiesa, *Altum* atzinumu pagaidām ir saņēmuši nedaudzīgie iepirkumi, jāatzīst, ka tos var saskaitīt uz vienas rokas pirkstiem, bet es pieļauju, ka visi 70 iepirkumi drīz nonāks finanšu institūcijā *Altum* un gada beigās mēs varēsim lepoties ar pozitīvu to izskatīšanas rezultātu.

Jaunā kārtība noteic, ka *Altum* vairs nav jāsaņem iepirkuma nolikums, mēs tikai apstiprinām konkursa rezultātu. Visa informācija un dokumentācija par iepirkumiem tiek publicēta tikai Iepirkumu uzraudzības biroja mājaslapā.

– Kas jāzina iedzīvotājiem, kuri paši aktīvi piedalās iepirkuma konkursa sagatavošanā?

– Pirmām kārtām, pirms iepirkuma izsludināšanas būvdarbu veikšanai nepieciešams veikt tirgus izpēti, norādīt plānoto līguma summu un izvēlēties iepirkuma procedūru. Atgādina, ka iepirkuma procedūra var būt vienkāršota vai atbilstoša Ministru kabineta noteikumiem Nr. 104. Vispārējā kārtībā vienkāršoto procedūru var piemērot pakalpojumu līgumiem par summu līdz 69 999 eiro, būvdarbu līgumiem – par summu līdz 169 999 eiro. Ja paredzamais darbu apjoms pārsniedz minēto ierobežojumu, tad atlase jāveic saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 104.

Vēlos atzīmēt, ka arī vienkāršotajā atlases procedūrā izvēlētajam pasūtītājam jāsniedz apliecinājums par interešu konflikta neesamību, kā arī jā-

pārbauda iepirkuma uzvarētāja atbilstība *Sankciju likuma* prasībām.

Turpmākie sarežģījumi dzīvokļu īpašniekiem vai māju pārvaldniekiem var rasties būvdarbu līguma noslēgšanas posmā. Pirmkārt, jau iepirkuma konkursa nolikumā potenciālajam izpildītājam jānorāda tādas prasības, kuras iepirkuma komisija pēc tam var novērtēt. Otrkārt, *Altum* mājaslapā ir publicēti punkti, kas noteikti jāiekļauj būvniecības pakalpojumu līgumā. Turpat atrodami arī padomi, ko vērts ievērot iepirkuma norises laikā. Šos padomus mēs laiku pa laiku papildinām, tādēļ par ikvienu jautājumu, kas skar iepirkuma nolikuma noformēšanu, droši zvaniet uz *Altum*, mēs noteikti sniegsim konsultāciju. Atkārtoti, ka tagad iepirkuma nolikums nav jāsaņem ar *Altum*, bet, ja jums ir nepieciešama konsultācija, tad droši sazinieties ar mums.

Svarīgi, ka patlaban, noformējot iepirkuma nolikumu, prasībās būvniekam nedrīkst iekļaut *pieņemto konkrēto darbu veikšanā*. Šis punkts, tāpat kā darbu izpildes termiņš, vairs nevar būt kritērijs, lai novērtētu būvnieka atbilstību dalībai iepirkuma konkursā.

– Pieņemsim, ka būvdarbu veicēju iepirkums ir noslēdzies. Kā pareizi izvērtēt saņemtos pieteikumus?

– Iepirkuma komisijai, izvērtējot pretendentes, jāievēro konkursa nolikumā izvirzītās prasības. Diemžēl praksē nereti gadās, ka komisija neņem vērā kādu no nolikuma punktiem vai arī nepiešķir tam lielu nozīmi. Tāpat mēs iesakām pārbaudīt rekomendācijas par būvnieka iepriekšējiem darbiem, tas nozīmē, pašiem pārliedzieties, vai šīs rekomendācijas ir patiesas. Informācija par nodokļu un citu maksājumu valsts budžetam parāda neesamību Valsts ieņēmumu dienestā jāpārbauda tajā dienā, kad tiek pieņemts lēmums par iepirkuma uzvarētāju.

Līguma noslēgšana: kļūdas var būt liktenīgas

– Kādas kļūdas māju pārstāvji pieļauj līguma slēgšanas posmā ar būvniekiem?

– Jau konkursa nolikumā, tāpat arī būvlīgumā obligāti jāparedz punkts par tehnoloģisko pārtraukumu. Iesaku konkursa nolikumā noteikt grozījumu veikšanas kārtību būvdarbu līgumā, kā arī uzreiz nolikumā iekļaut saprātīgas un izpildāmas būvniekiem izvirzītās garantijas prasības.

– Ko nozīmē „saprātīgas prasības”?

– Mūsu praksē ir vairākas mājas, kurās pabeigti visi darbi, bet būvnieki dažādu iemeslu dēļ nevar

iesniegt jau sākotnēji nolikumā paredzētās apdrošināšanas polises uz garantijas laiku vai pašu garantiju. Kas tāds var atgadīties, ja, piemēram, būvniekam ir mainījies finanšu situācija un viņš vairs nevar iesniegt garantiju uz septiņiem gadiem, kā to pieprasa iedzīvotāji.

Liels lūgums neiekļaut būvdarbu līgumā atsauces uz starpperiodu termiņu ievērošanu. Pieredze rāda, ka celtnieki mēdz novirzīties no sākotnējā plāna un starpperiodu termiņi līgumā var novest pie to neievērošanas prakse un granta samazināšanas mājai.

– Tomēr nav saprotams, vai ir iespēja veikt grozījumus renovācijas līgumā.

– Protams, šāda iespēja ir, pie nosacījuma, ka finanšu korekciju apmērs nepārsniedz 10% pakalpojumu līgumiem un 15% būvdarbu līgumiem.

Kas attiecas uz termiņiem un tehnoloģiskajiem pārtraukumiem, tos var izmantot, ja šādi grozījumi sākotnēji paredzēti paša līguma nosacījumos. Ja līgumā nav paredzēti termiņu pagarinājumi vai pārtraukumi darbos, tad šādiem grozījumiem nepieciešams ļoti nopietns pamatojums. Šim pamatojumam jābūt faktoloģiskam, turklāt pārbaudāmam, piemēram, spēcīga lietus periods var būt pietiekams pamats tehnoloģiskajam pārtraukumam fasādes darbu veikšanai.

Siltināšanas tehnoloģiju maiņa: tikai uz labāku

– Laiku pa laikam projekta pasūtītāji vienojas ar būvniekiem par darbu izpildes tehnoloģijas maiņu. Vai tas ir likumīgi?

– Pareizāk paredzēt šādu iespēju līgumā, norādot turklāt apstākļus, kādos tehnoloģijas izmaiņas ir pieļaujamas. Ja šāda punkta līgumā nav, tad izmaiņām nepieciešams nopietns pamatojums. Mainīt tehnoloģiju var, ja jaunā tehnoloģija ir līdzvērtīga iepriekšējai vai ir labāka, kas pierādāms ar dokumentiem. Tādas pašas prasības ir gadījumos, ja būvnieki un pasūtītājs vienojas par renovācijā izmantojamo materiālu nomaiņu. Materiālu maiņas attaisnojums var būt tas, ka iepriekš paredzētais materiāls vairs netiek ražots vai arī aizstāšanai piedāvātais materiāls ir līdzvērtīgs sākotnēji saskaņotajam, vai arī pārsniedz to pēc kvalitātes rādītājiem.

– Vissvarīgākais jautājums – vai līgumā var izdarīt grozījumus par siltināšanas darbu izpildes termiņu maiņu?

– Jā, to var darīt, bet – konsekventi, kvalitatīvi un atbilstoši reālajai situācijai, to visu dokumentējot būvdarbu izpildes žurnālā. Mums ir māju pāris, kur celtnieki pieprasījuši tehnoloģisko pārtraukumu pēdējā dienā pirms darbu termiņa beigām, kad principā darbiem jābūt izpildītiem par 99%.

Tie nav sīkumi, jo var draudēt mājai ar nopietnu naudas apjoma zaudējumu. Jāsaprot, ka mājai piešķirtā granta samazinājums ir pilnīgi reāls, ja pats pasūtītājs pieļauj dažādus pārkāpumus. Paaugstinot energoefektivitāti mājai, izmantojot *Altum* programmu, dzīvokļu īpašnieki saņem grantu – sava veida dāvinājumu no Eiropas Savienības. Eiropa šo naudu izsniedz programmas dalībniekiem tikai tad, ja visi projekta dokumenti ir pilnā kārtībā. **K**

Patlaban *Altum* renovācijas programmas līdzekļi ir apgūti tikai par vienu trešdaļu. Priekšā ir grantu līgumu parakstīšana par aptuveni 80 miljoniem eiro, un pretendenti šo līdzekļu iegūšanai ir gana.

„JŪS PIESLĒGSIM BEIDZAMOS!”

Iedzīvotāji uzskata, ka kooperatīvs viņus velti biedējis ar paziņojumiem par parādiem, jo cīņa ar parādniekiem ir pārvaldnieka uzdevums

Mājas Brantkalna ielā 6 Rīgā iedzīvotāji vērsās redakcijā ar jautājumu, vai pārvaldnieks var nepieslēgt māju apkurei, ja īpašniekiem ir parādi?

Šī gada rudenī parādu jautājums par siltumu īpaši saasinājās attiecībā uz pašvaldības uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* pārvaldīšanā esošajām mājām. Pēc Rīgas domes vēlēšanām problēmu izdevās atrisināt. Pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmums paziņoja, ka pagaidām apmaksās iedzīvotāju parādus AS *Rīgas siltums* no savām finanšu rezervēm.

Kas notiks ar to māju iedzīvotājiem, kuras apsaimnieko citas organizācijas?



Kooperatīvs *Pavadonis* apsaimnieko 33 daudzdzīvokļu mājas. Septembrī dažu māju kāpņutelpās parādījās brīdinājumi par iedzīvotāju parādiem par siltumu.

Dzīvokļu īpašnieki, īpaši vecāka gadagājuma cilvēki, ļoti satraucās.

Mūsu mājā Detlava Brantkalna ielā 6 parādījās šāds sludinājums, – stāsta mājas vecākā Ludmila un citē paziņojuma tekstu: „Kooperatīva *Pavadonis* administrācija dara jums zināmu, ka 2020. gada 1. septembrī dzīvokļu īpašnieki AS *Rīgas siltums* par piegādāto siltumenerģiju ir parādā 1025 eiro. Pēc parāda lieluma jūs ieņemat ceturto vietu starp 33 kooperatīva mājām, tāpēc jūsu mājai apkure tiks pieslēgta beidzamajā kārtā. Esiet atbildīgi, apmaksājiet parādu par saņemto siltumenerģiju!”



Ludmila stāsta, ka dienā, kad šis papīrs parādījies kāpņutelpā, pie viņas kā pie mājas vecākās ar jautājumiem sākuši vērsties vecāka gadagājuma kaimiņi:

– 2010. gadā, kad kooperatīvs iepriekšējās vadības vainas dēļ gandrīz bankrotēja, mums arī nebija siltuma. Cilvēki pieslēdza elektriskos sildītājus, mājai izsīta drošinātājus... Vecie ļaudis to atceras ļoti labi, tādēļ reakcija bija tik sakāpināta: „Vai mūs atkal pametīs bez apkures?”

Iedzīvotāji, kuri vērsās pēc padoma redakcijā, ir pārliecināti, ka kooperatīva administrācijai nebija tiesību izplatīt šāda satura sludinājumus un spiest viņus nervozēt, jo godprātīgi maksājošie nevar ietekmēt kaimiņus – parādniekus. „Cīnīties ar nemaksātājiem ir kooperatīva atbildīgo darbinieku pienākums,” domā mājas iedzīvotāji.



Tā domā arī Ludmila. Viņa zina teikt, ka mājā Brantkalna ielā 6 70–80% no kopējā parāda pieder vienam dzīvoklim.

– Uzskatu, ka ar šo dzīvokli kooperatīvam ir jāstrādā, nevis jāizdara spiediens uz godprātīgiem cilvēkiem, – saka mājas vecākā.

Psiholoģiskais spiediens tiešām bija ļoti spēcīgs, jo iedzīvotāji nesaprata, kādus draudus ietver teiciens „jūsu māja siltumu saņems beidzamajā kārtā”. „Kad pienāks šī beidzamā kārtā?” viņi jautā. Ja gaidīšanas laiks nepārsniegs vienu vai divas dienas, tad var arī paciesties, bet ja nu mājā būs jāsalst nedēļu vai mēnesi?



Pēc atbildēm vērsāmie pie kooperatīva *Pavadonis* priekšsēdētājas **Jadvigas Maļinkovskas**. Viņa apstiprināja, ka kooperatīva valde ir nobalsojusi par to, lai mājas, kurām ir parādi, apkurei pieslēgtu beidzamajā kārtā, taču iedzīvotājiem nav jāuztraucas.

– Kooperatīvs pie mums ir labs, parādu piegādātājiem nav, – saka Jadviga Maļinkovska. – Mēs pilnībā apmaksājam piegādātāju izrakstītos rēķinus. Ja atsevišķi iedzīvotāji aiztur dzīvokļa rēķina apmaksu, tad pēc fakta tie paliek parādnieki tikai kooperatīvam.

Kooperatīva priekšsēdētāja sola: – Parādniekus nesaldēsim. Mājām apkurei sākām pieslēgt jau vakar (12. oktobrī – *redakcijas piezīme*), turpinām to darīt šodien, bet nākamās dienas laikā pieslēgsim visus klientus. Izdarīt ātrāk neizdosies, jo mums ir tikai divi santehniķi, bet, tā kā nav auksti, lielas steigas nav. Jā, mājas ar parādiem būs pieslēgtas beidzamā kārtā, bet šī beidzamā kārtā atpaliks no pārējām mājām tikai divas dienas.

No redakcijas. Rīgas apsaimniekotāju asociācijā paskaidro, ka ikvienam dzīvokļa īpašniekam ir tiesības iepazīties ar ziņām par mājas kopējiem parādiem, to skaitā arī ar informāciju par konkrētiem dzīvokļu īpašumiem, kuri šos parādus uzkrājuši. Šīs īpašnieka tiesības paredz Ministru kabineta noteikumi Nr. 908 *Mājas lietas vešanas un aktualizācijas noteikumi*. Atteikties sniegt iedzīvotājiem informāciju pārvaldniekam nav tiesību. **K**

KAS IR IMPULSU SKAITĪTĀJI?

Valstij ir jāpaaugstina prasības dzīvokļu individuālajiem ūdens patēriņa skaitītājiem – uzskata eksperts



„Apsaimniekošanas uzņēmumā *Rīgas namu pārvaldnieks* šajā vasarā veica aptauju par impulsa ūdens skaitītāju uzstādīšanu. Iedzīvotāji lēmumu nepieņēma, jo neviens nepaskaidroja, kas ir impulsa skaitītāji un vai to uzstādīšana tiešām palīdzēs novērst ūdens zudumus. Lūdzam jūsu konsultāciju!”

Atbild Latvijas gāzes un ūdens lietotāju asociācijas (LUGLA) vicepriekšsēdētājs Aleksandrs Ivanovs.

– **Aleksandr, kas ir impulsa skaitītāji?**

– Tādu skaitītāju nav. Skaitītāji mēdz būt mehāniski, ultraskaņas, elektromagnētiski u.tml. atkarībā no to uzbūves un principa, pēc kāda tie veic ūdens uzskaiti. Nosačīti par impulsa skaitītāju var kļūt jebkurš no minētajiem, bet tā tos saukt nav profesionāli. Cilvēki, kuri nav pietiekami informēti par skaitītājiem, var iedomāties, ka mērāparātām ir impulsa izeja signāla iztveršanai.

– **Tāpat galvenā impulsa skaitītāju atšķirība ir to spēja distancēti nolasīt datus?**

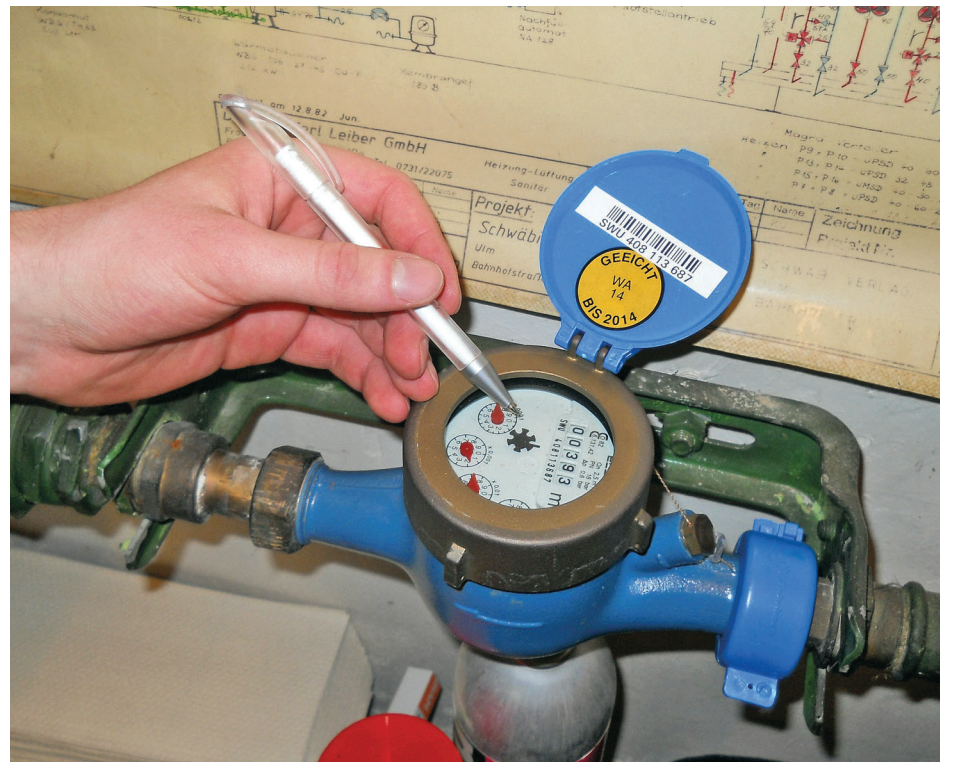
– Jā, bet uzreiz vēl os paskaidrot: ja skaitītājs nav aprīkots ar impulsa izeju, visticamāk, tas ražots pagājušajā gadsimtā. Visām jaunajām ierīcēm ir šāda veida izeja. Ja iedzīvotājiem piedāvā uzstādīt impulsa skaitītājus, viņiem ir svarīgi no pārvaldnieka uzzināt, vai šīs ierīces ir aprīkotas ar distancētās rādījumu nolasīšanas iespēju – tālvaldības bloku.

– **Vai var cerēt, ka pēc skaitītāju, kuriem ir distancētās vadības sistēma, uzstādīšanas visos dzīvokļos ūdens zudumu mājā vairs nebūs?**

– Nedomāju, ka impulsa skaitītāju uzstādīšana ir galvenais uzdevums. Jā, ir paredzams, ka šie skaitītāji ļauj rādījumus nolasīt distancēti, bet, pirms risināt šo problēmu, ir jāizlemj jautājums par pašu rādījumu precizitāti.

– **Tāpat vajadzētu nodrošināt precīzu uzskaiti kā dzīvokļos, tā mājā?**

– Jā, un pirmām kārtām valstij jāizlemj, kā nodrošināt ticamu ūdens mērījumu mājas ievadskaitītājā. Šovasar Patērētāju tiesību aizsardzības centrs pārbaudīja *Rīgas ūdens* mērāparātus un pierādīja, ka 82% kopējo skaitītāju neskaita pareizi. Tas notiek tāpēc, ka, uzstādot savus mērāparātus, *Rīgas ūdens* neizpilda nosacījumus par netīrumu filtra obligātu uzstādīšanu. Šiem filtriem no piesārņojuma jāaizsargā ne vien kopējais skaitītājs, bet viss mājas ūdensvads.



– **Ko iesākt ar neprecīzu mājas kopējā patēriņa skaitītāju?**

– Valstij būtu jāatgriežas pie iepriekšējiem standartiem un par obligātu jānosaka prasība uzstādīt dubļu filtru pirms mājas kopējā skaitītāja. Šis nav milzīgs darbs, lai pārbūvētu mājas ūdens uzskaites mezglu. Viena dubļu filtra uzstādīšana vienai mājai izmaksā vidēji 300–400 eiro. Vai tas ir daudz?

– **Ja ūdens piegādātājs visās mājās uzstādīs dubļu filtrus, ūdens korekcija pazudīs?**

– Dubļu filtru atgriešanās varētu būt pirmais solis, lai cīnītos pret korekciju. Nākamais būtu ķeršanās pie ūdensskaitītājiem dzīvokļos. Lai to

izdarītu valstiskā līmenī, būtu jāpaaugstina jutības prasības dzīvokļu skaitītājiem.

– **Šodien šīs prasības nav pietiekami augstas?**

– Problēma ir šāda: ūdens piegādātājs mājas ievadmezglā uzstāda skaitītāju ar augstu jutīgumu. Ja dzīvokļos ir zemas jutības skaitītāji kā tagad, tad starpības problēmu mums nepārvarēt.

Māju pārvaldniekiem ir taisnība, piedāvājot klientiem augstas jutības dzīvokļu skaitītāju uzstādīšanu, bet reāli tikt galā ar ūdens zudumiem mēs varēsim tikai pēc tam, kad ūdens piegādātājs veiks māju ieejas mezglu rekonstrukciju – uzskata speciālists. **K**