

Darīsim KOPĀ!

LAIKS GATAVOT REMONTDARBU PIETEIKUMUS!

6.–7. lpp.

Rīgas dome gatava apmaksāt 50% no remontdarbu izmaksām, saņemt naudu nebūs vienkārši

ŪDENS SKAITĪTĀJU VERIFIKĀCIJU DRĪKST ATLIKT!

Ko vēl svarīgi zināt par komunālajiem pakalpojumiem ārkārtējās situācijas laikā?

3. lpp.

№11 (147), novembris 2020 www.kopaa.lv Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

KĀ MAINĪSIES MAKSA PAR DZĪVOKLI?



Pārvaldnieki
klientiem paziņojuši
par cenu kāpumu
2021. gadam.
Kā rīkoties?

4. lpp.

„PIEPRASU PĀRRĒKINU!”

Dzīvokļa īpašnieks tiesājoties
no kooperatīva atguva 1300 eiro.
Nākamā tiesa – jau par 4000 eiro



8. lpp.

JĀNIS BORDĀNS: „CILVĒKA TIESĪBAS UZ MĀJOKLI IR NOSTIPRINĀTAS SATVERSMĒ!”

Vai beidzot tiks noteikta minimālā nekustamā īpašuma platība, kas netiks aplikta ar nekustamā īpašuma nodokli?

A. ŠEVČENKO

2020. gada vasarā Tieslietu ministrija paziņoja par plānu noteikt minimālo ar nekustamā īpašuma nodokli neapliekamo dzīvojamo platību. Kas notika ar šo plānu? Uz jautājumiem atbild tieslietu ministrs Jānis Bordāns.

- Bordāna kungs, vasarā visa sabiedrība apsprieda Tieslietu ministrijas plānus veikt nekustamā īpašuma kadastrālās vērtēšanas sistēmas reformu. Tika ziņots, ka daudzu māju un dzīvokļu kadastrālā vērtība strauji

palielināsies, tātad palielināsies arī nekustamā īpašuma nodoklis. Kas par to zināms šodien?

- Kā tieslietu ministrs es turpinu uzskatīt, ka izmaiņas kadastrālās vērtēšanas sistēmā nav iespējamas, kamēr Saeima nepieņems mūsu ierosinātos grozījumus *Nekustamā īpašuma nodokļa likumā*. Ar šiem grozījumiem mēs vēlamies pasargāt iedzīvotājus no nodokļu sloga pieauguma.

- Finanšu ministrija savukārt uzstāj, lai vispirms tiktu veiktas kadastrālo vērtību reformas, bet tikai pēc tam notiktu lemlšana par ar nekustamā īpašuma nodokli neapliekamā minimuma ieviešanu.

- Satversmē ir noteiktas personas tiesības uz mājokli. Lai cilvēki to nezaudētu nodokļa pieauguma dēļ, mēs turpinām uzstāt uz neapliekamā minimuma ieviešanu mājoklim ar kadastrālo vērtību līdz 100 000 eiro.

- Kādēļ jautājums **pieklusā?**

- Tagad viss ir atkarīgs no Finanšu ministrijas spējas vienoties ar Tieslietu ministriju par mūsu ierosinātajiem grozījumiem *Nekustamā īpašuma nodokļa likumā*. Tiklīdz Finanšu ministrija spēs spert soli pretī, Tieslietu ministrija

sāks plānoto kadastrālās vērtēšanas reformas virzību.

- Jaunās nekustamā īpašuma kadastrālās vērtēšanas sistēmas plāns ir izsaucis sabiedrības neapmierinātību. Daudzi iedzīvotāji, uzzinājuši, ka viņu mājas un dzīvokļi kļūs divas reizes dārgāki, bija sašutuši. Vai esat gatavs paciest kritiku?

- Jā, patlaban, piespiedu pauzes laikā, esam ieguldījuši daudz spēka jaunās kadastrālās vērtēšanas sistēmas uzlabošanā. Lai to izdarītu, mēs strādājam ar pašvaldībām un vērtētājiem. Mēs pastāvīgi meklējam pieļautās kļūdas. Kas attiecas uz mājokļa novērtējumu, speciālisti mūsu sistēmu atzīst par pietiekami precīzu.

- Jautājums, ko uzdod mūsu lasītāja: „Kāpēc visiem mājokļu īpašniekiem jūs piedāvājat vienādu mājokļa kadastrālās vērtības neapliekamo minimumu – 100 000 eiro? Kāpēc jūs darāt pāri lielām un daudz bērnu ģimenēm?”

- Gluži pretēji, saskaņā ar mūsu piedāvājumu neapliekamais minimums jāaprēķina atsevišķi katram cilvēkam, kurš dzīvo dzīvoklī vai mājā. Tas ir 100 000 eiro katram deklarētajam, ieskaitot bērnus. Šādu noteikumu plānots attiecināt uz ģimenēm līdz pieciem cilvēkiem, attiecīgi – nodokļa atlaide tiks piemērota nekustamajam īpašumam ar kadastrālo vērtību līdz 500 000 eiro. Dārgākiem objektiem mēs neapliekamo minimumu nepiemērosim, jo, ja cilvēkam pieder tik ekskluzīvs nekustamais īpašums, tad viņam ir pa spēkam arī nodokļus samaksāt.

Atgādinām, ka no 2021. gada 1. janvāra izmaiņas kadastrālās vērtēšanas sistēmā un nekustamā īpašuma nodokļa aprēķina kārtībā nav gaidāmas. Pēc vienošanās starp valdošās koalīcijas partijām jautājums pagaidām ir **iesaldēts**. **K**



PAR AGRU PRIECĀJĀMIEM

Pēc rekordzema līmeņa sasniegšanas *Rīgas siltuma* tarifs atkal pieaug

Uzņēmuma *Rīgas siltums* apkures tarifs decembrī palielināsies par 11%. Par pieņemto lēmumu paziņojis oficiālais izdevums *Latvijas Vēstnesis*.

Plānots, ka no 2020. gada 3. decembra *Rīgas siltuma* apkures tarifs būs 44,1 eiro par megavatstundu. Salīdzinājumam – patlaban siltumenerģijas piegāde rīdniekiem izmaksā 39,77 eiro par megavatstundu (plus PVN).

Jaunais tarifs būs spēkā līdz 2021. gada 31. jūlijam, bet pēc tam sagaidāms vēl viens pieaugums – līdz 45,27 eiro par megavatstundu.

Kā skaidro uzņēmumā, tarifa pieaugums ir saistīts ar iepirktais siltumenerģijas cenas pieaugumu. Par iepirktais siltumenerģijas izmaksu pieaugumu par 26% ir paziņojis AS *Latvenergo*.

Pēc *Rīgas siltuma* valdes priekšsēdētāja Normunda Talča teiktā, apkures tarifā vairāk nekā 71% veido iepirktais siltumenerģijas un degvielas izmaksas, bet galvenais iepirktais enerģijas piegādātājs ir AS *Latvenergo*.

Diemžēl ziņa par tarifa paaugstināšanos sekoja gandrīz tūlīt aiz priekpilnā paziņojuma par kārtējo samazinājumu. Atgādinām, ka šajā gadā *Rīgas siltums* četras reizes samazināja tarifu, beidzamo reizi tas notika 1. oktobrī. Divu mēnešu laikā siltumenerģijas cena bija par 23% zemāka nekā pagājušā gada apkures sezonā, taču izrādījās, ka mēs priecājāmiem par agru...

2020. gada laikā uzņēmums *Rīgas siltums* piecas reizes mainīja siltumenerģijas tarifu:

- no 1. aprīļa līdz 2020. gada 1. jūnijam – 48,08 EUR/MWh (bez PVN);
- no 1. jūnija līdz 2020. gada 1. augustam – 45,69 EUR/MWh (bez PVN);
- no 1. augusta līdz 2020. gada 1. oktobrim – 40,46 EUR/MWh (bez PVN);
- no 1. oktobra līdz 2020. gada 1. decembrim – 39,77 EUR/MWh (bez PVN);
- no 2020. gada 1. decembra – 44,1 EUR/MWh (bez PVN). **K**



Jānis Bordāns, tieslietu ministrs

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

25 GADU PIEREDZE

Uzskaitē **BEZ** patērīna korekcijaš

☎ 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 – Uztādīšana Ūdens skaitītāju rādījumu starpības izlīdzināšana

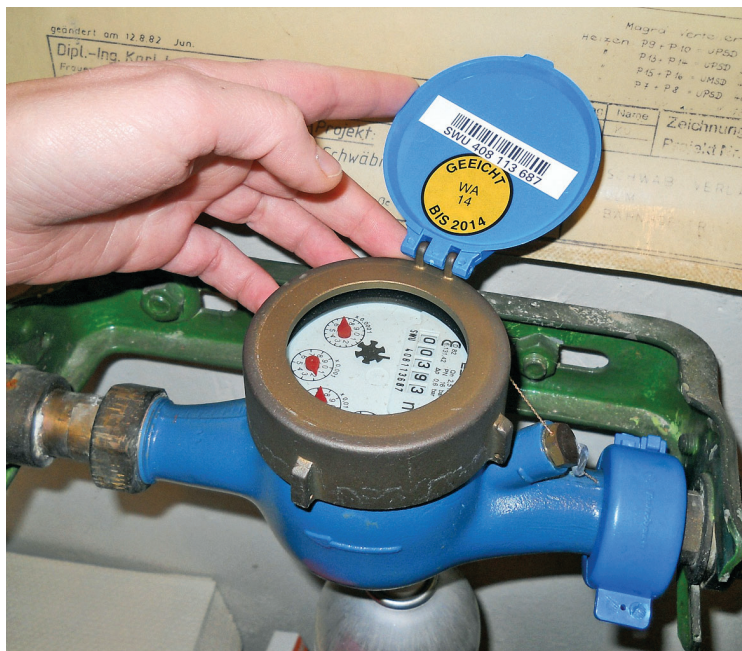
Tālr. 67612523, 67627695, 26327967

Kandavas iela 41a, Rīga

ŪDENS SKAITĪTĀJU VERIFICĒŠANU VAR ATLIKT!

Ārkārtējās situācijas laikā ir spēkā īpaši noteikumi dzīvokļu īpašniekiem

Sakarā ar COVID-19 epidēmiju valstī atkal izsludināta ārkārtējā situācija. Ko darīt, ja šajā laikā ir beidzies individuālo ūdens skaitītāju verificācijas termiņš?



„Dzīvoju vienistabas dzīvoklī Ķengaragā, – raksta Olga. – Manā dzīvoklī ir četri ūdens patēriņa skaitītāji. Nesen mūsu mājas pārvaldnieks – īpašnieku sabiedrība – man atsūtīja atgādinājumu, ka 22. novembrī maniem skaitītājiem beigsies verificācijas termiņš un tie jānomaina uz jauniem. Es esmu seniora vecumā un atrodos riska grupā, jo man ir astma. Baidoties inficēties ar

koronavīrusu, ārkārtējās situācijas laikā nevēlos aicināt uz mājām svešiniekus, to starpā meistarus. Vai man ir tiesības atlikt ūdens skaitītāju verificēšanu uz vēlāku laiku?”

Jā, saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1013 ikviens dzīvokļa īpašnieks var atlikt individuālo ūdens patēriņa skaitītāju pārbaudi vai nomainīt, ja to kārtējās verificēšanas termiņš

ir ārkārtējās situācijas laikā vai trīs mēnešu laikā pēc tās beigām.

■ Noteikumos Nr. 1013 teikts, ka pirms ārkārtējās situācijas beigām nevienam nav tiesību ierasties jūsu dzīvoklī, lai pārbaudītu ūdens skaitītāju rādījumus, to darbības pareizību un plombu tehnisko stāvokli. Tāpat pārvaldniekam nav tiesību prasīt, lai dzīvokļa īpašnieks veic skaitītāju pirmstermiņa verificēšanu, nomainītu vai uzstādīšanu. Visas šīs darbības, kas būtu jā dara parastā laikā, nākas atlikt līdz ārkārtējās situācijas beigu dienai.

■ Pieņemsim, ka skaitītāju verificēšanas termiņš ir beidzies pirms ārkārtējās situācijas izsludināšanas vai tās laikā. Ja Ministru kabinets ir izsludinājis ārkārtējo situāciju epidēmijas vai pandēmijas dēļ, dzīvokļa īpašnieks var atlikt skaitītāju pārbaudi un nomainīt. Šis darbs ir jāzudara trīs mēnešu laikā pēc ārkārtējās situācijas beigām. Tikmēr pārvaldniekam, izrakstot īpašniekam rēķinus par ūdens patēriņu, jāņem vērā esošo skaitītāju rādījumi.

■ Ko darīt, ja epidemioloģiskās krīzes laikā ūdens skaitītājs ir sabojājies un jūs nevarat nodot tā rādījumus, turklāt neesat informējis pārvaldnieku par savu prombūtni? Šādā gadījumā līdz ārkārtējās situācijas beigām pārvaldniekam ir pienākums izrakstīt jums rēķinus par ūdeni, pamatojoties uz datiem par vidējo patēriņu beidzamo trīs mēnešu laikā. **K**

IR LAIKS ABONĒT

Darīsim KOPĀ!

**2021. GADĀ
SAŅEMIET AVĪZI
SAVĀ PASTKASTĪTĒ!**

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

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

„Darīsim Kopā!” INDEKSS – 1255

**ABONĒŠANAS CENA GADAM –
tikai 8,64 eiro**

2021. gadā mēs būsim kopā ar jums KATRU MĒNESI

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas
portāls

www.RigAA.lv

Viss par māju apsaimniekošanu

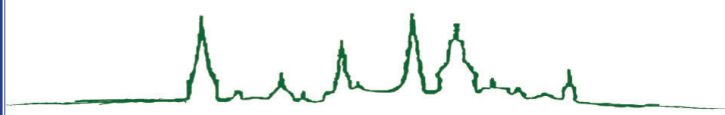
Gaidām Jūsu jautājumus uz e-pastu info@rigaa.lv



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 Ilūciems, 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 10. decembrī**

Darīsim KOPĀ!

Avīze
„Darīsim
Kopā!”

Izdevējs:

SIA „EGO projekts”

Reģistrācijas numurs: 000703294

Tālrunis: 29172377

Reklamas nodaļa: 2914/618

<http://www.kopaa.lv>

E-pasts: info@kopaa.lv

Rīga, Gogoļa iela 5, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas

apsaimniekotāju asociāciju

iespiests: SIA „Poligrāfijas grupa

Mūkusalā”

Tirāža: 20 000

KĀ MAINĪSIES MAKSA PAR DZĪVOKLI?

Dzīvokļu īpašnieki savām mājām piedāvāto apsaimniekošanas tami 2021. gadam var apstrīdēt līdz 27. novembrim

Iloņa MILLERE

Līdz 15. oktobrim tie namu pārvaldnieki, kuri apkalpo dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā nepārņemtās mājas, iedzīvotājiem ir aprēķinājuši un darījuši zināmu apsaimniekošanas maksu 2021. gadam. Dzīvokļu īpašnieki ar mājas ieņēmumu un izdevumu plānu var iepazīties pie namu pārvaldnieka vai uzņēmuma interneta vietnē. Līdz 27. novembrim iedzīvotājiem ir iespēja apstrīdēt pārvaldnieka piedāvājumu vai veikt savus labojumus.



Bez lieka skaļuma

„Nemanāmi un bez liekiem brīdinājumiem mūsu pārvaldnieks portālā *e-parvaldnieks.lv* publicēja tami un remontdarbu plānu nākamajam gadam. Mūsu mājā apkalpošanas izmaksas ir palielinājušās par 30%,” sociālajā tīklā *Facebook* raksta rīdzinieks Dmitrijs Kuzņecovs. „Kā ir mainījusies tāme jūsu mājā?”

Daudzi rīdzinieki, kuri atbildēja Dmitrijam, rakstīja, ka mājas pārvaldnieks apkalpošanas izmaksas ir paaugstinājis nenozīmīgi, bet kaut kur tās pat samazinājušās. „Mūsu mājā maksu par apsaimniekošanu sola samazināt par 0,03 eiro par dzīvojamās platības kvadrātmetru,” raksta Romāns Gladiļins. „Taču dzīvokļu īpašniekiem ir jābūt uzmanīgiem – pārvaldnieks var izdomāt daudz ko, piemēram, tāmes apspriešanai paredzētajā termiņā *klusinām* publicēt citu tās variantu ar augstākām cenām.” Savukārt Karīna Mazura ziņo, ka pārvaldnieks jau trešo gadu pēc kārtas remontdarbu plānā paredz stikloto lodžiju, kas savieno divas piecstāvu ēkas, atjaunošanu. Šo darbu izmaksas pastāvīgi pieaug: „2019. gadā pārvaldnieks remontu apsoliņa par 2400 eiro, 2020. gadā – par 3150 eiro, bet 2021. gada plānā lodžiju remonts mums maksās jau 6577 eiro. Tā mēs drīz *uzsausimies kosmosā*...”

Viss samazinās, vien maksa par dzīvokli pieaug

Latvijas ekonomika piedzīvo krīzumu, oktobrī tika fiksēta deflācija, samazinās pat transporta izdevumi. Ar ko ir saistīts apsaimniekošanas maksu pieaugums?

– Saeimā turpinās budžeta likumprojektu paketes apspriešana, – stāsta ekonomikas maģistre un Rīgas apsaimniekotāju asociācijas eksperte Taisija Štāle. – Šī pakete ietver arī plānotās nodokļu izmaiņas, kas tiešā veidā skars arī apsaimniekošanas maksas. Piemēram, no 2021. gada 1. janvāra Latvijā plānota minimālās algas paaugstināšana līdz 500 eiro. Tas nozīmē, ka pārvaldniekiem būs par 16% jāpaaugstina laika likme mazāk apmaksātajiem darbiniekiem – sētniekiem. Dažām mājām maksas pieaugums var būt jūtams, jo 2021. gadā darba devējiem būs jāmaksā par katru darbinieku sociālās apdrošināšanas iemaksas atbilstoši minimālajai algai.

Ja sētnieks strādā vienā mājā, tad obligātās sociālās iemaksas var pārsniegt viņa reālo algu – brīdina Taisija Štāle.

– Piemēram, ir mājas, kurās sētnieki nopelna tikai 100–150 eiro, tomēr darba devējam ir pienākums par šādiem darbiniekiem veikt minimālās apdrošināšanas iemaksas – aptuveni 175 eiro.

Izrādās, ka lielās mājās, kurās sētnieki jau agrāk pelnīja aptuveni 500 eiro, nejutīs jaunās nodokļu politikas ietekmi, bet, jo mazāka ir māja un mazāka alga sētniekam, jo jūtāmāk var pieaugt iedzīvotāju izdevumi.

Vienīgā iespēja daļēji izvairīties no apsaimniekošanas maksas palielināšanās ir izmantot likumā piedāvāto iespēju – dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē pieņemt lēmumu atteikties no sanitārās uzkopšanas un apņemties to veikt saviem spēkiem, tomēr tik vienkārši tas var neizdoties – problēma paliek.

Vidējā alga pieaugusi par gandrīz 4%

– Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksā ietilpst daudzas pozīcijas, – stāsta Taisija Štāle. – To veido pārvaldīšanas uzņēmuma administrācijas izmaksas un maksa par mājas sanitāro uzkopšanu, plānveida apsekošanu un mājas tehnisko uzturēšanu. Aptuveni 60% no šiem izdevumiem veido darba algas un ar tām saistītie nodokļi.

Šī iemesla dēļ apsaimniekošanas maksu ietekmē ne tikai minimālās, bet arī vidējās algas pieaugums valstī. Pēc beidzamajiem publiskotajiem datiem, 2020. gada otrajā ceturksnī vidējā alga gada griezumā ir pieaugusi par 3,9% un ir 1118 eiro pirms nodokļu nomaksas vai 824 eiro *uz rokas*.

Vēl ir tāds faktors kā būvniecības izmaksas. Būvniecības uzņēmumu piedāvāto tāmju pieaugums var ietekmēt remontdarbu izmaksas mājā, tomēr būvniecības izmaksas COVID-19 epidēmijas laikā neaug tik strauji, kā iepriekš tika gaidīts. Piemēram, līdz 2020. gada septembrim būvniecības darbu izmaksas palielinājās tikai par 0,7% gada griezumā.

Tik saldie pārpalikumi

Mūsu aptaujātie eksperti atzīst, ka pārvaldniekam ir ļoti grūti izveidot precīzu apsaimniekošanas maksas plānu 2021. gadam, jo skaidrības joprojām nav par minimālajām apdrošināšanas iemaksām un mikrouzņēmumu nodokļu izmaiņām.

– Nav izslēgts, ka atsevišķi pārvaldnieki centīsies palielināt pakalpojumu cenu nedaudz vairāk, lai radītu rezerves iespējama nodokļu paaugstināšanai, – saka Taisija Štāle. – Tad galvenais ir kārtība, pēc kādas pārvaldnieks apkalpo māju.

Pēc Taisijas Štāles teiktā, daļa pārvaldnieku par pašu noteiktās apsaimniekošanas maksas izlietojumu vairs neatskaitās iedzīvotājiem. Ja pārvaldnieks ir noteicis cenu un gada laikā izlietojis mazāk iedzīvotāju samaksātās naudas, nekā paredzējis, tad ietaupītie līdzekļi nonāk viņa paša budžetā.

Savukārt pārvaldnieki katru gadu izveido dzīvokļu īpašniekiem sīkus pārskatus par līdzekļu izlietojumu katrā pakalpojumu pozīcijā. Ja ir izdevies iekonomēt, tad saskaņā ar līgumu pārvaldnieks pārskaita iedzīvotāju samaksāto līdzekļu atlikumu kopējā mājas uzkrājumu fondā.

Taisija Štāle min šādu piemēru:

– Plānojot sanitārās uzkopšanas izdevumus mājā, pārvaldniekam ir pienākums paredzēt ne tikai sētnieka algu, bet arī ieplānot rezervi viņa slimības gadījumam un atvaļinājumam. Pieņemsim, ka sētnieks visu gadu nav slimojis un darba devējam nav bijis jāalgo aizvītotājs. Tādā gadījumā ietaupītā nauda nonāk atpakaļ mājas uzkrājumu fondā.

Kā uzzināt, ko pārvaldnieks ir darījis ar konkrētās mājas līdzekļu atlikumu 2020. gadā?

Pirmkārt, kārtīgi izlasiet savas mājas pārvaldīšanas–apsaimniekošanas līgumu. Tas pārvaldniekam ir jāsniedz pēc pirmā pieprasījuma. Otrkārt, varat paņemt savas mājas tami, piemēram, 2020. gadam, un salīdzināt to ar kopējo līdzekļu izlietojuma pārskatu, kuru pārvaldnieks sagatavos un publicēs 2021. gada 15. aprīlī. Tāmes un pārskata salīdzinājums ļaus redzēt, cik naudas iztērējis mājas pārvaldnieks un vai atlikums nonācis uzkrājuma fondā.

Jūsu tiesības

Uz jautājumiem par apkalpošanas maksu atbild Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Igors Trubko.

– Kurš likums regulē kārtību, kā pārvaldniekam jānosaka maksa par mājas apsaimniekošanu?

– Dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā nepārņemtajās mājās šo kārtību nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 408. Mājās, kuru pārvaldīšanas tiesības pārņēmuši dzīvokļu īpašnieki, apsaimniekošanas maksa tiek mainīta atbilstoši mājas apsaimniekošanas līgumam.

– Vairums māju Rīgā jau līdz 15. oktobrim varēja iepazīties ar apsaimniekošanas tamiem 2021. gadam. Ko darīt iedzīvotājiem, ja viņi nepiekrīt pārvaldnieka izcenojumam?

– Dzīvokļu īpašniekiem sešu nedēļu laikā jāorganizē kopsapulce vai aptauja, lai nobalsotu par izmaiņām piedāvātajā tāmē, bet priekšlikumiem jābūt ļoti konkrētiem. Piemēram, iedzīvotāji var paši atrast sētnieku, kas piekrīt veikt sanitāro apkopi par mazāku samaksu.

– Pieņemsim, ka īpašnieki kopsapulcē nobalsojuši par apsaimniekošanas maksas samazināšanu 2021. gadam. Ko darīt, ja pārvaldnieks nepiekrīt?

– Pārvaldnieks tiešām var nepiekrīt iedzīvotāju piedāvātajam variantam. Šādā gadījumā ir iespējami divi scenāriji. Pirmais: no 2021. gada 1. janvāra stāsies spēkā pārvaldnieka piedāvātā tāme. Otrais: dzīvokļu īpašnieki nobalso par mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu un izvēlas citu pārvaldnieku, kurš piekrīt apkalpot māju uz savstarpēji saskaņotiem noteikumiem.

– Pārvaldnieks piedāvā mājā veikt lielus remontdarbus un pieprasa, lai iedzīvotāji veic lielas ikmēneša iemaksas. Ko darīt, ja iedzīvotāji nevar tik daudz samaksāt?

– Ja dzīvokļu īpašnieki māju nav pārņēmuši pārvaldīšanā, tad viņiem ir iespēja kopsapulcē nobalsot par pārvaldnieka piedāvāto remontdarbu prioritāšu maiņu (piemēram, izlemt, ka vispirms mājā nepieciešams remontēt jumtu, bet tikai pēc tam mainīt stāvvadus – *redakcijas piez.*). Dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja nobalsot arī par to, lai līdzekļus noteiktiem remontiem krātu ilgāku laika periodu, nekā piedāvājis pārvaldnieks. Tas nozīmē, ka viņu ikmēneša iemaksas nākotnē plānotajiem remontdarbiem var samazināties divas–trīs reizes.

– Ja māja ir pārņemta dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā, vai viņiem ir tiesības atteikties no remontdarbiem, kurus tie uzskata par nevajadzīgiem?

– Jā, šādu māju dzīvokļu īpašnieki paši var izlemt, kādus remontdarbus mājā veikt un kā plānot uzkrājumu fondā.

– Vai pārvaldniekam ir tiesības bez dzīvokļu īpašnieku piekrišanas nomainīt individuālos ūdens patēriņa skaitītājus uz vienota parauga mēraparātiem?

– Jā, dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā nepārņemtajā mājā pārvaldniekam ir tiesības plānot šādu darbu. **K**

NO NĀVES PUNKTA

Vai likums par privātīpašnieku zemju izpirkšanu zem daudzdzīvokļu mājām iegūs otro elpu?



Liene VARGA

Šoruden Saeima ir atgriezies pie likumprojekta *Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums* skatīšanas. Paredzams, ka pēc likuma spēkā stāšanās dzīvokļu īpašnieki varēs izpirkt īpašniekiem piederošos zemesgabalus zem savām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām. Vai dzīvokļu īpašnieku dzīve kļūs vienkāršāka?

Saeimas lēmumu gaida aptuveni 110 000 ģimeņu

Atgādinājumam – likums par dalītā īpašuma izbeigšanu bija izstrādāts jau vairāk nekā pirms pieciem gadiem. Tieslietu ministrijas piedāvātais pir-

mais variants parlamentā netika skatīts. Likuma otro variantu izveidoja darba grupa Saeimas deputāta Viktora Valaiņa vadībā. Šādā sastāvā likumprojektu parlaments pieņēma pirmajā lasījumā.

Likumprojekta pirmā lasīšana notika 2018. gada 13. decembrī, pēc tam skatīšana apstājās. Pēc Valsts zemes-

dienesta datiem, Latvijā uz privātīpašniekiem piederošiem zemesgabaliem atrodas 3677 daudzdzīvokļu mājas. Noma par zemi jāmaksā 110 900 dzīvokļu īpašniekiem, un visi šie cilvēki no Saeimas gaida lēmumu, kas viņiem ļautu beigt piespiedu nomas attiecības.

Shēma izdevīga zemes baroniem?

Likumprojekts par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu paredz, ka dzīvokļu īpašnieki ar vienkāršu balsu vairākumu (50% + 1 balsis) varēs pieņemt lēmumu par privātīpašniekam piederošas zemes zem savas mājas izpirkšanu. Šādā gadījumā viņiem zemes īpašniekam jāsamaksā summa, kas vienāda ar

zemesgabala kadastrālo vērtību. Administratīvo izmaksu segšanu uzņemas valsts, tam no valsts budžeta plānots piešķirt līdz 38 miljoniem eiro.

Valsts neparedz finansiālo atbalstu tiem iedzīvotājiem, kuri izvēlēsies izpirkt zemi zem mājas, turklāt privātīpašniekiem piederošās zemes zem daudzdzīvokļu mājām kopējā kadastrālā vērtība 2015. gadā tika vērtēta 130–180 miljonu eiro apmērā. Ja reformas rezultātā līdz 2024. gadam nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība sasniegs tirgus cenu, visu saimniekiem piederošo zemju izpirkuma cena var palielināties līdz 240 miljoniem eiro. Šādi skaitļi mulsina gan dzīvokļu īpašniekus, gan ekspertus.

„Tas pārāk atgādina lielu afēru,” saka Saeimas Mājokļu apakškomisijas priekšsēdētāja Regina Ločmele-Luņova, uzsverot shēmas līdzību ar slaveno elektroenerģijas obligātā iepirkuma komponenti (OIK), pēc kuras ieviešanas Latvijas iedzīvotāji par gaismu pārmaksāja vairāk nekā divus miljardus eiro. Rodas iespaids, ka šī jaunā shēma ir izstrādāta zemes īpašnieku interesēs, jo viņi gūs tik neaptveramu peļņu, kādu nemūžam negūtu civilizēta biznesa ietvaros.

Otrais lasījums – jau šajā gadā

Tā vai citādi, bet Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija ir sākusī likumprojekta par piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanu gatavošanu otrajam lasījumam, kas, visticamāk, notiks 2020. gada beigās.

Otrajam likumprojekta lasījumam ir iesniegti 58 priekšlikumi. To izskatīšana komisijā turpināsies novembrī.

Normatīvā akta pamatprincipi ir ļoti vienkārši. Zemes izpirkšanai dzīvokļu īpašniekiem ar balsu vairākumu jāpieņem kopības lēmums. Šāds lēmums būs saistošs visiem mājokļu īpašniekiem konkrētajā mājā (pat tiem, kuri balsojuši pret zemes izpirkšanu vai kuriem trūkst līdzekļu savas daļas izpirkšanai).

Zemes izpirkšana skaitļos

Tieslietu ministrija ir veikusi aprēķinus zemes izpirkšanai dažādās mājās. Pēc Tieslietu ministrijas ekspertu domām, izpirkuma izmaksas ietekmēs četri faktori:

- zemesgabala zem mājas kadastrālā vērtība;
- izpērkamās zemes platība;
- dzīvojamās mājas lielums un dzīvokļu skaits;
- konkrētā dzīvokļa platība.

Pirmais piemērs. Mājai ir jānopērk 500 kvadrātmetri zemes. Ja mājā ir 45–90 dzīvokļi, tad katra dzīvokļa īpašniekam par zemi vidēji jāsamaksā no 200 līdz 800 eiro.

Otrais piemērs. Mājai ir jānopērk 1000 kvadrātmetri zemes. Ja mājā ir 45–90 dzīvokļi, tad katra dzīvokļa īpašniekam ir jāmaksā par zemi vidēji no 400 līdz 1600 eiro.

Vidējā zemes vērtība atsevišķos Latvijas reģionos trīsstabu dzīvokļa īpašniekam ar vidējo platību 65 kvadrātmetri ir šāda: Jelgavā – 396 eiro, Daugavpilī – 270 eiro, Liepājā – 820 eiro, Jūrmalā – 2574 eiro. **K**

KO SAKA EKSPERTI?

Aldis Bukšs,
Tieslietu ministra biroja vadītājs:

– Esmu pateicīgs Saeimas deputātiem par to, ka viņi ir atgriezušies pie *Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likumprojekta* izskatīšanas. Šis likumprojekts atrodas Saeimā jau piecus gadus. Ļoti ceru, ka šajā posmā mēs beidzot pārvarēsim visas grūtības un novedīsim normatīvo aktu līdz veiksmīgajam trešajam lasījumam. Latvijai ir ļoti svarīgi izveidot mehānismu, kas ļaus dzīvokļu īpašniekiem izbeigt zemes piespiedu nomas attiecības.

Regina Ločmele-Luņova,
Saeimas deputāte:

– Diemžēl *Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likumprojekts* ir jāvērtē kā ļoti neizstrādāts un fragmentārs. Tas risina tikai dzīvokļu īpašnieku problēmas daudzdzīvokļu mājās. Tas neattiecas ne uz privātmājām, ne garāžu kooperatīviem, kuri arī ir piespiedu nomas attiecībās. Otrkārt, likumprojekts nekādi nepalīdzēs māju īpašniekiem,

to starpā īpašniekiem daudzdzīvokļu mājām, kas atrodas uz valsts un pašvaldībai piederošas zemes. Pēc būtības šā likuma spēkā stāšanās nepalīdzēs mums pilnībā novērst piespiedu nomas attiecības Latvijā.

Tāpat jāatceras par Tieslietu ministrijas piedāvāto nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības reformu, kuras laikā paredzēts mājokļa un zemes kadastrālo novērtējumu maksimāli tuvināt tirgus cenām. 2020. gada rudenī reforma tika atlikta, jo tā izraisīja pārāk lielu nesapratni valsts iedzīvotāju vidū, turklāt kadastrālās vērtības paaugstināšana stipri *sitīs pa kabatu* tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuru mājas būs pieņēmušas lēmumu izpirkt zemi.

Tas ir vissāpīgākais jautājums: par kādu cenu iedzīvotājiem būs jāpērk privātīpašnieku zeme? Pagaidām mums nav zināma jaunās zemesgabalu kadastrālās vērtības pēc 2023. gada. Šādā aspektā *Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likumā* izklāstītie priekšlikumi izskatās pēc koruptīvas shēmas. Manuprāt, patlaban Latvijā tiek gatavots

likumīgs pamats milzu peļņas gūšanas iespējai zemes īpašniekiem.

Nav skaidrs arī, kāda izmēra daļas dzīvokļu īpašniekiem būs jāpērk. Baidos, ka daudzām mājām nāksies izpirkt ne tikai funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus, bet arī lielas apkārtējās privātiem īpašniekiem piederošas teritorijas.

Atgādinu, ka pašlaik jebkuras mājas īpašnieki Rīgā var vērsties pašvaldības Privatizācijas komisijā ar iesniegumu par mājai sākotnēji piestiprinātā zemesgabala izmēra pārskatīšanu. Privatizācijas komisijai ir pienākums noteikt, cik liels zemesgabals mājai ir funkcionāli nepieciešams un, ja iespējams, maksimāli samazināt iedzīvotāju nomātās zemes platību. Diemžēl vēl joprojām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas process Rīgā nav pabeigts, tādēļ var izrādīties, ka iedzīvotājiem būs jāpērk vairāk zemes, nekā viņiem tas nepieciešams.

Pašreizējā situācijā mēs nevaram būt pārliecināti, ka atvieglosim cilvēkiem dzīvi, ļaujot izpirkt privātīpašniekiem piederošo zemi zem mājām

pēc sagatavošanā esošā likuma normām. Mans viedoklis: vispirms mums ir pienākums veikt visus sagatavošanas darbus, atrisināt iezīmētos neskaidros jautājumus un tikai tad pieņemt šo likumu.

Viktors Valainis,
Saeimas deputāts:

– Jā, *Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likumprojekts* neatrisina problēmas visiem īpašniekiem, kuru mājas atrodas uz saimniekiem piederošas zemes. Mēs šo likumu ļoti vienkāršojām ar nodomu. Tā mēs vēlējamies paātrināt likuma pieņemšanu Saeimā un maksimāli izvairīties no prasībām tiesā, kuras varētu sekot no zemes īpašnieku puses.

Svarīgi saprast – kad šis pamatlukums tiks pieņemts, mēs varēsim to mainīt, piemēram, pieprasīt, lai Saeima maina zemes izpirkuma vērtību vai arī paredz iedzīvotāju finansiālo atbalsta mehānismus. Svarīgi ir beidzot pieņemt pamata normatīvo aktu, ar kuru mēs rīt varētu turpināt darbu. **K**

RINDĀ PĒC NAUDAS!

Rīgas dome atver programmu dzīvojamo ēku remontu līdzfinansēšanai. Kā piedalīties?



Iloņa MILLERE

Sākot ar 2021. gadu, rīdzinieki no pašvaldības varēs saņemt līdzfinansējumu līdz 50% apmērā no viņu daudzdzīvokļu māju remontdarbu izmaksām. Mājai nepieciešams remonts par 20 tūkstošiem? Izmantojiet iespēju – atgūstiet 10 tūkstošus! Tomēr šai pašvaldības programmai ir arī dažas mazāk zināmas nianšes. Tajā var piedalīties tikai atsevišķas mājas, un dalībnieki tiks noteikti konkursa kārtībā.

Līdzfinansējuma programma darbosies saskaņā ar Rīgas domes noteikumiem Nr.22 *Par pašvaldības palīdzību bīstamības novēršanai un energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu veikšanai dzīvojamās mājās Rīgā*. Par to, kā pretendēt uz līdzfinansējumu savas daudzdzīvokļu mājas remontam, īpašā šiem jautājumiem veltītā seminārā izstāstīja Īpašuma departamenta Būvju sakārtošanas pārvaldes priekšnieka vietniece Irīna Miķelsone.

Pieejami divi atbalsta veidi

– 2020. gada maija beigās Rīgas pašvaldības pagaidu administrācija apstiprinājusi jaunus noteikumus par palīdzības sniegšanu dzīvojamo ēku atjaunošanai, – sacīja Irīna Miķelsone. Lēmumu par projektu apstiprināšanu atbilstoši šiem noteikumiem pieņems Vidi degradējošo būvju komisija, bet procesu administrēs RD Īpašumu departaments.

– **Kādu atbalstu pašvaldība sniegs dzīvojamo māju remontiem?**

– Pirmajā posmā dzīvojamām ēkām paredzēts divu veidu atbalsts:

■ palīdzība bīstamu situāciju novēršanai, proti – bīstamu bojājumu novēršanai mājas nesošajās

un norobežojošajās konstrukcijās, varam to saukt arī par *avārijas* programmu;

■ palīdzība māju energoefektivitātes uzlabošanai – proti, sienu un mājas cokola siltināšanai, pārsegumu siltināšanai, jumta seguma atjaunošanai, ietverot jumta pārbūvi un siltināšanu, siltumapgādes un karstā ūdens apgādes sistēmu nomainīšanai vai ierīkošanai – *siltināšanas* programma.

– **Tātad izrādās, ka līdzfinansējuma programmas ietvaros pašvaldība ne tuvu finansēs visus darbus?**

– Jā, saskaņā ar programmas nolikumu iespējams remontēt tikai mājas nesošās un norobežojošās konstrukcijas. Lai kvalificētos programmā, mājai ir jābūt sertificēta būvspeciālista tehniskās apsekošanas atzinumam. Speciālistam savā atzinumā jānorāda, ka attiecīgās mājas konstrukcijas atrodas pirmsavārijas stāvoklī un apdraud cilvēku drošību un dzīvību, tāpēc mājas atjaunošanai ir nepieciešami noteikti pasākumi. Tā kā šajā gadījumā ir nepieciešams remontēt mājas konstrukciju elementus, dzīvokļu īpašniekiem būs nepieciešams būvniecības projekts.

– **Vai energoefektivitātes paaugstināšanas programmā nekvalificējas visu veidu darbi?**

– Kā jau teicu iepriekš, šajā programmā esam iekļāvuši tikai četru veidu būvniecības darbus. Protams, tas nav viss atjaunošanas darbs, kas var paaugstināt māju energoefektivitāti. Tā kā šī ir mūsu pirmā pieredze un līdz šim mēs nezinām, kāda būs iedzīvotāju atsaucība līdzfinansējuma pieprasīšanā, izvēlējamies sniegt palīdzību četros populārākajos un arī dārgākajos darbu veidos.

Darbs atsevišķos dzīvokļos netiks apmaksāts

– **Saskaņā ar energoefektivitātes paaugstināšanas programmu pašvaldība līdzfinansēs karstā ūdens apgādes un apkures cauruļvadu nomainīšanu. Vai viena dzīvokļa īpašnieks var pretendēt uz līdzfinansējumu cauruļu nomainīšanai tikai viņa dzīvoklī?**

– Nē, iedzīvotāji var pieteikties uz pašvaldības līdzfinansējumu karstā ūdens apgādes un apkures sistēmas nomainīšanai tikai tad, ja tiek veikta šo komunikāciju pilnīga nomainīšana visā mājā (vai arī šo komunikāciju ierīkošana, ja tādu iepriekš mājā nebija). Pašvaldība nepiešķir līdzfinansējumu cauruļu nomainīšanai tikai vienā dzīvoklī vai mājas daļā.

– **Cik daudz naudas no pašvaldības māja var saņemt katrā programmā?**

– Saskaņā ar noteikumiem bīstamības novēršanai dzīvojamā mājā Rīgas dome ir gatava piešķirt līdzfinansējumu 50% apmērā no būvdarbu izmaksām, bet ne vairāk kā 30 000 eiro.

Savukārt ēku siltināšanai pašvaldība gatava līdzfinansēt 50% no nepieciešamo darbu izmaksām, bet ne vairāk kā 50 000 eiro.

Ir ierobežojumi

– **Vai ir kādi ierobežojumi, kas var liegt mājai saņemt šo naudu?**

– Abu veidu līdzfinansējumi pienākas tikai tiem dzīvokļu īpašniekiem vai dzīvokļu īpašumos nesaīdīto māju daļu īpašniekiem, kas pieder Rīgas teritorijā deklarētām personām. Pieņemsim, ka viens dzīvoklis 10 dzīvokļu mājā pieder juridiskai vai fiziskai personai, kas nav deklarēta Rīgā. Šajā gadījumā līdzfinansējuma summa tiks samazināta par 10%.

Dalībai energoefektivitātes pasākumu līdzfinansēšanas programmā ir vēl viens svarīgs nosacījums. Pieņemsim, ka daudzdzīvokļu mājas sienas un pagrabs ir siltināts par 50 000 eiro. Dzīvokļu īpašnieki var pretendēt uz pašvaldības līdzfinansējumu 25 000 eiro (50% no darba izmaksām) apmērā, bet atlikušie 25 000 eiro būs jāmaksā no mājas uzkrājumiem vai izmantojot bankas aizdevumu. Māja var saņemt Rīgas domes līdzfinansējumu tikai ar nosacījumu, ka pašu iedzīvotāju ieguldījumi energoefektivitātes pasākumos atmaksāsies, ietaupot siltumenerģiju ne vairāk kā 30 gadus. Tas nozīmē, ka nākamajos 30 gados mājā ir jāietaupa 25 000 eiro no izdevumiem par apkuri un karsto ūdeni. Ja aprēķini pierāda, ka šādu ekonomiju panākt nav iespējams, pilsēta līdzfinansējumu atsaka.

Gaidāma konkurence starp pretendentiem

– **Vai pašvaldības līdzfinansējuma programma darbosies tikai 2021.–2022. gadā?**

– Šī Rīgas domes programma tiks īstenota divu gadu ciklā, bet katrs gads sāksies ar jaunu pieteikumu pieņemšanu. Piemēram, 2021. gada laikā tiks apkopota informācija par visiem renovācijas projektiem, kurus dzīvokļu īpašnieki vēlas sākt 2022. gadā. Ja komisija atzīs projektu par piemērotu un iedzīvotājiem nebūs parādu par nekustamā īpašuma nodokli, tad dzīvokļu īpašnieki varēs mums iesniegt atjaunošanas darbu tāmi un pretendēt, lai viņu projekts tiktu iekļauts līdzfinansējumam 2022. gadā. 2022. gadā tiks apkopota informācija par projektiem, kuri pretendē uz līdzfinansējumu 2023. gadā.

– **Kas notiks, ja uz RD līdzfinansējumu būs pārāk daudz pretendentu?**

– Visi projekti tiks vērtēti pēc vairākiem kritērijiem un atkarībā no speciālistu saņemtā vērtējuma tiks sakārtoti rindā. Ja 2022. gadā pašvaldība nevarēs atbalstīt visus saņemtos projektus, tad mājām būs jākonkurē savā starpā. Šajā brīdī ļoti svarīgs būs novērtējums, ko katrs projekts saņēmis no Vidi degradējošo būvju komisijas speciālistiem.

– **Pēc kādiem kritērijiem māju projekti tiks vērtēti?**

– Dzīvojamai ēkai pretendējot uz bīstamības novēršanas līdzfinansējumu, svarīgi būs trīs kritēriji: mājas ekspluatācijas sākšanas gads, dzīvokļu skaits mājā un projekta ietvaros paredzētie darbi. Energoefektivitātes programmai ir vairāk kritēriju: mājas ekspluatācijas sākšanas gads, dzīvokļu skaits mājā, atmaksāšanās periods finansiālajam ieguldījumam, ko vei-

kuši dzīvokļu īpašnieki. Mājas projekts saņems papildu punktus, ja līdz ar energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem tiks novērsta bīstama situācija mājā un ja tiks nomainītas mājas inženierkomunikācijas.

Nenokavē!

– **Kā ar programmas noteikumiem? Kad pieteikties? Kad jāgaida projekta apstiprināšana?**

– Būtiskie termiņi pašvaldības līdzfinansējuma programmas dalībniekiem:

- līdz 2021. gada 3. maijam māju pārstāvji iesniedz būvvaldē apstiprinātus tehniskos projektus;
 - līdz 2021. gada 30. jūlijam komisijas speciālisti pārbauda iesniegtos projektus, pieprasa nepieciešamo papildu dokumentāciju: tāmes, noslēgtos līgumus par būvdarbu īstenošanu un citus dokumentus;
 - līdz 2021. gada 1. oktobrim Vidi degradējošo būvju komisijas speciālisti izvērtē visus apstiprinātos projektus un pārbauda pieprasītā līdzfinansējuma aprēķinus;
 - līdz 2021. gada 1. oktobrim Rīgas domes Īpašuma departaments, pamatojoties uz komisijas lēmumu, noformē finansējuma pieprasījumu no pašvaldības budžeta;
 - līdz 2021. gada 31. decembrim pašvaldība apstiprina līdzfinansējuma budžetu;
 - mēneša laikā pēc RD budžeta apstiprināšanas 2022. gadam RD Īpašuma departaments informē māju pārstāvjus par apstiprinātajiem projektiem un noslēdz ar tiem līgumus;
 - līdz 2022. gada 15. novembrim visi remontdarbi, kas paredzēti apstiprinātajā projektā, ir pabeigti. Māju pārstāvji RD Īpašuma departamentā iesniedz pārskatu par finansējuma izlietojumu;
 - ja iepriekšminētais būs izpildīts, tad līdz 2022. gada 31. decembrim Rīgas dome mājām pārskaita līdzfinansējumu paredzēto summu.
- **Kāpēc plānotie darbi jāpabeidz līdz 2022. gada 1. novembrim? Kas notiek ar līdzfinansējumu, ja darbs mājā aizkavējas?**
- Likums nepieļauj 2022. gada budžetā piešķirto līdzekļu pārdali uz nākamo finanšu gadu. Šī iemesla dēļ mājām ir ļoti svarīgi pabeigt projektus līdz norādītajam termiņam.

Viss par nepieciešamajiem dokumentiem

– **Kādi dokumenti mājai jāiesniedz Īpašuma departamentā, lai piedalītos līdzfinansējuma programmā?**

– Dokumentu iesniegšana ir sadalīta vairākos posmos. Pirmajā posmā (līdz 2021.03.05. – red. piez.) mājai avārijas programmā jāiesniedz dzīvokļu īpašnieku iesniegums par vēlmi piedalīties programmā (lēmums jāpieņem ar dzīvokļu īpašnieku balsu vairākumu kopsapulcē vai rakstiskā aptaujā bez kopsapulces sasaukšanas: šajā pašā lēmumā, tikai ar 2/3 dzīvokļu īpašnieku balsīm, jānorāda kopības pilnvaroto personu pārstāvēt māju visās sarunās) un būvvaldē apstiprināts būvniecības projekts. Ja projekts tiek apstiprināts BIS sistēmā, tas nav jāiesniedz, pietiek norādīt būvniecības

lietas numuru, ar kuru tas atrodams sistēmā. Ļoti svarīgi kopā ar būvprojektu ir iesniegt informāciju par būvdarbu apjomu.

Otrajā posmā (līdz 2021.30.07. – red. piez.) mājai jāiesniedz līgums ar būvdarbu veicēju. Arī šim līgumam jābūt reģistrētam būvvaldē, lai saņemtu būvdarbu atļauju, kas apliecina visu nosacījumu izpildi būvdarbu sākšanai. Pretendentam jāiesniedz arī projekta tāme ar visiem aprēķiniem, to skaitā arī dzīvokļu īpašnieku investīcijas atmaksāšanās periodam.

Tādi paši dokumenti ir nepieciešami mājai, kas plāno piedalīties *siltināšanas* programmā. Turklāt pirmajā posmā mājai jāiesniedz ne tikai būveksperta atzinums pēc mājas tehniskās apsekošanas, bet arī mājas energosertifikāts kopā ar pielikumiem (energoauditora slēdziens par mājai nepieciešamajiem siltināšanas darbiem un to efektivitāti). Jo lielāks ir mājas energopatēriņš pirms darbu sākšanas, jo vairāk papildpunktu tā iegūs un būs augstāk pretendentu rindā.

– **Kas notiks, ja pārbaudes laikā tāmē atradīsīt kļūdas? Vai projekts tiks nekavējoties noraidīts?**

– Nē, kļūdas aprēķinos un izmaksu tāmēs nav pats briesmīgākais, mēs pārbaudīsim visus skaitļus un vietas, kur lūgšim pārrēķinu.

Rīdzinieku jautājumi

– **Kad tiks paziņots nākamais programmas posms?**

– Jau 2021. gadā sāksim darbu pie nākamā posma, kura ietvaros faktiskie būvdarbi būs jāsāk 2023. gadā.

– **Vai līdzfinansējuma programmas ietvaros ir iespējams remontēt avārijas liftu iekārtas?**

– Ja mājā jau ir notikusi avārija un lifts ir apstājies, tad pārvaldniekam nav tiesību veselu gadu gaidīt remonta projekta apstiprināšanu. Viņam ir pienākums nekavējoties remontēt liftu. Pašvaldības *avārijas* programmas ietvaros būs iespējams remontēt tikai māju konstruktīvos elementus.

– **Tātad programmas ietvaros nomainīt caurules nedrīkst – dome naudu nedos?**

– Mājas bīstamu situāciju novēršanas programmas ietvaros var remontēt tikai mājas nesošās konstrukcijas, sienas un jumtu. Energoefektivitātes paaugstināšanas programmas ietvaros līdzfinansējumu iespējams saņemt tikai karstā ūdens apgādes un apkures sistēmu nomainīšanai vai ierīkošanai.

– **Divu atsevišķu 12 dzīvokļu māju ar kopīgu apkures sistēmu apsaimniekotājs – biedrība – jautā, vai šādā gadījumā jāiesniedz divi atsevišķi projekti apkures sistēmas remontam?**

– Līdzfinansējuma programmas ietvaros mēs ievērojam šādu nosacījumu: viens kadastra numurs – viens projekts. Tas nozīmē, ka īpašnieku kopība pati var lemt, vai iesniegt divus projektus (katrai mājai) vai projektus iesniegt secīgi – vispirms organizēt remontdarbus vienā mājā, bet nākamajā gadā – otrajā.

– **Vai juridiska persona, kurai pieder daudzdzīvokļu māja, var saņemt līdzfinansējumu?**

– Nē, programmas mērķis ir uzlabot privātpersonu īpašumā esošu daudzdzīvokļu māju situāciju.

– **Pieņemsim, ka māja vēlas piedalīties *siltināšanas* programmā. Konkursa nolikumā noteikts, ka līdzfinansējums tiks nodrošināts pasākumiem, kas pēc energoauditora ieteikuma mājai dos lielākos siltuma ietaupījumus. Parasti energoefektīvākais pasākums ir sienu siltināšana. Vai tas nozīmē, ka māja nevarēs saņemt līdzfinansējumu karstā ūdens cauruļu nomainīšanai, kamēr sienas nebūs nosiltinātas?**

– Jā, tā ir.

– **Reāls piemērs: vēsturiskajā centrā ir divas mājas ar vienu un to pašu kadastra numuru, katrai no tām ir nepieciešams nomainīt siltummezglu. Vai mājas var iesniegt vienu projektu divu siltummezglu nomainīšanai vienlaikus?**

„Ja mājā jau ir notikusi avārija un lifts ir apstājies, tad pārvaldniekam nav tiesību veselu gadu gaidīt remonta projekta apstiprināšanu. Viņam ir pienākums nekavējoties remontēt liftu.”

– Jā, šajā gadījumā projekts siltummezglu nomainīšanai abās mājās jāiesniedz vienlaikus.

– **Daudzās Rīgas mājās ir vecā tipa alumīnija vadu elektroinstalācija, kas sen nokalpojusi noteiktos 40 gadus un ir avārijas stāvoklī. Kāpēc vadu nomainīšana netika iekļauta *avārijas* programmā?**

– Tā kā Rīgā nav apkopota informācija par tipiskākajām māju problēmām, mēs nolēmām sākt finansēt visaktuālāko problēmu novēršanu. Pašlaik visbīstamākās ir problēmas ar māju nesošajām konstrukcijām, bet mēs esam pateicīgi par jebkādu informāciju par citiem svarīgiem jautājumiem, jo tā mums palīdzēs veidot konkursa noteikumus nākamajiem gadiem.

– **Kad iedzīvotāji uzzinās, kā papildināsies konkursa nosacījumi 2022. gadam?**

– Visticamāk, 2022.–2023. gada programmas nolikums tiks publicēts nākamā gada beigās.

– **Vai ir iespējams iegūt līdzfinansējumu pagraba remontam, kas atbilstoši tehniskajam atzinumam ir avārijas stāvoklī?**

– Ja būvspeciālists savā atzinumā norādījis, ka pagrabs ir avārijas stāvoklī un to nepieciešams nostiprināt ar balstošo konstrukciju apstiprināšanu, tad šāds projekts var piedalīties programmā.

Vai nodokļu parādi traucēs?

– **Māja nevar piedalīties programmā, ja vienam no dzīvokļu īpašniekiem ir nekustamā īpašuma nodokļa parādi. Kā kopībai uzzināt, kāds parāds un nodokļi tiek attiecināti uz konkrēto māju?**

– Īpašnieku pārstāvis vai mājas pārvaldnieks sazinās ar Pašvaldības ieņēmumu pārvaldi un pieprasa informāciju par nodokļu parāda esamību mājas dzīvokļu īpašniekiem. Tiesa, tie būs anonīmi dati, jo katras atsevišķas personas parādu summu atklāt nav ļauns.

– **Kas notiek gadījumā, ja kādam mājas dzīvokļa īpašniekam būs nodokļu parāds par citu dzīvokli Rīgā?**

– Viņš joprojām tiks uzskatīts par parādnieku, un māja nevarēs piedalīties līdzfinansējuma programmā.

– **Vai pašvaldības programmā varēs piedalīties mājas, kas nav sadalītas dzīvokļu īpašumos, bet pieder īpašniekiem domājamās daļās?**

– Jā, tiks pieņemti arī pieteikumi no šādām mājām.

– **Rīdzinieku jautājums: māja ar sešiem dzīvokļiem pieder diviem īpašniekiem, kuri ir laulātie un dzīvo šajā mājā. Vai šāda māja var piedalīties programmā?**

– Jā.

– **Jūs minējāt, ka līdzfinansējumu remontam var samazināt, ja viens no mājas dzīvokļu īpašniekiem nav deklarēts Rīgā. Cik ilgi cilvēkam ir jābūt deklarētam Rīgā, lai māja nezaudētu naudu?**

– Mēs pārbaudām šos datus no attiecīgā taksācijas gada 1. janvāra.

Jau pabeigtais darbs netiks apmaksāts

– **Vai pagalma labiekārtošanas programmas ietvaros ir iespējams pieprasīt līdzfinansējumu?**

– 2021.–2022. gada programmas ietvaros šādas iespējas nav.

– **Mājas dzīvokļu īpašnieki nobalsoja par dalību Rīgas domes līdzfinansējuma programmā pēc noteikumu iepriekšējās redakcijas. Viņi bija pilnvarojuši īpašnieku biedrības priekšsēdētāju pārstāvēt mājas intereses. Vai mājai jāorganizē atkārtota lēmuma pieņemšana, lai piedalītos jaunajā programmā?**

– Jā, ir nepieciešama jauna kopības lēmuma pieņemšana, jo dzīvokļu īpašniekiem pilnvarojums ir jādod nevis biedrības priekšsēdētājam, bet gan biedrībai kā juridiskai personai.

– **2019. gadā mājā tika veikti steidzami avārijas darbi. Vai īpašnieki var iesniegt šos izdevumus līdzfinansējumam?**

– Nē, viņi saņems atteikumu, jo mēs atlīdzināsim tikai tos projekta dalībnieku izdevumus, kas attiecināmi uz konkrētā budžeta periodu. Tas nozīmē, ka programmas ietvaros pašvaldība var tikai daļēji apmaksāt 2022. gadā veiktos darbus.

– **Vai pašvaldība līdzfinansēs būvniecības projekta izstrādes izmaksas?**

– Mēs atmaksāsim daļu no šīm izmaksām kā daļu no kopējā līdzfinansējuma. Ja māja piedalās *avārijas* programmā un pretendē uz līdzfinansējumu 30 000 eiro apmērā, tad šajā summā var ietvert arī būvprojekta izstrādi. Tiks akceptēts, ja būvprojekta izstrāde būs agrāka par 2022. gadu. Šeit galvenais ir pierādīt, ka šādi izdevumi mājai tiešām ir bijuši. Konkursa nolikumā ir aprakstīts, kuri dokumenti tiek uzskatīti par pierādījumiem. Bīstamības novēršanas programmas ietvaros projekta izstrādei var pieprasīt līdz 5000 eiro, bet siltināšanas programmas ietvaros – līdz 1000 eiro. **K**

Kur doties?

Kā iegūt informāciju par Rīgas domes līdzfinansējuma programmām? Papildu informācijai jāpierakstās uz konsultāciju pa e-pastu atjauno@riga.lv vai pa tālruni **67012061**.

„CĪNOS PAR DZĪVOKĻA MAKSAS PĀRRĒKĪNU!”

Juridiski kompetents rīdzinieks tiesā uzvar savas mājas kooperatīvu!



Liene VARGA

Vladimirs Galočkins zināmās aprindās ir slavens cilvēks – viņš beidzamajos gados ir iesniedzis apmēram 100 prasības tiesā par viņa mājas Rīgā, Akadēmiķa Mstislava Keldiša ielā, apsaimniekošanu. Šovasar rīdzinieks uzvarēja vēl vienā kooperatīva apsaimniekošanas prāvā un papildus morālajam gandarījumam saņēma kompensāciju 1138 eiro apmērā.

Smadzeņu satricinājums un vēdera sasitums

Šī gada jūlijā Rīgas apgabaltiesa izskatīja Vladimira Galočkina prasību pret apsardzes firmu *Gens*, kas strīdus situācijā rīkojās saskaņā ar līgumā ar dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību „Jubilejas” (turpmāk – *DzīKS Jubilejas*) noteikto.

– Tas notika 2012. gada 18. maijā, – saka Vladimirs Galočkins. – Šajā dienā *DzīKS Jubilejas* bija sasaucis biedru kopsapulci. Es ierados sapulces norisei norādītajā vietā Rīgas 88. vidusskolā, bet kooperatīva priekšsēdētāja Olga Pribitoka atteicās mani reģistrēt dalībai sapulcē. Kooperatīva valdes nolīgtie firmas *Gens* apsargi izgriezta man rokas, iesita pa pakrūti, un es nokritu.

Citi kooperatīva biedri Vladimiram izsauca ātro medicīnisko palīdzību. Cietušais tika nogādāts slimnīcā, kur viņam konstatēja smadzeņu satricinājumu un vēdera sasitumu.

– Es uzskatīju, ka *DzīKS Jubilejas* rupji pārkāpa manas tiesības piedalīties kopsapulcē un apsardzes firmas darbinieki pret mani nelikumīgi izmantoja fizisku spēku, – turpina Galočkins. – Ar tiesas starpniecību es pieprasīju, lai kooperatīvs un apsardzes uzņēmums katrs samaksā man 1000 latu.

Nosauci par nelieti? Maksā!

Daudzās tiesas prāvas par 2012. gada 18. maija incidentu ilga astoņus gadus, līdz beidzot Vladimirs Galočkins tomēr uzvarēja. Tiesas spriedumā noteikts, ka *DzīKS Jubilejas* cietušajam neko nav parādā, taču apsardzes firmai *Gens* par labu Vladimiram Galočkinam jāsamaksā 1138,30 eiro.

– Savas taisnības pierādīšanai es ziedoju daudz laika, – atminas Vladimirs Galočkins. Viņš piebilst, ka kompensācija par morālo kaitējumu ir tikai neliels bonuss.

Atgādināsim, ka Vladimirs Galočkins, izmantojot tiesas starpniecību, naudas kompensāciju par mājokļa un komunālajiem jautājumiem saņēma pirmo reizi.

– Pirmo reizi naudu no kooperatīva es saņēmu krimināllietā, – saka Vladimirs.

2007. gada 27. septembrī Vladimirs Galočkins ieradās *DzīKS Jubilejas* valdes telpās Andreja Saharova ielā 3 Rīgā. Lietas materiālos teikts, ka kooperatīva priekšsēdētājs Anatolijs Serebrjanskis uz apmeklētāju sakliedza vairākas reizes, nosaucot viņu par nelieti, tādējādi apvainojot viņa godu un pazemojot cieņu.

– Tā bija pieņemšanas diena, kooperatīva telpās bija arī citi iedzīvotāji, kuri bija sašutuši par priekšsēdētāja uzvedību, – atceras V. Galočkins. – Kopā mēs noformējām ziņojumu par incidentu, apliecinot to ar liecinieku parakstiem. Ar šo aktu es devos uz policiju.

Apsūdzētais kooperatīva priekšsēdētājs krimināllietas ietvaros tika sodīts ar naudas sodu vienas minimālās algas (160 latu) apmērā. Tiesa piesprieda kooperatīva priekšsēdētājam par pienākumu samaksāt Vladimiram Galočkinam vēl 500 latu.

– Atzīmēšu, ka tagad *Kriminālkodeksā* pants par neslavas celšanu ir atcelts, – brīdina V. Galočkins. – Neskatoties uz to cilvēkam, kuru liecinieku klātbūtnē ir apvainojis pārvaldnieks vai kooperatīva priekšsēdētājs, ir tiesības vērsties tiesā saskaņā ar *Civillikuma* 2352¹ pantu: „Katram ir tiesības prasīt tiesas ceļā atsaukt ziņas, kas aizskar viņa godu un cieņu, ja šādu ziņu izplatītājs nepierāda, ka tās atbilst

patiesībai. (...) Ja kāds prettiesiski aizskar personas godu un cieņu mutvārdiem, rakstveidā vai ar darbiem, tad viņam ir jānodod atbildība (mantiska kompensācija). Atbildības apmēru nosaka tiesa.” Cietušajam nepieciešams tikai uzrakstīt ziņojumu par incidentu un to apliecināt ar liecinieku parakstiem.

Kā saņemt dokumentus no pārvaldnieka?

– **Kādas citas interesantas uzvaras tiesā jums bijušas?**

– Esmu veiksmīgi apstrīdējis dzīvokļu rēķinu. Kooperatīvs *Purvciems* ikmēneša dzīvokļa rēķinā iekļāva pozīciju *Avārijas remontdarbi* un naudu iekasēja divus gadus, bet Ministru kabineta noteikumos ir skaidri noteikts: ja mājā notikusi avārija, pārvaldnieka pienākums ir 10 dienu laikā informēt iedzīvotājus par tā novēršanas izmaksām. Protams, šādu informāciju mums neviens nedevis, turklāt kooperatīvs pat avārijas darbus neveica. Es vērsos kooperatīvā *Purvciems* ar rakstisku iesniegumu: „Lūdzu informēt, kādus ārkārtas remontdarbus apsaimniekotājs veicis beidzamo mēnešu laikā.” Apsaimniekotājs godīgi atbildēja, ka avārijas remontdarbi nav bijuši.

– **Oho!**

– Tieši tā. Es vērsos tiesā ar prasību izslēgt no rēķiniem pozīciju *Avārijas remontdarbi*, atmaksāt pārmaksāto naudu un izrakstīt jaunus – pareizus rēķinus.

– **Labi, par vienu mēnesi jūs savu naudu atgūvāt, bet nākamajā mēnesī atkal saņēmāt nepareizi noformētu rēķinu!**

– Tad es atkal iesniedzu pieprasījumu par veiktajiem avārijas darbiem un atkal saņēmu atbildi, ka darbi nav veikti. Tajā pašā laikā kooperatīvs atteicās man izrakstīt pareizu rēķinu, un tas man deva iespēju vēlreiz vērsties tiesā un pieprasīt ne tikai pārrēķinu, bet arī kompensāciju.

„Ministru kabineta noteikumos ir skaidri noteikts: ja mājā notikusi avārija, pārvaldnieka pienākums ir 10 dienu laikā informēt iedzīvotājus par tā novēršanas izmaksām.”

Kas ir mājas lieta?

– **Kādos gadījumos vēl jūs esat palīdzējis citiem iedzīvotājiem iesūdzēt pārvaldniekus?**

– Es palīdzu pašlaik. Nesen pie manis pēc palīdzības vērsās dzīvokļa īpašniece no kādas piecstāvu ēkas Salaspilī, kuras mājas pārvaldnieks ir dzīvokļu īpašnieku biedrība. Sieviete lūdza mājas pārvaldniekam finanšu atskaiti par paveiktajiem darbiem. Saņemtajā dokumentā bija norādīts, ka biedrības priekšsēdētāja, 80 gadus veca sieviete, pati zāģējusi kokus pie mājas un remontējusi 140 dzīvokļu lielas mājas jumtu, turklāt – bez jebkādam tāmēm, kas varētu apstiprināt šo darbu izmaksas.

– **Ko dzīvokļa īpašniece darīja?**

– Viņa ar saņemtajiem dokumentiem vērsās ekonomikas policijā. Turklāt saskaņā ar MK no-

teikumiem Nr. 908 katras mājas pārvaldniekam ir jāved mājas lieta, kurā noteiktā kārtībā jāglabā visi mājas dokumenti, to starpā arī finanšu. Dzīvokļa īpašniece, kuras stāstu mēs apspriežam, biedrības priekšsēdētājam uzrakstīja iesniegumu ar lūgumu ļaut iepazīties ar mājas lietu. Uz šo iesniegumu dzīvokļa īpašniece saņēma atbildi jautājuma formā: „Kas tā tāda – mājas lieta?”

Ar šo atbildi dzīvokļa īpašniece vērsās tiesā, prasot uzlikt pārvaldniekam par pienākumu iekārtot mājas lietu un ļaut ar to iepazīties.

4000 eiro vērtā lieta

– **Kuru no savām tiesvedībām uzskatāt par svarīgāko?**

– Viena svarīga prasība tiks izskatīta šajā gadā. 2007. gadā mūsu kooperatīvs vienpersoniski paaugstināja apsaimniekošanas maksu par 25%, ko es apstrīdēju, un tiesa paaugstināšanu atzina par nelikumīgu. 2008. gadā *DzīKS Jubilejas* paaugstināja pakalpojumu maksu par 300%. Es kopā ar citiem dzīvokļu īpašniekiem iesniedzu prasību, un tiesvedība ilga 10 gadus. Rezultātā tiesa kopsapulci, kurā pieņēma lēmumu paaugstināt maksu, atzina par nelikumīgu, bet pašu maksas palielinājumu – par nepamatotu.

– **Iznāk, ka *DzīKS Jubilejas* 10 gadus bez pamatojuma iekasēja no iedzīvotājiem naudu?**

– Jā, un 2018. gadā tiesa ar savu lēmumu to apstiprināja. Lieta turpinās, jo tagad esmu iesniedzis prasību, prasot man izrakstīt rēķinus par beidzamajiem desmit gadiem, izslēdzot no maksājuma par nelikumīgu atzīto pārvaldīšanas maksu.

– **Par cik lielu pārrēķinu ir runa?**

– Pārrēķina apmērs ir aptuveni 4000 eiro.

– **Vai citi *DzīKS Jubilejas* dzīvokļu īpašnieki, uzzinājuši par jūsu prasību, sekoja uzteicamajam piemēram?**

– Prasību par apsaimniekošanas maksas paaugstināšanas nelikumību mēs kopīgi iesniedzām

12 dzīvokļu īpašnieku vārdā, bet paši saprotat – tiesas process ilgst jau 12 gadus: daži no mūsu biedriem jau miruši, citi pārcēlušies, bet citi – vienkārši noguruši. Es nolēmu uzvarēt, un tagad tas ir vairs ir tikai laika jautājums.

– **Nu ko – lai jums veicas! Nobeigumā tomēr jautāšu – kura uzvara tiesā visvairāk palikus atmiņā?**

– Varbūt tamdēļ, ka pirmā, bet vislabāk atceros tieši pirmo lietu. Toreiz kooperatīvs veica remontu un pieprasīja, lai iedzīvotāji par to norēķinās gada laikā. Personīgi man bija jāmaksā 30 latu, tajā laikā tā nebija maza nauda. Es tiesas ceļā pieprasīju pierādījumus par remonta izdevumiem, bet kooperatīvs varēja uzrādīt dokumentus tikai par 2/3 no iedzīvotājiem pieprasītās summas. Rezultātā es saņēmu pārrēķinu un ietaupīju 10 latus. **K**

TIE NAV TAISNĪGI NOTEIKUMI!

Lasītāji ir sašutuši par ūdens zudumiem, kas norādīti dzīvokļu rēķinos. Kas jāzina par Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1013, kas nosaka kārtību, kādā jānorēķinās par komunālajiem pakalpojumiem

Marina MATROŅINA

Tieši pirms gada, 2019. gada novembrī, stājās spēkā grozījumi Ministru kabineta noteikumos Nr. 1013 „Kārtība, kādā daudzdzīvokļu mājas dzīvokļa īpašnieks norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma izmantošanu”. Turpmāk pārvaldniekam rēķins par ūdens korekciju (zudumiem) jāizraksta saskaņā ar jaunajiem noteikumiem, taču iedzīvotāju sašutums nav mazinājies.

„Pēc vīra nāves es paliku viena un man nākas tautpīt, to starpā arī ūdens patēriņu,” stāsta mūsu lasītāja Gaļina Borisova. „Mēneša laikā es iztērēju apmēram trīs kubikmetrus ūdens un sevišķi sekoju, lai tirot vai mazgājot traukus, netērētu nevienu lieku litru, tāpēc man ir divkārt sāpīgi, ka no namu pārvaldnieka pagājušajā mēnesī sa-

ņēmu papildu ūdens korekcijas rēķinu par 3,2 kubikmetriem.

Es uzskatu, ka Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013, saskaņā ar kuriem iedzīvotājiem tiek iekasēta maksa par tā sauktajiem ūdens zudumiem, ir negodīgi un mēs, iedzīvotāji, visi kopā varētu vērsties valdībā ar prasību tos mainīt!”

Gaļina Borisova turklāt lūdz publicēt Ministru kabineta noteikumus Nr. 1013 par ūdens un citu komunālo pakalpojumu uzskaiti un apmaksu daudzdzīvokļu mājās: „Esmu dzirdējusi, ka tagad pārvaldniekiem nav atļauts bargi sodīt cilvēkus, kuri ir nokavējuši ūdens skaitītāju rādījumu nodošanu. Pagājušā gada vidū man nebija iespējams pārvaldniekam laikus iesniegt savu skaitītāju rādījumus, par ko tiku sodīta ar papildu rēķinu 400 eiro apmērā. Kāpēc man jāmaksā par kāda cita notērēto ūdeni? Galu galā tas ir ūdens, kuru faktiski nozaga mani negodīgie kaimiņi.”

Dzīvokļa īpašnieci jaunie noteikumi interesē arī tādēļ, ka tie nosaka citu dzīvokļu ūdens skaitītāju uzstādīšanas kārtību. Tagad, ja ūdens zudumi mājā trīs mēnešus pēc kārtas pārsniedz 20% no dzīvokļa skaitītāju kopējiem rādījumiem, apsaim-

niekotājam jāpārbauda un jāinformē iedzīvotāji par pasākumiem uzskaites neprecizitātes novēršanai. Ja pārvaldnieks, piemēram, dzīvokļu īpašniekiem piedāvā uzstādīt jaunus viena parauga/jutības skaitītājus, bet dzīvokļu īpašnieku kopība sešu mēnešu laikā kopsapulcē nepieņem (vai arī nenoraida) pārvaldnieka priekšlikumu, tad viņam ir tiesības šādas mērierīces iegādāties un uzstādīt dzīvokļos, visu materiālu un darbu izmaksas sedzot no mājas uzkrājuma līdzekļiem nākotnē plānotajiem remontdarbiem. Atgādinām, ka šāda kārtība attiecas tikai uz tām mājām, kuras īpašnieki nav pārņēmuši savā pārvaldīšanā. „Es vēlos, lai mani kaimiņi būtu informēti par jauno kārtību,” saka mūsu lasītāja.

Izpildām prasību un publicējam svarīgākos punktus no Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1013. **K**

Kā saskaņā ar jaunajiem noteikumiem tiek sadalīts maksājums par ūdens zudumu?

Viens ir skaidrs – jaunie MK noteikumi nevar glābt iedzīvotājus no ūdens zudumiem, taču tie var piedāvāt jaunas maksas sadalīšanas metodikas. Grozījumi noteikumos piedāvā piecas dažādas metodikas, no kurām iedzīvotāji ar kopsapulces balsojumu var izvēlēties sev to, kuru uzskata par taisnīgāko:

- atbilstoši dzīvojamā mājā esošo atsevišķo īpašumu skaitam;
- proporcionāli atsevišķā īpašuma ūdens patēriņam par pēdējo mēnesi;
- proporcionāli atsevišķā īpašuma vidējam ūdens patēriņam par pēdējiem trim mēnešiem;
- proporcionāli atsevišķā īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram;
- atbilstoši atsevišķā īpašumā dzīvojošo (vai deklarēto) personu skaitam, ja dzīvojamā mājā nav neapdzīvojamo telpu un maksimāli darbnīcu, vienlaikus nosakot kārtību, kādā noskaidro un aktualizē dzīvojošo vai deklarēto personu skaitu, kā arī apmaksājamās daļas noteikšanas kārtību, ja pārvaldniekam nav zināms personu skaits.

Kuru no šīm metodikām izmantos katra konkrētā māja, būs atkarīgs no namu pārvaldes lēmuma. Dzīvokļu īpašnieki var mainīt izvēlēto metodiku, tāpēc viņiem jāpieņem kopējs lēmums ar vienkāršu balsu vairākumu.

Kas notiek, ja iedzīvotājs ir aizmirsis nodot skaitītāja rādījumus?

Ekonomikas ministrija ar grozījumiem noteikumos Nr. 1013 ir mainījusi kārtību, kādā dzīvokļu īpašniekiem tiek sadalīta maksa par ūdens zudumiem. Palielinātu korekciju var attiecināt uz iedzīvotājiem, kuri:

- nav iesnieguši informāciju par ūdens patēriņa skaitītāja rādījumu pārvaldnieka noteiktajā termiņā vismaz trīs mēnešus pēc kārtas;

- nav uzstādījuši, nomainījuši vai atkārtoti verificējuši ūdens patēriņa skaitītājus. Pievērsiet uzmanību, ka šajā gadījumā vairs netiek dots trīs mēnešu termiņš atkārtotas verifikācijas veikšanai;
 - ūdens patēriņa skaitītājus uzstādījuši, neievērojot prasības, kas noteiktas normatīvajos aktos par mērījumu vienotību vai dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka lēmumos;
 - atkārtoti nav ļāvuši veikt atsevišķajā īpašumā esošo ūdens patēriņa skaitītāju pārbaudi, ja par šādas pārbaudes veikšanu rakstiski paziņots vismaz nedēļu iepriekš, nosūtot paziņojumu uz atsevišķo īpašumu, kurā plānota skaitītāju pārbaude;
 - ūdens patēriņa skaitītāju pārbaudē konstatēts, ka ūdens patēriņa skaitītāja pievienošanas vieta nav noplombēta vai nav noplombēta pārvaldnieka klātbūtnē atbilstoši šiem noteikumiem, vai ūdens patēriņa skaitītājs, tā metroloģiskais aizsargzīmogojums (plombējums), pievienošanas vietas plombējums ir bojāts vai patvaļīgi aizstāts, vai noņemts, vai ietekmēta ūdens patēriņa skaitītāja darbība;
 - atkārtoti nav ļāvuši pārvaldniekam vai citai dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotai personai veikt atsevišķajā īpašumā ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšanu, nomainīšanu vai nodrošināt to atkārtoti verificēšanu, ja tas ietilpst pārvaldnieka vai citas dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotās personas pienākumos un par šiem darbiem ir rakstiski paziņots vismaz nedēļu iepriekš, nosūtot paziņojumu uz attiecīgo atsevišķo īpašumu.
- Kas ir mainījies? Tikai tas, ka tagad pārvaldniekam nav tiesību ar nesamērīgu ūdens korekcijas rēķinu sodīt aizmārsīgo pārkāpēju. Sākot ar 2019. gada novembri, rēķina apmērs nevar pārsniegt konkrētā dzīvokļa viena mēneša ūdens patēriņa apjomu.

Kāds būs papildu maksājums rēķinā, ja cilvēks aizmirsis iesniegt ūdens skaitītāja rādījumus?

Atliek noskaidrot, kas ir ūdens patēriņa norma. Tas ir ūdens daudzums, ko pēc Latvijas Ūdensapgādes un kanalizācijas pakal-

pojumu asociācijas aprēķiniem cilvēks patērē dienā. Šīs normas robežas ir noteikta arī Ministru kabineta noteikumos Nr. 326 „Par būvnormatīvu LBN 222-15 „Ūdensapgādes būves””.

Šos pašus standartus pilsētas ūdensapgādes uzņēmumi joprojām izmanto, lai noteiktu ūdens patēriņu mājās, kurās nav uzstādīti ūdens komercuzskaites mērāparāti. Katrā pilsētā un Latvijas teritorijā šīs normas var nedaudz atšķirties, jo tās noteiktas saskaņā ar vietējo pašvaldību noteikumiem.

Galvaspilsētā saskaņā ar Rīgas domes noteikumiem Nr. 4 tiek noteiktas šādas ūdens patēriņa normas uz vienu cilvēku dienā:

- mājā ar centralizētu ūdensapgādi un / vai kanalizāciju un karsto ūdeni – 202,67 litri;
- mājā ar centralizētu ūdensapgādi un / vai kanalizāciju, vietējo gāzes vai elektrisko ūdenssildītāju – 192,67 litri;
- mājā ar centralizētu ūdensapgādi un / vai kanalizāciju, vietējo cietā kurināmā ūdenssildītāju – 131,67 litri;
- mājā ar centralizētu ūdensapgādi un / vai kanalizāciju – 101,33 litri;
- mājā ar brīvkrānu – 30,33 litri.

Lai iegūtu galīgo aprēķinu, pārvaldniekam atliek reinināt ģimenei noteikto dienas normu ar 30 – vidējo dienu skaitu mēnesī.

Tādējādi ir viegli aprēķināt, ka maksimālais rēķins, ko pārvaldnieks var izrakstīt vienam daudzdzīvokļu mājas iedzīvotājam, nepārsniedz 6 kubikmetrus ūdens mēnesī.

Gadījumos, kad pārvaldniekam nav zināms faktiski dzīvoklī dzīvojošo personu skaits un tajā nav nevienas deklarētas personas, rēķins tiek izrakstīts vienai personai.

SVARĪGĀKIE PUNKTI MINISTRU KABINETA NOTEIKUMOS NR. 1013

„Kārtība, kādā daudzdzīvokļu mājas dzīvokļa īpašnieks maksā par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma izmantošanu”

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

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

14.2. tie ir verificēti atbilstoši normatīvajiem aktiem par valsts metroloģiskajai kontrolei pakļauto mērīšanas līdzekļu sarakstu un to verificēšanas periodiskumu un mērīšanas līdzekļu atkārtoto verificēšanu, verificēšanas sertifikātiem un verificēšanas atzīmēm, ņemot vērā saskaņā ar šo noteikumu 14.⁴ punktu pieņemto dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka lēmumu par atkārtotās verificēšanas periodu (ja tāds ir pieņemts).

14.¹ Ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšanu, nomainīšanu un atkārtoto verificēšanu atbilstoši normatīvajiem aktiem par mērījumu vienotību atsevišķajā īpašumā nodrošina dzīvokļa īpašnieks, ja dzīvokļu īpašnieku kopība saskaņā ar šo noteikumu 14.³ punktu vai pārvaldnieks saskaņā ar šo noteikumu 30.² punktu nav noteicis citu kārtību.

14.² Pārvaldniekam ir pienākums vismaz trīs mēnešus pirms skaitītāja verificēšanas termiņa beigām rakstiski paziņot dzīvokļa īpašniekam par nepieciešamību veikt skaitītāja atkārtoto verificēšanu (šo noteikumu 14.¹ punkts) un, ja atkārtotā verificēšana nav veikta, vismaz vienu reizi mēneša laikā pēc skaitītāja verificēšanas termiņa beigām rakstiski informēt par to. Vienlaikus pārvaldniekam ir pienākums paziņot par kārtību, kādā veicama ūdens patēriņa skaitītāju verificēšana, tai skaitā

par skaitītāja pievienošanas vietas noplombēšanu pārvaldnieka klātbūtnē, ja viņš to pieprasa saskaņā ar šo noteikumu 14.⁵ punktu.

14.³ Dzīvokļu īpašnieku kopība ar lēmumu var noteikt kārtību (tai skaitā prasības ūdens patēriņa skaitītāju tehniskajiem parametriem, papildaprīkojumam un uzstādīšanai), kādā dzīvokļa īpašnieks vai pārvaldnieks, vai cita pilnvarotā persona nodrošina ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšanu, nomainīšanu un to atkārtoto verificēšanu atsevišķajā īpašumā atbilstoši normatīvajiem aktiem par mērījumu vienotību. Minētā kārtība ir vienota visā dzīvojamā mājā.

Vai taisnība, ka skaitītāji vairs nav jāpārbauda ik pēc četriem gadiem? Kas iedzīvotājiem jādara, lai varētu izmantot šīs jaunās tiesības?

– Ja dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē nolemj mājā uzstādīt vienota parauga skaitītājus, tad tajā pašā sapulcē viņi drīkst noteikt nākamās pārbaudes periodu. Piemēram, ne reizi četros gados, bet reizi sešos vai pat desmit gados, tomēr verificācijas periodam nevajadzētu būt garākam par ražotāja norādīto ierīču kalpošanas laiku.

14.⁴ Dzīvokļu īpašnieku kopībai vai šo noteikumu 30.² punktā noteiktajā gadījumā pārvaldniekam, pieņemot lēmumu par visiem dzīvokļu īpašniekiem kopīgi piederošu ūdens patēriņa

skaitītāju iegādi, to vienotu uzstādīšanu, nomainīšanu un atkārtotās verificēšanas nodrošināšanu, ir tiesības noteikt citu atkārtotās verificēšanas periodu, neievērojot normatīvajos aktos norādīto periodu, bet tas nedrīkst pārsniegt ūdens patēriņa skaitītāja ražotāja instrukcijā minēto lietošanas ilgumu (ja tāds ir norādīts).

14.⁵ Pārvaldnieks vai cita persona, kura ir uzstādījusi vai nomainījusi ūdens patēriņa skaitītāju, noplombē skaitītāja pievienošanas vietu. Ja ūdens patēriņa skaitītāju uzstādījusi vai nomainījusi cita persona, pārvaldnieks var pieprasīt skaitītāja pievienošanas vietu noplombēt viņa klātbūtnē, par to iepriekš informējot atbilstoši šo noteikumu 14.² punktam. Ar to saistītās izmaksas pārvaldnieks ietver dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumos.

(..)

18.¹ Pārvaldniekam ir pienākums rēķinos par patērēto ūdeni norādīt kopējo dzīvojamai mājai piegādāto ūdens apjomu, kā arī starpību starp mājas kopējā ūdens skaitītāja (komercuzskaites mērāparāta) rādījumu un atsevišķajos īpašumos ar skaitītājiem noteikto ūdens patēriņu (turpmāk – ūdens patēriņa starpība).

Iepriekš mēs, visu dzīvokļu iedzīvotāji, vienādi maksājām par ūdens zudumiem. Vai tiešām tagad ūdens zudumi tiks aprēķināti citādi?

– Jā, turklāt mājās, kuras dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši savā pārvaldīšanā, mājas pārvaldniekam ir tiesības izlemt, kuru no četrām maksājumu sadales metodikām piemērot.

19. Ja veidojas ūdens patēriņa starpība, veic ūdens patēriņa pārrēķinu. Dzīvokļu īpašnieki ūdens patēriņa starpību sedz atbilstoši vienam no šādiem aprēķina veidiem, kuru izvēlas pārvaldnieks:

19.1. atbilstoši dzīvojamā mājā esošo atsevišķo īpašumu skaitam;

19.2. proporcionāli atsevišķā īpašuma ūdens patēriņam par pēdējo mēnesi;

19.3. proporcionāli atsevišķā īpašuma vidējam ūdens patēriņam par pēdējiem trim mēnešiem;

19.4. proporcionāli atsevišķā īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram;

19.5. atbilstoši atsevišķā īpašumā dzīvojošo (vai deklarēto) personu skaitam, ja dzīvojamā mājā nav neapdzīvojamo telpu un mākslinieka darbnīcu, vienlaikus nosakot kārtību, kādā noskaidro un aktualizē dzīvojošo vai deklarēto personu skaitu, kā arī apmaksājamās daļas noteikšanas kārtību, ja pārvaldniekam nav zināms personu skaits.

19.¹ Šo noteikumu 19. punktā norādīto ūdens patēriņa starpības sadales kārtību nepiemēro un ūdens patēriņa star-



pību vai tās daļu sadala starp tiem dzīvokļu īpašniekiem, uz kuriem attiecas kāds no šiem gadījumiem (ja tādi ir dzīvojamā mājā):

19.¹ 1. nav iesniegta informācija par ūdens patēriņa skaitītāja rādījumu noteiktajā termiņā vismaz trīs mēnešus pēc kārtas un saskaņā ar šo noteikumu 27. punktu nav noteikta cita rādījumu nolasišanas kārtība;

19.¹ 2. nav uzstādīts, nomainīts vai atkārtoti verificēts ūdens patēriņa skaitītājs un saskaņā ar šo noteikumu 14.³ vai 30.² punktu nav noteikta cita kārtība ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšanai, nomainīšanai vai atkārtotai verificēšanai;

19.¹ 3. ūdens patēriņa skaitītājs uzstādīts, neievērojot prasības, kas noteiktas normatīvajos aktos par mērījumu vienotību vai dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka lēmumā (šo noteikumu 14.3 un 30.2 punkts);

19.¹ 4. atkārtoti nav ļauts veikt atsevišķajā īpašumā esošo ūdens patēriņa skaitītāju pārbaudi (šo noteikumu 10. punkts), ja par šādas pārbaudes veikšanu rakstiski paziņots vismaz nedēļu iepriekš, nosūtot paziņojumu uz atsevišķo īpašumu, kurā plānota skaitītāju pārbaude;

19.¹ 5. ūdens patēriņa skaitītāju pārbaudē (šo noteikumu 10. punkts) konstatēts, ka ūdens patēriņa skaitītāja pievienošanas vieta nav noplombēta vai nav noplombēta pārvaldnieka klātbūtnē atbilstoši šiem noteikumiem vai ūdens patēriņa skaitītājs, tā metroloģiskais aizsargzīmogojums (plombējums), pievienošanas vietas plombējums ir bojāts vai patvarīgi aizstāts vai noņemts, vai ietekmēta ūdens patēriņa skaitītāja darbība;

19.¹ 6. atkārtoti nav ļauts pārvaldniekam vai citai dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotai personai veikt atsevišķajā īpašumā ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšanu, nomainīšanu vai nodrošināt to atkārtoto verificēšanu, ja tas ietilpst pārvaldnieka vai citas dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotās personas pienākumos (šo noteikumu 14.³ un 30.² punkts) un par šiem darbiem ir rakstiski paziņots vismaz nedēļu iepriekš, nosūtot paziņojumu uz attiecīgo atsevišķo īpašumu;

19.¹ 7. šo noteikumu 23. punktā minētais gadījums.

Cik tagad būs jāmaksā par ūdeni, ja gadījies aizmirst nodot skaitītāju rādījumus?

– Ja netiek nodoti skaitītāja rādījumi, pirmos trīs mēnešus par ūdeni būs jāmaksā atbilstoši vidējam patēriņam beidzamajos trīs mēnešos. Ceturtajā mēnesī Pārvaldnieks sāks izrakstīt rēķinus par ūdens patēriņu atbilstoši spēkā esošai normai par katru deklarēto personu. Rīgā noteiktā aukstā ūdens patēriņa norma ir aptuveni 6 kubikmetri ūdens vienam cilvēkam (atbilstoši mājas labiekārtošanas pakāpei).

19.² Piemērojot šo noteikumu 19.¹ punktā noteikto ūdens patēriņa starpības sadales kārtību, maksimālo piegādāto ūdens daudzumu nosaka, izmantojot šādu formulu:

$$V_{kop.norma} = N_{pers.} \times V_{pers.norma}$$

kur:

$V_{kop.norma}$ – maksimālais piegādātais ūdens daudzums vienam atsevišķajam īpašumam mēnesī ($m^3/mēnesī$);

$N_{pers.}$ – deklarēto personu vai dzīvokļu īpašnieku noteiktais faktiski dzīvojošo personu skaits atsevišķajā īpašumā. Pārvaldnieks ņem vērā sniegtās ziņas par faktiski dzīvojošo personu skaitu, ja tas ir lielāks par deklarēto personu skaitu. Ja faktiski dzīvojošo personu skaits nav zināms un nav nevienas deklarētās personas, aprēķinu veic kā par vienu personu (skaits);

$V_{pers.norma}$ – ūdens patēriņa norma vienam iedzīvotājam mēnesī (personai $m^3/mēnesī$), kas noteikta vietējās pašvaldības saistošajos noteikumos par sabiedriskā ūdenssaimniecības pakalpojuma līgumā ietveramajiem noteikumiem.

19.³ Ja pēc šo noteikumu 19.² punktā norādītās formulas piemērošanas netiek pilnībā sadalīta ūdens patēriņa starpība, tās atlikumu sadala saskaņā ar šo noteikumu 19. punktu, ieskaitot tos atsevišķos īpašumus, kuriem piemērota šo noteikumu 19.² punktā noteiktā ūdens patēriņa aprēķināšanas kārtība. Ja kādam no šo noteikumu 19.¹ punktā norādītajiem dzīvokļu īpašniekiem ilgāk nekā divus mēnešus pēc kārtas piegādātā ūdens daudzumu aprēķina saskaņā ar šo noteikumu 19.² punktā norādīto formulu, tad, sākot ar trešo mēnesi, viņam piemēro dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto aprēķināšanas kārtību, ja tāda ir noteikta, ievērojot šo noteikumu 22. punktu.

(..)

22. Dzīvokļu īpašniekiem aprēķinātais ūdens patēriņš nedrīkst pārsniegt dzīvojamai mājai piegādātā ūdens apjomu.

23. Pārvaldniekam ir tiesības par saviem līdzekļiem veikt ūdens patēriņa skaitītāja verificēšanu, kā arī pieprasīt, lai dzīvokļa īpašnieks nodrošina piekļuvi skaitītājam pirmstermiņa verificēšanas veikšanai. Ja dzīvokļa īpašnieks nepiekrīt skaitītāja verificēšanai, pārvaldnieks ūdens patēriņu dzīvokļa īpašniekam aprēķina saskaņā ar šo noteikumu 19.¹ punktu.

23.¹ Saskaņojot ar pārvaldnieku, dzīvokļa īpašniekam ir tiesības par saviem līdzekļiem nodrošināt ūdens patēriņa skaitītāja pirmstermiņa verificēšanu, lai noskaidrotu ūdens patēriņa skaitītāja atbilstību normatīvajos aktos par atkārtoto verificēšanu noteiktajām prasībām, ja tas nav pretrunā ar dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka noteikto kārtību (šo noteikumu 14.³ un 30.² punkts).

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

(..)

27. Dzīvokļa īpašnieks pārvaldnieka noteiktajā kārtībā un termiņā katru mēnesi nolasa ūdens patēriņa skaitītāja rādījumu un nodod to pārvaldniekam aprēķinu veikšanai. Skaitītāja rādījumu nolasa pārvaldnieks vai cita dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarota persona, ja dzīvojamā mājā ir ierīkota attālinātā rādījumu nolasišanas sistēma vai piekļuve ūdens patēriņa skaitītājiem ir no dzīvojamās mājas koplietošanas telpām.

28. Ja ir paredzama dzīvokļa īpašnieka prombūtne, kuras laikā atsevišķo īpašumu neizmanto neviena persona un netiks nodrošināta ūdens patēriņa skaitītāju rādījumu nolasišana vai citu dzīvokļa īpašniekam vai pārvaldniekam, vai citai pilnvarotajai personai šajos noteikumos minēto pienākumu izpilde, dzīvokļa īpašnieks vismaz nedēļu iepriekš par to informē pārvaldnieku rakstiski vai pārvaldnieka noteiktajā saziņas formā, norādot prombūtnes laiku, kas nepārsniedz trīs mēnešus. Ja plānota prombūtne, ilgāka par trim mēnešiem, dzīvokļa īpašnieks atkārtoti par to informē pārvaldnieku.

29. Ja dzīvokļa īpašnieks nav iesniedzis informāciju par ūdens patēriņa skaitītāja rādījumu, kā arī šo noteikumu 28. punktā noteiktajā kārtībā nav informējis par prombūtni, tad ūdens patēriņu aprēķina, ņemot vērā konkrētā atsevišķā īpašuma vidējo ūdens patēriņu par pēdējiem trim mēnešiem, bet ne ilgāk kā trīs mēnešus pēc kārtas.

29.¹ Pārvaldniekam līdz nākamajai ūdens patēriņa skaitītāja rādījumu nolasišanai ir pienākums informēt attiecīgo dzīvokļa īpašnieku, ka viņš nav iesniedzis ūdens patēriņa skaitītāja rādījumus, un pievienot informāciju par apmaksājamās daļas aprēķināšanas kārtību saskaņā ar šo noteikumu 19.¹ punktu.

29.² Pārvaldniekam ir pienākums veikt maksājumu pārrēķinu par ūdensapgādes pakalpojumu (un ar to saistīto maksājumu) par periodu, kas nav ilgāks par sešiem mēnešiem, ja dzīvokļa īpašnieks objektīvu iemeslu dēļ nav varējis paziņot par prombūtni (šo noteikumu 28. punkts) vai ir miris un šajā laika periodā atsevišķo īpašumu neizmantoja neviena persona. Dzīvokļa īpašnieks, kurš lūdz veikt pārrēķinu, pēc pārvaldnieka pieprasījuma nodrošina piekļuvi ūdens patēriņa skaitītāju rādījumu nolasišanai. Pārrēķinu var veikt, attiecīgi samazinot vai paaugstinot turpmākos maksājumus.

30. Ja ūdens patēriņa sadales aprēķinā trīs mēnešus pēc kārtas veidojas ūdens patēriņa starpība, kas ir lielāka par 20%, pārvaldniekam ir pienākums divu mēnešu laikā noskaidrot ūdens patēriņa starpības rašanās iemeslus, rakstiski informēt dzīvokļu īpašniekus par nepieciešamajiem pasākumiem ūdens patēriņa starpības samazināšanai un kopā ar dzīvokļu īpašniekiem izvērtēt iespēju tos īstenot. Ja pārvaldnieks šajā punktā noteiktos pienākumus nevar veikt divu mēnešu laikā, par to rakstiski informē dzīvokļu īpašniekus, norādot plānoto termiņu.

30.¹ Ja ūdens patēriņa sadales aprēķinā ūdens patēriņa starpība ilgāk par trim mēnešiem pēc kārtas pārsniedz šo noteikumu 30. punktā minēto apjomu, ieskaitot mēnesi pēc ūdensapgādes sistēmas apskates, ko pārvaldnieks veicis, lai noskaidrotu ūdens patēriņa starpības iemeslus, atkārtotu apskati pārvaldnieks veic divu mēnešu laikā pēc šo noteikumu 30.² punktā minētā termiņa beigām, ja dzīvokļu īpašnieku kopība nav pieņēmusi lēmumu par ūdens patēriņa starpības samazināšanas pasākumiem.

Vai tiešām pārvaldnieks bez mūsu piekrišanas varēs dzīvokļos uzstādīt dārgus skaitītājus ar attālinātu rādījumu nolasišanu?

– Tā tas ir – ja dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši mājas pārvaldīšanas tiesības un nav pieņēmuši lēmumu par pilnvarojuma līguma noslēgšanu ar pārvaldnieku, tad jaunie noteikumi esošajam pārvaldniekam piešķir plašas pilnvaras. Piemēram, ja mājā ir liels ūdens zudums un paši dzīvokļu īpašnieki nekādā veidā nereaģē uz namu pārvaldes priekšlikumiem situācijas uzlabošanai, tad namu pārvalde var izlemt dzīvokļu īpašnieku vietā mājā uzstādīt vienāda parauga un jutības skaitītājus.

30.² Ja pārvaldnieka sagatavotie priekšlikumi nosaka, ka nepieciešamas vienotas prasības ūdens patēriņa skaitītājiem vai cita kārtība to uzstādīšanai, nomainīšanai un atkārtotās verificēšanas nodrošināšanai, bet dzīvokļu īpašnieku kopība sešu mēnešu laikā pēc šo noteikumu 30. punktā noteiktās informācijas saņemšanas par to nav lēmusi (šo noteikumu 14.³ punkts), tad lēmumu par šiem ūdens patēriņa starpības samazināšanas pasākumiem pieņem pārvaldnieks. **K**

KĀ PĀRPIRKT VALSTS VAI PAŠVALDĪBAS DZĪVOKLI?

Lai gan daudzviet valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācija ir beigusies, pašvaldībām joprojām pieder vairāk nekā 20000 dzīvokļu vai viendzīvokļa māju, bet valstij – vairāk nekā 300 dzīvokļa īpašumu. Liela daļa šo dzīvokļu tiek izīrēti, un bieži īrnieki vēlētos tos iegādāties.

Var ierosināt īrnieks vai viņa ģimenes loceklis

Īrēta pašvaldības vai valsts dzīvokļa iegūšana īpašumā var notikt saskaņā ar *Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu*. Publisko aktīvu pārvaldītājs *Possessor* pats piedāvā izīrēta valsts dzīvokļa vai viendzīvokļa dzīvojamās mājas īrniekam un viņa ģimenes locekļiem izmantot pirmpirkuma tiesības – norāda sabiedrības *Possessor* Dzīvojamo māju un dzīvokļu departamenta vadītāja **Darja Ivanova**.

Atsavinot valsts vai pašvaldības viendzīvokļa māju vai dzīvokļa īpašumu, par kura lietošanu *Likumā par dzīvojamo telpu īri* noteiktajā kārtībā ir noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, to vispirms rakstveidā piedāvā pirkt īrniekam un viņa ģimenes locekļiem.

Atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt īrnieks vai viņa ģimenes loceklis (vienas māsaiņniecības ietvaros).

Īrnieks vai viņa ģimenes loceklis var iegādāties īrēto viendzīvokļa māju vai dzīvokli, ja:

- īrnieks un viņa ģimenes loceklis ir noslēguši notariāli apliecinātu vienošanos par to, kurš vai kuri no viņiem iegūs īpašumu;
- tiesā nav celta prasība par īres līguma izbeigšanu.

Kam pieder pirmpirkuma tiesības

Ja īrnieks vai viņa ģimenes loceklis mēneša laikā no piedāvājuma saņemšanas dienas nepaziņo par pirmpirkuma tiesību izmantošanu, izīrēto viendzīvokļa māju vai dzīvokli atsavina šādā kārtībā:

- dzīvokļa īpašumu piedāvā pirkt pārējiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, ja viņi savas pirmpirkuma tiesības ir nodibinājuši savstarpējā līgumā, bet viendzīvokļa māju, kas atrodas uz citas personas zemesgabala, piedāvā pirkt šīs zemes īpašniekam;
- ja pirmpirkuma tiesīgās personas mēneša laikā neizmanto savas pirmpirkuma tiesības, dzīvokļa īpašumu vai viendzīvokļa māju pārdod atklātā mutiskā izsolē.

Jāpiebilst: ja izīrēto dzīvokli izsolē nopērk trešā persona, atbilstoši *Likumam par dzīvojamo telpu īri* 8. pantam jaunajam īpašniekam ir saistošs iepriekšējā

īpašnieka noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums.

Kāda ir cena

Ja īrnieks vēlas izmantot savas pirmpirkuma tiesības uz īrēto dzīvokli, dzīvokļa izsoli nerīko un ar īrnieku slēdz pirkuma līgumu par nosacīto cenu, kura noteikta atbilstoši *Standartizācijas likumam*, kas tiek noteikta eiro, – skaidro **D. Ivanova**.

Pārdodot publiskas personas nekustamo īpašumu uz nomaksu, nomaksas termiņš nedrīkst būt lielāks par pieciem gadiem. Par atlikto maksājumu pircējs maksā 6% gadā no vēl nesamaksātās pirkuma maksas daļas.

Nevar izpirkt sociālās palīdzības dzīvokļus

Pamatojoties uz *Likumu par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā*, sociālās palīdzības dzīvokļi nav atsavināmi, par ko dzīvojamās telpas īres līgumā ir izdarīta atzīme.

Rīgas domes Sabiedrisko attiecību nodaļas projektu koordinators **Mārtiņš Vilemons** skaidro, ka kopējo Rīgas pašvaldības dzīvojamo fondu veido apmēram 14010 dzīvokļi un lielākā daļa no tiem ir vai tiek piešķirti kā sociālās palīdzības dzīvokļi.

Ja īrnieks kāda iemesla dēļ sociālo dzīvokli atbrīvo un tas ir dzīvoklis ar ērtībām, tad tas tiek izīrēts palīdzības sniegšanas rindā reģistrētajām personām. Īrniekam pārtraucot īres attiecī-



bas, pašvaldība nodod atsavināšanai tikai dzīvokļus ar daļējām ērtībām, bez ērtībām vai ar kopējā lietošanā esošām palīgtelpām un ja ir konstatēti vairāki no šādiem apstākļiem:

- tā ir vienīgā pašvaldības īpašumā esošā dzīvojamā telpa attiecīgajā dzīvojamā mājā;
- dzīvokļa atjaunošanas izmaksas ir nesamērīgi augstas;

■ ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Dzīvokļi tiek atsavināti izsoles ceļā, kuras rīko Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija.

Tie īrnieki, kuriem dzīvojamā telpa izīrēta pirms 2002. gada 1. janvāra, pirms spēkā stājas likums *Par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā*, var iegādāties dzīvokli par naudu. **K**

IEROBEŽOS PIESPIEDU NOMAS MAKSĀJUMUS!

Ministru kabinets atbalstīja Tieslietu ministrijas izstrādātos grozījumus likumā *Par atjaunotā Latvijas Republikas Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību*. Šie grozījumi paredz ierobežot piespiedu nomas maksājumu apmēru, nosakot, ka gadā tie nedrīkst pārsniegt 4% no zemes kadastrālās vērtības.

Izvēlētais risinājums paredz esošo nomas regulējumu aizstāt ar likumiskām zemes lietošanas tiesībām par maksu, padarīt skaidrākas un vienkāršākas pušu starpā esošās tiesiskās attiecības, kas mazinātu strīdu un tiesvedību skaitu dalītā īpašumā. Likumprojekts paredz arī ierobežot piespiedu nomas maksājumu apmēru, nosakot, ka gadā tas nedrīkst pārsniegt 4% no zemes kadastrālās vērtības. Patlaban zemes nomas maksājumi gadā var pārsniegt pat 9% no zemes kadastrālās vērtības.

Jautājums par taisnīgas nomas maksas apmēru dalītā īpašumā tiek risināts jau 13 gadus. Vairākas reizes ir grozīti likumi, trīs Satversmes tiesas spriedumos piespiedu nomu regulējošās tiesību normas ir atzītas par neatbilstošām Satversmei.

Ir cerības, ka likums novērsīs neskaidrās attiecības starp mājokļu un zemes īpašniekiem, kuri atrodas dalītā īpašuma attiecībās. Samazināsies

tiesvedības procesu skaits, un zemes īpašniekiem nebūs iespēju nesamērīgi paaugstināt nomas maksājumus.

Likumprojektā piedāvātā vienotā regulējuma būtiskākās iezīmes:

- likumā noteikts fiksēts zemes lietošanas maksas apmērs 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības visiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem;
- likumā regulētas attiecības, lai izslēgtu nepieciešamību pusēm slēgt līgumus par zemes lietošanu un maksu vai meklēt vienošanos tiesas ceļā;
- trīs gadu noilgums jebkuriem prasījumiem no zemes lietošanas attiecībām;
- esošo attiecību, to starpā ar tiesas spriedumu regulēto, pāreja uz jauno regulējumu, novēršot, ka identiskos gadījumos attiecības tiek regulētas dažādi.

Likumprojekts ir nodots izskatīšanai Saeimā. **K**

RĪGAS ŪDENS NOMAINĪS MEHĀNISKOS SKAITĪTĀJUS

Uzņēmums *Rīgas ūdens* paziņoja par plāniem 2021. gadā veikt mehānisko ūdens skaitītāju nomaiņu pret ultraskaņas mērāparātiem, tādējādi nodrošinot precīzu sniegto ūdenssaimniecības pakalpojumu uzskaiti.

Pašlaik Rīgā sāks pilotprojekts, kura ietvaros daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās uzstādīti 50 ultraskaņas mērāparāti, lai pēc to darbības rezultātu izvērtēšanas lemtu par turpmākajām darbībām. Izsludināts arī iepirkums par vēl 341 ultraskaņas mērāparātu iegādi.

Pēc šī pilotprojekta rezultātu analīzes un secinājumu veikšanas *Rīgas ūdens* sola sagatavot priekšlikumus par optimālāko skaitītāju veidu, kuru uzņēmums varētu izmantot turpmāko pakalpojumu uzskaitē.

Rīgas ūdens valdījumā patlaban ir 19544 māju mehāniskie skaitītāji.

Ir novērots, ka DN32 un DN40 diametra komercuzskaites mērāparāti pēc ilgstošas izmantošanas tiek atzīti par nederīgiem. Tas rada riskus neprecīza patērētā ūdens apjoma uzskaitē. Šī tendence lielākoties novērota daudzdzīvokļu

dzīvojamās mājās, kurās ūdens patēriņa apjomi ir ievērojami lielāki nekā privātmājās.

Rīgas ūdens jau pagājušajā gadā pieņēma lēmumu pēc mehānisko mērāparātu nomaiņas atkārtoti tos vairs neuzstādīt, izņemot gadījumus, ja tiek veikta mehānisko mērāparātu pirmstermiņa verifikācija un tie atzīti par lietošanai derīgiem.

Atšķirībā no mehāniskajiem skaitītājiem ultraskaņas mērāparātu korpusā nav kustīgu daļu (ūdens uzskaites mehānisms), tāpēc to precizitāti un darbību ūdensvada tīklā esošās nogulsnes un sīkās daļiņas ietekmē krietni mazāk.

Atgādināsim, ka šogad Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (PTAC) atklāja, ka 83% *Rīgas ūdens* uzstādīto mehānisko skaitītāju rāda kļūdainus datus, un uzņēmumam uzlicis naudassodu. **K**