

# Darīsim KOPĀ!

## GRŪTO PĀRRUNU LAIKS

Kādēļ dzīvokļu īpašniekiem ir jauni sarežģījumi ar zemes nomas līgumu noslēgšanu?

6. lpp.

## UZDEVUMS – APDROŠINĀT DAUDZDZĪVOKĻU MĀJU!

10. lpp.

Vai ir iespējams noformēt polisi tikai liftam vai siltummezglam, un kā apdrošināt pārvaldnieka atbildību?

№3 (151), marts 2021

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

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

# JURIS VIDŽIS: „KOPĀ MUMS IZDOSIES!”



*Jelgava*

Kā uzņēmums *Jelgavas nekustamā*

īpašuma pārvalde pandēmijas

apstākļos pārvalda mājas

un organizē dzīvokļu

īpašnieku kopsapulces?

4.–5. lpp.



2. lpp.

## „REMONTS VAR IEILGT...”

Kā uzņēmums *Siltumserviss Rīga* regulē apkures un karstā ūdens temperatūru galvaspilsētas mājās?

# „REMONTDARBI VAR ARĪ IEILGT...”

## Kā uzņēmums *Siltumserviss Rīga* novērš problēmas ar dzīvojamo māju apkuri un karstā ūdens temperatūru?

A. ŠEVČENKO

**Apkures sezonas laikā iedzīvotāji nereti sūdzas par nepietiekami labu siltuma padevi vai zemu karstā ūdens temperatūru. Pavasarī parādās sūdzības arī par to, ka mājas tiek pārkurinātas. Kā notiek apkures un karstā ūdens temperatūras regulēšana, un kāpēc šo pakalpojumu kvalitāte bieži pieklibo?**

„Dzīvoju mājā Rīgā, Brīvības ielā 388. No paša ziemas sākuma karstā ūdens temperatūra vannasistabā ir ļoti zema, nav iespējams nomazgāties. Mēneša laikā es vairākkārt zvanīju uzņēmumam *Siltumserviss Rīga*, kas pēc līguma ar mūsu apsaimniekotāju *Rīgas namu pārvaldnieks* apkalpo mājas iekšējos siltumtīklus.

Uzņēmuma *Siltumserviss Rīga* dispečeres pierakstīja manas sūdzības, bet mēneša laikā karstā ūdens temperatūra nav mainījies. Kā var panākt, lai man tiktu nodrošināts pakalpojums, par kuru es maksāju?” jautā mūsu lasītāja Jūlija.

### Arkārtējās situācijas laikā mērījumus neveic

Uz jautājumiem atbild Elīna Silionova, uzņēmuma *Siltumserviss Rīga* (SSR) Kvalitātes kontroles nodaļas vadītāja.

**– Cik ātri SSR reaģē uz klientu sūdzībām par karstā ūdens temperatūru dzīvoklī?**

– Pēc pieteikuma saņemšanas informācija nekavējoties tiek nodota atbildīgajai meistarū brigādei, tomēr pieteikuma izpildes laiks atkarīgs no situācijas un nepieciešamajiem remontdarbiem.

**– Kāda ir SSR rīcības kārtība gadījumos, ja klients sūdzas par karstā ūdens temperatūru?**

– SSR meistari veic karstā ūdens sistēmas apsekošanu un nepieciešamos remontdarbus. Tiek pārbaudīta karstā ūdens izejošā temperatūra no siltum-

maiņa. Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr.906 „Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi” 17. punktu dzīvojamās mājas pārvaldītājam ir pienākums pastāvīgi nodrošināt karstā ūdens temperatūru izejā no siltummaiņa ne zemāku par +55°C.

**– Vai SSR meistars apmeklē dzīvokli, lai izmērītu ūdens temperatūru?**

– Ņemot vērā Covid-19 izplatību, tiek maksimāli samazināts tiešais kontakts ar iedzīvotājiem, tādēļ patlaban mērījumi dzīvokļos netiek veikti, taču izņēmuma gadījumos, ja nav iespējams citādi identificēt un novērst problēmu, pēc atsevišķa saskaņojuma šādus mērījumus var veikt.

### Precīzu informāciju sniedz apsaimniekotājs

**– Cik ātri tiek veikta karstā ūdens temperatūras regulēšana vai sistēmas remonts, un vai SSR paziņo klientam par paveiktajiem darbiem?**

– Remontdarbu ilgums katram darbam ir individuāls atkarībā no situācijas, sistēmas konfigurācijas, remontdarbu apjoma un sarežģītības pakāpes. Remontdarbi var ieilgt, ja ir nepieciešama jaunu detaļu piegāde, remontmateriālu iepriekšēja sagatavošana, netiek nodrošināta piekļuve komunikācijām atsevišķos dzīvokļu īpašumos vai arī remontdarbu laikā atklājas kādas papildu problēmas, kuras nepieciešams novērst.

**– Ja SSR neinformē konkrētā dzīvokļa īpašnieku par izdarīto remontu, kā klients var uzzināt, kādus darbus SSR ir paveicis, reaģējot uz viņa zvani?**

– Ja problēma skar vairākus vienas dzīvojamās mājas dzīvokļus, tad atzvans tiek veikts atslēdzot kārtībā, lai pārliecinātos, ka problēma ir novērsta.

Precīzu informāciju par paveiktajiem remontdarbiem klienti var uzzināt, sazinoties ar savu apsaimniekotāju. Vēršoties uzņēmuma *Siltumserviss Rīga* klientu apkalpošanas centros, klients var saņemt virspusēju informāciju – vai remontdarbi ir pabeigti un vai siltumsistēmu darbība ir atjaunota.

### Ir „aizaudzis” stāvvads

**– Kādēļ mēneša laikā SSR nav noregulējis karstā ūdens temperatūru mūsu lasītājas dzīvoklī?**

– Problēma ir konkrētajā stāvvadā, kas iet caur dzīvokli nr. 4. Minētais stāvvads ir „aizaudzis”, tā caurlaidība ir būtiski samazinājusies, tāpēc ne siltummaiņa jaudas palielināšana, ne jaudīgāka cirkulācijas sūkņa uzstādīšana nedos vēlamo rezultātu. Diemžēl, lai kvalitatīvi atrisinātu esošo situāciju, ir jāveic karstā ūdens stāvvada nomaiņa. Karstā ūdens padeve pārējos stāvvados atbilst normatīvo aktu prasībām.

**– Kas notiek, ja SSR speciālisti konstatē, ka ūdens temperatūras regulēšanai nepieciešams visas sistēmas remonts vai nomaiņa? Kam jūs šo informāciju sūtīsiet, kā par šo situāciju tiek informēts konkrētā dzīvokļa īpašnieks?**

– Apjomīgu remontdarbu gadījumā tiek sagatavots defekta akts, remontdarbu tāme un informācija nosūtīta apsaimniekotājam.

### Māja tiek pārkurināta

„Dzīvoju Rīgā, Grīna bulvārī 7,” stāsta mūsu lasītājs Vasilijs. „Siltajās



dienās māja tiek pārkurināta. Līdzīgas problēmas ir mūsu kaimiņiem mājās Grīna bulvārī 9, 11 un 13. Ziņojām par pārkurināšanu pārvaldniekam, bet reakcijas nav, mājas siltumtīklus apsaimnieko uzņēmums *Siltumserviss Rīga*.”

**– Kāpēc individuālie siltummezgli (ISM) nereaģē uz ārējās temperatūras svārstībām?**

– ISM automātikas vadība dzīvojamajās mājās darbojas atbilstoši apkures temperatūras iestatījumiem un reaģē uz āra gaisa temperatūras svārstībām, – atbild Elīna Silionova. – Ja ISM automātika nespēj tikt galā ar šo uzdevumu, tiek veikta tās nomaiņa vai profilaktiskie darbi. Ātrākais, kā iespējams identificēt problēmu, ir informācijas saņemšana no klientiem – konkrētās mājas iedzīvotājiem.

**– Ja ISM tomēr reaģē automātiski, kāpēc siltajās marta dienās dzīvokļos ir pārāk karsti?**

– Saules ietekmē dzīvokļi mēdz papildus sasilt. Pavasarī un rudenī komforta temperatūra neatkarīgi no siltummezgla iestatījumiem būtiski atšķiras saules un ēnas pusē. Ja kādā no ēkas dzīvokļiem ir mainīti radiatoru, īpaši, ja nav veikts pārbūves projekts un izmantoti neatbilstoši sildelementi, apkures sistēmas darbības efektivitāte var atšķirties un pēc sajūtām var šķist, ka vienā vai otrā dzīvoklī ir pārkarsti.

**– Kādos gadījumos notiek ISM regulēšana manuāli?**

– ISM tiek regulēti manuāli pirms apkures sezonas uzsākšanas un gadījumos, ja tiek konstatēta mehāniska problēma vai avārijas situācija. Apkures sezonas laikā ISM tiek apsekots un veikta tā darbības pārbaude. Nepieciešamība iejaukties ISM darbībā manuāli ir reta.

**– Cik bieži mājā var mainīties siltuma padeves režīms, piemēram, diennakts laikā?**

– Siltuma padeves režīms ir atkarīgs no āra gaisa temperatūras svārstībām un siltumsistēmas tehniskā stāvokļa. Ņemot vērā, ka lielai daļai Rīgas dzīvojamo māju siltumsistēmas

ir nokalpojušas un novecojušas, katrā nākamā apkures sezonā var sagādāt arvien lielākas problēmas, ja tā savlaicīgi netiek renovēta. Ēkām ir jāveido uzkrājumi, kas paredzēti šāda veida darbiem. SSR apkalpo un nodrošina ēku siltumsistēmu darbību atbilstoši to esošajam stāvoklim, lai sasniegtu minimālās apkures padeves prasības un to nodrošināšanu.

### Pēc līguma ir jāreaģē uz katru sūdzību

**– Kur labāk sūdzēties, ja mājas iedzīvotājiem ir karsti – namu pārvaldei vai SSR?**

– Lai bez liekas kavēšanās pārbaudītu situāciju un novērstu cēloņus, par esošo problēmu jāinformē savs apsaimniekotājs un ar sapratni jāizturas pret tiem, kas pēc iespējas ātrāk cenšas veikt nepieciešamās pārbaudes.

**– Vai SSR speciālisti, saņemot sūdzību, pārbaudīs temperatūru dzīvoklī?**

– SSR, saņemot pieteikumu par apkures sistēmas darbības traucējumiem, apseko attiecīgo dzīvokli un noformē temperatūras mērījumu aktu, taču pandēmijas ierobežojumu laikā SSR darbinieki ir pakļauti liela riskam saslimt ar Covid-19, tāpēc dzīvokļu īpašumu apmeklēšana klātienē ir ierobežota.

**– SSR reaģēs uz viena iedzīvotāja sūdzību vai ir nepieciešamas vairākas sūdzības no vienas mājas?**

– SSR reaģē uz visiem pieteikumiem, veic apsekošanu un konsultē iedzīvotājus par problēmu un tās novēršanai nepieciešamajām darbībām.

**– Cik ātri SSR būtu jānoregulē siltuma padeves režīms pēc iedzīvotāju sūdzības vai iesnieguma?**

Atbilstoši līguma nosacījumiem SSR reaģē uz katru pieteikumu un atbilstoši izpildei ziņo par to pasūtītājam – mājas apsaimniekotājam. Katra pieteikuma izpildes laiks var atšķirties, ja tiek ierobežota piekļuve vai Covid-19 pandēmijas ierobežojošo darbību dēļ nav iespējama tūlītēja problēmas novēršana. **K**

### Kā sazināties ar uzņēmumu *Siltumserviss Rīga*?

Ņemot vērā Covid-19 izplatību valstī, *Siltumserviss Rīga* klientu apkalpošanas centri apmeklētājiem ir slēgti.

Iedzīvotāji ir aicināti par problēmām apkures vai karstā ūdens sistēmā ziņot:

■ zvanot uz avārijas dienesta tālruni **80000610**;

■ sūtot privātu ziņu uz uzņēmuma *Facebook* kontu, norādot adresi, kontakttālruni un problēmas aprakstu;

■ aizpildot kontaktformu mājaslapā [www.siltumserviss.lv](http://www.siltumserviss.lv), sadaļā „Sazinies ar mums”.

## Fakts

## DZĪVOKLI NEATŅEMS?

Saeima galīgajā lasījumā pieņēma grozījumus *Kriminālprocesa likumā*, lai aizsargātu labticīgā ieguvēja intereses gadījumos, ja noziedzīgi iegūts nekustamais īpašums piekrīt valstij.

Izmaiņas *Kriminālprocesa likumā* pieņemtas, lai nodrošinātu efektīvāku labticīgā ieguvēja interešu aizstāvību kriminālprocesā. Izmaiņas nepieciešamas, lai aizsargātu tās personas, kas nekustamo īpašumu ieguvušas labā ticībā, bet vēlāk nekustamais īpašums atzīts par noziedzīgi iegūtu.

Ja noziedzīgi iegūta manta ir nekustamais īpašums, kas ir piekritīgs valstij, to atstāj īpašumā labticīgajam ieguvējam, kura īpašumtiesības ir nostiprinātas publiskā reģistrā, nosaka pieņemtās izmaiņas.

Tāpat likumā noteikts, ka no personas, kas izdarījusi noziedzīgo nodarījumu, valsts labā *Civilprocesa likumā* noteiktajā kārtībā piedzen šīs mantas vērtību.

## LIELĀKIE PARĀDI – NEPIILNAJĀM ĢIMENĒM

Piektajai daļai Latvijas iedzīvotāju mājokļa izdevumu segšana bija ļoti apgrūtināša

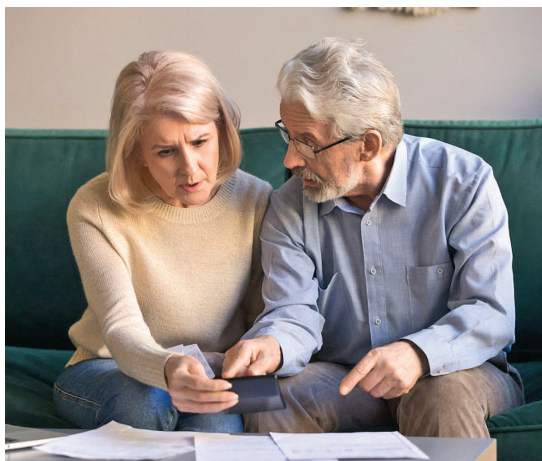
2020. gadā piektajai daļai (20,7%) māsaimniecību mājokļa izdevumu segšana bija ļoti apgrūtināša (2019. gadā – 22,0%), liecina Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) dati.

Vislielākās grūtības segt mājokļa izdevumus bija māsaimniecībām, kurās dzīvoja viena persona vecumā no 65 gadiem, un nepilnajām ģimenēm (viens pieaugušais ar bērniem). Mājokļa izdevumus bija ļoti apgrūtināši segt 34,5% vientuļo vecāku gadagājuma cilvēku (vecumā no 65 gadiem) un 30,0% nepilno ģimeņu. Starp daudz bērnu ģimenēm (pāris ar trim un vairāk bērniem) 19,6% bija tādu, kurām mājokļa izdevumi bija ļoti apgrūtināši, un tas ir ievērojami vairāk nekā starp pāriem ar vienu bērnu (10,4%) un pāriem ar diviem bērniem (8,1%).

**Vismairāk komunālo maksājumu parādi ir nepilnajām ģimenēm, vismazāk – pāriem bez bērniem un vientuļajiem senioriem**

Kopš 2019. gada ir nedaudz samazinājies to māsaimniecību īpatsvars, kurām pēdējo 12 mēnešu laikā naudas trūkuma dēļ kaut reizi ir bijuši parādi par komunālajiem maksājumiem (no 8,6% 2019. gadā līdz 8,0% 2020. gadā). 2020. gadā visvairāk parādnieku par komunālajiem maksājumiem bija starp māsaimniecībām, kur viens pieaugušais audzina bērnus (20,3%), pāriem ar trim un vairāk bērniem (15,8%) un māsaimniecībām, kurās dzīvo viena persona vecumā no 16 līdz 64 gadiem (10,9%). Savukārt vismazāk parādnieku par komunālo pakalpojumu rēķiniem bija starp pāriem bez bērniem (4,1%) un starp māsaimniecībām, kurās dzīvoja viena persona vecumā no 65 gadiem (4,6%).

**2020. gadā mājokļa uzturēšanas izdevumi Latvijā bija vidēji 156 eiro mēnesī**



2020. gadā mājokļa uzturēšanas izdevumi Latvijā bija vidēji 156 eiro mēnesī uz vienu māsaimniecību, kas ir par pieciem eiro vairāk nekā gadu iepriekš. Turpina samazināties izdevumu īpatsvars, kas tērēts mājokļa uzturēšanai – pērn māsaimniecības mājokļa uzturēšanai vidēji tērēja 11,8% no saviem ienākumiem (2019. gadā – 12,2%).

**Piektdaļu no ienākumiem vientuļie seniori tērē mājoklim**

Vidēji viena māsaimniecība mājokļa uzturēšanai izdod 11,8% no ienākumiem. Vismairāk mājokļa izmaksas ietekmēja vientuļos seniorus (no 65 gadiem) – viņi par mājokli tērēja 22,1% no saviem ienākumiem. Māsaimniecībām ar vienu pieaugušo un bērniem mājokļa izdevumi veidoja 16,4% no ienākumiem, bet persona vecumā no 16 līdz 64 gadiem mājokļa uzturēšanai iztērēja 16,2% no ienākumiem.

Māsaimniecībās, kurās dzīvo pāris ar bērniem, mājokļa izdevumi veidoja 10,0–10,8% no ienākumiem, savukārt pāri bez bērniem mājokļa izmaksām veltīja nedaudz vairāk – 11,1% no saviem ienākumiem. **K**

Vācijas ražotāja apkures radiatoru "KERMI" 25% atlaide no veikala cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

**SIA SANREMS**

Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju Pārbaude – Nomaņa – Uzstādīšana Ūdens skaitītāju rādījumu starpības izlīdzināšana

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

✓ Kā jāapsaimnieko mājokli?  
✓ Kas maksās par remontu?  
✓ Kādas tiesības ir iedzīvotājiem?  
✓ Kāpēc aug tarifi?

Par to visu – mūsu portālā [www.kopaa.lv](http://www.kopaa.lv)!

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas portāls

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

Viss par māju apsaimniekošanu

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

Akciju sabiedrība

**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

Apsaimniekojam mājas, kurām ir biedrības vai pilnvarotās personas!

Rīga, Gogoļa 5, tālrunis 67893079, [info@rna.lv](mailto:info@rna.lv)

## AVĪZI BEZ MAKSAS VAR SAŅEMT:

- Veselības centrā 4, Krišjāņa Barona ielā 117
- Bolderājas poliklīnikā, Kapteiņu ielā 7
- Rīgas domes Labklājības departamentā, Baznīcas ielā 19/23
- Rīgas Sociālā dienesta
  - Teritoriālajā centrā Avoti, Avotu ielā 31, k-2
  - Teritoriālajā centrā Bolderāja, Mežrozīšu ielā 43
  - Teritoriālajā centrā Vidzeme, Vidrižu ielā 3, Brīvības gatvē 266
  - Teritoriālajā centrā Purvciems, Ieriķu ielā 2b
  - Teritoriālajā centrā Pļavnieki, Salnas ielā 2
  - Teritoriālajā centrā Āgenskalns, Ed. Smiļģa ielā 46, Ziepju ielā 13
  - Teritoriālajā centrā Dzirciems, Baldones ielā 2
  - Teritoriālajā centrā Ziemeļi, Hanzas ielā 7
  - Kultūras centrā Imanta, Anniņmuižas bulvārī 29
  - Kultūras centrā Iļģuciems, Lidoņu ielā 27, k-2
- Rīgas namu apsaimniekotāja filiālēs:
  - Gogoļa ielā 5, Rīgā
  - Daugavas ielā 1, Salaspilī
- Rīgas namu pārvaldnieka iecirkņos un nodaļās
- Jūrmalā, Skolas ielā 50, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas birojā
- Jūrmalā, Raiņa ielā 110, aptiekā
- Jūrmalā, Nometņu ielā 10, aptiekā

**Nākamo „Darīsim Kopā!” numuru gaidiet 15. aprīlī**

**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](mailto:info@kopaa.lv) Rīga, Gogoļa iela 5, LV-1011 Iznāk sadarbībā ar Rīgas apsaimniekotāju asociāciju Iespiests: SIA „Poligrāfijas grupa Mūkusalā”

Tirāža: 20 000

# JURIS VIDŽIS: „KOPĀ MUMS

## Kā uzņēmumā *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* māju pārvaldīšanu organizē pandēmijas apstākļos?

Marina MATROŅINA

**Aizvadītais gads bija sarežģīts apsaimniekošanas uzņēmumiem, bet SIA *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* (JNĪP) spēja ātri pielāgoties situācijai, lai nodrošinātu klientiem kvalitatīvus pārvaldīšanas pakalpojumus. Par jaunajiem 2021. gada izaicinājumiem stāsta uzņēmuma vadītājs Juris Vidžis.**

### Slodze pieaugusi

**– Kā jūs pārvarat grūtības, kas saistītas ar pandēmiju?**

– Protams, slodze pieaug – kā uzņēmuma darbiniekiem, tā arī mūsu klientiem, jo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana ir divpusējs process. Tādējādi esam ļoti gandarīti, ka savulaik izveidojām uzņēmuma informatīvo sistēmu internetā (*nip.lv*). Pateicoties šai sistēmai, neesam zaudējuši saikni ar saviem klientiem attālinātā darba apstākļos.

Informatīvās sistēmas pilnveidošana jau kopš 2019. gada dod iespēju mūsu apsaimniekoto māju dzīvokļu īpašniekiem piedalīties kopīgu lēmumu pieņemšanā e-vidē. 2020. gadā tika pieņemti vairāk nekā 600 šādi attālināti lēmumi.

**– Pārvaldniekam vissvarīgākais ir nezaudēt kontaktu ar klientu un pastāvīgi informēt viņu par visām aktualitātēm. Kā jūs to darāt?**

– Uzņēmuma informatīvajā sistēmā ir sadaļa „Saziņa ar pārvaldnieku”, un šī funkcija reāli darbojas. Darbojas arī nepastarpināta saziņa ar pārvaldnieku, kuru mēs nodrošinām māju kontaktpersonām. Uzskatām, ka šis darbs kontaktu uzturēšanas jomā sevi ir attaisnojis.

Atgādinu, ka informatīvās sistēmas funkcijas var izmantot tikai tie dzīvokļu īpašnieki, kuri autentificējušies kā sistēmas lietotāji. Patlaban sistēmu lieto 2/3 klientu.

### Visa informācija – tikai dzīvokļu īpašniekiem

**– Vai šībrīža situācijā jūs sniežat konsultācijas arī pa tālruni?**

– Tā ir, bet arī šāda veida saziņā neiztikt bez sarežģījumiem. Mums nav iespējas pārliecināties, ka zvanītājs ir dzīvokļa īpašnieks. Jāatceras, ka pārvaldnieks strādā tikai ar dzīvokļu īpašniekiem vai viņu pilnvarotajām personām. Uzņēmuma iekšējās instrukcijās ir precīzi noteikts, kādu informāciju atļauts izsniegt bez klienta personības pārbaudes, bet kādu – ne.

**– Kā rīkotos, ja vienam dzīvoklim ir vairāki līdzīpašnieki?**

– Šiem līdzīpašniekiem jāvienojas, kurš no viņiem būs pārstāvis saziņā ar pārvaldnieku. Šāds cilvēks tiks reģistrēts mūsu īpašnieku reģistrā kā dzīvokļa līdzīpašnieks, kas pārstāv visus līdzīpašniekus. Pilnvarotajai personai tiks izrakstīts viens rēķins par dzīvokli, un pilnvarotā persona arī varēs saņemt visas ziņas no pārvaldnieka.

### Kā organizēt remontdarbu drošību?

**– Kā organizējat avārijas darbus mājās un dzīvokļos šajā sarežģītajā laikā?**

– Avārijas un remontdarbi ārkārtējās situācijas dēļ netiek apturēti. Mēs zinām, kādā tehniskajā stāvoklī pašlaik atrodas mūsu klientu mājas. Es lūdzu klientus, kuri piesaka avārijas izsaukumu, godīgi mums paziņot, ja viņi ir ar koronavīrusu saslimušu cilvēku kontaktpersonas vai slimo paši. Saņemot šādu informāciju, mēs spējam pareizi organizēt izbraukšanu uz izsaukumu un veikt remontdarbus. Ja uzņēmums negādās par savu darbinieku drošību, tad var pienākt diena, kad mūsu pakalpojumus nevarēs saņemt arī citu māju iedzīvotāji Jelgavā.

Veicot remontdarbus, mēs ievērojam visus drošības noteikumus un pagaidām veicam tikai pašus nepieciešamākos remontdarbus.

### Par individuālajiem ūdens skaitītājiem

**– Ko darīt dzīvokļa īpašniekam, ja ārkārtējās situācijas laikā vai tūlīt pēc tās beigšies individuālā ūdens patēriņa skaitītāja verificēšanas termiņš?**

– Patlaban, ārkārtējās situācijas laikā, Ministru kabinets ir pieņēmis lēmumu pagarināt šādu skaitītāju obligātās verificēšanas termiņu, tas nozīmē, ka iedzīvotāju uztraukumam nav pamata. Mēs turpinām pieņemt rādījumus no mērāparātiem, kuru verificācijas termiņš ir beidzies.

**– Ko darīt, ja ūdens patēriņa skaitītājs dzīvoklī vairs nestrādā?**

– Mēs pastāvīgi saņemam šādus ziņojumus no dzīvokļu īpašniekiem. Nav jāuztraucas: ja skaitītājs nestrādā, informējiet par to pārvaldnieku, šādā gadījumā ūdens patēriņš tiks aprēķināts pēc pēdējo trīs mēnešu vidējā patēriņa.

**– Kā pareizi organizēt skaitītāja nomaiņu savā dzīvoklī?**

– Jelgavā ūdens skaitītājus dzīvokļos maina mūsu uzticību guvuši uzņēmumi, kuru saraksts ir zināms, tāpēc mēs neiesakām uzticēties cilvēkam, kurš nav speciālists, vai uzdot skaitītāju nomaiņu firmai, kurai ar mums nav līguma. Pretējā gadījumā var rasties problēmas, jo, nomainot skaitītāju, ne tikai jānodrošina pareiza ierīces montāža, bet arī jāfiksē tās rādījums. Fiksācijas faktu apliecina akts. Nedrīkst izveidoties situācija, ka mēs aprēķinājam vienu ūdens daudzumu, bet, nomainot skaitītāju, izrādās, ka tas ir pavisam cits.

**– Ārkārtējā situācija agri vai vēlū beigšies. Vai uzņēmums būs gatavs atkal apkalpot klientus klātienē?**

– Pirmkārt, esam sapratuši, ka tikšanās klātienē ir jāorganizē tikai neatliekamās nepieciešamības gadījumā. Turklāt šis gads *Covid zīmē* parādīja, ka, pateicoties jaunajām tehniskajām iespējām, lielāko daļu jautājumu var atrisināt attālināti. Atsevišķos gadījumos, piemēram, līgumu parakstīšana, pēc ārkārtējās situācijas plānojam atjaunot arī



Juris Vidžis, JNĪP valdes loceklis

klientu pieņemšanu. Izmantojot mūsu jauno sistēmu – rindu kārtotāju –, nodrošināsim, lai telpās būtu tikai noteikts skaits cilvēku un apkalpošana noritētu maksimāli raiti.

### Sapulces notiks tiešsaistē

**– 2020. gadā izsludinātās ārkārtējās situācijas dēļ JNĪP atcēla ikgadējo dzīvokļu īpašnieku kopsapulču organizēšanu. Vai šajā gadā iedzīvotājiem jāgaida kopsapulces?**

– Jā, nupat jau paši iedzīvotāji atzīst, ka mūsdienīgie tehnoloģiskie rīki ļauj organizēt kopsapulces. Mēs esam sagatavojušies kopsapulces 2021. gadā organizēt attālināti.

Nav jābaidās no jaunām tehnoloģijām, nav jābaidās no neērtībām. Mēs organizēsīm sanāksmes tā, lai tajās varētu piedalīties ikviens interesents.

### Vajag atkritumu šķirošanu!

**– Par ko ar dzīvokļu īpašniekiem runāsi kopsapulcēs?**

– Viens no jautājumiem, kas tiks apspriests kopsapulcēs, ir atkritumu apsaimniekošana. Jāsaprot, ka katrs no mums ir atkritumu ražotājs un katram ir jābūt par šo atkritumu izvešanu uz pārstrādes vietu.

Pašlaik mums ir problēmas ar atkritumu apsaimniekošanu: ir māju kopējie konteineru laukumi, ir mājas ar atkritumu vadiem. Nenotiek atkritumu šķirošana.

Pirmā iemaņa, kuru cilvēkiem nepieciešams apgūt, ir atkritumu šķirošana. Tas samazinās iedzīvotāju izdevumus par atkritumu izvešanu, jo jāmaksā ir tikai par nešķīrotiem atkritumiem.

Īpaša problēma ir mājas ar atkritumu vadiem, kur iedzīvotājiem vispār nav iespēju šķirot atkritumus. Zem atkritumu vada esošajā konteinerā telpā nav iespējams nodrošināt atsevišķas tvertnes izvietojumu šķīrotiem atkritumiem.

**– Vai tvertnes šķīrotajiem atkritumiem nav iespējams izvietot blakus mājai?**

– Šis jautājums arī tiks apspriests kopsapulču laikā ar katras mājas iedzīvotājiem. Tiek plānots kopīgi izvērtēt, vai pastāv iespēja izvietot atsevišķu atkritumu savākšanas laukumu blakus konkrētajai mājai un kā to labāk darīt.

Šogad Jelgavas pašvaldība turpina atbalstīt pagalmu labiekārtošanas programmu, kuras ietvaros piešķirts īpašs atbalsts arī atkritumu šķirošanas laukumu ierīkošanai. Šiem mērķiem pilsētas pašvaldība paredzējusi līdzfinansējumu. Šo iespēju nepieciešams izmantot, lai sakārtotu atkritumu laukumus atbilstoši mūsdienu prasībām. Nav vairs iespējams dzīvot tā, kā dzīvojam pirms 30–40 gadiem, kad visas mājas piederēja vienam īpašniekam – pilsētai – un šis īpašnieks centralizēti rīkoja kopējos laukumus un organizēja atkritumu izvešanu. Šodien katrai mājai ir savs saimnieks, tā ir dzīvokļu īpašnieku kopība. Šim kolektīvajam īpašniekam jābūt par savu atkritumu apsaimniekošanu. Protams, ja pašvaldība neatbalstīs šo iniciatīvu gan finansiāli, gan informatīvi, tad šo jautājumu būs grūti „izkustināt”.

Jaunu atkritumu laukumu izbūvēšana ir daļa no pagalmu labiekārtošanas programmas. Šīs programmas ietvaros ir iespēja atrisināt vēl vienu nozīmīgu Jelgavas pagalmu problēmu – lietusūdens kanalizācijas ierīkošanu, izbūvēt stāvlaukumus un paplašināt iebraucamos ceļus. Pašvaldībā ir arī at-

# IZDOSIES! >>



balsta programma māju pieslēgšanai centralizētajiem kanalizācijas tīkliem. Es domāju, ka šie darbi ir jādara visur, kur vien iespējams. Pirmkārt, tas palīdz saudzēt vidi, otrkārt, palielina visu iedzīvotāju komfortu.

## Nepieciešama renovācijas atbalsta programma

### – Kādus vēl jautājumus esat iecerējuši apspriest ar iedzīvotājiem kopsapulcēs?

– Mēs pastāvīgi runājam par to, ka mājas Latvijā ir sliktā, neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Tuvojas māju kalpošanas normatīvā laika beigu termiņš. Kā rīkoties, pašreiz atbildes nav. Ja nezināsim, kādā tehniskajā stāvoklī atrodas mūsu dzīvojamās mājas, nevarēsim plānot darbus nākotnē.

Tas attiecas arī uz māju siltināšanu. Mēs pārvaldām vairāk nekā 400 māju, un tās visas atjaunot vienlaicīgi normālā tehniskajā stāvoklī nav reāli. Pirmkārt, tās ir finanses, otrkārt, – darbaspēka resursi, tāpēc māju atjaunošanas jautājums jārisina pakāpeniski, rūpīgi plānojot darbus. Mēs dzīvokļu īpašniekiem piedāvāsim pieņemt lēmumu par viņu īpašumā esošās mājas tehnisko apsekošanu, kuras atzinums mums kopā ļoti nepieciešams remontdarbu plānu izveidošanai.

### – Kā 2021. gadā gatavojaties paplašināt māju atjaunošanas programmu Jelgavā?

– Ļoti bēdīgi, ka mums nav valsts programmas māju siltināšanas atbalstam. Pēdējo trīs gadu laikā, pateicoties ES fondu renovācijas programmai, ko administrē finanšu institūcija *Altum*, mums izdevās pārliecināt dzīvokļu īpašniekus par māju kompleksas atjaunošanas lietderību. Daļa māju ir nobalsojusi par dalību atbalsta programmā un iesniegusi savus pieteikumus, daļa to nokavēja, un patlaban līdzfinansējums ir beidzies. Jautājums – kā rīkoties tālāk? Valsts atbalsta programmas nav, un tā ir liela nelaime. Taču publiskajā telpā pastāvīgi izskan informācija par to, ka Latvijai pandēmijas laikā ir pieejami papildu līdzekļi. Ikvienam ekonomists apliecinās, ka no viena eiro, kas ieguldīts māju siltināšanā, gandrīz 30% atgriežas valsts budžetā nodokļu veidā. Kāda vēl ekonomikas sildīšanas programma ir vajadzīga?

Ja valsts atbalstītu dzīvojamo māju atjaunošanu, tas dotu labumu ne tikai budžetam, bet arī cilvēkiem: mājās samazinātos siltuma patēriņš, samazinātos rēķini, izlīdzinātos komforta līmenis, nemaz nerunājot par uzlabotu pilsētas vidi. Paskatieties, kā izskatās renovētās mājas un cik ļoti tās atšķiras no mājām, kuras nav piedalījušās programmā.

Un cilvēki? Ja iedzīvotāji paši ir sadūšojusies uz savas mājas siltināšanu, viņi vēlāk ļoti izmaina attieksmi pret kopīpašumu – kļūst daudz saudzīgāki.

Es nesaprotu, kādēļ daļu no Latvijai patlaban pieejamajiem gandrīz 2 miljardiem eiro nevarētu novirzīt mājokļu renovācijas programmai.

## Kas ir dzīvokļu īpašnieku kopība?

### – Kā JNĪP pārstāv savu klientu intereses tiesās, piemēram, piedzenot komunālos parādus no iedzīvotājiem?

– Mēs jau sen izrakstām rēķinus dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā. Tas ir loģiski, jo pārvaldnieks tikai pārvalda mājas finanšu resursus: saņem, uzskaita, novirza, kam pienākas, un par to atskaitās iedzīvotājiem.



2020. gadā Augstākā tiesa beidzot atzina dzīvokļu īpašnieku kopības statusu. Īpašnieku kopībai ir sava atbildība un savi pienākumi. Tikai dzīvokļu īpašnieku kopība var pieņemt noteiktus lēmumus, kā pārvaldīt dzīvojamo māju.

Pašlaik mēs esam saņēmuši pilnvarojumu no vairāku dzīvokļu īpašnieku kopībām par viņu interešu pārstāvību tiesā, proti, parādu piedziņas tiesvedībās. Lai pilnvara stātos spēkā, par to jābalso ne mazāk kā 2/3 mājas dzīvokļu īpašnieku.

Tikko mums šos parādus izdodas atgūt, mēs tos attiecinām uz katras mājas līdzekļiem. Šī nauda pieder nevis JNĪP, bet gan dzīvokļu īpašnieku kopībai, un pēc tam īpašnieki var rīkoties ar līdzekļiem, kā paši izlemj, piemēram, ieguldīt mājas labiekārtošanā vai remontā.

Tātad rēķinus un atskaites pārvaldnieks sagatavo dzīvokļu īpašnieku uzdevumā.

## Iedzīvotāji gaida grozījumus Civillikumā

### – Kā Jelgavā klājas to māju dzīvokļu īpašniekiem, kuru īpašums atrodas uz privāta īpašnieka zemes, kādas problēmas viņiem rodas?

– Ar šo problēmu visā Latvijā „mētājas” kā ar karstu kartupeli. Patlaban Latvijā ir gatavots likuma projekts par dalītā īpašuma izbeigšanu, kā arī grozījumi *Civillikumā*, saskaņā ar kuriem visiem īpašniekiem, zem kuru mājām (un citām ēkām) ir privāta īpašnieka zeme, būtu jāmaksā nomas maksa 4% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā.

Mēs jau pirms gada runājam par to, ka šādu grozījumu pieņemšana risinātu daudzas problēmas. Vienotas nomas maksas likmes noteikšana palīdzētu laikus saņemt maksu par zemes nomu un pārskaitīt to zemes īpašniekam.

Grozījumi *Civillikumā* paredz noteikt arī to, ka zemes lietotājiem labiekārtošanas darbi ar zemes īpašnieku nav jāsaņem. Pēc spēkā esošā regulējuma šāda saskaņošana ir obligāta prasība, un reizēm tas noved līdz absurda situācijai.

Mums ir viena adrese, kur dzīvokļu īpašnieki vēlas ierīkot atkritumu konteineru laukumu, taču zemes īpašnieks saka: jā, es piekrišu, bet vispirms izbūvējiet ceļu sešu metru platumā un atkritumu laukumu būvēsiet manis norādītajā vietā uz manas zemes.

### – Visi zemes īpašnieki taču tā nerīkojas?

– Pareizi, piemēram, daudzi zemes īpašnieki piedāvā dzīvokļu īpašniekiem nomas līgumu par mērenu likmi – 4% gadā, un šādi līgumi ātri tiek noslēgti. Atsevišķos gadījumos puses nevar vienoties par nomas likmi, tāpēc līguma noslēgšana kļūst neiespējama.

### – Kas notiek šādā gadījumā?

– Vispirms pajautāsim sev: kas slēdz zemes nomas līgumu? Protams, tas ir zemes lietotājs – dzīvokļa īpašnieks – un zemes īpašnieks – iznomātājs. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā teikts, ka nomas līgums ir nepieciešams, bet tiesu prakse rāda, ka līgumu var arī neslēgt, to aizstāj tiesas spriedums par nomas likmes noteikšanu. Zemes īpašnieki to izmanto, viņi ilgstoši nedod par sevi ziņu, bet pēc tam izsaka dzīvokļu īpašniekiem prasības par zemes lietošanu, piedzenot parādu par iepriekšējiem gadiem.

### – Ko šeit var palīdzēt pārvaldnieks?

– Lai izslēgtu šādas situācijas, pagājušajā gadā, saņemot vairāku māju dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarojumu, mēs vērsāmies tiesā pret zemes īpašniekiem, pieprasot zemes nomas līguma piespiedu noslēgšanu. Es ceru, ka šie procesi palīdzēs sakārtot situāciju.

Pretējā gadījumā pašreizējie tiesas lēmumi par zemes īpašnieku prasībām pret dzīvokļu īpašniekiem grauj attiecības starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku, starp tiem iedzenot ķīli, jo dzīvokļu īpašnieki, ne līdz galam izpratuši notiekošo, visā vaino pārvaldnieku.

## JNĪP būs jaunas mājas

### – Jelgava pastāvīgi piedalās starptautiskos projektos. Ko esat ieplānojuši 2021. gadā?

– Sadarbībā ar starptautisko organizāciju *LIM Living in Metropolises* esam plānojuši Jelgavā sākt jaunu pieejamu īres namu būvniecību.

Organizācijas *LIM Living in Metropolises* vēsture ir ļoti interesanta. Tā sākās XIX gadsimta beigās, kad Eiropā sāka attīstīties rūpniecība un pilsētās izveidojās barbaru trūkums. Pilsētiņās ar cerību nopelnīt saradās strādnieki no lauku rajoniem, bet viņiem nebija, kur dzīvot. Rezultātā radās kooperatīvu kustība, kuras ietvaros kooperatīvs būvēja daudzdzīvokļu mājas, bet kooperatīva biedriem tika dotas tiesības tajā īrēt dzīvokli un iesaistīties mājas pārvaldīšanā. Kooperatīva biedri var būt gan fiziskas, gan juridiskas personas.

*LIM Living in Metropolises* ir Eiropas mājokļu kooperatīvs, un mēs ar šo organizāciju esam parakstījuši sadarbības līgumu par nodomu popularizēt kooperatīvo māju pārvaldīšanas modeli un uzbūvēt pieejamu īres māju Jelgavā.

### – Kurā vietā ir plānota jaunbūve, un cik dzīvokļu uzbūvēsiet?

– Šīs mājas tiks celtas Peldu ielā, uz zemesgabala 1 hektāra platībā. Patlaban mēs strādājam pie projekta koncepcijas. Pagaidām nav galīgā lēmuma, vai būvēsim tikai vienu māju vai vairākas, bet projektā ir aprēķins vismaz par 150 dzīvokļiem. Būvniecībā izmantosim vietējos resursus.

Kopā ar Eiropas partneriem mēs veicām pētījumu, lai noskaidrotu, vai šāds projekts spēs atmaksāties, un analizējam mājokļu īres tirgu Jelgavā un Latvijā. Varu teikt, ka mēs spēsim piedāvāt potenciālajiem īrniekiem pilnībā konkurētspējīgas īres cenas.

### – Ko jūs vēlaties JNĪP klientiem pateikt mūsu sarunas noslēgumā?

– 2020. gads parādīja, ka mums visiem ir jāmainās un jāatceras par elementāriem drošības noteikumiem: jāievēro sociālā distance, jānēsā maskas, jādezinficē rokas un jāvakcinējas. Kamēr situācija vēl nav stabila, atturēsimies tikt klātienē, pacietīsim! Mūsu rīcībā ir dažādi virtuālie instrumenti, kas palīdz organizēt kvalitatīvu dzīvojamo māju pārvaldīšanu pat ārkārtējos apstākļos. Kopā mums izdosies! **K**

# „RĪKOJAMIES DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU KOPĪBAS VĀRDĀ”

Uzņēmuma *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* administratīvais direktors stāsta, kādas izmaiņas likumos skars dzīvokļu īpašniekus

Iloņa MILLERE

**Kā SIA *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* (JNĪP) rūpējas par savu klientu – dzīvokļu īpašnieku – tiesību aizsardzību? Par to stāsta uzņēmuma administratīvais direktors Jānis Zeltiņš.**

Jānis Zeltiņš dzīvokļa īpašniekiem atgādina, ka JNĪP ir dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis visos jautājumos, kuri uzņēmumam deleģēti ar pilnvarojuma līgumu.

## Dzīvokļu īpašnieku kopības interesēs

– 2019. gada 12. decembris ir svarīgs datums visiem dzīvojamu māju pārvaldniekiem, jo šajā dienā Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments atzina, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir uzskatāma par pilntiesīgu tiesību subjektu.

### – Kāpēc tas ir tik svarīgi?

– Šis lēmums ir viesis skaidrību strīda jautājumos par kopības (kā visu konkrētās mājas dzīvokļu īpašnieku kopuma – *red. piezīme*) atbildību, ko bieži skata tiesas prāvās. Tā kā patlaban noteikts, ka kopība ir pilntiesīgs tiesību subjekts, pārvaldniekam ir tiesības prasības tiesā celt īpašnieku kopības vārdā. Piemēram, piedzīt parādus no atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem – ne maksātājiem.

– **Kā agrāk notika šāda pie-dziņa?**

– Iepriekš pārvaldnieks bija spiests celt prasības savā vārdā. Tagad viņš iesniedz prasību un saņem spriedumu konkrētās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā un tās interesēs. Tādējādi kopība pati pilnvērtīgi realizē savas tiesības un pārvaldnieks šādās tiesās tagad ir tikai dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvis.

## Nomas maksai „griestu” vairs nav

Nopietns jautājums dzīvokļu īpašniekiem visā Latvijā, tāpat arī Jelgavā, ir piespiedu zemes noma.

– Attiecībā uz piespiedu nomu 2018. gada 20. aprīļa Satversmes tiesas lēmums atcēla likumā nostiprinātās nomas maksas likmes. Savukārt likumdevēji joprojām nav pieņēmuši jaunu regulējumu, – atgādina Jānis Zeltiņš.

### – Pie kāda rezultāta esam šajā situācijā nonākuši?

– Patlaban mums ir jārisina daudz strīdīgu situāciju attiecībā uz nomas maksas apmēru. Tā kā maksimāli pieļaujamā maksa vairs nav noteikta likumā, zemes īpašnieki izvirza visai atšķirīgas prasības.

### – Kādas ir šīs prasības?

– Visbiežāk zemes īpašnieki vēlas saņemt samaksu 6% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā, kā tas bija noteikts iepriekš noslēgtajos līgumos, taču ir arī gadījums, kad īpašnieks pieprasīja nomas maksu 8% apmērā.

## Nomas vietā – tiesas spriedums

– **Kas notiek, ja dzīvokļu īpašnieki nepiekrīt palielināt nomas maksas apmēru, slēdzot jaunu līgumu?**

– Ja zemes īpašniekam nav izdevies vienoties ar dzīvokļu īpašniekiem par nomas līguma noteikumiem, viņš vērsīs tiesā.

### – Vai nomas līgumu var aizstāt tiesas spriedums?

– Jā, kaut gan normatīvie akti paredz noslēgt nomas līgumus, taču prakse pierāda pretējo – līgumi bieži noslēgti netiek. Pirmais iemesls ir tas, ka nav iespējams vienoties par nomas maksas likmēm. Otrs iemesls ir Augstākās tiesas tiesu prakse, saskaņā ar kuru rakstveida līgums nav nepieciešams un to var aizstāt ar tiesas spriedumu, tādēļ zemes īpašnieki bieži izvēlas vērsties tiesā un gaidīt lēmumu par piespiedu nomas maksas apmēra noteikšanu.

### – Vai tas situāciju padara sarežģītāku?

– Jā, turklāt arī mājas pārvaldniekam. Praktiskajā dzīvē, no vienas pu-

**Patlaban mums ir jārisina daudz strīdīgu situāciju attiecībā uz nomas maksas apmēru. Tā kā maksimāli pieļaujamā maksa vairs nav noteikta likumā, zemes īpašnieki izvirza visai atšķirīgas prasības.**

ses, dzīvokļu īpašnieku kopība ir pilntiesīgs tiesību subjekts, bet, no otras puses, konfliktu risināšanā pastāvīgi tiek iesaistīts arī pārvaldnieks.

### – Kādi sarežģījumi rodas dzīvokļu īpašniekiem?

– Gadās, ka tiesas procesa laikā, kas, kā zināms, var ieilgt, dzīvokļu īpašnieki par zemes nomu nemaksā. Pēc tam, jau ar tiesas spriedumu, viņiem jāsamaksā visa nomas maksa par beidzamajiem trim gadiem.

## Arī vissarežģītākajiem jautājumiem ir risinājumi

– **Kā pasargāt dzīvokļu īpašniekus no pienākuma uzreiz samaksāt zemes īpašniekam nomu par visiem gadiem, kamēr ilgst tiesvedība?**

– Lai izvairītos no pienākuma uzreiz samaksāt zemes īpašniekam lielu summu, dzīvokļu īpašnieku kopība var pieņemt lēmumu un iepriekš noteikt papildus regulārajiem maksājumiem veikt ikmēneša iemaksu, kuru tiesas prāvas zaudēšanas gadījumā uzreiz novirzīt uzkrātā zemes nomas parāda samaksai. Tas pasargās dzīvokļu īpašniekus no problēmām un pārsteigumiem, tomēr līdz šim Jelgavā esam iztikuši bez šādu lēmumu pieņemšanas.

### – Vai iedzīvotājiem ir iespēja piedalīties jauna zemes nomas līguma nosacījumu apspriešanā?

– Jauna līguma slēgšanas procesu administrē pārvaldnieks, bet to māju dzīvokļu īpašniekiem, kuri ir noslēguši pilnvarojuma līgumu, ir iespēja piedalīties līguma slēgšanas procesā ar mājas kontaktpersonas starpniecību.

### – Kam būtu jānotiek, lai starp zemes un dzīvokļu īpašniekiem vairs nerastos konflikti?

– Pašlaik Tieslietu ministrija aktīvi strādā pie jauna regulējuma izstrādes, ar mērķi zemes nomas maksas vietā noteikt vienotu maksājumu par tiesībām

lietot trešajai personai piederošu zemi. Tā visiem īpašniekiem būtu vienota maksa – 4% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā. Šāda likumprojekta pieņemšana atrisinātu vismaz daļu strīdu, kas rodas starp zemes un dzīvokļu īpašniekiem, tomēr pilnībā problēmu var atrisināt tikai tāda likuma norma, kas izbeigtu piespiedu nomas attiecības, dodot dzīvokļu īpašniekiem iespēju izpirkt zemi zem savas mājas. Starp citu, no JNĪP pārvaldīšana esošajām mājām ir viena, kuras dzīvokļu īpašnieki zemi ir jau izpirkuši, negaidot lēmumu par piespiedu nomas izbeigšanu likumdošanas līmenī.

## Iedziļināties mājas liktenī

Beidzamais sāpīgais jautājums, kuru Jānis Zeltiņš atgādina dzīvokļa īpašniekiem, ir dzīvokļa īpašnieka pienākumi, to starpā arī piedalīšanās mājai svarīgu lēmumu pieņemšanā.

– Diemžēl dzīvokļu īpašnieki ne vienmēr aktīvi iedziļinās mājai svarīgu lēmumu pieņemšanā. Piemēram, pārvaldnieks ierosina pieņemt lēmumu par mājas tehniskās apsekošanas pasūtīšanu, hidroliisko pārbaudi u.c., bet dzīvokļu īpašnieku lielākajai daļai šie jautājumi neliekas būtiski, viņi nepiedalās balsošanā.

### – Kādas var būt sekas dzīvokļu īpašnieku vienaldzībai pret mājas problēmām?

– Pirmkārt jau pārvaldnieks nevar pārliecināties, kādā tehniskajā stāvoklī ir atsevišķas inženierkomunikācijas, konstrukcijas vai visa māja kopumā.

Savukārt dzīvokļu īpašnieku nevēlēšanās apzināties, ka māja ar katru gadu noveco un prasa arvien lielākus ieguldījumus uzturēšanā, beidzas ar avāriju situāciju skaita pieaugumu. Galu galā no tā cieš paši dzīvokļu īpašnieki, lai arī līdz avārijām vispār var nenonākt, ja visi dzīvokļu īpašnieki rūpējas par savu kopējo īpašumu. **K**



# PIEDALĪETIES DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU KOPSAPULCĒS 2021. GADĀ!

Neskatoties uz pandēmijas izraisīto ārkārtējo situāciju valstī, dzīvokļu īpašnieki saņems pārvaldnieka atskaites par iepriekšējā gada pārvaldīšanas rezultātiem un uzzinās par remontdarbu plāniem šim gadam

**Jelena BARANOVSKA,**  
SIA JNĪP nekustamo īpašumu pārvaldīšanas direktore

Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldes (JNĪP) pārvaldītajās dzīvojamās mājās ikgadējās dzīvokļu īpašnieku kopsapulces ir obligātas. Tās tika organizētas katru gadu, izņemot pagājušo – 2020. gadu, kad ierasto kārtību izjauca pandēmija. Tomēr uzņēmums nevar atkāpties no obligāto pārvaldīšanas uzdevumu pildīšanas, tādēļ, pielāgojoties esošajai situācijai, 2021. gada pavasarī plāno ikgadējās dzīvokļu īpašnieku kopsapulces savās pārvaldāmajās dzīvojamās mājās organizēt elektroniskā vidē.

Ko svarīgi zināt dzīvokļu īpašniekiem, lai nepalaistu garām iespēju piedalīties sapulcē, uzzināt svarīgākos jaunumus, uzdot jautājumus pārvaldniekam un piedalīties balsošanā par lēmumu pieņemšanu?

## Kopsapulces elektroniskā vidē

Kopsapulces 2021. gadā tiks organizētas mājām, kuru dzīvokļu īpašnieku vairākums ir autentificējušies dzīvokļu īpašnieku Informatīvajā sistēmā. Turpat, sistēmā [www.jnip.lv](http://www.jnip.lv), būs publicēts dzīvokļu īpašnieku sapulču grafiks visām uzņēmuma pārvaldāmajām mājām. Pirms sapulces dzīvokļu īpašnieku Informatīvajā sistēmā dzīvokļu īpašniekiem būs nodrošināta iespēja uzdot jautājumus.

## Kādēļ svarīgi piedalīties sapulcē?

Sapulces gaitā katras mājas dzīvokļu īpašnieki saņems detalizētu informāciju par mājā veiktajām pārvaldīšanas darbībām, finanšu izlietojumu, darbu ar parādnīkiem, paveiktajiem un iepilnnotajiem remontdarbiem. Pārvaldnieks arī atbildēs uz dzīvokļu īpašnieku uzdotajiem jautājumiem.

Katras mājas sapulces darba kārtībā iekļauti četri galvenie jautājumi:

- mājas pārvaldnieka 2020. gada darbības pārskats un 2021. gada darba plāns;
- dzīvokļu īpašnieku kontaktpersonas atskaite par 2020. gadu;
- nepieciešamība veikt mājas tehnisko apsekošanu un energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu iespējas un to ieguvumi;
- iespējas piedalīties pašvaldības programmā par pagalmu un atkritumu laukumu labiekārtošanu.

Neskatoties uz dalību sapulcē, visi dzīvokļu īpašnieki normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saņems savas mājas 2020. gada ieņēmumu–izdevumu atskaiti elektroniski vai individuāli – papīra formātā savā pastkastītē.

## Mājām nepieciešama tehniskā apsekošana

Pirms sapulču norises dzīvokļu īpašniekiem vajadzētu atcerēties par vairākiem obligātiem principiem, kuru izpildi pārvaldniekam nosaka likums. Piemēram, *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums* noteic, ka pārvaldniekam obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros jānodrošina dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziskā saglabāšana) visā tās ekspluatācijas laikā. Savukārt, Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumi Nr.907 *Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām* nosaka kārtību, kā veikt dzīvojamā mājā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu. Atbilstoši minēto noteikumu 15. punktam: ja vizuālajā apskatē ir konstatēti dzīvojamās mājas vai tajā esošo iekārtu un inženiertīklu bojājumi, pārvaldnieks lemj par ārpuskārtas remonta veikšanu vai lemj par darba uzdevuma sastādīšanu tehniskajai apsekošanai.

Savukārt šo pašu noteikumu 16. punkts noteic, ka mājas tehniskā apsekošana veicama, ja kopš dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijā vai saskaņā ar attiecīgās dzīvojamās mājas kapitalitātes grupu attiecīgajai būves daļai vai iebūvētajam būvizrādījumam ir pagājis šajos noteikumos minētais vidējais kalpošanas ilgums.

Lai nodrošinātu dzīvojamās mājas obligāto pārvaldīšanas darbību izpildi, pārvaldniekam jāizvēlas pēc iespējas optimālākās pārvaldīšanas metodes,



Jelena Baranovska, JNĪP nekustamo īpašumu pārvaldīšanas direktore

to skaitā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi jāsamēro ar dzīvokļu īpašnieku maksātspēju. Tas nav iespējams bez precīzas pārvaldīšanas darba plānošanas, to skaitā mājas uzturēšanai nepieciešamo pasākumu saplānošanas attiecīgā gada budžeta ietvaros.

Dzīvojamo māju tehniskā apsekošana ir obligāti veicama pārvaldīšanas darbība, kas nepieciešama ne tikai tāpēc, lai sasniegtu *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā* pārvaldniekam uzlikto pienākumu nodrošināt dzīvojamās mājas ekspluatāciju un uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām, veicināt dzīvojamās mājas uzlabošanu visā tās ekspluatācijas laikā un novērstu ar sabiedrības un vides drošību saistītos riskus, bet dzīvojamo māju tehniskās apsekošanas atzinums lielā mērā nosaka arī pārvaldīšanas darba plānošanu, organizēšanu, kā arī attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošanu. Apsekošanas atzinums tādējādi kļūst par vienu no dzīvojamās mājas pamatdokumentiem, kas nepieciešams sekmīgai pārvaldīšanas procesa organizēšanai. Turklāt, saskaņā ar *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 8. pantā noteikto, dzīvojamās mājas tehniskā apsekojuma atzinums pieder pie mājas tehniskās dokumentācijas, kurš ir apkopojams un uzglabājams Mājas lietā.

## Atgādinājums par energoefektivitāti

2021. gada kopsapulcēs ir plānots aktualizēt jautājumu par iespējām paaugstināt māju energoefektivitāti un šo pasākumu ieguvumiem. Dzīvokļu īpašnieki saņems informāciju par to, ka efektīvākais veids, kā samazināt izdevumus par apkures rēķiniem, ir kompleksā mājas renovācija. Tiks izskaidroti galvenie atbilstības kritēriji, lai ēku varētu pieteikt renovācijai, izanalizēti darbi, kurus iespējams veikt renovācijas laikā, un tie darbi, kuri jāveic kā papildu darbi.

Iedzīvotājiem jāsaprot svarīgākais ieguvums pēc renovācijas: mājai tiek ievērojami pagarināts

dzīves cikls, ēka kļūst drošāka, samazinās tās uzturēšanas izmaksas un īpašniekiem veidojas saimnieciska attieksme pret savu īpašumu.

## Svarīgi – jauna pašvaldības atbalsta programma

Jelgavas pilsētas pašvaldība jau kopš 2015. gada ar pašvaldības līdzfinansējumu piedāvā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku kopībām iespēju labiekārtot daudzdzīvokļu māju pagalmus. 2020. gadā pieteiktos un veiksmīgi realizētos projektus var apskatīt Lāčplēša ielā 17, kur dzīvokļu īpašnieki atjaunoja brauktuves segumu un izbūvēja stāvlaukumu, Blaumaņa ielā 8 – izbūvēti lietusūdens kanalizācijas tīkli, Māras ielā 4 – izbūvēti jauni gājēju ceļiņi.

Šogad dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja ne tikai labiekārtot savus pagalmus, bet arī sakārtot atkritumu savākšanas vietas un ietaupīt līdzekļus par atkritumu apsaimniekošanu.

Ja izdodas nodrošināt, ka mājai piesaistītajos atkritumu konteineros savus atkritumus nemet nepiederošas personas, konkrētajā mājā samazinās sadzīves atkritumu apjoms un iedzīvotājiem ir iespēja norēķināties pēc faktiski izvestā atkritumu apjoma. Dzīvokļu īpašnieku kopība var pieņemt lēmumu par atkritumu laukuma izveidošanu un organizēt tā izbūvi, lai maksimāli atturētu nepiederošas personas no piekļuves atkritumu konteineriem. Tāpat izmaksas par atkritumu izvešanu ir iespējams samazināt, šķirojot atkritumus. Šķiroto atkritumu izvešana ir bez maksas, un, stingri ievērojot šķirošanas noteikumus – atšķirojamus atkritumus neievietot sadzīves atkritumu tvertnēs, var samazināt nešķiroto atkritumu apjomu un izmaksas par to izvešanu.

Jau ziņots, ka Jelgavas pašvaldība sagatavojusi tipveida projektu slēgta atkritumu laukuma ierīkošanai. Tas nozīmē, ka to daudzdzīvokļu māju īpašnieku kopības, kuras izlems par slēgta atkritumu laukuma ierīkošanu, varēs saņemt jau būvniecībai sagatavotu pašvaldības projektu.

Šogad pilsētā mainīsies sadzīves atkritumu apsaimniekošanas pakalpojuma sniedzējs un daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem būtiski mainīsies arī norēķinu kārtība – turpmāk katras mājas iedzīvotājiem būs jāmaksā par reāli izvesto atkritumu daudzumu

JNĪP aicina dzīvokļu īpašniekus piedalīties pašvaldības atbalsta programmā un labiekārtot savus pagalmus un atkritumu laukumus.

Saskaņā ar grozījumiem pašvaldības saistošajos noteikumos turpmāk, piešķirot pašvaldības līdzfinansējumu pagalmu labiekārtošanas projektiem, prioritāri tiks atbalstīti tie projekti, kas paredzēs slēgta tipa atkritumu laukumu izbūvi. Arī finansiālais atbalsts šiem projektiem paredzēts līdz 80 procentu apmērā no kopējām projekta izmaksām. **K**

**Dzīvokļu īpašnieku kopība var pieņemt lēmumu par atkritumu laukuma izveidošanu un organizēt tā izbūvi, lai maksimāli atturētu nepiederošas personas no piekļuves atkritumu konteineriem.**

# „ESAM GATAVI GĀDĀT PAR IEDZĪVOTĀJU DROŠĪBU!”

Jelgavā tuvākajos trīs gados ir lieli plāni māju atjaunošanai, tikai nepieciešama aktīva dzīvokļu īpašnieku līdzdalība

Liene VARGA

**Uzņēmuma Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde tehniskais direktors Oļegs Kukuts stāsta, ka 2020. gadā uzņēmums veicis divu daudzdzīvokļu māju atjaunošanu. Šim gadam plāni ir vēl ambiciozāki.**

– Vispirms jāizsaka pateicība tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuriem ir saimnieciska attieksme pret savu īpašumu: regulāri interesējas par māju stāvokli, piedalās kopsapulcēs, pieņem lēmumu par nepieciešamajiem darbiem, – saka Oļegs Kukuts. – Ja runājam par māju atjaunošanu, tad pašreizējā finanšu institūcijas *Altum* programma jau ir noslēgusies. Tas nozīmē, ka jauni iesniegumi par iespēju saņemt ES fondu līdzfinansējumu pagaidām netiek pieņemti.

#### – Cik māju Jelgavā plānots renovēt?

– Pašreizējās programmas ietvaros esam iesnieguši pieteikumus par divdesmit māju atjaunošanu, un mums ir trīs gadi, lai plānotos darbus paveiktu.

#### – Vai tiksiet galā?

– Varētu šķīst, ka divdesmit māju atjaunošana trīs gadu laikā nav daudz. Taču, ja mēs vērtējam māju skaitu, ko esam atjaunojuši iepriekš, kļūst skaidrs, ka mums priekšā patiešām liels izaicinājums. Pagājušajā gadā mēs atjaunojām divas mājas – Māras ielā 5 un Mātera ielā 22. Runa nav par to, ka celtnieki vienlaikus var veikt darbus tikai noteiktā skaitā māju. Ir arī citas problēmas, piemēram, ar to finansējuma daļu, kas gulstas uz dzīvokļu īpašniekiem.

– **Taisnība, jo iedzīvotājiem pašiem jāfinansē ne mazāk par 50% no darbu izmaksām, bet tam parasti ir nepieciešams kredīts.**

– Ir gadījumi, kad aizdevumu kredītiestādē vispār nevar saņemt, gadās, ka aizdevumu nevar saņemt laikus, un šādi gadījumi arī izskaidro darbu izpildes laika pagarināšanos.



#### – Kādām mājām ir grūtības ar aizdevuma piesaisti?

– Parasti tās ir mazas mājas, kurām renovācijas izmaksas, izteiktas uz dzīvojamās platības vienu kvadrātmetru, ir pietiekami augstas. Šādu māju dzīvokļu īpašniekiem ir īpaši grūti pretendēt uz bankas kredītu savas izmaksu daļas finansēšanai. Bankas, piešķirot finansējumu, pārbauda gan iedzīvotāju maksātspēju, gan viņu maksājumu disciplīnu pagātnē. Ir skaidrs, ka kredītiestādēm ir savi iekšējie noteikumi, tāpēc visām mājām saņemt kredītu praktiski nav reāli.

– **Ja māja nevar saņemt kredītu bankā, tad nepieciešamo aizdevumu tām var piešķirt finanšu institūcija *Altum*. Kāpēc dzīvokļu īpašnieki neizmanto šo iespēju?**

– *Altum* izsniegtais aizdevums finansē tikai uz mājas atjaunošanu attiecināmās izmaksas. Reālā situācija ir tāda, ka atsevišķas konstrukcijas daudzām mājām, kas iesaistījušās programmā, savu laiku jau ir nokalpojušas un to atjaunošanai nepieciešamas papildu izmaksas. Ja finanšu institūcijas *Altum* aizdevums nedrīkst pārsniegt 50% no uz programmu attiecināmajām izmaksām, bet atjaunošanas ietvaros mājai ir nepieciešami papildu darbi un aizdevumu banka atsaka, mājas atjaunošanas darbi, visticamāk, var arī nesākties.

#### – Jelgavā ir mājas, kurās radusies šāda situācija?

– Jā, pagājušajā gadā Jelgavā šādas problēmas bija divām mājām. Viena māja pilnībā atteicās no tālākās dalības programmā, bet otras mājas dzīvokļu īpašnieki ir apņēmības pilni projektu novest līdz galam, tādēļ mēs viņu vārdā joprojām turpinām pārrunas ar bankām. Gadās, ka sarunu rezultātā bankas pārskata savus kritērijus un kļūst elastīgākas aizdevuma izsniegšanā.



– **Kādi papildu darbi var būt nepieciešami mājai jaunināšanas laikā?**

– Parasti tie ir darbi, kuri tiešā veidā neietekmē energoefektivitātes paaugstināšanos, piemēram, jumta seguma nomaiņa, kāpņu-



telpas remonts, kanalizācijas sistēmas nomaiņa. Šo darbu rezultātā mājas kopējā energoefektivitāte nepaaugstinās, bet atteikties no tiem nav iespējams, jo gan kanalizācijas sistēmas, gan jumti daudzās mājās ir neapmierinošā stāvoklī. Iedzīvotāji gaida renovācijas programmas sākšanos, lai uzreiz atrisinātu mājas galvenās problēmas, nevis atliktu tās uz vēlāku laiku.

– **Vai vairumā gadījumu programmas un aizdevuma saskaņošana notiek veiksmīgi?**

– Jā, praktiski visi māju atjaunošanas projekti, kurus iesniedzām finanšu institūcijā *Altum*, jau ir saskaņoti. Nesaskaņoti ir tikai pāris pieteikumi, bet tuvākajā laikā mēs gaidām pozitīvu risinājumu arī tiem. Sešās mājās jau tika izsludināts iepirkums darbu veikšanai, un šie iepirkumi finanšu institūcijā *Altum* ir jau apstiprināti. Tas nozīmē, ka pavisam drīz šajās mājās mēs varēsim sākt darbus.

Ir vēl kāda problēma. Katras mājas dzīvokļu īpašniekiem jāpieņem kopīgs lēmums un jāapstiprina gan būvkompanija, kurai tiks uzticēta renovācija, gan kopējais finansējuma apjoms, gan aizdevuma nosacījumi un aizdevuma apmērs katram dzīvoklim. Un tie nav visi jautājumi, par kuriem dzīvokļu īpašniekiem jāvienojas, pirms finanšu institūcijā *Altum* tiek parakstīts granta līgums un aizdevuma līgums ar banku.

– **Tātad dzīvokļu īpašniekiem priekšā vēl ir galīgais balsojums?**

– Jā, un šis dzīvokļu īpašnieku beidzamais lēmums ir ļoti svarīgs. Par to pozitīvi jānobalso īpašniekiem, kuri pārstāv vismaz 2/3 no kopējā dzīvokļu īpašumu skaita konkrētajā mājā.



– **2021. gadā taču stājās spēkā grozījumi *Dzīvokļa īpašuma likumā*, un šādu jautājumu izlemšanai pietiek ar vienkāršu dzīvokļu īpašnieku balsu vairākumu. Kāpēc jūs joprojām vēlaties 2/3 balsu?**

– Vēlos uzsvērt, ka finanšu iestādēm, kas piešķir aizdevumus, ir savi noteikumi. Piemēram, banka izvērtē katras mājas pieteikumu atsevišķi un, piešķirot aizdevumu, var piemērot katrai mājai atšķirīgu kredīta procentu likmi, individuālu grafiku un kredīta atmaksas termiņu. Saskaņā ar saviem iekšējiem noteikumiem banka var izvirzīt dažādas prasības par īpašnieku balsu skaitu, kuriem jāpiekrit kredītiņš noteikumiem. Parasti banka vēlas, lai šos noteikumus vispārējā balsošanā atbalstītu vismaz 70% dzīvokļu īpašnieku.

Pēc būtības mēs šo prasību atbalstām – ja dzīvokļu īpašnieki kredītiņš nosacījumus pieņem ar vienkāršu balsu vairākumu, tas var izrādīties ne gluži godīgi pret mazākumu. Ja nosacījumus atbalsta 70% mājas dzīvokļu īpašnieku, tas daudz nopietnāk atspoguļo mājas īpašnieku viedokli.



– **Kā rīkoties, lai mājas renovācijas laikā nerastos papildu izmaksas un dzīvokļu īpašniekiem būtu iespēja izmantot finanšu institūcijas *Altum* aizdevumu?**

– Lielas papildu izmaksas parādās mājās, kuru īpašnieki nav pievērsuši uzmanību sava kopējā īpašuma tehniskajam stāvoklim un laikus nav pieņēmuši lēmumus par komunikāciju un konstrukciju remontu vai nomaiņu. Mēs aicinām dzīvokļu īpašniekus neaizmirst par šīm lietām un ieklausīties pārvaldnieka rekomendācijās par neatliekamiem darbiem mājā. Viennozīmīgi tas iedzīvotājiem nedotu iespēju novest māju līdz stāvoklim, kad atjaunošanas darbi jau prasa lielus finanšu ieguldījumus.

Mums ir arī ļoti pozitīvi piemēri: tās ir mājas, kuru dzīvokļu īpašnieki pēc pārvaldnieka ieteikuma veic regulārus, pakāpeniskus ieguldījumus remontdarbos. Savukārt renovācijas izmaksas šīm mājām nepārsniedz programmas attiecināmās izmaksas vai arī neattiecināmo izmaksu procents ir ļoti zems. Šādu māju dzīvokļu īpašnieki mazāk maksā par sava īpašuma atjaunošanu un rezultātā ir tikai vinnējuši.

– **Vai pārvaldnieks vienmēr precīzi var zināt, kādi remontdarbi mājai ir nepieciešami?**

– Šim nolūkam pārvaldnieks regulāri veic mājas vizuālo apskati, taču tā ir tikai vizuāla ārējā apsekošana, kas ne vienmēr ļauj atklāt visas mājā esošās problēmas. Tas ne vienmēr ir iespējams arī tāpēc, ka vizuālajā apsekošanā nav saskatāmas atsevišķas konstrukcijas vai komunikācijas.

– **Kā pārvaldnieks rīkojas, lai atklātu slēptos defektus?**

– Šādā gadījumā ļoti efektīva ir padziļināta mājas tehniskā apsekošana, ko uztic veikt sertificētam būvspeciālistam. Šādas apsekošanas laikā, ja pat ir nēcīgas bojājuma pazīmes, speciālists var atvērt mājas konstrukcijas un precīzi noteikt bojājuma esamību, bīstamību un ietekmi uz māju kopumu.

Tehniskā apsekošana ļauj atklāt mājas vājās vietas un saprast, kādi darbi ir nepieciešami pirmām kārtām.

– **Vai varat noorganizēt mājas tehnisko apsekošanu?**

– Ne tikai varam. Vēl vairāk – mēs esam piedāvājuši dzīvokļu īpašniekiem veikt viņu māju tehnisko apsekošanu. Šim nolūkam īpašniekiem jāpieņem kopības lēmums.

– **Kāda bija dzīvokļu īpašnieku reakcija?**

– Daudzas mājas ir pieņēmušas lēmumu, tomēr daļā māju dzīvokļu īpašnieki par šādiem darbiem nav nobalsojuši. Mēs tik un tā aicinām arī šīs mājas pieņemt kopīgu lēmumu par tehniskajiem risinājumiem, jo tas ir viņu interesēs.



Ja nākamajā plānošanas periodā šīs mājas nolems piedalīties atjaunošanas programmā, tehniskās apsekošanas atzinums vienlaig būs nepieciešams. Pēc atzinuma saņemšanas pārvaldnieks pakāpeniski varēs veikt steidzamākos nepieciešamos darbus. Tādējādi renovācijas laikā iedzīvotāju izmaksas par darbiem, kuru izmaksas nav attiecināmas uz projektu, būs nebūtiskas.



**– Visā Latvijā ir aktualizējies jautājums par nepieciešamību remontēt balkonus. Arī Jelgavā?**

– Iedzīvotājiem vajadzētu saprast un atcerēties, ka balkons nav noliktava vai šķūnītis. Bieži dzīvokļu īpašnieki uz balkona novieto vecus skapjus, dažs pamanās izstumt pat dīvānu, taču balkoni ir aprēķināti konkrētai slodzei. Ja cilvēka izliktās vecās mēbeles samirkst, tās kļūst daudz smagākas un tas palielina slodzi uz balkona nesošo plātni, kā rezultātā konstrukcija var neizturēt un nokrist. Tas var nodarīt kaitējumu ne tikai konkrētiem cilvēkiem, bet visai mājai.

Uzmanība jāpievērš balkona norobežojošajām konstrukcijām – margām. Jelgavā bija gadījumi, kad margas sabruka un nokrita. Lai no tā izvairītos, nepieciešama mājas tehniskā apsekošana un būvspeciālista ieteikumi balkonu remontam.

**– Īpašniekiem, kuru dzīvokļiem ir lodžijas, šādas rūpes nav zināmas?**

– Nebūt ne, līdzīgā situācijā ir arī lodžiju īpašnieki: viņiem jāseko, lai neatveras lodžijas priekšējā paneļa metināšanas šuves, vai nerodas citi bojājumi, kas var ietekmēt konstrukcijas stiprību. Visbiežāk pašiem dzīvokļu īpašniekiem nav pa spēkam novērtēt bojājumu apjomu, tādēļ mēs viņus aicinām par jebkurām pamanītajām izmaiņām konstrukcijās ziņot pārvaldniekam. Tas attiecas ne tikai uz balkoniem vai lodžijām, bet arī uz jebkurām mājas konstrukcijām.



**– Jūs daudz runājat par nepieciešamību pieņemt dzīvokļu īpašnieku kopīgos lēmumus. Kā to izdarīt pandēmijas laikā?**

– Jā, koronavīrusa pandēmija rada lielas grūtības. Skaidrs, ka arī vēlāk pasaule vairs nebūs tāda, kāda tā bija pirms tam. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari gaida pārmaiņas, arī mūsu uzņēmums mainās, pielāgojoties jaunajiem apstākļiem valstī. Mēs mācāmies strādāt tā, lai pandēmijas laikā dzīvokļu īpašniekiem būtu vieglāk pārvaldīt savas mājas.

Ārkārtējās situācijas apstākļos mēs nevaram rīkot kopsapulces, tāpēc esam izveidojuši jaunu interneta platformu, lai pieņemtu risinājumus tiešsaistē.

**– Dzīvokļu īpašnieki bieži ar piesardzību attiecas pret jaunajām tehnoloģijām.**

– Mēs garantējam drošību un ērtumu visiem mūsu tiešsaistes sistēmas lietotājiem. Pieņemot kopīgus lēmumus internetā ir tikpat vienkārši un ērti, kā apmaksāt dzīvokļa rēķinus internetbankā.

**– Ko darīt, ja dzīvokļa īpašnieks vēl neizmanto jūsu sistēmu internetā *jnip.lv*?**

– Šādas dzīvokļu īpašniekus mēs aicinām tomēr pierēģistrēties sistēmā un saņemt attālinātu pieeju informācijai par savu māju un daudziem citiem nodēriem līdzekļiem. Ja dzīvokļa īpašnieks šaubās, vai viņš pats varēs veikt reģistrāciju un pierēģistrēties sistēmā, tad viņam jāzvana uz klientu apkalpošanas centru pa tālruni **63021828** un jālūdz palīdzību operatoram.

Tāpat internetā mēs rīkosim arī pārskata kopsapulces par 2020. gadu. Mājās, kurās plānota renovācija, mēs šādās sapulcēs paziņosim dzīvokļu īpašniekiem, kādā etapā ir plānotie darbi un kādi lēmumi vēl būs nepieciešami no dzīvokļu īpašnieku kopības.

**– Kad sāksies aktīva māju atjaunošanas darbu sezona?**

– Jau tuvākajā laikā sāksies atjaunošanas darbi mājā Mātera ielā 17. Paralēli plānotam sākt mājas atjaunošanas darbus Lielā ielā 13. Kopumā 2021. gadā mūsu plānos ir vismaz piecu māju renovācija, un tas ir liels izaicinājums.



**– Par ko vēl būtu jāatceras dzīvokļu īpašniekiem?**

– Par savu māju elektrodrošību. Bieži koplietošanas elektroapgādes sistēma nav mainīta kopš mājas uzbūvēšanas un ne elektroinstalācijas, ne citu elektroietaišu jauda vairs neatbilst to iekārtu jaudai, kādas izmanto iedzīvotāji. Tas nozīmē, ka novecojusi elektroinstalācija ir kļūsviš nedroša.

**– Kā šajā situācijā var palīdzēt pārvaldnieks?**

– Mēs piedāvājam dzīvokļu īpašniekiem veikt likumā paredzēto elektrosistēmas monitoringu. Īpašniekiem tikai jāpieņem lēmums par šādas obligātās pārbaudes veikšanu (reizi desmit gados – *red. piezīme*). Tas garantēs drošību gan mājas iedzīvotājiem, gan visiem apkārtējiem.

Tāpat dzīvokļu īpašnieki var pieņemt lēmumu par koplietošanas elektroinstalācijas nomaiņu. Visbiežāk koplietošanas telpās ir vecie elektrības vadi no alumīnija, bet dzīvokļos visbiežāk instalēti modernie vadi no vara. Uzņēmuma speciālisti ir gatavi katras mājas pārstāvjiem pastāstīt, kādi darbi nepieciešami, lai mājā būtu droši. **K**

# NEIZEJOT NO MĀJĀM – JNĪP INFORMATĪVĀS SISTĒMAS JAUNĀS IESPĒJAS

## Gada laikā Jelgavas iedzīvotāji digitālā vidē pieņēmuši vairāk nekā 600 dzīvokļu īpašnieku kopību lēmumus

Alvis STRAŽINSKIS,  
JNĪP IT un analīzes nodaļas vadītājs

**Uzņēmuma Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde informatīvā sistēma ir labs palīgs gan uzņēmuma darbiniekiem, gan klientiem savu ikdienas pienākumu veikšanai un savstarpējai saskarsmei internetā. Vairākkārt esam pārliecinājušies, ka sistēmas izstrādē ieguldītais darbs un līdzekļi vienmēr ir attaisnojušies. Esam meklējuši jaunas idejas un tehniskos risinājumus arī 2020. gadā. Nozīmīgākais no tiem ļāva Jelgavas iedzīvotājiem, par spīti valstī esošajai ārkārtējai situācijai un bargajiem ierobežojumiem, savstarpēji vienojoties, mierīgi un ērti pieņemt māju pārvaldīšanai būtiskus lēmumus, šoreiz – digitālā formā.**

– Šis gads ir pagājis *Covid zīmē* ar visiem valstī noteiktajiem ierobežojumiem, kas tiešā veidā ir skāruši ikvienu uzņēmumu un valsts iedzīvotāju. Arī mūsu uzņēmumam bija jāsaliek akcenti uz pavisam citiem jautājumiem, nekā mēs bijām plānojuši gadu iepriekš.



2020. gadā bijām spiesti atlikt mūsu iepriekš plānoto starptautisko konferenci pārvaldīšanas procesu digitalizācijā. Izpalika pieredzes apmaiņa un komunikācija ar daudziem ārzemju uzņēmumu pārstāvjiem un jomas speciālistiem.

Bija jāizmaina iepriekš iesākto starptautisko projektu gaita un tā jāpielāgo sadarbībai virtuālā saskarsmē. Nozīmīgākie projekti, kuros piedalāmies patlaban, ir jaunu dzīvojamo namu celtniecība Jelgavā un Eiropas Savienības projekti patērētāju enerģētiskās nabadzības mazināšanā un siltumtaupībā.

Šie projekti nav pārtraukti, tie turpinās attālinātā režīmā.



Pagājušā gada laikā esam pārliecinājušies par mūsu idejas pareizību nodrošināt dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanas procedūras digitālā formā. Bieži kopīgu lēmumu pieņemšanai iepriekš ir pietrūcis dzīvokļu īpašnieku ieinteresētības un skaitliskās pārstāvniecības, tādēļ dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanas procedūru esam daļēji pārnēsuši uz digitālo vidi. Vēseļa gada garumā esam veiksmīgi izmantojuši mūsu informatīvās sistēmas jauno funkcionalitāti, nodrošinot iespēju dzīvokļu īpašniekiem 2020. gadā pieņemt vairāk nekā 600 kopīgu lēmumu. Jebkurā citā lēģitīmā formā šādu skaitu lēmumu gada laikā pieņemt būtu neiespējami.

Esam gandarīti, ka mūsu piemērs tika pamanīts valsts mērogā un patlaban tiek izmantots arī šībrīža valstiskajos projektos – būvniecības informācijas sistēmas (BIS)

pilnveidošanā. Šis būvniecības portāls, kas iepriekš bija paredzēts tikai celtniecības jomas profesionāļiem, patlaban tiek uzlabots un papildināts ar māju digitālas pārvaldīšanas moduli un funkcionalitāti, kas jau veiksmīgi strādā pie mums.



Nākamais solis, ko spersim digitalizācijas virzienā, būs dzīvokļu īpašnieku sapulču rīkošana tiešsaistes platformā. Pirmie izmēģinājumi jau ir veikti, un gūtā rezultāti ir daudzsolīši. Ir plānots, ka šādā veidā mēs organizēsim arī ikgadējās māju atskaišu kopsapulces.

Izmantojot šo iespēju uzrunāt klientus, mēs gribam iedrošināt potenciālos jaunās funkcionalitātes lietotājus nebaidīties pieslēgties tiešsaistes sapulcei. To izdarīt būs ļoti vienkārši, nebūs nepieciešamības neko lejuplādēt un instalēt klienta datorā. Katram lietotājam būs pieejama personalizēta tiešsaistes platformas saite. Tiem potenciālajiem sapulču dalībniekiem, kuru datoriem nebūs pieejama kamera vai mikrofons būs iespējams piedalīties tiešsaistes sapulcēs skatīšanās režīmā, savu attieksmi izsakot un jautājumus uzdotot čata veidā. Plānotam, ka tiešsaistes sapulces būs iespējams vērot arī viedtālrunu ekrānos.

Pirms tiešsaistes sapulcēm katras mājas dzīvokļu īpašnieki tiks uzrunāti e-pastā.

Savukārt tie īpašnieki, kuri nebūs reģistrējušies mūsu informatīvajā sistēmā, tiks uzrunāti ar papīra vēstules starpniecību.



Kā tiešsaistes sapulču dalībniekiem, tā ikvienam informatīvās sistēmas lietotājam nebūtu jāraizējas par savu datu drošību. Paši svarīgākie nosacījumi, ko mēs sev izvīzām pirms jebkuras jaunas izstrādes, ir sistēmas lietošanas ērtums un personas datu aizsardzība. Pirms vairāku informatīvās sistēmas lietošanu atvēršanas tiek lūgta lietotāja autentifikācija. Lūdzam uztvert to

ar sapratni un pārliecību, ka jūsu dati tādā veidā tiek aizsargāti.

Pēc laika varēsīm spriest, vai mūsu jauno iniciatīvu – sapulču organizēšanu tiešsaistē, tāpat kā dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanu digitālā formā – pamanīs un novērtēs. Varbūt, ka redzēsīm kādas jaunas izstrādes, kuru iniciatori esam bijuši mēs ...

Daudzas mūsu iepriekšējo gadu izstrādes un pieņemtie lēmumi ir palīdzējuši uzņēmumam šajā sarežģītajā laikā. Piemēram, uzņēmuma piespiedu lēmums atteikties no Norēķinu punktiem patlaban ir ļāvis naudas plūsmu pārvirzīt un nodrošināt rēķinu apmaksu par pakalpojumiem tuvu iepriekšējam apjomam.

Ievērojami ir pieaudzis mūsu elektronisko risinājumu izmantotāju skaits, un mēs ceram, ka tas vēl turpinās augt. Pagājušā gada laikā mūsu informatīvās sistēmas lietotāju skaits ir audzis no 9060 līdz 10365. Šībrīža reģistrēto sistēmas lietotāju skaits jau pārsniedz iepriekš optimistiski prognozēto.

Plānots, ka māju dzīvokļu īpašnieku tiešsaistes sapulcēs varēs piedalīties tikai reģistrēti informatīvās sistēmas lietotāji. Tāpēc, aicinām reģistrēties...



Ļoti ceram, ka uzņēmumiem un to klientiem šis sarežģītais laiks pāredzamā nākotnē beigsies. Kaut gan, pateicoties mūsu klientu sapratnei, sadarbībai, brīžiem – pacietībai, esam spējuši veiksmīgi turpināt mūsu savstarpējo komunikāciju un uzņēmuma darbu, esam sagatavojušies tikties arī klātienē. Esam izstrādājuši un īpaši konfigurējuši klientu rindu kārtotāju, kas ļaus padarīt uzņēmuma apmeklējumu raitāku un samazinās fizisku saskarsmi starp apmeklētājiem un uzņēmuma darbiniekiem nākotnē. Esam gatavi sadarbībai gan virtuālā, gan reālā saskarsmē. **K**



# KĀ ORGANIZĒT KOPSAPULCI PANDĒMIJAS LAIKĀ?

Dzīvokļu īpašnieku biedrības un kooperatīvi meklē veidu, kā sniegt atskaites saviem biedriem

**Ārkārtējā situācija Latvijā ir pagarināta vismaz līdz 6. aprīlim, un daudzi pārvaldnieki interesējas, kā šādos apstākļos novadīt ikgadējās atskaites sapulces un nepieciešamības gadījumā pārvēlēt dzīvokļu īpašnieku biedrības vai kooperatīvās sabiedrības valdi.**

„Esmu dzīvokļu īpašnieku kooperatīva priekšsēdētājs, pēc biedrības statūtiem man ir pienākums ik gadu līdz 1. aprīlim rīkot dzīvokļu īpašnieku sapulci, atskaitīties par biedrības darbību iepriekšējā gadā un apstiprināt darba plānu nākamajam periodam. Kā man rīkoties, lai izpildītu šos nosacījumus ārkārtējās situācijas laikā?”

## Ieteikums ir organizēt atskaiti attālināti

Atbildi sniedz Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Tiesiskā nodrošinājuma pārvaldes Juridiskās nodaļas juriste **Andra Ķēbere**:

– Atbilstoši *Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likumam*, kas nosaka arī privātpersonu tiesības un pienākumus valsts apdraudējuma novēršanai un pārvarēšanai Covid-19 infekcijas izplatības laikā, ne vien valsts institūcijām, bet arī privātpersonām

savā darbībā jāievēro šādi nosacījumi:

- pakalpojumus atbilstoši iespējām sniedz attālināti, neierobežojot privātpersonu tiesības un neradot pārmērīgu administratīvo slogu institūcijai;
- ja pakalpojumus nav iespējams sniegt attālināti, tos sniedz klātienē, nodrošinot nodarbināto un pakalpojumu saņēmēju drošību atbilstoši epidemioloģiskās drošības prasībām un rekomendācijām;
- izsludinātās ārkārtējās situācijas laikā atliktās lietas izskata prioritāri, ja vēlāk saņemta lieta nav skatāma steidzami.

Līdz ar to ārkārtējās situācijas laikā iesakām DzĪK priekšsēdētājam organizēt ikgadējo atskaites sapulci attālināti.

Ja nav iespējams novadīt sapulci tiešsaistē, atskaiti par DzĪK vai DzĪB darbu būtu jāiesniedz kooperatīva biedriem, izsūtīt ierakstītas vēstules vai uz e-pasta adresēm, paredzot

kooperatīva biedriem arī iespēju līdz konkrētam datumam iesūtīt jautājumus par sagatavoto ikgadējo atskaiti un tādā pašā veidā sniedzot atbildes uz iesūtītajiem jautājumiem. Mūsaprāt, tā būtu nodrošināta privātpersonu tiesību ievērošana.

Ārkārtējās situācijas laikā neiesakām aicināt kooperatīva vai biedrības biedrus uz klātienes kopsapulci, tādējādi radot riskus Covid-19 infekcijas izplatībai. Jāņem vērā, ka šajā gadījumā galvenais uzdevums ir veikt ikgadējo atskaiti, atskaites forma šajā gadījumā nebūs noteicoša, ja kooperatīva biedriem būs arī iespēja noskaidrot neskaidros jautājumus vai pieteikt ierosinājumus sakarā ar iesniegto ikgadējo atskaiti.

## Atcelt nevar!

– **Vai DzĪK var atcelt atskaites sapulci pandēmijas dēļ? Mūsu lasītājs stāsta, ka 2020. gada sapulce tika atcelta.**

– Mūsaprāt, nav pieļaujama situācija, ka jautājums netiek risināts alternatīvā veidā, proti, pienākums atskaitīties DzĪB biedriem nav izpildīts, līdz ar to ir ierobežotas DzĪB biedru tiesības un

pārkāpts *Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma* 2. panta pirmās daļas 1. punktā noteiktais nosacījums, ka pakalpojumus atbilstoši iespējām sniedz attālināti, neierobežojot privātpersonu tiesības. DzĪK vai DzĪB nav tiesīgs atcelt atskaites sapulci pandēmijas dēļ.

– **Saprotu, ka DzĪK priekšsēdētājs var atskaitīties rakstiski, nosūtot biedriem visu nepieciešamo informāciju. Vai viņam ir nepieciešama atsevišķa atļauja, lai sūtītu atskaiti e-vidē?**

– Lai sūtītu atskaiti biedriem uz e-pastu, nav nepieciešama viņu rakstiska piekrišana. Izveidojot e-pasta adresi un paziņojot to DzĪK vai arī izmantojot to sarakstē iepriekš ar DzĪK, prezumējams, ka DzĪK biedrs saziņai ar DzĪK ir izvēlējies elektronisko saziņu.

## Likumam ir augstāks spēks pār statūtiem

– **Kā rīkoties, ja DzĪK statūtos tomēr ierakstīts, ka sapulcei jānotiek klātienē?**

– Tas nekas, likumiem ir augstāks juridisks spēks un tie ir jāizpilda, kā šoreiz *Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likums*, kā arī citi nor-

matīvie akti, kas obligāti ir jāievēro ārkārtējās situācijas laikā. Citādi ir ar statūtos ierakstīto, ka atskaiti ir jānotiek līdz noteiktajam datumam, tas ir jāievēro. Attālināti atskaitīties var arī līdz konkrētam datumam.

– **Ko darīt, ja ārkārtējās situācijas laikā ir beidzies DzĪK valdes pilnvaru laiks un ir nepieciešams ievēlēt jaunu valdi?**

– To arī var darīt attālināti, pieprasot DzĪK biedriem līdz konkrētam datumam izvirzīt kandidatūras DzĪK valdes locekļiem, kā arī balsošanas komisijai, kas saskaitīs balsis un paziņos ievēlētos valdes locekļus, pēc kandidātu iesūtīšanai noteiktā datuma izsūtīs balsošanas biļetenus un noteiks termiņu balsojuma veikšanai, un atrunās citus jautājumus, kas nepieciešami sekmīgai vēlēšanu norisei, proti, arī šim jautājumam nepieciešama rūpīga organizēšana.

– **Vai iepriekš izklāstītais attiecas arī uz dzīvokļu īpašnieku biedrībām un pārņemtajām mājām?**

– Protams! Arī pārvaldnieki var un viņam ir pienākums organizēt atskaites sapulci attālināti. Jāatceras, ka šajā gadījumā akcents tiek likts uz pienākuma veikšanu – atskaitīšanos. **K**

# KĀ APDROŠINĀT DAUDZDZĪVOKĻU MĀJU?



**„Šogad mēs pārņemām savas mājas pārvaldīšanas tiesības un izvēlējamies jaunu apsaimniekošanas organizāciju. Mūsu māja ir pavisam neliela un celta no koka, tāpēc nolēmām to apdrošināt. Kaimiņi no blakus daudzstāvu mājas stāsta, ka ir apdrošinājuši tikai liftu un siltummezglu. Gribu uzzināt, kādos gadījumos māju var apdrošināt tikai kopumā un vai ir iespējams noformēt apdrošināšanu tikai jumtam?” raksta Lilita Bunka.**

Uz iedzīvotājas jautājumiem atbild Latvijas Apdrošinātāju asociācijas (LAA) priekšsēdētājs Jānis Abašins.

– **Kas patlaban notiek daudzdzīvokļu māju apdrošināšanas jomā?**

– Situācija ir ļoti dažāda. Tās mājas, kuras ir labāk organizētas, kurās ir sakārtota saimniecība un dzīvokļi ir privātipašumā un kurām ir atbildīgs apsaimniekotājs, domā par kopēju apdrošināšanu, bet tā ir mazākā daļa. Lielākajā daļā īpašumu, īpaši lielajās daudzdzīvokļu mājās, dzīvokļiem ir dažāds statuss – privatizēti, pašvaldības īpašumā, irēti (nesen cietusi māja Melnsila ielā Rīgā ir ti-

pisks piemērs), un tādus īpašumus ar kopēju ēkas apdrošināšanu ir problēmas, cilvēki parasti apdrošina tikai savu dzīvokli. Precīzu datu LAA nav, bet šī situācija ir problēma – gadījumā, ja notiek nelaime, ir apgrūtināti saskaņot ar visām pusēm nodarītā kaitējuma seku novākšanu un organizēt atjaunošanu.

– **Vai ir iespējams apdrošināt tikai atsevišķas mājas iekārtas – liftu vai siltummezglu? Cik tāda apdrošināšana maksā?**

– Apdrošināt var visu, arī liftus un siltummezglus, jautājums ir par cenu un nosacījumiem, par kuriem

klients var vienoties ar apdrošinātāju. Nosaukt vidējo cenu ir neiespējamā misija, jo lifti būtiski atšķiras pēc vecuma, tehnoloģijas, nolietojuma, lifts var maksāt 10 tūkstošus eiro un var maksāt arī 500 tūkstošus. Tas pats attiecas uz siltummezgliem, kuri var būt vienkārši un var būt arī ļoti sarežģīti un tehnoloģiski moderni.

– **Sakaru operatori, uzstādot savas iekārtas bez saskaņošanas ar mājas pārvaldnieku, bieži bojā mājas jumta segumu. Vai ir iespējams apdrošināt tikai jumtu?**

– Sakaru operatoriem savu iekārtu uzstādīšana, protams, būtu jāsašķir ar mājas īpašniekiem. Parasti jumtus atsevišķi neapdrošina, bet, ja saimnieks spēj vienoties ar apdrošinātāju, viss ir iespējams. Katrā ziņā tas nav standarta produkts, kad apdrošina tikai jumtu gan pret dabas stihijām, gan pret trešo pušu nodarījumiem.

– **Vai var apdrošināt visu daudzdzīvokļu koka māju (kā kopīpašu-**

**mu) pret ugunsnelaimi un citiem riskiem?**

– Jā, koka mājas var apdrošināt. Arī šādus īpašumus, tāpat kā citus, apdrošina pret uguns, ūdens, zādzību un citiem riskiem.

– **Mājas ūdensvadi bieži ir sliktā stāvoklī, avārijas gadījumā notiek neapdrošināto dzīvokļu saliešana. Kāds apdrošināšanas veids palīdzētu atļūdzināt kaitējumu, ja avārija ir notikusi kopējā ūdensvadā?**

– Sliktas un novecojušas komunikācijas ir jāremontē un jāmaina. Apdrošināšana atlīdzību maksā tad, ja īpašnieks ir rīkojies kā labs un rūpīgs saimnieks, nevis nolaidīgs nevižs. Kam būtu jāmaksā par neapdrošinātajiem dzīvokļiem? Tam, kas ir atbildīgs par šīm vecajām komunikācijām. Ja paši īpašnieki nav bijuši rūpīgi saimnieki, tad paši arī ir atbildīgi. Ja īpašnieki apsaimniekotājam ir uzdevuši komunikācijas nomainīt, bet tas nav izdarīts noteiktajā laikā un kvalitātē, tad apsaimniekotājs ir

vainīgs un viņam ir jākompensē šie zaudējumi.

– **Tomēr dzīvojamās mājas apdrošināšana pagaidām ir retums. Kādus piedāvājumus sagatavo apdrošinātāji, lai šādas polises kļūtu populārākas?**

– Patlaban notiek normāls, lēns process: cilvēki paši apzinās savas īpašumtiesības, tiesības un pienākumus, kas ar to saistīti, un arvien biežāk apdrošinās. Apdrošinātāji ar saviem pakalpojumiem un produktiem ir gatavi daudzdzīvokļu namu apdrošināšanai.

– **Vai pats mājas apsaimniekotājs var apdrošināt savu profesionāli civiltiesisko atbildību? Pieņemsim, vai ir pieejamas polises, kas segs zaudējumus mašīnas īpašniekam, kurai ir uzkrītis ledusgabals no nenotīrīta jumta?**

– Jā, tā ir nekustamā īpašuma apsaimniekotāju civiltiesiskās atbildības apdrošināšana, kuru apsaimniekotājs var iegādāties un kura segs piemērā minētos zaudējumus. **K**

# SODS PAR ATKRITUMA VADA SAGLABĀŠANU – LĪDZ 2800 EIRO?



**„Izlasīju jūsu laikrakstā, ka Rīgā mājas pārvaldniekiem ir pienākums līdz 1. jūlijam aizmetināt atkritumu vadus. Esmu dzīvokļa īpašnieku biedrības pārstāve, mēs paši apsaimniekojam savu māju un vēlamies saglabāt atkritumu vadu. Kas varēs apsekt māju un uzlikt sodu par atkritumu vada izmantošanu? Cik liels varētu būt šis sods?”**

Atbild Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Vides pārvaldes priekšiece Evija Meģe:

– Patlaban plānveida māju plānveida apsekošanas ar mērķi pārbaudīt, vai stāvvadi ir slēgti, nav paredzētas. Gadījumos, ja tiks saņemti iesniegumi vai sūdzības, pašvaldības policija veiks pārbaudi un attiecīgi var uzsākt administratīvo lietu.

Atkritumu apsaimniekošanas likuma 43. panta otrajā daļā norādīts: „Par atkritumu apsaimniekošanas noteikumu pārkāpšanu piemēro brīdinājumu vai naudas sodu atkritumu radītājam vai valdītājam – fiziskajai personai – no četrpadsmit līdz divsimt naudas

soda vienībām, bet juridiskajai personai – no piecdesmit līdz piecšimt sešdesmit naudas soda vienībām (viena soda vienība ir 5 eiro – red. piez.).

Tas attiecas ne tikai uz Atkritumu apsaimniekošanas likuma pārkāpumiem, bet arī uz pašvaldību saistošo noteikumu, t. sk. Rīgas domes 29.11.2019. saistošo noteikumu Nr.87 „Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Rīgas pilsētā”, neievērošanu.

Atgādināsim, ka patlaban Tiesībsarga birojs turpina izvērtēt, vai Rīgas domes noteikumu prasība aizmetināt atkritumu vadus nepārkāpj dzīvokļa īpašnieku tiesības. **K**

## PĀRBAUDIET ROZETES UN ŪDENS PADEVES SPIEDIENU!

Bankas eksperts stāsta, kādas nianse ir īpaši svarīgas, izvēloties dzīvokli

Pēc tam, kad pieņemts lēmums par jauna dzīvokļa iegādi, seko dažādu piedāvājumu izvērtēšanas un apskates posms. Luminor bankas mājokļa kredīvērtēšanas eksperts Kaspars Sausais skaidro, kādām niansēm būtiski pievērst uzmanību, lai tās nākotnē nekļūtu par apgrūtinājumu.

– Jauna dzīvokļa izvēle ir atbildīgs un sarežģīts lēmums, tāpēc nākamās dzīvesvietas apskatē vēlamies pievērst pastiprinātu uzmanību vairākiem faktoriem, kuri sākumā var šķist pašsaprotami, taču tā nebūt nav. Mūsu klientu pieredze liecina, ka vēriba un nepieciešamības gadījumā speciālistu piesaiste izvērtēšanai palīdz izvairīties no papildu finanšu sloga nākotnē, – norāda Kaspars Sausais.

### Kas ir mājas apsaimniekotājs?

No mājas apsaimniekotāja ir atkarīga mājas uzturēšana labā tehniskā stāvoklī, kas ietekmē gan iedzīvotāju ikdienas komfortu, gan īpašuma nākotnes vērtību un arī potenciālo pircēju loku. Būtiski uzzināt, kādi remontdarbi ir veikti mājas uzturēšanā pagājušā gada laikā un kas tiek plānots nākotnē. Tas ļaus saprast, vai tiek veidots uzkrājums regulāriem remontdarbiem vai būs pieejami līdzekļi tikai avārijas situāciju novēršanai. Saziņa ar apsaimniekotāju dos priekšstatu par tā sasniedzamību un pieejamību problēmsituāciju risināšanā.

### Kāds ir stāvvadu un jumta stāvoklis?

Padomju laika dzīvokļos vajag pārbaudīt arī stāvvadus, kas bieži ir viena no izplatītākajām problēmozonām. Ja nav veikta to nomaiņa un regulāra apkope, pastāv liels risks ūdens noplūdei vai stāvvadu aizsērēšanai. Vienlaikus, veicot remontdarbus, daudzos gadījumos tiek slēgta piekļuve stāvvadiem un revīzijas lūkām, kas var radīt problēmas un papildu izmaksas avārijas situācijās

vai realizējot stāvvadu nomaiņu. Stāvvadu stāvokli vērts apspriest ar apsaimniekotāju un mājas iedzīvotājiem. Savukārt, ja izvēlētais īpašums atrodas mājas pēdējā stāvā, ir jāpārlicinās arī par jumta tehnisko stāvokli. Piemēram, ja jumtā ir caurumi, tas var radīt risku, ka dzīvoklī nokļūs ūdens.

### Vai caur ūdens maisītāju tek kvalitatīvs ūdens, arī siltais?

Viena no būtiskām niansēm ir ūdens spiediens. Visbiežāk vājš ūdens spiediens novērojams vecākās mājās, kurās nav atjaunota ūdens apgādes sistēma un par tās stāvokli nav iespējams spriest no pirmās reizes. Par ūdens spiedienu var pārliecināties vienkārši – vannasistabā vai virtuvē to ilgstoši patecinot no ūdens maisītāja. Tas ļaus saprast ne tikai ūdens spiedienu, bet arī tā temperatūru – cik ātrā laikā ūdens uzsilst un kāda ir maksimālā temperatūra. Padeves pārbaudes laikā var noteikt arī ūdens kvalitāti, ielejot to glāzē, lai novērtētu, vai tas ir tīrs, bez piemaisījumiem un nepatīkamiem aromātiem.

### Vai mājoklī ir dzīvošanai piemērota apkures sistēma?

Svarīgs ir arī dzīvokļa apkures veids, piemēram, vai mājoklī ir gāzes apkure, malkas apkure, pieslēgums centralizētajai siltumapgādes sistēmai vai cits apsildes veids. Lai gan gāzes un malkas apkure uzskatāma par izdevīgu, tās tehniskajam stāvoklim jāpievērš pastiprināta uzmanība. Gāzes apkures katlam ieteicams veikt regulāru degļa apkopi un katla tīrīšanu, bet malkas krāsnim un kamīniem vajadzīga dūmvadu un skursteņa apkope. Mājok-



lī ar krāsni vai katlu ir jāņem vērā arī to vecums, pirms tam veiktie tīrīšanas un apkopes darbi, lai novērstu iespējamus riskus, piemēram, dūmu un sodrēju izplatīšanos dzīvoklī. Turklāt ir jāizvērtē iespējas veikt kurināšanas darbus, lai apsildītu dzīvokli. Ja mājoklī ir centrālā apkure, ziemas laikā siltuma padevi pārbaudīt iespējams, pieskaroties radiatoriem un novērtējot siltumu telpā. Savukārt, ja dzīvokļa apskate notiek vasarā, tad par temperatūras līmeni mājoklī gada vēsākajos mēnešos var konsultēties ar mājas apsaimniekotāju vai citiem mājas iedzīvotājiem. Ja māja ir pieslēgta centralizētajai siltumapgādes sistēmai, vērts noskaidrot, vai mājoklim nav parādsaistību. Ja parāda summa ir liela, tas var radīt nepatīkamas situācijas nākotnē, lai nodrošinātu mājokļa apsildīšanu.

### Vai rozetēs ir elektrība?

Mājokļa apskates laikā elektrības un kontaktligzdu pārbaude bieži tiek piemirsta, taču var izrā-

ties, ka kādā no rozetēm nav pieejama strāva vai kādā no telpām nedeg gaisma un spuldzes nomaiņa nepalīdz. Elektrības pārbaudei ieteicams pieaicināt elektriķi, kas spēs izvērtēt ne tikai spriegumu un strāvu, bet arī kopējo elektroinstalāciju drošību, vecumu un maksimālo slodzi. Nepareizi uzstādītas vai bojātas elektroinstalācijas ir viens no ugunsgrēku iemesliem, tāpēc to pārbaudei vēlamies veltīt vairāk laika un arī izmaksu. Nedrīkst aizmirst ielūkoties elektrības sadales skapī, kas atbild par elektroenerģijas izdalīšanu un drošību. Jāpārbauda, vai tas ir viegli atrodams, tīrs un vai tajā atrodas visas nepieciešamās komponentes. Jāatceras, jo vecāks dzīvoklis, jo šim aspektam jāpievērš pastiprināta vēriba.

– Ja rodas šaubas par to, vai paša spēkos ir pienācīgi izvērtēt visus iepriekš minētos faktorus, ieteicams vērsties pie profesionāļa. Labāk samaksāt nelielu summu meistaram pirms dzīvokļa iegādes, nevis pēc tam daudz dārgāk labot nepamanītos defektus, – iesaka Kaspars Sausais. **K**

# BŪSIM ATBILDĪGI – KATRS ATSEVIŠKI UN VISI KOPĀ!

Katrā mājoklī jābūt vismaz vienam dūmu detektoram

No 2020. gada 1. janvāra katrā dzīvoklī jābūt uzstādītam autonomajam ugunsgrēka detektoram jeb dūmu detektoram. SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) aicina savus klientus būt atbildīgiem un nekavēties ar ierīces uzstādīšanu mājoklī – dūmu detektors var ne tikai palīdzēt savlaicīgi pamanīt ugunsgrēku, nodrošinot iespēju pasargāt savu un kaimiņu īpašumu no lielākas nelaimes, bet arī izglābt lielāko vērtību – cilvēku dzīvību.

Izceļoties ugunsgrēkam, visu izšķir sekundes, jo uguns var strauji izplatīties, un dūmu detektors ar spalgas skaņas signālu ziņos, ja telpās būs izveidojies ugunsgrēka radīts sadūmojums. Tas savukārt pievērsīs cilvēku uzmanību, ļaus dzīvokļa iemītniekiem izglābties un izsaukt ugunsdzēsējus.

Par ierīces nozīmīgo lomu iespējamas ugunsnelaimes novēršanā praksē jau pārliecinājies JNĪP Remontu un avārijas dienests, kas par dūmu detektora trauksmes signālu saņēma izsaukumu uz dzīvojamu māju Kungu ielā. Reaģējot uz izsaukumu, notikuma vietā JNĪP avārijas brigāde konstatēja, ka dūmu detektors reaģējis uz smēķēšanu dzīvoklī. Par laimi, šajā gadījumā necieta ne cilvēki, ne īpašums, taču tas uzskatāmi parāda, cik nozīmīga ugunsnelaimes novēršanā var būt šķietami mazā ierīce.

JNĪP uzsvēr: par dūmu detektora pareizu ekspluatāciju atbild dzīvokļa īpašnieks (īmieks), un dūmu detektors jāekspluatē atbilstoši lietošanas instrukcijai.

Autonomo ugunsgrēka detektoru jeb dūmu detektoru uzstādīšanu paredz 2016. gada

19. aprīlī apstiprinātie Ministru kabineta noteikumi Nr. 238 „Ugunsdrošības noteikumi”. Tie noteic, ka mājoklis jānodrošina ar autonomu ugunsgrēka detektoru, kas reaģē uz dūmiem, vai automātisko ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmu. Ugunsdrošības noteikumi dzīvokļa īpašniekam uzliek pienākumu rūpēties par ugunsdrošības prasību ievērošanu savā dzīvokļa īpašumā.

Dūmu detektorus var iegādāties elektropreču, saimniecības preču, specializētajos ugunsdrošības aprīkojuma veikalos, kā arī ikdienas un mazumtirdzniecības preču lielveikalos. Iegādājoties dūmu detektoru, svarīgi ir pārliecināties, ka uz tā korpusa ir izvietots CE marķējums un informācija par atbilstību Eiropas standartam NE 14604. Tāpat komplektā jābūt instrukcijai valsts valodā. Ierīces cena ir atkarīga no ražotāja un detektorā iebūvētajām papildu funkcijām, bet vidēji tie ir aptuveni 5–10 eiro. Lai gan tas var radīt finansiālo slogu dzīvokļu īpašniekiem, izmaksas nav tik lielas salīdzināju-


mā ar to, kādas tās varētu rasties, ja ēkā izceltos ugunsgrēks un tas netiktu savlaicīgi pamanīts.

Saskaņā ar ugunsdrošības noteikumiem minimālā prasība ir, ka vienstāva dzīvoklī jābūt vienam ugunsgrēka dūmu detektoram, taču ieteicams to uzstādīt katrā telpā, kurā mēdz uzturēties dzīvokļa iemītnieki. Dūmu detektors ir samērā vienkārši uzstādāma ierīce. Proti, pie griestiem piestiprina dūmu detektora bāzi jeb plati, kura nemainīgi tur atradīsies visu laiku. Vispiemērotākā vieta detektoram ir guļamistabas un gaitēņa griesti netālu no guļamistabas durvīm. Ja nevar detektoru uzstādīt pie griestiem, to drīkst izvietot sienas augšdaļā tuvu griestiem, bet nedrīkst izvietot tieši griestu un sienas dobumā. Tas tādēļ, lai ugunsnelaimes gadījumā būtu iespējams pamodināt guļošos mājokļa iemītniekus. Savukārt citās telpās izvietotie detektori lieliski noderēs, lai brīdinātu mājniekus par kādā konkrētā telpā notikušu aizdegšanos. Jāņem vērā, ka dūmu detektoru nedrīkst uzstādīt virs plīts, uz grīdas, aiz skapja vai stūri – ierīce darbojas, ja tai ir darbības rādiuss, tāpēc vislabāk dūmu detektoru uzstādīt istabas centrā. Tāpat to nedrīkst uzstādīt tuvāk par 50 centimetriem no ventilācijas kanāliem un gaismas objektiem – ventilācijas kanāls savāc dūmus un izvada tos dabīgā ceļā, tāpēc, ja veidojas daudz dūmu, detektors nostrādās pārāk vēlu.

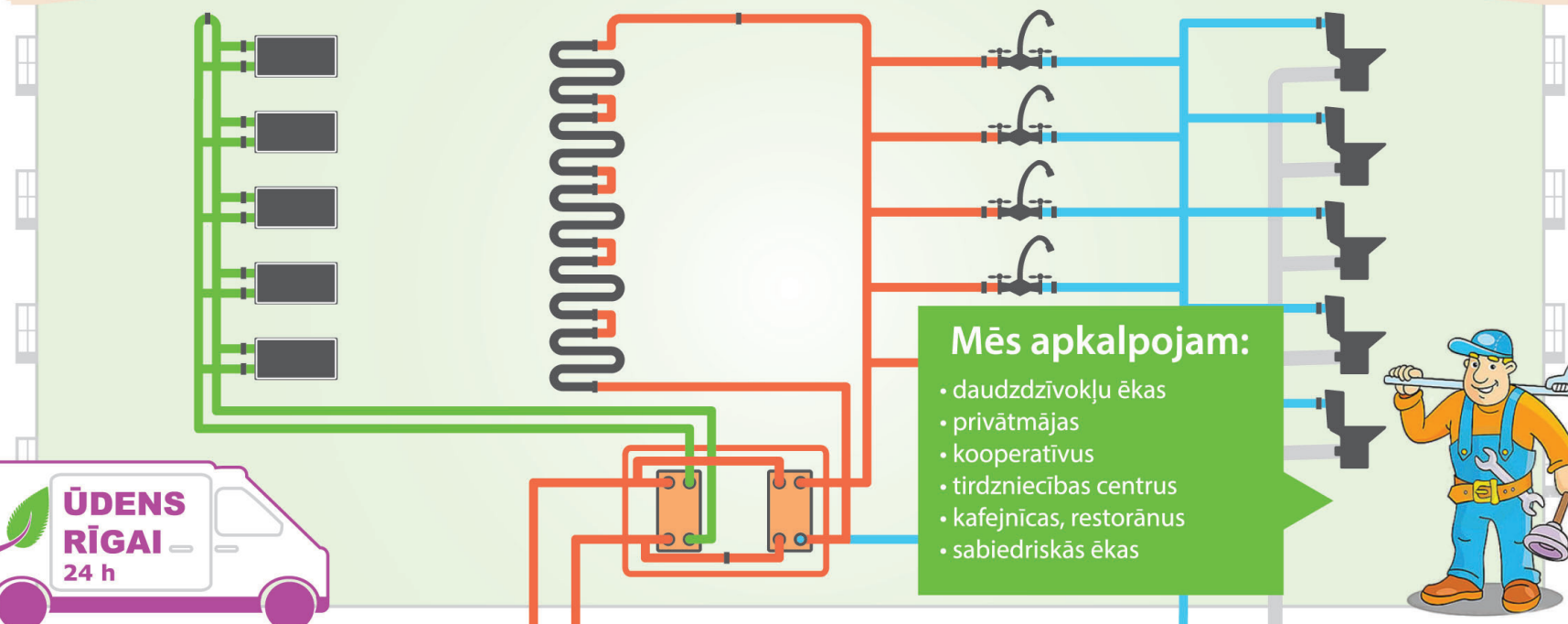
Vienkārša ir uzstādītās ierīces tehniskā apkope – nepieciešama vien savlaicīga barošanas elementa jeb baterijas nomaiņa, detektoru darbības pārbaude un putekļu noslaucīšana lietošanas instrukcijā norādītajā kārtībā. Kvalitatīvam detektoram korpusā ir baterijas jaudas automātiskā kontrole, kura savlaicīgi brīdinās ar skaņas signālu par baterijas nomaiņas nepieciešamību. Laiku pa laikam detektors ir jāpārbauda, un to dara instrukcijā noteiktajā kārtībā, visbiežāk – nospiežot kontroles (testa) pogu, pēc kā jāatskan spalgam skaņas signālam. Ja signāls skan, detektors ir darbspējīgs. Šādu pārbaudi ieteicams veikt reizi mēnesī.

Ja dūmu detektors mājoklī netiks uzstādīts, par to var draudēt administratīvā atbildība. Dūmu detektoru esamību dzīvokļa īpašumā var pārbaudīt valsts ugunsdrošības uzraudzības inspektors, saņemot attiecīgu informāciju vai veicot neplānotu ugunsdrošības pārbaudi. Par ugunsdrošības prasību pārkāpšanu uzliek naudas sodu fiziskajām personām no 30 līdz 280 eiro, juridiskajām personām – no 280 līdz 1400 eiro.

JNĪP aicina iedzīvotājus pret dūmu detektora uzstādīšanu dzīvokļos attiekties atbildīgi un atcerēties, ka tā var pasargāt ne tikai savu, bet arī līdzcilvēku īpašumu un dzīvību. **K**



**ŪDENS RĪGAI** [udensrigai@udensrigai.lv](mailto:udensrigai@udensrigai.lv) | [www.udensrigai.lv](http://www.udensrigai.lv) | +371 25413007



**Mēs apkalpojam:**

- daudzdzīvokļu ēkas
- privātmājas
- kooperatīvus
- tirdzniecības centrus
- kafejnīcas, 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 liguma 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