

# Darīsim KOPĀ!

## KAD ATSLĒGS APKURI?

Kamēr daļa iedzīvotāju joprojām salst,  
citiem – jau pārāk karsti!

12. lpp.

## PĀRVALDNIIEKS NESNIEDZ INFORMĀCIJU

Kā lietot mājas lietu, un vai ir atļauts  
saņemt dokumentu kopijas?

8.–9. lpp.

№4 (152), aprīlis 2021

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

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

# ĀRKĀRTĒJĀ SITUĀCIJĀ BEIGUSIES!

Galvenās izmaiņas  
dzīvokļu īpašniekiem  
aprīlī:

- ūdens skaitītāju verifikācija,
- patēriņa rādījumu nodošana,
- soda naudas parādnikiem

4. lpp.



10.–11. lpp.

## JAUNS DZĪVOJAMO TELPU ĪRES LIKUMS: KAS MAINĪSIES?

Uzziniet svarīgākās likuma prasības  
īrniekiem un izīrētājiem

# ĪRES LĪGUMS – TIKAI UZ NOTEIKTU TERMIŅU

Šī gada 1. maijā stāsies spēkā jaunais *Dzīvojamo telpu īres likums*



Saeima galīgajā lasījumā pieņēma jaunu *Dzīvojamo telpu īres likumu*. Jauns likums nepieciešams, lai pilnveidotu līdzšinējo regulējumu, nodrošinātu līdzvērtīgu īrnieku un izīrētāju pienākumu un tiesību apjomu, kā arī risinātu citus jautājumus īres tiesību jomā.

Likums veicinās mājokļu pieejamību, nodrošinot izīrētāja un īrnieka interešu aizsargāšanu. Tas regulēs tiesiskās attiecības starp dzīvojamās telpas izīrētāju un īrnieku, noteiks viņu vispārējās tiesības, pienākumus un atbildību, tiesisko attiecību izbeigšanas pamatus, kā arī dzīvojamo telpu īres līguma pamatnoteikumus.

Likums noteic, ka dzīvojamās telpas vienīgais lietošanas pamats īrniekam ir rakstveidā noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, bet apakšīrniekam – apakšīres līgums. Līgumu slēdz izīrētājs un īrnieks, un tā noteikumus varēs grozīt, pusēm rakstveidā vienojoties.

Dzīvojamās telpas īres līgums būs jāslēdz uz noteiktu termiņu, un tajā cita starp būs jānorāda arī īres maksas apmērs, maksāšanas kārtība un termiņi. Līguma nosacījumus varēs mainīt, pusēm rakstveidā vienojoties. Īres maksu varēs grozīt, ja tas paredzēts īres līgumā un tajā iekļauti principi un kārtība maksas paaugstināšanai. Jaunais likums paredz, ka, īres līguma termiņam beidzoties, dzīvojamā telpa būs jāatbrīvo, ja vien netiks noslēgts jauns līgums. Tāpat kā līdz šim īrnieki līgumu varēs uzteikt, iepriekš par to brīdinot izīrētāju, savukārt izīrētājs – tikai likumā noteiktajā kārtībā.

Slēdzot īres līgumu, puses varēs vienoties par līguma notariālu apliecināšanu vai reģis-

trēšanu zemesgrāmatā. Tas ļaus nodrošināt publiski pieejamu un ticamu informāciju par noslēgtajiem darījumiem, kā arī palīdzēs novērst fiktīvu līgumu slēgšanu. Tāpat līgumu reģistrēšana ļaus īsākā laikā risināt strīdus, ja īrnieks būtiski pārkāps īres līguma nosacījumus, teikts likuma projekta anotācijā.

Reģistrējot īres līgumu, nebūs jāmaksā kancelejas nodeva par īres tiesību nostiprināšanu un grozīšanu zemesgrāmatā.

Jaunais likums arī noteic, ka izīrētājs nedrīkst liegt viņa īrēto dzīvojamo telpu īrniekam deklarēt kā savu un pārējo ģimenes locekļu dzīvesvietu.

Īrnieka nāves gadījumā viņa ģimenes loceklis varēs prasīt izīrētāju ar viņu noslēgt īres līgumu, nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus. Šādā gadījumā līguma termiņu noteiks ne ilgāku par 10 gadiem, paredz jaunais regulējums.

Likumā regulēta arī pašvaldībai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu, kā arī valstij piederošu dienesta dzīvojamo telpu izīrēšana.

Līdz 2036. gada 31. decembrim likums paredz pārejas periodu, un līdz šim datumam būs spēkā tie dzīvojamo telpu īres līgumi, kuri nebūs grozīti līdz 2026. gada 31. decembrim un par kuriem nebūs celta prasība tiesā. **K**

**Jaunais *Dzīvojamo telpu īres likums* stāsies spēkā šī gada 1. maijā. Svarīgāko no likuma lasiet 10.–11. lpp.**

## AKTĪVISTS: „JAUTĀJUMS JĀRISINA BEZ STEIGAS”

Latvijā sāka parakstu vākšana par 10 gadu moratorija noteikšanu sodu piemērošanai par nelikumīgu lodžiju aizstiklošanu

Rīgas būvvaldes nodoms sākt vērienīgas lodžiju un balkonu pārbaudes sabiedrībā ir izraisījis milzīgu rezonansi, jo sodīt par nelikumīgu lodžiju stiklošanu Rīgā var tūkstošiem, pat desmitiem tūkstošu dzīvokļu īpašnieku. Sabiedrības iniciatīvu portālā *manabalss.lv* jau sāka parakstu vākšana pret sasteigto pašvaldības rīcību.

**Vai dzīvokļos iekļūs ar policiju?**

Portāla *manabalss.lv* iniciatīvas autors Dmitrijs Trofimovs uzskata, ka būvvalde nedrīkst sodīt iedzīvotājus par nesaskaņotām pārbūvēm:

„30 gadu laikā valsts un pašvaldības nepievērta uzmanību lodžiju iestiklošanai, bet nu šis jautājums pēkšņi ir kļuvis par vienu no vissvarīgākajiem, jo, piemēram, Rīgas pašvaldība vēlas

steidzami atrisināt šo jautājumu, pakļaujot iedzīvotājus draudiem, mājokļu reidiem, pārbaudēm un sodiem. Ir pat solījumi iekļūt mājoklī ar tiesas spriedumu un policijas klātbūtni,” savā parakstu vākšanas pavadvēstulē raksta Dmitrijs Trofimovs.

**Ir jāsāk ar kaut ko pavisam citu...**

Aktīvistu uzskata, ka šāda rīcība nav taisnīga: „Pirmkārt, uzskatām, ka šāda rīcība ir netaisnīga-

ga un sākt pilsētas tēla veidošanu ir nepieciešams ar graustu un ielu sakārtošanu, bet daudzdzīvokļu māju fasāžu jautājumu varētu risināt pakāpeniski, iedzīvotājiem skaidrojot, viņus izglītojot un galu galā – brīdinot. Otrkārt, Covid-19 pandēmijas laikā organizēt šādas pārbaudes ir neapdomīgi un bīstami iedzīvotāju veselībai, kā arī neatbilst epidemioloģiskās drošības noteikumiem. Treškārt, lodžiju iestiklošanas saskaņošanas process uzliks pārāk lielu finansiālu slogu iedzīvotājiem laikā, kad liela daļa jau tā saskaras ar finansiālām grūtībām. Ir ciniski šo iedzīvotāju finansiāli dramatisko situāciju pastiprināt vēl ar sodiem.”

**Dodiet laiku saskaņošanai!**

Dmitrijs Trofimovs un viņa domubiedri ierosina pieņemt lēmumu par moratoriju jebkā-

dām klātienē pārbaudēm mājokļos pandēmijas laikā un dzīvokļu īpašniekiem, kuri vēl nav paspējuši saskaņot lodžiju iestiklošanu, dot iespēju to sakārtot 10 gadu pārejas periodā. Viņi vēlas vērsties ar šo ierosinājumu Saeimā, jo šī problēma ir ne tikai Rīgā. Ir nepieciešams šādu samērīgu un pakāpenisku pieeju visādā ziņā saprotamām un vēlamām pārmaiņām aktualizēt valsts līmenī.

Sabiedrības ieguvums no tā būs taisnīgums, drošība un iespēja bez liekas steigas sakārtot jautājumu par lodžiju iestiklošanu.

Ja iniciatīvu par 10 gadu moratorija ieviešanu pārbaudēm un sodīšanai parakstīs vairāk nekā 10 000 Latvijas pilsoņu, tā tiks nodota Saeimai. Patlaban portālā *manabalss.lv* Dmitrija Trofimova iniciatīvu ir atbalstījuši aptuveni 1000 iedzīvotāji. **K**

**Parakstīties par šo iniciatīvu var bez maksas. Par pašvaldības būvvaldes ieplānotajām balkonu un fasāžu pārbaudēm Rīgā vairāk lasiet 6.–7. lpp.**

# MĀJĀ PARĀDĪJUŠĀS PLAISAS!

## Kad jāsūdzas būvvaldē, un kā dzīvoklim piebūvēt terasi?

Rīgas būvvalde turpina konsultēt iedzīvotājus par kopīgu lēmumu pieņemšanu attiecībā uz mājas pārbūvi, remontu un labiekārtošanas jautājumiem. Atsevišķos gadījumos izmaiņu veikšanai aktīvistiem nāksies sapsparoties, lai saņemtu visu 100% dzīvokļu īpašnieku piekrišanu, citos gadījumos būs pietiekami ar vienkāršu balsu vairākumu.

„Cik dzīvokļu īpašnieku balsu nepieciešams savākt, ja vēlos savam dzīvoklim piebūvēt terasi?” jautā Raimonda R. „Mūsu māja ir sadalīta atsevišķos dzīvokļa īpašumos.”

Atbild Rīgas būvvaldes speciālisti:

– Ja ir iecere būvēt terasi, kas savienota ar dzīvojamā māju, tad plānā izmainās visas dzīvojamās mājas platība. *Dzīvokļa īpašuma likumā* ir noteikts, ka kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanai (palielināšanai, samazināšanai) ir jāpiekrīt visiem mājas īpašniekiem. Tas nozīmē, ka ieceres ierosinātājam ir jāsavāc 100% īpašnieku piekrišana.

„Mūsu daudzdzīvokļu māja atrodas starp divām skolām, pagalmā bieži pulcējas pusaudži, dažreiz stipri trokšņo. Mēs gribam būvēt ap māju žogu, bet ne visi kaimiņi piekrīt. Vai tiešām dažu kaimiņu dēļ mūsu pagalms tā arī paliks caurstaigājams?”

– Neuztraucieties, lai ap daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas teritoriju apbūvētu žogu, jāpiekrīt vairākumam – iniciatoriem

jāsavāc 50% plus viena dzīvokļu īpašnieka balsis. Šoreiz vairākuma dzīvokļu īpašnieku lēmums būs saistošs visiem mājas iedzīvotājiem.

„Kāds cilvēks mūsu mājā nopirka piecistabu dzīvokli un sāka vērienīgus remontdarbus – jauc sienas, savu vannasistabu gatavoja ierīkot virs apakšējā kaimiņa dzīvojamās istabas,” raksta Inese. *Nesošajās sienās ir izbūvētas durvju ailes. Iespējams, tieši šo pārbūvju dēļ visa māja sākusi čīkstēt, sevišķi labi tas dzirdams naktīs. Pirmajā stāvā sienās parādījušās plaisas, taču nevienu pie varas esošo tas neinteresē. Kam ir jākontrolē šis neprāts?”*

– Lai dzīvokļa īpašniekam būtu iespēja taisīt atveres nesošajās sienās, vispirms viņam ir jāpasūta projekts un jāsaņem būvatļauja. Pirms šāda objekta pieņemšanas ekspluatācijā to noteikti pārbaudīs būvvaldes speciālisti. Savukārt kaimiņiem par pirmajā stāvā ieraudzītājam plaisām jāziņo būvvaldē, un mājā tiks veikta pārbaude. **K**

**Dzīvokļa īpašuma likumā ir noteikts, ka kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanai (palielināšanai, samazināšanai) ir jāpiekrīt visiem mājas īpašniekiem.**

# RĪGAS ŪDENS MAINĪS VISUS ŪDENS SKAITĪTĀJUS!

2020. gada sākumā Rīgā tika pabeigta komercuzskaites mērparātu (mājas ievadskaitītāju) pārbaude. Pēc situācijas analīzes Patērētāju tiesību aizsardzības centra speciālisti secināja, ka 28 mājās *Rīgas ūdens* komercuzskaites mērparāti nedarbojas pietiekami precīzi. Komunālā pakalpojuma piegādātājs reaģēja uz aizrādījumu un apsoliya visās šajās mājās uzstādīt ultraskaņas ūdens patēriņa skaitītājus.

Atgādinām, ka pēc patlaban spēkā esošās kārtības ūdens patēriņa komerciālā uzskaitē tiek veikta pēc uzņēmumam *Rīgas ūdens* piederošā kopējā mājas ūdens skaitītāja rādījumiem. Saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības centra (PTAC) datiem 82% no uzņēmuma *Rīgas ūdens* mērparātiem ūdens patēriņa rādījumus uzskaita neprecīzi un tikai 18% darbojas nevainojami.

2020. gada sākumā PTAC pat uzlika *Rīgas ūdenim* naudas sodu 1500 eiro apmērā un ieteica situāciju ar neprecīziem rādījumiem labot, piemēram, uz-

stādīt dubļu filtrus līdz mehāniskajiem skaitītājiem vai uzstādīt skaitītājus, kuriem nav kustīgu detaļu.

*Rīgas ūdens* izvēlējās nopietnāku risinājumu: aizstāt mehāniskos skaitītājus ar ultraskaņas mērparātiem.

– Pētot ultraskaņas skaitītāju piedāvājumu, mēs noskaidrojām, ka šādas ierīces ir vairākas reizes dārgākas par mehāniskajiem mērparātiem, kas pašlaik uzstādīti rīdzinieku mājās, – stāsta uzņēmuma tehniskais direktors Gatis Krauze. – Tomēr 2020. gada novembrī uzņēmums *Rīgas ūdens* pieņēma

lēmumu nomainīt visus mehāniskos skaitītājus uz ultraskaņas mērparātiem. Kopumā mēs aizstāsim aptuveni 20 tūkstošus skaitītāju. Pēc konkursa pabeigšanas, kad tiks noskaidroti ūdens skaitītāju piegādātāji, mēs sāksim nomaiņas darbus.

Mērparātu maiņa, pēc Gata Krauzes vārdiem, tiks veikta par *Rīgas ūdens* līdzekļiem, jo komercuzskaites mērparāti vienmēr ir bijuši uzņēmuma pārziņā. Tāpat *Rīgas ūdens* pārstāvis sola, ka šie papildu izdevumi neizraisīs komunālā pakalpojuma tarifa pieaugumu. **K**

Vācijas ražotāja apkures radiatori **“KERMI”**

25% atlaide no veikala cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

**SIA SANREMS**

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

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

✓ **Kā jāapsaimnieko mājokli?**

✓ **Kas maksās par remontu?**

✓ **Kādas tiesības ir iedzīvotājiem?**

✓ **Kāpēc aug tarifi?**

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

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas portāls

**www.RigAA.lv**

Viss par māju apsaimniekošanu

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

Akciju sabiedrība **RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

**Apsaimniekojam mājas, kurām ir biedrības vai pilnvarotās personas!**

Rīga, Gogoļa 5, tālrunis 67893079, info@rna.lv

## AVĪZI BEZ MAKSAS VAR SAŅEMT:

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

**Nākamo „Darīsim Kopā!” numuru gaidiet 13. maijā**

**Darīsim KOPĀ!** Avīze „Darīsim Kopā!” Izdevējs: SIA „EGO projekts” Reģistrācijas numurs: 000703294 Tālrunis: 29172377

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

Tirāža: 20 000

# ATDODIET MUMS PAPĪRA KVĪTIS!

## Ārkārtējā situācija beigsies. Kas mainīsies dzīvokļu īpašniekiem?

Liene VARGA

Patlaban valstī ārkārtējā situācija formāli ir beigusies, līdz ar to – arī vairāki uz daudzdzīvokļu māju īpašniekiem un īrniekiem attiecinātie īpašie nosacījumi. Kas jāņem vērā, lai sevi pasargātu no papildu izdevumiem? Uz lasītāju jautājumiem atbild apsaimniekošanas uzņēmuma SIA Rīgas namu pārvaldnieks Komunikācijas nodaļas vadītāja Una Grenēvica.

### Kad iedzīvotājiem tiks atjaunota iespēja ūdens skaitītāju rādījumus nodot papīra formātā?

„Mūsu mājā lielākā iedzīvotāju daļa jau ir pensijas vecumā, tādēļ ūdens skaitītāju rādījumus nodot papīra formātā šķiet saprotama un pierasta lieta, tomēr ārkārtējās situācijas laikā Rīgas namu pārvaldnieks neizsniedza mums veidlapas skaitītāju rādījumu aizpildīšanai, skaidrojot, ka papīra kvītis esot bīstamas.

Lai tā būtu, jo ārkārtējās situācijas laikā mājas pārvaldnieks mums ļāva vispār nenodot skaitītāju rādījumus un rēķinos ūdens patēriņu uzrādīja kā vidējo dzīvokļa patēriņu. 7. aprīlī ārkārtējā situācija skaitās beigusies. Vēlos noskaidrot, kas mūs tālāk sagaida. Varbūt apsaimniekotājs izlems, ka tagad cilvēki var pilnībā iztikt bez papīra kvītīm?”

Atbild Rīgas namu pārvaldnieka Komunikācijas nodaļas vadītāja Una Grenēvica

– Vēlos nomierināt satrauktos klientus. Iedzīvotājiem, kuri līdz ārkārtējai situācijai ūdens skaitītāju rādījumus iesniedza papīra formātā, kvīšu nodošanas iespēja tiks atjaunota. Jau šomēnes mūsu klienti kopā ar rēķiniem par dzīvokli savās

pastkastītēs atradīs arī minētās kvīšu lapas rādījumu nodošanai par ūdens patēriņu aprīlī, maijā un jūnijā. Tieši tāpat dzīvokļu īpašnieki varēs turpināt nodot rādījumus.

– Ko darīt, ja dzīvokļa īpašnieks kaut kādu iemeslu dēļ nav saņēmis kvīšu lapu skaitītāju rādījumu nodošanai?

– Tādā gadījumā dzīvokļa īpašniekam par to jāziņo Rīgas namu pārvaldniekam. Mēs viņu aicināsim uz tuvāko Klientu apkalpošanas centru, kur izsniegsim paziņojumu lapu. Tāpat esam gatavi pa tālruni konsultēt iedzīvotājus par to, kā patstāvīgi ievadīt skaitītāju rādījumus mūsu pašapkalpošanās portāla [e-parvaldnieks.lv](http://e-parvaldnieks.lv) vietnē internetā, kur to iespējams izdarīt reģistrējoties vai arī vienkāršāk – pat bez reģistrēšanās.

Izmantošu šo iespēju, lai atgādinātu, ka skaitītāju rādījumus var nodot arī tālrunā starpniecību – nosūtot izsiņu.

– Ārkārtējās situācijas laikā daudzi iedzīvotāji ir atradinājušies no skaitītāju rādījumu nodošanas. Kas notiks, ja cilvēks laikus neattapsies un aprīlī nenodos rādījumu?

– Tādā gadījumā, aprēķinot maksu par pakalpojumiem, mēs ņemsim vērā viņa ūdens skaitītāju rādījumus beidzamo trīs mēnešu laikā. Tas nozīmē, ka rēķinā tiks norādīta summa, kas atbilst vidējam patēriņam attiecīgajā dzīvoklī.

No redakcijas. Pēc ārkārtējās situācijas beigām aicinām iedzīvotājus nekavēt skaitītāju rā-

dījumu nodošanu vairāk par trim mēnešiem, pretējā gadījumā pārvaldniekam ir tiesības izrakstīt rēķinu par ūdens patēriņu pēc normatīva (Rīgā normatīvais patēriņš aukstajam ūdenim ir 6 kubikmetri katrā dzīvoklī deklarētajai personai).

### Cik ātri jānomaina ūdens skaitītāji, kuru verificēšanas termiņš beidzies ārkārtējās situācijas laikā?

„Ārkārtējās situācijas laikā tikām brīdināti lieki nepamest mājas un izvairīties no tikšanās ar cilvēkiem, tādēļ valdība ļāva atlikt individuālo ūdens skaitītāju verificēšanu.

Pašlaik varam uzskatīt, ka ārkārtējā situācija ir beigusies, jo tā netika pagarināta. Mūsu dzīvoklī ir četri skaitītāji, kuru verificēšana beigsies 2020. gada decembrī. Cik steidzami mums vajadzētu tos nomainīt, lai mūs nesodītu?”

– Visu skaitītāju nomainīšana, kuru verificēšanas termiņš ir pagājis līdz 7. aprīlim, jāveic trīs mēnešu laikā pēc ārkārtējās situācijas beigām. Šos darbus atļauts veikt jebkurai sertificētai firmai, kas iedzīvotājiem sniedz attiecīgus pakalpojumus.

Precīzi šie noteikumi ir atrodami Ministru kabineta noteikumu Nr. 1013 „Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu” 36. pantā: „Ja atsevišķajā īpašumā ūdens patēriņa skaitītāja verificēšanas termiņš ir beidzies, pirms Ministru kabineta izsludinājās ārkārtējo situāciju saistībā ar epidēmiju vai pandēmiju, vai tas beidzas ārkārtējās situācijas laikā, šo ūdens patēriņa skaitītāju verificēšana veicama trīs mēnešu laikā pēc ārkārtējās situācijas beigām. Ja minētais termiņš beidzas nepilnu trīs mēnešu laikā pēc ārkārtējās situācijas beigām, šo ūdens patēriņa skaitītāju atkārtotās verificēšanas veikšanas termiņš attiecīgi tiek pagarināts, lai verificēšanu varētu nodrošināt trīs mēnešu laikā. Aprēķinot apmaksājamo daļu par pakalpojumu, kas saņemts līdz verificēšanai, ņem vērā arī šo ūdens patēriņa skaitītāju rādījumus.”

### Vai pārvaldnieki atkal piemēros nokavējuma naudu?

„Ārkārtējās situācijas laikā divi mūsu ģimenes locekļi ir zaudējuši darbu, apmaksāt rēķinus par dzīvokli ir grūti. Mēs, protams, esam priecīgi, ka ārkārtējās situācijas laikā uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks nav piemērojis naudas sodu mūsu parādam, bet tagad daudziem ierobežojumiem

ir jābeidzas. Vai tas nozīmē, ka pārvaldnieks atkal var sākt rēķināt soda naudu par katru kavējuma dienu?”

– Sagaidāms, ka lielāko komunālo pakalpojumu sniedzēji SIA Rīgas ūdens un AS Rīgas siltums izrādīs iedzīvotājiem sapratni un pat pēc ārkārtējās situācijas beigām uzreiz neatjaunos nokavējuma naudas aprēķināšanu par maksājumu kavējumiem. Taču, ja tas notiks, tad tas būs signāls, lai Rīgas namu pārvaldnieks arī atjaunotu soda sankciju piemērošanu.

Pagaidām uzņēmums neplāno atgriezties pie nokavējuma naudas aprēķināšanas un jebkuru izmaiņu gadījumā informēs savus klientus.

### Kā nokļūt uz pieņemšanu pie sava pārvaldnieka?

„Ārkārtējā situācija nav pagarināta, bet daudzi apsaimniekošanas uzņēmumi tā arī nav atsākuši klientu pieņemšanu klātienē. Man, piemēram, ir ļoti daudz jautājumu mūsu apsaimniekotājam SIA Rīgas namu pārvaldnieks. Kad būs iespējams nokļūt Klientu apkalpošanas centrā un normāli aprunāties ar speciālistiem?”

Rīgas namu pārvaldnieka mājaslapā ir paziņojums, ka no šī gada 7. aprīļa uzņēmums atsāk klientu pieņemšanu klātienē Klientu apkalpošanas centros (KAC) pēc iepriekšēja pieraksta. Vizītē var pierakstīties tīmekļa vietnē <https://rnp.reservio.com> vai pa tālruni 8900.

Lai pieteikuma statuss tiktu apstiprināts, dzīvokļa īpašniekam vai tā pilnvarotajai personai obligāti jānorāda vārds, uzvārds, e-pasts, tālruna numurs, adrese un īss jautājuma izklāsts.

Rīgas namu pārvaldnieks atgādina, ka klientu centros atļauts ienākt tikai ar mutes un deguna aizsegu. Klientiem, kuri prasības neievēro, ienākt telpās ir aizliegts. Tāpat cilvēkiem klientu centrs ir jāapmeklē pa vienam, izņemot personas, kurām nepieciešama asistenta palīdzība vai kurām ir objektīvas grūtības saņemt pakalpojumu vecuma vai funkcionālo traucējumu dēļ. Ja cilvēkam ir noteikta pašizolācija vai mājas karantīna vai viņam ir elpceļu infekcijas saslimšanas pazīmes, lūgums iecerēto vizīti atlikt.

Konsultācijai atvēlētais laiks – 15 minūtes. Klientu apkalpošanas centrā apmeklētāji tiks ielaisti tikai pieraksta kārtībā, lūdzam uz pieņemšanu neierasties ātrāk kā 5 minūtes pirms pieraksta laika. Aicinām savlaicīgi sagatavot visus nepieciešamos dokumentus iesniegšanai Klientu apkalpošanas centrā. Līdzīgi noteikti jābūt personu apliecināšanai dokumentam – pasei vai eID kartei).

Tāpat, sākot ar 12. aprīli, tiks atjaunota iespēja satikt Rīgas namu pārvaldnieka teritoriālo iecirkņu vadītājus, viņu vietniekus tehniskajos un vadības jautājumos, kā arī ēku pārvaldītājus. **K**

**Skaitītājiem ar nokavētu termiņu verificēšana jāveic trīs mēnešu laikā pēc ārkārtējās situācijas beigām, tas ir, līdz 2021. gada 7. jūlijam.**



# TRĪS GADUS AMATĀ

## 144 dzīvokļu māja Salaspilī ir traģiski zaudējusi savu mājas vecāko: iedzīvotāji Tatjanu Vasiļčenko atceras ar labu vārdu

Mājas vecākā darbs ir sarežģīts, darba augļi ne vienmēr uzreiz ir acīm redzami. Bet, ja māja zaudē talantīgu vecāko, tad iedzīvotāji to uzreiz ievēro.

### Vadīja ikdienas darbu

Šajā pavasarī nomira daudzdzīvokļu mājas Enerģētiķu ielā 6 Salaspilī mājas vecākā Tatjana Vasiļčenko.

– Mēs izvēlējāmies Tatjanu par savas mājas vecāko gandrīz jau pirms trim gadiem, – stāsta mājas iedzīvotāja Larisa Likanova. – Enerģiska, gudra un aktīva, viņa vienmēr pārstāvēja mūsu mājas intereses saziņā ar pārvaldnieku – AS Rīgas namu apsaimniekotājs.

Tatjanas uzdevums bija kontrolēt mājā notiekošos darbus, sekot līdzi uzkrājumu fonda stāvoklim. Viņas sapnis, kā stāsta iedzīvotāji, bija milzīgās mājas pilna renovācija. Tikmēr, kamēr pārējie dzīvokļu īpašnieki apsprieda un strīdējās par projektu, Tatjana klusitēm darīja ikdienas darbu.

### Sāka ar pagājušā laika izdevumu pārbaudi

– Tatjanu par mājas vecāko izvēlējās 2018. gada 7. jūnijā, – stāsta, uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs galvenā inženiere Viktorija Kurajeva. – Viņa bija ārkārtīgi patīkama un atsaucīga.

Ikviena no jauna ievēlētā mājas vecākā darbs sākas ar mājā iepriekš veikto remontdarbu un iedzīvotāju uzkrāto līdzekļu izlietojumu pārbaudi. Tatjana ļoti ātri apguva lietas būtību un nākamās trīs gadus jau pati sekoja visiem pārvaldnieka darbiem. Daži jautājumi bija ļoti sarežģīti.

– Šinī gadā mājā bija plānots saskaņot projekta izstrādi balkonu atjaunošanai, – saka Viktorija Kurajeva. – Viens balkons šajā adresē ir ļoti sliktā stāvoklī, un no sākuma bija iecerēts vispirms izremontēt to kā paraugu citiem. Mājas Enerģētiķu ielā 6 situācija ir sarežģīta tāpēc, ka daļai mājas dzīvokļu īpašnieku pieder balkoni, daļai – lodžijas, daļa dzīvokļu iztieks bez ārtelpu konstrukcijām. Diemžēl saskaņā ar likumu par balkonu (kā mājas kopīpašuma daļu) remontu

jāmaksā visiem dzīvokļu īpašniekiem. Protams, šādos apstākļos par remontu pieņemt kopīgu lēmumu ir ļoti grūti.

Jautājums par balkonu remontu būs jaunā mājas vecākā pirmais grūtais uzdevums, jo māja bez vecākā nepaliks. Viņu plānots ievēlēt jau tuvākajā laikā.

### Tīrības sardzē

Māja Enerģētiķu ielā 6 ir pietiekami liela, lai iedzīvotāji pašu spēkiem pakāpeniski spētu to savest kārtībā – saremontēt un labiekārtot. Katru gadu pie pašreizējās apsaimniekošanas maksas mājas iedzīvotāji remontdarbu fondā uzkrāj aptuveni 12 000 eiro. Turklāt šajā 144 dzīvokļu mājā dzīvo salīdzinoši maz parādnieku, un tā ir laba mājas vecākā darba pazīme.

– Katrai mājai ir nepieciešams cilvēks, kurš tajā būs gatavs plānveidīgi veikt šādu darbu, – uzskata Rīgas namu apsaimniekotāja valdes priekšsēdētājs Igors Trubko. – Labs pārvaldnieks ir ieinteresēts, lai dzīvokļu īpašnieki izvēlētos labu kontaktpersonu. Šāds mājas pārstāvis tīri uz sabiedriskiem pamatiem uzņemas galvenokārt

**Mājas vecākajam jāieklausās un jāsadzird katra iedzīvotāja vēlmes, tas ir ļoti svarīgi**

koordinatora funkcijas. Tatjana Vasiļčenko ne tikai kontrolēja remontdarbus un ļoti palīdzēja mums darbu plānošanā, bet arī uzraudzīja sēt-nieka darba kvalitāti.

### Mūžīga piemiņa!

Pašlaik mājā Enerģētiķu ielā 6 norit dzīvokļu īpašnieku aptauja par sabiedriskā amata – mājas vecākā – kandidāta izvēli.

– Jaunajam mājas vecākajam būs jāpabeidz Tatjanas iesāktie projekti un jārealizē visas viņas labās idejas par teritorijas labiekārtošanu un mājas remontiem, – saka Larisa Likanova.

Svarīgi nav tikai tas. Mājas vecākā pienākums ir ieklausīties un sadzirdēt katra mājas iedzīvotāja vēlmes. Veiksmīgai sadzīvošanai vienā mājā tas ir ļoti svarīgi. Tagad mēs visi sakām: gaiša piemiņa un mūžīgs miers Tatjanai Vasiļčenko... **K**

# KĀ SAŅEMT GADA PĀRSKATU NO APSAIMNIEKOTĀJA?

## Sākot no 1. aprīļa, māju pārvaldnieki informē dzīvokļu īpašniekus par to, kā tērējuši viņu naudu 2021. gadā

Iedzīvotāji avīzes redakcijā bieži vērsas ar jautājumu: „Sakiet, kā uzzināt, kādiem mērķiem pārvaldnieks ir tērējis mūsu samaksāto naudu?” Šādu informāciju var iegūt ikviens konkrētās mājas dzīvokļa īpašnieks. Ja dzīvokļu īpašnieki māju ir pārņēmuši savā valdījumā, pārvaldnieka pienākums atskaitīties dzīvokļu īpašniekiem ir ierakstīts mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumā.

Savukārt, ja dzīvokļu īpašnieki savu māju joprojām nav pārņēmuši valdījumā (šādā statusā ir lielākais vairākums Latvijas dzīvojamā fondā ietilpstošo daudzdzīvokļu ēku), tad pārvaldnieka pienākums izsniegt dzīvokļu īpašniekiem pārskatu ne vēlāk kā katru kalendārā gada 1. aprīlī ir noteikts ar likumu.

### Kur ir noteikts pienākums pārvaldniekam atskaitīties dzīvokļu īpašniekiem?

Šo pienākumu noteic 2017. gada 11. jūlija Ministru kabineta noteikumi Nr. 408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi”. Noteikumos teikts, ka līdz 1. aprīlim visām apsaimniekošanas organizācijām ir pienākums sagatavot dzīvokļu īpašniekiem pārskatu par iepriekšējo gadu. Turklāt katrai mājai – savu.

### Kā ir iespējams saņemt apsaimniekotāja pārskatu?

Ieinteresētie dzīvokļu īpašnieki pārskatu var saņemt apsaimniekošanas uzņēmumā, ierodoties personīgi, vai atrast publicētā veidā

uzņēmuma mājaslapā internetā. Atsevišķi apsaimniekotāji praktizē atskaišu drukāšanu uz ikmēneša apsaimniekošanas rēķina otrās pusēs. Vārdu sakot, tā vai citādi, bet līdz 1. aprīlim apsaimniekošanas uzņēmumam jāatrod veids, kā nepārnemto māju dzīvokļu īpašnieki saņems viņiem sagatavoto informāciju.

### Kādu informāciju iespējams uzzināt no pārvaldnieka sagatavotās gada atskaites?

Gada atskaites pirmajā sadaļā ir uzrādīti mājas ienākumi, ko galvenokārt veido dzīvokļu īpašnieku apsaimniekotājam samaksātais naudas daudzums.

Otrā sadaļā veltīta naudas patēriņa atspoguļojumam. Šāda atskaites forma nav nejausa, tāda ir noteikta Ministru kabineta noteikumos Nr. 408, tādēļ pārvaldniekam nav tiesību veidot savas interpretācijas. Viņam vienīgi ir atļauts pārskatā iekļaut papildu informāciju, lai dzīvokļu īpašniekiem viestu lielāku skaidrību un pārlicību, ka apsaimniekošanas uzņēmums strādā godīgi.

### Vai gada pārskatā iespējams uzzināt par kaimiņu parādiem?

Parādu situāciju uzzināt ir iespējams, tikai pārvaldnieks būs norādījis kopējo parāda summu, nevis detalizētu tā atšifrējumu pa dzīvokļu īpašumiem.

### Vai gada pārskatā būs redzams, cik naudas mājā iztērēts remontiem un cik liels ir uzkrājums nākamo periodu darbiem?

Noteikti, jo šī ir viena no atskaites svarīgākajām pozīcijām. Sākumā pārvaldniekam ir jānorāda, cik liels uzkrājums mājai bija perioda

sākumā (šajā gadījumā – 2020. gada sākumā), bet beigās – cik naudas mājas rēķinā ir 2021. gada 1. janvārī.

### Kādēļ iedzīvotājiem ir jāsaņem pārvaldnieka sagatavotā ikgadējā atskaite?

Atskaite iedzīvotājiem palīdz saprast, kāda daļa no apsaimniekošanas maksas ir iztērēta pārvaldnieka administratīvajos tērīņos, cik naudas uzkrājies remontu fondā, kādi remontdarbi atskaites periodā ir veikti un vai tie atbilst pārvaldnieka iepriekš izveidotajam darbu plānam.

### Mūsu māja jau saņēmusi pārskatu, taču nekā nav saprotams. Piemēram, pārvaldnieks raksta, ka remontiem iztērēti 10 000 eiro, tikai nav atšifrēts, kādi darbi paveikti.

Rīkojoties šādi, pārvaldnieks pārkāpj Ministru kabineta noteikumu Nr. 408, jo tajos noteikts, ka pārvaldniekam ir pienākums atsevišķā sarakstā uzrādīt visus paveiktos remontdarbus, atšifrējot to izmaksas.

### Vai pie apsaimniekotāja ir iespējams iegūt atskaites arī par iepriekšējiem gadiem, lai tās salīdzinātu?

Ikvienam dzīvokļa īpašniekam ir tiesības pieprasīt pārvaldniekam atskaites par iepriekšējiem gadiem. Tā kā saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 908 „Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi” iepriekšējo gadu pārskatam ir jāglabājas konkrētās mājas lietā, dzīvokļa īpašnieks ar tām var iepazīties uzreiz, aizejot uz apsaimniekošanas uzņēmumu. **K**

# „ATVERIET, PIE JUMS PĀRBAUDE!”

## Pavisam drīz visā galvaspilsētas teritorijā sāksies apjomīgi Rīgas būvvaldes inspektoru reidi

Marina MATROŅINA

**Daudzu daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji Rīgā jau ir saņēmuši vēstules, kurās apsaimniekotājs aicina dzīvokļu īpašniekus steidzami demontēt balkonu un lodžiju nelegālos aizstiklojumus. Tāpat dzīvokļu īpašniekiem jānoņem pie fasādēm nelikumīgi uzstādītās satelītantenas un gaisa kondicionētāji. Kāds ir šo prasību pamatojums? Izrādās, ka Rīgas būvvaldes inspektori apsekos ēku fasādes, bet atsevišķos gadījumos vēlēšies ieskatīties arī dzīvokļos.**

Par to, kā tiks organizētas būvvaldes pārbaudes, stāsta Rīgas būvvaldes pārstāvis Edgars Butāns.

### Lielā fasāžu pārbaude

– Gada sākumā visiem apsaimniekošanas uzņēmumiem Rīgā tika izsūtīti paziņojumi par to, ka pašvaldības būvvaldes darbinieki sāks dzīvojamo māju pārbaudes Rīgas pilsētā. Mērķis – pārbaudīt logu un citu uzstādīto būvelementu atbilstību normatīvo aktu prasībām, – stāsta Edgars Butāns. – Atsevišķi apsaimniekošanas uzņēmumi, piemēram, *Rīgas namu pārvaldnieks*, jau ir izvietojis informāciju ar aicinājumu dzīvokļu īpašniekiem novērst iespējamos pārkāpumus.

#### – Kad plānojat sākt pārbaudes?

– Tuvāk vasarai vai tad, kad samazināsies piesardzības prasības, kas saistītas ar vīrusa Covid-19 ierobežošanu. Pārbaudes sāksies pilsētas centrā, pēc tam turpināsies galvaspilsētas mikrorajonos. Mēs vēlamies novērtēt, kādā stāvoklī ir Rīgas ēku fasādes – kā izskatās lodžijas un balkoni, kur izvietotas satelītantenas un gaisa kondicionieru dzesēšanas korpusi. Ja ēkas ārējās vizuālās apsekošanas laikā tiks konstatēti pārkāpumi, turpināsim apskati konkrētā pārkāpēja dzīvoklī, rīkosim ar viņu pārrunas un izsniegsim priekšrakstu. Tajā būs norādīts termiņš, kurā novērst pārkāpumu.

#### – Kādi var būt sagaidāmie pārkāpumi?

– Saskaņā ar spēkā esošo likumdošanu ēkas fasādē nedrīkst būt aizstiklotas lodžijas, ja vien stiklojumi nav izpildīti pēc vienotas, ar būvvaldi saskaņotas skices. Tāpat fasādes pusē nav atļauts uzstādīt gaisa kondicionieru dzesēšanas korpusus, satelītantenu šķīvjus un citas līdzīgas tehniskas iekārtas. Tas ir pieļaujams tikai gadījumos, ja ierīces projektētas kā arhitektūras elementi, paredzētas būvprojektā un nepasliktina ēkas arhitektonisko veidolu.

Par pārkāpumiem var tikt uzskatīti arī nepareizi uzstādīti logi, piemēram, ja vēsturiskas ēkas veco koka logu vietā uzstādīti jauni plastikāta logi vai tad, ja visā mājā ir uzstādīti logi ar trīs rūšu dalījumu, bet atsevišķa dzīvokļa īpašnieks izvēlējis sev ērtāku risinājumu (piemēram, divas rūtis vai neveramu vitrīnu – *redakcijas piez.*), nav atļauta arī citas krāsas logu uzstādīšana.

Attiecībā uz kopējo fasādi – lodžijas vai balkona sienu fasādes daļā ir aizliegts krāsot ar krāsas toni, kas atšķiras no visā mājā izmantotā. Šī prasība tiek pārkāpta bieži, un spilgti zaļie, dzeltenie vai rozā laukumi vizuāli ļoti bojā tonāli saskaņotas ēkas kopskatu. Tikpat nepieņemami izskatās fasāde, kurai visiem balkoniem margas ir no metāla restēm vai metāla, bet viens dzīvoklis to apšūvis ar dekoratīviem paneļiem.

### Kā lodžiju atstiklot likumīgi?

– **Kā rīkoties cilvēkam, ja viņa dzīvoklim lodžija ir aizstiklota?**

– Aizstiklot lodžijas nav aizliegts, bet būvniecībai jābūt izpildītai pēc vienotas skices, kas apstiprināta ar dzīvokļu īpašnieku kopīgu lēmumu. Tālāk šāda skice jāsaskaņo būvvaldē pēc vienkāršotas kārtības. Pēc tam, kad skice ir apstiprināta, visas lodžijas šajā mājā varēs aizstiklot tikai pēc šī parauga un neviena cita. Tas nenozīmē, ka pēc skices saskaņošanas savas lodžijas jāaizstiklo visiem dzīvokļu īpašniekiem. Ja kāds iedzīvotājs nevēlas aizbūvēt savu lodžiju, viņš to vienkārši nedara.

– **Šo projektu būvvaldē saskaņo bez maksas?**

– Jā, absolūti bez maksas, bet skices izstrāde un paši stiklošanas darbi, protams, ir maksas pakalpojumi un tos nepieciešams pasūtīt privātiem uzņēmumiem. Pašvaldība un apsaimniekošanas uzņēmumi ar aizstiklošanu nenodarbojas. Pirms aizstiklošanas projekta sākšanas uzņēmumam, kas apsaimnieko māju, ir pienākums apsekot māju un sniegt savu atzinumu par konstrukciju stāvokli.

Pašiem iedzīvotājiem pirms aizstiklošanas veikšanas eksperti iesaka kārtīgi apdomāt, vai ir vērts to darīt. Ja māja ir projektēta bez stiklojumiem, tad papildu logi radīs slodzi uz konstrukciju, mainīs ne tikai mājas, bet arī visa kvartāla vizuālo tēlu. Visbiežāk aizstiklotās lodžijas pakāpeniski pārvēršas par nevajadzīgu lietu noliktavu, par ko tās pārvērš ir kategoriski aizliegts.

– **Vai balkonus ir atļauts aizstiklot?**

– Ne balkonu, ne to fragmentu stiklošana nav atļauta. Aizstiklot drīkst tikai lodžijas.

– **Kādas ir balkona un lodžijas principiālās atšķirības?**

– Lodžijai ir sānu sienas, un tā neizvirzās ārpus ēkas. Savukārt balkons ir fasādei piekārtā konstrukcija, kurai nav sānu sienu. Attiecībā uz fasādi tā ievērojami izvirzās uz āru.

– **Vai balkonu tehniskais stāvoklis tiks pārbaudīts?**

– Noteikti.

– **Ko darīt, ja balkons ir avārijas stāvoklī?**

– Ja balkona konstrukcija tiešām atzīta par avārijas stāvoklim atbilstošu, tad nepieciešams tehniskais projekts par konstrukcijas atjaunošanu vai demontāžu. Šāda projekta sagatavošanu dzīvokļu īpašnieki var uzdot savas mājas apsaimniekotājam.

– **Vai balkonu var savest kārtībā tās īpašnieks pašā spēkiem?**

– Ja konstrukcijai nepieciešams tikai kosmētisks remonts (kaut ko nokrāsot, pielabot), tad tas atļauts pašam dzīvokļa īpašniekam. Ja skartas nesošās konstrukcijas un balkons kļuvis bīstams, tad tā remonts ir jāuzdod mājas apsaimniekošanas uzņēmumam. Viņi sagatavos darbu tāmi, ko saskaņos ar iedzīvotājiem.

### Pārbaudes mērķis nebūs naudas sods

– **Vai prasību pārkāpēji tiks sodīti?**

– Gaidāmās inspekcijas pamatmērķis nav dzīvokļu īpašnieku vienreizēja sodīšana ar naudas sodiem. Cilvēkiem jāsaprot, ka tas ir iesākums uzraugošo iestāžu darbam pilsētvides sakārtošanā. Šis pārbaudes tiešais mērķis ir problēmas mēroga apzināšana – saprast, cik Rīgā ir māju ar normatīviem neatbilstošām fasādēm un tādu, kurām ir skaidri redzams, ka oriģinālais izskats prasa koka logus, bet īpašnieki ir uzstādījuši neatbilstoša paskata plastikāta logus, kas vizuāli ēku pilnībā sabojā.

– **Daļa no šiem pārkāpumiem noteikti ir nosaukami par vēsturiskiem, un pašreizējie dzīvokļu īpašnieki tos ir nopirkuši ar plastikāta logiem vai citiem pārkāpumiem.**

– Mēs to saprotam, tāpēc dzīvokļu īpašniekiem tiks dots laiks, lai likvidētu pārkāpumus. Ja viņi atklāti ignorēs priekšrakstus, tad, protams, lieta var nonākt līdz reālai soda naudai. Arī tad, ja pārkāpumu izdarījis kāds no iepriekšējiem dzīvokļa īpašniekiem, atbildība gulstas uz reālo īpašnieku un viņam jāsaņemo viss nesaskaņotais vai jālabo nepilnības.

– **Ja lodžija ir pievienota dzīvoklim kā istabas daļa – vai tas ir pārkāpums?**

– Patstāvīgi, bez tehniska projekta veikt tādus darbus kā apkures radiatoru, sienu, siltinājuma un logu pārvietošanu ir kļūdošs pārkāpums. Šādu darbību sekas nav paredzamas – tas var nopietni ietekmēt pat visas mājas siltumapgādes sistēmas darbību, tomēr būvvaldē ir saskaņoti projekti, kuros pieļauta telpu apvienošana. Projekts jāgatavo sertificētam arhitektam.

– **Kādu pārbaudi būvvalde šogad ielānījusi galvaspilsētas 119., 464., 467. un 602. sērijas daudzstāvu mājās?**

– Mēs izvēlējamies Rīgas daudzstāvu apbūves četras visproblemātiskākās sērijas un tiešām gatavojamies šogad veikt šo ēku tehniskā stāvokļa pārbaudi. Pārbaudei tiks pakļautas ne tikai pašas ēkas, bet arī dzīvokļi. No katras sērijas esam izvēlējušies desmit mājas, tas nozīmē, ka kopā pārbaudīsim četrdesmit mājas un aptuveni 1500 dzīvokļus.

### Sliktākajā gadījumā durvis atvērs, pieaicinot policiju

– **Sprīžot pēc diskusijām sociālajos tīklos par šo jaunumu, rīdzinieki ir šokēti. Par**





**Ja pēc būvvaldes rakstiska brīdinājuma par gaidāmo pārbaudi inspektoru nelaidīs dzīvoklī, būvvalde var uzlikt dzīvokļa īpašniekam soda naudu par būvvaldes prasību neizpildi.**

**kādām inspektoru pārbaudēm var būt runa, ja valstī ir ārkārtējā situācija un cilvēkiem neļauj apmeklēt savus radniekus, ar kuriem viņi nedzīvo vienā dzīvoklī?**

– Kā māju, tā dzīvokļu apsekošana sāksies tikai pēc tam, kad Latvijā beigsies ārkārtējā situācija un uzlabosies epidemioloģiskais stāvoklis. Ceram, ka tas notiks vasarā. Māju iedzīvotāji par pārbaudēm tiks savlaicīgi brīdināti.

**– Ko darīt tad, ja dzīvokļa īpašnieks nevēlēsies nevienu ielaist savā dzīvoklī un neatvērs inspektoram durvis?**

– Ja pēc būvvaldes rakstiska brīdinājuma par gaidāmo pārbaudi inspektoru nelaidīs dzīvoklī, būvvalde var uzlikt dzīvokļa īpašniekam soda naudu par būvvaldes prasību neizpildi. Ja pat tas nemotīvās spītīgo īpašnieku atvērt dzīvokļa durvis, būvvalde būs spiesta uzaicināt atslēdznieku un pašvaldības policiju un veikt dzīvokļa durvju piespiedu atvēršanu. Tomēr mēs ceram, ka iedzīvotāji būs saprotoši un sadarbosies ar būvvaldes darbiniekiem.

**– Kā šajā situācijā tiek skaidrotas ikviena īpašnieka tiesības uz viņa privātīpašuma neaizskaramību? Ja īpašnieks ir pret, tad viņa īpašumā iebrukt ar varu taču nav atļauts?**

– Būvinspekcijas darbiniekiem ir ne tikai tiesības, bet arī pienākums novērtēt ēku tehnisko stāvokli, to starpā dzīvokļos veikto būvdarbu atbilstību normatīviem, ja tie var ietekmēt ēkas tehnisko un vizuālo stāvokli.

**– Cilvēki ar sašutumu sociālajos tīklos raksta, ka pie varas esošie tādā veidā nolēmuši pandēmijas laikā nopelnīt uz tautas rēķina.**

– Saprotams, ka tas tā nav. Gan šo pārbaudu, gan ēku fasāžu inspicēšanas mērķis ir pastāvīgo problēmu mērogu novērtēšana, lai saprastu, kādi pasākumi jāveic to novēršanai. Pārbaudu laikā tiks pievērsta uzmanība visām nelikumībām dzīvokļos – pārplānojumiem, nelegāliem gāzes apkures pieslēgumiem utt. Ja tādi tiks atrasti, dzīvokļu īpašniekus lūgs tos saskaņot ar būvvaldi vai novērst.

**– Ko darīt, ja cilvēki pārbaudes laikā strādā un nav mājās?**

– Par pārbaudes datumu un laiku iedzīvotāji tiks informēti rakstiski, tādēļ dzīvokļa īpašniekiem būs laiks, lai to sakārtotu.

**– Kas notiks, ja īpašnieki dzīvo ārzmēs, bet dzīvoklis ir izīrēts vai vienkārši slēgts?**

– Ar ārzmēs dzīvojošiem dzīvokļu īpašniekiem tiks veiktas pārunas, lai kopīgi rastu piemērotāko veidu dzīvokļa apskatei.

**Pārbaudīs arī dūmu detektorus un tvaika nosūcējus virtuvēs**

**– Vai dzīvokļos tiks pārbaudīta dūmu detektora esamība?**

– Tīks.

**– Vai virtuves tvaiku nosūcēju pieslēguma atbilstība normatīvu prasībām tiks pārbaudīta?**

– To var pārbaudīt. Sākotnēji, ēku būvējot, tajā bija paredzēta dabiskā ventilācija, bet mūsdienās gandrīz visos virtuvju logos ir plastikāta pakešlogi, kas gaisa cirkulāciju samazina gandrīz pavisam. Šī iemesla dēļ pirms vairākiem gadiem pēc gāzes dienesta lūguma Ugunsdrošības noteikumos tika iekļauta jauna norma. Saskaņā ar jaunajiem noteikumiem mājā esošas gāzes plīts tvaiku nosūcēja pievienošana kopējai dabiskās ventilācijas sistēmai ir aizliegta.

Izejas no situācijas tika piedāvātas vairākas. Piemēram, aizstāt gāzes plīti ar elektrisko vai noņemt tvaiku nosūcēju. Ja tomēr nav iespējams iztikt bez nosūcēja, tad izvēlēties tādu modeli, kas darbojas ar speciālu filtru palīdzību, piemēram, ogļu filtrs (noņem virtuves izgarojumus) vai dūmu filtrs (attīra dažādus tvaiku veidus), kas nodrošina nosūcēja darbību cirkulācijas režīmā. Kā risinājums tiek piedāvāta jauna ventilācijas kanāla izbūve visai

mājai (šajā gadījumā projekta izstrādei jābūt piesaistītam sertificētam ventilācijas sistēmas speciālistam, sertificētam ēkas projektētājam un sertificētam arhitektam) vai individuāla dabiskās ventilācijas nodrošināšanas projekta izstrāde konkrētajā dzīvoklī (arī šajā gadījumā nepieciešama sertificēta ventilācijas sistēmu speciālista, sertificēta ēku projektētāja un sertificēta arhitekta palīdzība). Abos gadījumos, kas saistīti ar būvniecību, risinājumi jāaskaņo ar būvvaldi.

**– Kādu naudas sodu var saņemt rīdnieki par fasādes ārējā veidola bojājumu vai par nelikumīgu pārplānošanu dzīvoklī?**

– Abos gadījumos naudas soda apmērs svārstās no 50 līdz 5000 eiro. Pirmajā reizē, protams, ir mazāka summa, bet, ja lūgums novērst pārkāpumu tiek ignorēts, tad atkārtoti īpašnieks var saņemt lielu soda naudu.

**– Rīgas dome neseno paziņoja par plānu likvidēt būvvaldi. Kā būvvalde veiks plānotās pārbaudes?**

– Pašvaldība neplāno likvidēt būvvaldi pavisam, bet drīzāk reorganizēt to kā atsevišķu patstāvīgu pašvaldības iestādi Rīgas domes Attīstības departamenta sastāvā. Būvvaldes funkcijas netiks atceltas, tādēļ iepriekš plānotās māju tehniskās apsekošanas turpināsies.

**Māju remontēt ir pašu iedzīvotāju pienākums**

Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā ir dati, ka avārijas vai pirmsavārijas stāvoklī atrodas 225 Rīgas daudzdzīvokļu mājas.

Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes priekšiece Ingrida Mutjanko informēja, ka avārijas stāvoklī esošie

objekti galvenokārt ir divstāvu koka daudzdzīvokļu mājas ar sausajām tualetēm un izsmeļamajām bedrēm. Saprotams, ka šādas konstrukcijas nav piemērotas dušu kabīņu, veļas mašīnu vai citu mūsdienās ierasto ierīču radīto notekūdeņu apjomam.

**– Vai gaidāmajās būvvaldes pārbaudēs tiks vērtēts tehniskais stāvoklis arī tām mājām, kuru būvēšanas laiks ir pirms kara vai vēl senāk? Vai vērtēsiet tikai to fasādes?**

– Pirms kara un padomju laikā būvēto māju tehniskais stāvoklis regulāri jāpārbauda pašiem dzīvokļu īpašniekiem vai to apsaimniekošanas uzņēmumiem, ja viņiem ir deleģēts šāds pienākums, – uzsvēra būvvaldes pārstāvis Edgars Butāns. – Kas attiecas uz pirmskara ēku pārbaudi minētā projekta ietvaros, tad būvvalde tiešām novērtēs tikai fasādes. Pārbaudīs, vai nav nomainīti vecie koka logi uz bezpersoniskiem plastikāta izstrādājumiem ar izmainītu stiklojuma sadalījumu utt. Ja apskates laikā radīsies aizdomas par ēku konstruktīvo elementu izturību, tad ēku pārbaudīs visu kopumā. Savukārt 119., 464., 467. un 602. sērijas daudzstāvu mājās tiks pārbaudīts gan mājas, gan katra dzīvokļa kopējais tehniskais stāvoklis. Tas ir nepieciešams, jo, piemēram, kaut vai vienas nesošās sienas demontāža dzīvoklī var ietekmēt visas mājas stiprību.

**– Ja cilvēki dzīvo pirmskara mājā, kura vēl padomju gados stāvēja rindā uz kapitālo remontu, vai varat iedomāties, cik daudz tur atradīsies, ko remontēt? To visu liks apmaksāt iedzīvotājiem?**

– Par mājas stāvokli atbild tieši tajā esošo privatizēto dzīvokļu īpašnieki un neviens cits, – paskaidroja Mājokļu un vides departamenta direktora pienākumu izpildītāja Inga Gulbe. – Ja kādu no pārbaudītajām mājām atzīs par avārijas stāvoklī esošu, tad tās remonts, saprotams, būs jāapmaksā pašiem iedzīvotājiem.

Es vēlētos atgādināt, ka kopš šī gada Rīgas iedzīvotāji savām daudzdzīvokļu mājām var saņemt pašvaldības līdzfinansējumu līdz 50% apmērā no remontdarbu vērtības. Līdzfinansējuma programma darbojas atbilstoši Rīgas domes noteikumiem Nr. 22 „Par pašvaldības palīdzību bīstamības novēršanai un energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu veikšanai dzīvojamās mājās Rīgā”.

Programmas ietvaros iespējams saņemt divu veidu atbalstu:

- palīdzību ēkas nesošo un norobežojošo konstrukciju bīstamo bojājumu novēršanai;
- palīdzību ēkas sienu, cokola, pārsegumu siltināšanai, jumta seguma atjaunošanai, apkures un karstā ūdens apgādes sistēmu pārbūvei vai tās nomaīņai un siltināšanai.

Lai piedalītos programmā, nepieciešams sertificēta būveksperta mājas tehniskās apsekošanas atzinums, kurā norādīts, ka attiecīgās mājas konstrukcijas atrodas pirmsavārijas stāvoklī un apdraud cilvēku drošību un dzīvību, tāpēc nepieciešami neatliekami pasākumi mājas atjaunošanai. Ja nepieciešams ēkas konstruktīvo elementu remonts, tad nepieciešams arī būvprojekts.

Papildu informāciju par iespēju pretendēt uz remonta līdzfinansējumu daudzdzīvokļu mājā iespējams iegūt portālā [atjauno.riga.lv](http://atjauno.riga.lv), rakstot uz e-pastu [atjauno@riga.lv](mailto:atjauno@riga.lv) vai zvanot pa tālruni 67012061. **K**

**Pārbaudu laikā tiks pievērsta uzmanība visām nelikumībām dzīvokļos – pārplānojumiem, nelegāliem gāzes apkures pieslēgumiem utt. Ja tādi tiks atrasti, dzīvokļu īpašniekus lūgs tos saskaņot ar būvvaldi vai novērst.**

# „UZRĀDIET MAN MĀJAS LIETU!”

## Kurš un kā var iepazīties ar dokumentiem par mājas finansiālo un tehnisko stāvokli? Sazināšanās noteikumi ar mājas pārvaldnieku

Iona MILLERE

**Viens no pārvaldnieka uzdevumiem ir savlaicīgi informēt dzīvokļu īpašniekus par visu, kas notiek mājā. Šajā procesā mājas lieta ir galvenais instruments. Kā tas darbojas?**

### Pārvaldnieks nerāda dokumentus!

„Mūsu mājas pārvaldnieks *Jūrmalas namsaimnieks* paziņoja, ka visus iedzīvotāju uzkrājumus remontdarbiem iztērējis avārijas situāciju novēršanai,” stāsta Marija Bērziņa no Jūrmalas. „Savukārt, kad es pieprasīju parādīt izpildīto darbu tāmes, man atteica. Vispirms pārvaldnieks man iedeva apmēram pusi dokumentu, bet par otro pusi *Jūrmalas namsaimnieka* darbinieks pateica: „Atbrauciet uz mūsu biroju un skatiet dokumentus uz vietas, bet izgatavot kopijas vai dokumentus fotografēt mēs jums neļausim.”

Marija bija sašutusi par šo situāciju un teica, ka cilvēks neesot robots, lai atcerētos visus skaitļus no remontdarbu tāmes. Dokumentu kopijas dzīvokļa īpašnieci ir nepieciešamas, lai iesniegtu tiesā prasību pret pārvaldnieku: „Pēc pārvaldnieka dokumentiem sanāk, ka kaut kādi avārijas darbi veikti tieši manā dzīvoklī, bet es nevaru izmantot savu dzīvokli avārijas situācijas dēļ, tādēļ tas netiek apdzīvots un ir slēgts. Tas nozīmē, ka, pirmkārt, meistari nekādi nevarēja veikt dokumentos uzrādītos darbus slēgtā dzīvoklī, otrkārt, pēc avārijas es noīrēju citu dzīvokli. Es vēlos tiesas ceļā no nama apsaimniekotāja atgūt naudu, ko esmu iztērējusi par īri, un piespiest pārvaldnieku atdot mājas uzkrājumus līdzekļus, kas it kā iztērēti neotikušam remontam.”

Pagaidām galvenais šķērslis, lai Marija varētu iesniegt prasību, ir dokumentu neesamība. Dzīvokļa īpašniece uzdod jautājumu, vai mājas pārvaldnieks rīkojas pareizi, liedzot viņai saņemt darbu pieņemšanas–nodošanas aktu un tāmju kopijas?

### KURŠ ATBILD PAR MĀJAS LIETU?

Ministru kabineta noteikumi Nr. 908 „Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi” ir izdoti 2010. gadā atbilstoši *Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likuma* ceturtais daļas 8. pantā noteiktajam. Noteikumi noteic mājas lietas vešanas un aktualizēšanas kārtību daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās.

### Kurš atbild par mājas lietas uzturēšanu?

Mājas lietu izveido, kārtro un aktualizē daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieks, pārvaldnieks vai īpašnieka pilnvarota persona (turpmāk – mājas lietas kārtotājs). Mājas lietu aizliegts nodot glabāšanā citai personai, ja vien viņa nav saņēmusi dzīvokļu īpašnieku pilnvarojumu.

Tieši mājas lietas kārtotājs atbild par lietā iekļautās informācijas atbilstību normatīvo aktu prasībām un nodrošina šīs informācijas aizsardzību atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam. Mājas lietas kārtotājs ir tā persona, kura atbild par lietas glabāšanu un aizsardzību.

### MĀJAS LIETA VAI FAILS?

#### Kādā formātā mājas lieta jākārtro?

Mājas lietu var kārtot gan papīra dokumenta veidā, gan elektroniskā formātā. Mājas lietas kārtotājs izvēlas tādu lietas vešanas formu, kas nodrošina dokumentos ietvertās informācijas saglabāšanu un aktualizēšanu.

Mājas lietu elektroniskā formātā kārtro atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu. Piemēram, elektroniski sagatavots dokuments tiek saglabāts tādā formā, kādā tas sākotnēji izveidots, nosūtīts vai pieņemts.

Mājas lietai papīra formātā ir jābūt titullapai, kurā norādīta mājas adrese un lietas vešanas uzsākšanas gads.

### Kas ietilpst mājas lietā?

Mājas lieta sastāv no četrām daļām. Katrā mājas lietas daļā ievieto satura rādītāju. Saturā norāda visus pievienotos dokumentus ar atzīmi par lapu skaitu katrā. Saturā norāda katra pievienotā dokumenta formu.

Ja mājas lietu kārtro gan papīra dokumenta veidā, gan elektroniskā formātā, šādu satura rādītājus izmanto abām lietas vešanas formām.

Tātad mājas lietā hronoloģiskā secībā (sākot no vecākajiem dokumentiem) iekļauj dokumentus, kas satur vai papildina mājas lietā ietvertu informāciju. Dokumentus iekļauj attiecīgajā sadaļā, numurējot lapas augošā secībā.

Mājas lietā iekļauj dokumentu oriģinālus vai to kopijas, kas apliecinātas noteiktā kārtībā (tās var būt izraksti, apliecinātas kopijas, dublikāti utt.). Mājas lietā ietvertajos dokumentos nav pieļaujami labojumi izdzēstā veidā vai svītrotā informācija. Persona, kas izdara jebkuru labojumu mājas lietā, apliecina to ar savu parakstu.

### Kā uzzināt, kurš ir iepazinies ar mājas lietas dokumentiem?

Ja mājas lietu dzīvokļu īpašnieku uzdevumā kārtro pārvaldnieks, mājas lietas beigās obligāti ievieto visu to personu reģistrācijas sarakstu, kuras iepazīnušās ar mājas lietā esošo informāciju.

### KUR PALIEK VECIE DOKUMENTI?

#### Cik ilgi dokumenti jāglabā mājas lietā, un kur tie nonāk, kad glabāšanas termiņš beidzies?

Atsevišķi no mājas lietas kārtro lietu, kurā ievieto dokumentus, kuri ir zaudējuši savu aktualitāti (turpmāk – arhīva lieta). Par aktualitāti zaudējušiem dokumentiem atzīstami tādi, kas zaudējuši aktualitāti – ir izpildīti vai tiem beidzies darbības termiņš. Mājas lietas kārtotājs dokumentus arhīva lietā pārvieto divu vai pat vairāk gadu laikā pēc tam, kad tie ir zaudējuši aktualitāti. Mājas lietas kārtotājs līdz nākamā gada 1. februārim sašuj un paraksta arhivētos dokumentus un nodrošina to glabāšanu. Sašūšanas prasība neattiecas uz dokumentiem, kuri noformēti saskaņā ar normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu. Mājas lietas attiecīgās daļas satura rādītājā blakus dokumenta reģistram izdara atzīmi par tā pārvietošanu arhīva sējumā.

#### Cik ilgi glabājama arhīva lieta?

Arhīva lieta saglabājas divus gadus vai vairāk, ja šādu termiņu ir norādījis pārvaldnieks.

### CEĻVEDIS ČETRĀS MĀJAS LIETAS SADAĻĀS

#### Dokumenti, kuriem jābūt mājas lietas pirmajā daļā

Mājas lietas pirmajā daļā ievieto to dokumentu kopijas, kuri apliecina īpašuma tiesības uz nekustamo mantu, dzīvojamās mā-

jas (dzīvokļu īpašumu) kadastrālā uzmērījuma lietas kopiju, kā arī normatīvajos aktos minētos dzīvojamās mājas pamatdokumentus.

#### Cik ātrā termiņā šajā sadaļā jāveic jebkādas notikušās izmaiņas?

Dokumentus, uz kuru pamata izdarīti grozījumi mājas lietā jau esošajos mājas pamatdokumentos, jāpievieno lietā 10 darbdienu laikā pēc to saņemšanas.

#### Kas iekļauts mājas lietas otrajā daļā?

Mājas lietas otrajā daļā ievieto datus par dzīvojamās mājas īpašniekiem un valsts dzīvojamās mājas valdītājiem:

- datus ieraksta dzīvojamās mājas īpašnieku un valdītāju sarakstā, kura atsevišķās iedaļās norāda attiecīgo domājamo daļu un tās īpašnieku vai valdītāju (fiziskām personām – vārdu, uzvārdu, personas kodu, juridiskām personām – nosaukumu un reģistrācijas numuru);
- datus par dzīvokļu īpašniekiem ieraksta dzīvokļu īpašnieku sarakstā, kura atsevišķās iedaļās norāda attiecīgā dzīvokļa numuru un tā īpašnieku (fiziskām personām – vārdu, uzvārdu, personas kodu, juridiskām personām – nosaukumu un reģistrācijas numuru).

#### Cik ātri dokumenti jāpievieno mājas lietā, ja, piemēram, dzīvoklim nomainījies īpašnieks?

Īpašnieka maiņas gadījumā jaunais īpašnieks par to paziņo mājas lietas kārtotājam 10 darbdienu laikā pēc īpašumtiesību nostiprināšanas attiecīgajā zemesgrāmatā, iesniedzot zemesgrāmatas apliecības kopiju. Mājas lietas kārtotājs divu darbdienu laikā ieraksta izmaiņas dzīvokļu īpašnieku sarakstā. Sarakstu veido tā, lai ir redzama visu īpašnieku maiņa.

#### Kas atrodas mājas lietas trešajā daļā?

Mājas lietas trešajā daļā iekļauj dzīvojamās mājas tehnisko dokumentāciju.

#### Cik ātri šajā sadaļā jāveic jebkādas notikušās izmaiņas?

Dokumentus, uz kuru pamata izdarīti grozījumi lietā jau ietvertajos dokumentos, mājas lietā iekļauj 10 darbdienu laikā pēc to saņemšanas.

#### Mājas lietas ceturtais daļa

Mājas lietas ceturtajā sadaļā iekļauj dzīvojamās mājas pārvaldīšanas formas tiesiskumu apliecināšanu dokumentu kopijas, citos normatīvajos aktos noteiktos dokumentus, kā arī dokumentus obligāti veicamo darbību un citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību nodrošināšanai un to izpildes apliecinājumam.

#### Tieši šajā daļā glabā visas tāmes un līgumus par mājā veiktajiem remontiem?

Jā.





## Kas vēl tiek iekļauts šajā daļā?

Mājas lietas ceturtajai sadaļai pievieno dokumentus, uz kuru pamata tiek nodibinātas servitūta tiesības (tiesības uz svešu lietu, ar kuru īpašuma tiesības ir apgrūtinātas vai ierobežotas par labu kādai citai personai vai noteiktam zemesgabalam – *red. piezīme.*)

## VISNOPIETNĀKĀ SADALA

### Sanāk, ka mājas lietas ceturtnā daļa ir visapjomīgākā un vissvarīgākā?

Tā var teikt. Jo mājas lietas ceturtnajā daļā iekļauj:

- izdrukas no grāmatvedības dokumentiem (par iepriekšējo mēnesi), kas saņemtas no katra dzīvojamās mājas domājamās daļas īpašnieka vai dzīvokļa īpašnieka un apliecina pakalpojumu sniedzējiem pārskaitītos maksājumus, – līdz katra mēneša pēdējai dienai;
  - skaitītāju (gan mājas ievadā, gan dzīvokļos un citās telpās uzstādīto) mērījumus par iepriekšējo mēnesi, ja norēķinus par saņemtajiem pakalpojumiem veic ar pārvaldītāja starpniecību, – līdz katra mēneša pēdējai dienai;
  - dzīvojamās mājas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatu par katru iepriekšējo ceturksni – līdz kārtējā gada ceturksņa pirmā mēneša piecpadsmitajam datumam, bet dzīvojamās mājas faktisko ieņēmumu un izdevumu gada pārskatu par iepriekšējo kalendāra gadu – līdz kārtējā gada 31. maijam;
  - ar dzīvojamās mājas tehnisko uzturēšanu saistīto darbu plānošanas dokumentus – 10 darbdienu laikā pēc attiecīgā plāna apstiprināšanas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;
  - ar dzīvojamās mājas tehnisko uzturēšanu saistīto darbu (siltumtīklu, elektroapgādes sistēmas tehniskā apkope, ūdensvada un kanalizācijas sistēmas apkope un citi darbi) izpildi apliecinātos dokumentus – divu darbdienu laikā pēc attiecīgo pasākumu veikšanas vai pieņemšanas un nodošanas akta parakstīšanas;
  - informāciju par uzkrāto līdzekļu apjomu – reizi gadā.
- Jāteic, ka ar dzīvokļa īpašnieku vai pārvaldnieka lēmumu mājas lietā var iekļaut arī citu būtisku informāciju par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

## VAI PĀRVALDĒKAM IR TIESĪBAS NEIZSNIEGT DOKUMENTU KOPIJAS NO MĀJAS LIETAS?

**Kas ir ar informācijas pieejamību? Vai jebkurš dzīvokļa īpašnieks var ierasties apsaimniekošanas uzņēmumā un šķirstīt mājas lietu?**

Jau minētajos MK noteikumos Nr.908, 27. punktā ir skaidri noteikts: „Dzīvojamās mājas īpašniekam (tātad – dzīvokļa īpašniekam – *red. piezīme*) ir tiesības iepazīties ar mājas lietas materiāliem tās kārtotāja klātbūtnē.”

### Vai pārvaldniekam ir pienākums izsniegt dokumentu kopijas no mājas lietas?

Labs jautājums! Minēto noteikumu 28. punktā noteikts, ka „mājas lietas kārtotājam, pamatojoties uz rakstisku pieprasījumu, ir pienākums sniegt institūcijai, kuras kompetencē ir dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo normatīvo aktu prasību izpildes uzraudzība, mājas lietā esošo informāciju par tās kompetencē esošajiem ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītajiem jautājumiem”. Tas nozīmē, ka pārvaldes institūcijām ir jāizsniedz mājas lietas noraksti un izraksti. Savukārt dzīvokļa īpašniekam pārvaldnieks var tikai parādīt mājas lietu. Noteikumos nekas nav teikts, ka dzīvokļa īpašniekam ir tiesības saņemt kopijas, kopēt pašam vai fotografēt dokumentus.

### Kāpēc cilvēks nedrīkst nofotografēt dokumentus?

Formāli šī prasība ir saistīta ar personas datu aizsardzību un garantē, ka cilvēks nejauši neuzņemas par saviem kaimiņiem tādu datus, kurus tie vēlētos slēpt (sensitīva rakstura informāciju – *red. piezīme*).

### Vai dzīvokļa īpašniekam ir tiesības skatīt visus mājas lietas dokumentus bez ierobežojumiem?

Ministru kabineta noteikumos Nr.908 nav noteikti nekādi ierobežojumi. Tas nozīmē, ka katrs mājas dzīvokļa īpašnieks var izlasīt visus dokumentus, kas iekļauti mājas lietā.

## KĀ PIEPRASĪT DOKUMENTUS?

### Ja cilvēks skatās mājas lietu, vai tas kaut kā tiks fiksēts?

Ja mājas lietu dzīvojamā mājā kārtot pārvaldnieks, mājas lietas beigās iekļauj ziņas par:

- mājas lietas skatīšanas datumu;
- to, kuras mājas lietas sadaļas tika skatītas, un atzīmē, kāda informācija tika kopēta vai citādi pārvietota;
- ziņas par personu, kura iepazīsinies ar mājas lietu, norādot viņas vārdu, uzvārdu, pārstāvēto institūciju un parakstu.

### Cik ilgi var skatīt mājas lietu?

Noteikumos nav noteikti nekādi ierobežojumi.

## Vai dzīvokļa īpašnieks var jebkurā dienā ierasties apsaimniekošanas uzņēmumā un saņemt mājas lietu?

Vairumā gadījumu pārvaldnieks lūdz iepriekš saskaņot apskates laiku.

## Vai pārvaldniekam pašam ir jāparāda dokumentu kopijas, piemēram, tāme un remontdarbu līgumi?

Kārtība, kādā pārvaldnieks sniedz informāciju iedzīvotājiem, noteikta katras konkrētās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumā. Šo kārtību regulē *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums*.

## Ko darīt, ja dzīvokļa īpašnieks vēlas tiesāties ar pārvaldnieku, pamatojoties uz dokumentiem, kas atrodas mājas lietā, bet nevar saņemt to kopijas?

Šādā gadījumā prasījuma ietvaros dokumentu kopijas pārvaldniekam pieprasīs tiesa.

## Kā rīkoties, ja kāda no mājas lietas sadaļām ir tukša?

Mājas lietas sākumā var ievietot mājas lietas kārtotāja rīcībā esošos dokumentus, kā arī pievienot tiem satura rādītāju. Mājas lietas trešajā daļā dokumentus var neievietot, izņemot tos gadījumus, kad normatīvie akti un pārvaldnieka noslēgtie līgumi paredz šīs daļas aizpildīšanu.

## Ko iesākt, ja pārvaldnieks mājas lietā nav ievietojis kādus svarīgus dokumentus?

Dokumentus, kas nepieciešami pārvaldniekam nepārtraukta pārvaldes procesa nodrošināšanai, pārvaldnieks var neievietot mājas lietā. Šādus dokumentus pārvaldnieks pievieno lietai, kad nodod visas mājas pārvaldīšanas tiesības vai tikai mājas lietas kārtotāšanas uzdevumu citai personai.

## GLABĀT AR VISLIELĀKO RŪPĪBU

## Kas notiek ar mājas lietu, kad mājas pārvaldīšanas uzdevums tiek uzdots citam pārvaldniekam? Vai iepriekšējam pārvaldniekam ir jānodod visi dokumenti?

Jā, jo mājas lieta ir mājas īpašums. Ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības vai mājas lietas kārtotāšana tiek nodota citai personai, mājas lietai pievieno nodošanas-pieņemšanas aktu, kurā norāda mājas lietas pārņemšanas datumu un dokumentus, kas pievienoti mājas lietai, kā arī tos dokumentus, kuri vēl jāpievieno. Mājas lietas nodošanas aktu paraksta iepriekšējais tās kārtotājs un persona, kas pārņem tiesības kārtot šo lietu.

## Kā pareizi pārņemt mājas lietu?

Pārņemot mājas lietu, jaunajam kārtotājam jāpārliedz, ka mājas lietai pievienoti dokumenti atbilst tās satura rādītājam. Ja mājas lietas atdevējam un personai, kura to pieņem, rodas domstarpības par pievienoto dokumentu atbilstību satura rādītājam, minētās domstarpības fiksē mājas lietas nodošanas-pieņemšanas aktā.

## Kā rīkoties, ja mājas īpašnieki vēlas glabāt mājas lietu pie mājas vecākā vai citas pilnvarotas personas?

Tas ir iespējams. Ja mājas dzīvokļa īpašnieki ir apvienojušies un pārņēmuši mājas pārvaldīšanas tiesības, viņi var paši izlemt, kā glabāt mājas lietu un veikt tās aktualizāciju atbilstoši Ministru kabineta noteikumu Nr.908 prasībām.

## Kurš maksā pārvaldniekam par mājas lietas uzturēšanu?

Atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem maksa par mājas lietas uzturēšanu jau ir iekļauta mājas apsaimniekošanas maksā. **K**

# SVARĪGĀKAIS NO JAUNĀ DZĪVOJAMO TELPU ĪRES LIKUMA

## II nodaļa Dzīvojamās telpas īres līgums

(..)

5. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma subjekti

(..)

7. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma slēgšana

Dzīvojamās telpas īres līgumu rakstveidā slēdz izīrētājs un īrnieks.

8. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma noteikumi

(1) Dzīvojamās telpas īres līgumā iekļaujami šādi noteikumi:

1) lietošanā nododamās dzīvojamās telpas adrese, platība un raksturojums;

2) dzīvojamās telpas īres līguma termiņš;

3) dzīvojamās telpas īres maksas apmērs, tās maksāšanas kārtība un termiņi, īres maksas grozīšanas nosacījumi un kārtība;

4) ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītie pakalpojumi, kurus saņem īrnieks, šo pakalpojumu maksas apmērs, apmaksas kārtība un termiņi;

5) ziņas par kopā ar īrnieku dzīvojamā telpā iemītnātajām personām.

(2) Dzīvojamās telpas īres līgumā var ietvert arī citus noteikumus, par kuriem izīrētājs un īrnieks vienojušies, tostarp noteikumus par:

1) dzīvojamās telpas (iekārtu, palīgēku, arī mājai, kurā atrodas dzīvojamā telpa, piesaistītās zemes) lietošanu;

2) dzīvojamās telpas apakšīri;

3) personu iemītnāšanu īrnieka īrētajā dzīvojamā telpā;

4) uzlabojumu, tai skaitā remontdarbu, veikšanu dzīvojamā telpā.

(3) Ja izīrētājs un īrnieks vienojas par dzīvojamās telpas īres līguma notariālu apliecināšanu (notariālais akts) vai ierakstīšanu zemesgrāmatā, dzīvojamās telpas īres līgumā nosaka īrnieka pienākumu termiņa noteikuma dēļ vai tādēļ, ka nav samaksāta īres maksa līgumā noteiktajā apmērā, atbrīvojot īrēto dzīvojamo telpu pirms līguma termiņa beigām kopā ar ģimenes locekļiem un citām iemītnātajām personām, ja izīrētājs, izmantojot viņam likumā noteiktās tiesības, vērsās tiesā saistības bezstrīdus piespiedu izpildīšanai *Civilprocesa likumā* noteiktajā kārtībā.

(4) Noslēdzot un izbeidzot dzīvojamās telpas īres līgumu, izīrētājs un īrnieks var sastādīt nodošanas un pieņemšanas aktu.

(5) Dzīvojamās telpas īres līguma noteikumus var grozīt, izīrētājam un īrniekam rakstveidā vienojoties.

9. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma termiņš

Dzīvojamās telpas īres līgumu slēdz uz noteiktu termiņu.

10. pants. Dzīvojamās telpas īres maksa

(1) Dzīvojamās telpas īres maksu nosaka, izīrētājam un īrniekam rakstveidā vienojoties.

(2) Izīrētājam un īrniekam rakstveidā vienojoties, īres maksā var iekļaut arī ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītus maksājumus.

(3) Dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā īres maksu var grozīt tad, ja šajā līgumā ir paredzēti īres maksas grozīšanas nosacījumi un kārtība.

11. pants. Ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītie maksājumi

Ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto maksājumu veikšanas kārtību nosaka dzīvojamās telpas īres līgumā.

12. pants. Drošības nauda

(1) Izīrētājs, slēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu, ir tiesīgs dzīvojamās telpas īres līguma saistību izpildes nodrošināšanai prasīt no īrnieka drošības naudas iemaksu, kas nepārsniedz divu mēnešu īres maksu. Drošības nauda ir samaksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajā kārtībā un termiņos.

(2) Ja īrnieks, dzīvojamās telpas īres līgumam izbeidzoties, ir parādā izīrētājam jebkādus dzīvojamās telpas īres līgumā paredzētus maksājumus, parāds tiek dzēsts no drošības naudas un izīrētājs par to nekavējoties paziņo īrniekam.

(3) Dzīvojamās telpas īres līgumā var paredzēt, ka izīrētājam ir tiesības izlietot drošības naudu kavētu līgumā paredzētu maksājumu segšanai arī dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā, kā arī paredzēt īrnieka pienākumu no jauna iemaksāt izlietoto drošības naudu.

(4) Ja, dzīvojamās telpas īres līgumam izbeidzoties, drošības nauda līguma saistību izpildes nodrošināšanai nav izmantota vai ir izmantota daļēji, tā pilnībā vai tās atlikusī daļa atdodama īrniekam ne vēlāk kā dienā, kad dzīvojamā telpa tiek atbrīvota, ja dzīvojamās telpas īres līgumā nav noteikts citādi.

(5) Dzīvojamās telpas īres līgumā var paredzēt citus īrnieka saistību pastiprinājumus.

## III nodaļa Izīrētāja, īrnieka un dzīvojamā telpā iemītnāto personu tiesības un pienākumi

13. pants. Īrnieka tiesības lietot dzīvojamo telpu

Īrniekam ir tiesības netraucēti lietot dzīvojamo telpu, ievērojot dzīvojamās telpas īres līguma noteikumus.

14. pants. Īrnieka tiesības iemītnāt dzīvojamā telpā savas ģimenes locekļus un citas personas

(1) Īrniekam ir tiesības iemītnāt viņa īrētajā dzīvojamā telpā savu laulāto un abu vai katra laulātā bērnus, ja iepriekš par to rakstveidā informēts izīrētājs.

(2) Persona, kas saskaņā ar šā panta pirmo daļu iemītnāta īrnieka īrētajā dzīvojamā telpā, atzīstama par īrnieka ģimenes locekli.

(3) Šā panta pirmajā daļā neminētas personas īrnieks var iemītnāt viņa īrētajā dzīvojamā telpā tikai pēc izīrētāja rakstveida piekrišanas.

(4) Dzīvojamās telpas īres līgumā norādāmas ziņas par ikvienu personu, kas iemītnāta īrnieka īrētajā dzīvojamā telpā šā panta pirmajā un trešajā daļā noteiktajā kārtībā.

15. pants. Tiesības deklarēt dzīvesvietu

Izīrētājs nedrīkst liegt īrniekam viņa īrēto dzīvojamo telpu deklarēt kā savu dzīvesvietu. Šis noteikums attiecas arī uz tām personām, kas īrnieka īrētajā dzīvojamā telpā iemītnātas, ievērojot šā likuma 14. panta noteikumus.

16. pants. Īrnieka ģimenes locekļu un citu iemītnāto personu tiesības un pienākumi

(1) Personai ir tiesības lietot īrnieka īrēto dzīvojamo telpu tikai tad, ja tā ir iemītnāta attiecīgajā dzīvojamā telpā šā likuma 14. pantā noteiktajā kārtībā.

(2) Īrnieka ģimenes locekļi un citas viņa īrētajā dzīvojamā telpā iemītnātas personas patstāvīgas tiesības uz šīs dzīvojamās telpas lietošanu neiegūst. Izbeidzoties īrnieka tiesībām lietot dzīvojamo telpu, izbeidzas arī viņa ģimenes locekļu un citu iemītnāto personu tiesības lietot šo dzīvojamo telpu.

(3) Īrnieka nāves gadījumā īrnieka ģimenes loceklim, kurš saskaņā ar šā likuma 14. panta noteikumiem ir iemītnāts dzīvojamā telpā, triju mēnešu laikā ir tiesības prasīt dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu ar viņu iepriekšējā īrnieka vietā, nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus, izņemot īres līguma termiņu, kuru nosaka ne ilgāku par 10 gadiem.

(4) Īrnieka ģimenes loceklim, kurš ir noslēdzis īres līgumu saskaņā ar šā panta trešās daļas noteikumiem, ir pienākums segt iepriekšējā īrnieka nesamaksāto īres maksu un citus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītus maksājumus.

17. pants. Īrnieka pienākumi

(1) Īrnieka pienākumi ir šādi:

1) ievērot dzīvojamās telpas īres līguma noteikumus;

2) izmantot dzīvojamo telpu dzīvošanai un arī citiem papildu mērķiem, ja tādi ietverti dzīvojamās telpas īres līgumā;

3) maksāt īres maksu dzīvojamās telpas līgumā noteiktajā apmērā un kārtībā;

4) veikt ar dzīvojamās telpas īres lietošanu saistītus maksājumus, ievērojot dzīvojamās telpas īres līguma noteikumus;

5) saudzīgi izturēties pret dzīvojamo telpu, nepasliktināt tās stāvokli, nebojāt to un neveikt tajā neatļautu pārbūvi vai neatļautus remontdarbus;

6) ievērot normatīvos aktus, kas attiecas uz dzīvojamās telpas lietošanu, tostarp ugunsdrošības, sanitārās un higiēnas prasības;

7) nekavējoties informēt izīrētāju par tādiem dzīvojamās telpas bojājumiem vai trūkumiem, kas ietekmē vai var ietekmēt personas veselību, dzīvību, mantu;

8) atbrīvojot īrēto dzīvojamo telpu, dzīvojamās telpas īres līgumam izbeidzoties, izņemt gadījumā, kad īrnieks par šīs telpas turpmāku lietošanu noslēdzis jaunu dzīvojamās telpas īres līgumu vai tiesa ir apmierinājusi īrnieka pieteikumu par bezstrīdus piespiedu izpildīšanas apturēšanu;

9) nodrošināt, ka īrnieka īrētajā dzīvojamā telpā iemītnātās personas ievēro dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktos dzīvojamās telpas lietošanas noteikumus un, izbeidzoties dzīvojamās telpas īres līguma termiņam, kopā ar viņu atbrīvo dzīvojamo telpu;

10) citi dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktie īrnieka pienākumi.

(2) Ja dzīvojamās telpas īres līgums vienlaikus ir noslēgts ar vairākiem īrniekiem, nododot dzīvojamo telpu tiem kopīgā lietošanā, īrnieki ir solidāri atbildīgi par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām.

18. pants. Izīrētāja pienākumi

(1) Izīrētājam ir pienākums nodot dzīvojamo telpu īrnieka lietošanā un nodrošināt īrniekam iespēju to netraucēti lietot visu dzīvojamās telpas īres līgumā noteikto laiku.

(2) Izīrētājam ir pienākums nekavējoties informēt īrnieku par:

1) savu adresi un sniegt īrniekam citu savstarpējai saziņai nepieciešamo kontaktinformāciju;

2) dzīvojamās telpas atsavināšanu.

(3) Izīrētājam, ciktāl tas ir no viņa atkarīgs, ir pienākums uzturēt dzīvojamo māju, kurā izīrēta dzīvojamā telpa, un nodrošināt tās ekspluatāciju (fizisku saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām, lai īrnieks varētu dzīvojamo telpu izmantot dzīvošanai un gūt no tās visu to labumu, ko viņam ir tiesības saņemt saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu.

(4) Izīrētājam ir pienākums īrnieka nāves gadījumā noslēgt dzīvojamās telpas īres līgumu ar īrnieka ģimenes locekli, nemainot ar iepriekšējo īrnieku noslēgtā īres līguma nosacījumus.

## IV nodaļa Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanās

19. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanās

(1) Dzīvojamās telpas īres līgums izbeidzas:

1) līdz ar tā termiņa izbeigšanos;

2) kad izīrētā dzīvojamā telpa ir gājusi bojā;

3) ar īrnieka nāvi;

4) kad īrnieks viņa īrēto dzīvojamo telpu iegūst īpašumā.

(2) Ja dzīvojamās telpas īres līgums ir izbeidzies ar īrnieka nāvi, īres tiesības nav mantojamas.

20. pants. Īrnieka tiesības vienpusēji atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma

Īrniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma.

21. pants. Izīrētāja tiesības izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu vai vienpusēji atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma



Izīrētājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma, ievērojot šā likuma 26. pantā noteikto, vai to izbeigt, ievērojot šā likuma 22., 23., 24. un 25. panta noteikumus.

22. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana, ja tiek bojāta dzīvojamā telpa vai māja vai citādi pārkāpti dzīvojamās telpas lietošanas noteikumi

Izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja:

1) īrnieks, viņa ģimenes locekļi vai citas iemītnātās personas bojā dzīvojamo telpu (arī tās iekārtu), citas būves un telpas, kas īrniekam nodotas lietošanā saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu, vai arī dzīvojamās mājas koplietošanas telpas, komunikācijas un iekārtas, pārkāpj līgumā paredzēto uzlabojumu, tai skaitā remontdarbu veikšanas noteikumus, degradē vidi;

2) īrnieks, viņa ģimenes locekļi vai citas iemītnātās personas izmanto dzīvojamo telpu, dzīvojamo māju, citas būves un telpas, kas īrniekam nodotas lietošanā, dzīvojamās telpas īres līgumā neparedzētiem mērķiem;

3) īrnieks, viņa ģimenes locekļi vai citas iemītnātās personas citādi pārkāpj dzīvojamās telpas īres līgumā ietvertos dzīvojamās telpas lietošanas noteikumus vai arī padara pārējām personām dzīvošanu ar tām dzīvojamā telpā vai dzīvojamā mājā neiespējamu vai būtiski apgrūtinātu.

23. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana saistībā ar nelikumīgu dzīvošanu dzīvojamā telpā

Izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja bez viņa piekrišanas dzīvojamo telpu lieto šajā līgumā neparedzētas personas.

24. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana dzīvojamās telpas īres maksas un citu ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto maksājumu nesamaksas dēļ

(1) Izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja:

1) īrnieks nemaksā īres maksu, lai gan viņam ir nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu, un kavēto maksājumu apmērs pārsniedz divu mēnešu īres maksu, ja vien dzīvojamās telpas īres līgumā nav noteikts lielāks pieļaujamais kavēto maksājumu apmērs;

2) īrnieks neveic ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus atbilstoši dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajai kārtībai un maksājumu kavējums pārsniedz divus mēnešus, ja vien dzīvojamās telpas īres līgumā nav noteikts garāks maksājumu kavējuma termiņš.

(2) Ja tiesa, izskatot izīrētāja pieteikumu, pieņēmusi lēmumu par dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktā īrnieka pienākuma īres maksas nesamaksas gadījumā atbrīvot īrēto dzīvojamo telpu kopā ar ģimenes locekļiem un citām iemītnātajām personām bezstrīdus piespiedu izpildi, ar šā tiesas nolēmuma stāšanās spēkā dzīvojamās telpas īres līgums uzskatāms par izbeigtu. Ja īrnieks likumā noteiktā termiņā un kārtībā vērsās tiesā ar prasību, apstrīdot īres maksas parādu, vienlaikus viņam ir tiesības prasīt dzīvojamās telpas īres līguma atjaunošanu uz šā līguma atlikušo termiņu.

25. pants. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana saistībā ar mājas nojaukšanu vai pārbūvi

(1) Izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja:

1) dzīvojamās mājas pārbūve vai atjaunošana nav tehniski iespējama vai finansiāli pamatota un tādēļ dzīvojamās mājas īpašnieks ir pieņēmis lēmumu dzīvojamo māju nojaukt;

2) dzīvojamās mājas turpmākai ekspluatācijai ir nepieciešama tās pārbūve vai atjaunošana un saskaņā ar darbu organizēšanas

projektu to nevar veikt, kamēr īrnieks lieto mājā esošo dzīvojamo telpu.

(2) Prasot dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu šā panta pirmajā daļā minētajos gadījumos, izīrētājam ir pienākums atlīdzināt īrniekam pārcelšanās izdevumus, atbilstoši līgumam dzīvojamā telpā veiktos ieguldījumus, kā arī atlīdzināt zaudējumus, ja tādi ir nodarīti.

26. pants. Atkāpšanās no dzīvojamās telpas īres līguma saistībā ar ekspluatācijas aizliegumu

(1) Izīrētājs var atkāpties no dzīvojamās telpas īres līguma, ja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir pieņemts lēmums, ar kuru aizliegta dzīvojamās mājas ekspluatācija.

(2) Atkāpjoties no dzīvojamās telpas īres līguma šā panta pirmajā daļā minētajā gadījumā, izīrētājam ir pienākums atlīdzināt īrniekam pārcelšanās izdevumus, atbilstoši līgumam dzīvojamā telpā veiktos ieguldījumus, kā arī atlīdzināt zaudējumus, ja tādi ir nodarīti.

(..)

28. pants. Dzīvojamās telpas īres līgums dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā

(1) Ja dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā izīrēto dzīvojamo telpu atsavina, tās ieguvējam ar **iepriekšējo izīrētāju noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums ir saistošs tikai tad, ja īres līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā. Ja dzīvojamās telpas īres līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā, tas izbeidzas līdz ar ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.**

(2) Ja dzīvojamās telpas īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, bet ieguvējam kļuvis zināms, ka dzīvojamā telpa bijusi izīrēta, un ieguvējs nevēlas noslēgt ar īrnieku jaunu īres līgumu, viņš paziņojumā informē īrnieku, ka dzīvojamā telpa ir atbrīvojama divu mēnešu laikā. Īrnieka, īrnieka ģimenes locekļu un citu iemītnāto personu, kā arī apakšīrnieka, viņa ģimenes locekļu un citu viņa iemītnāto personu, ja dzīvojamā telpa nodota apakšīrē, pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu līdz paziņojumā noteiktajam termiņam.

(3) Ja zemesgrāmatā nav ieraksta par dzīvojamās telpas īres līgumu un ieguvējam nav ziņu par to, vai par dzīvojamās telpas lietošanu ir bijis noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, vai par to, kas ir bijis tās īrnieks, un rezultātā ieguvējs nevar lietot dzīvojamo telpu, zvērināts notārs pēc ieguvēja rakstveida lūguma publicē oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis” paziņojumu par īpašuma tiesību uz dzīvojamo telpu maiņu. Paziņojumā norāda dzīvojamās telpas adresi un uzaicina personas, kuras bija noslēgušas dzīvojamās telpas īres līgumu ar izīrētāju, viena mēneša laikā paziņot par to un iesniegt dzīvojamās telpas īres līgumu attiecīgajam zvērinātam notāram.

(4) Pēc šā panta trešajā daļā minētā uzaicinājuma termiņa izbeigšanās zvērināts notārs pēc ieguvēja lūguma izdod apliecību, norādot, ka uzaicinājuma termiņā neviena persona, kurai ir tiesības īrēt dzīvojamo telpu, nepieteicās, vai norādot personu, kura ir iesniegusi paziņojumu par dzīvojamās telpas īres līgumu, un tai pievieno saņemta dzīvojamās telpas īres līguma atvasinājumu. Dzīvojamās telpas ieguvējam, ja viņš nevēlas noslēgt ar īrnieku īres līgumu, ir pienākums rakstveidā paziņot īrniekam par to, ka dzīvojamā telpa ir atbrīvojama viena mēneša laikā.

(5) Ja šā panta trešajā daļā noteiktajā termiņā un kārtībā neviena persona nav pieteikusies, uzskatāms, ka ar ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā ir izbeigušās jebkādas šajā likumā minētās tiesības lietot dzīvojamo telpu uz izīrētāja noslēgtā īres līguma pamata.

(..)

## VIII nodaļa Administratīvie pārkāpumi dzīvojamo telpu izīrēšanas jomā un kompetence administratīvo pārkāpumu procesā

42. pants. Traucējumu radišana īrētās dzīvojamās telpas lietošanā

(1) Par tādu traucējumu radišanu, kas liedz īrniekam lietot īrēto dzīvojamo telpu, piemēro naudas sodu dzīvojamās telpas izīrētājam – fiziskajai personai – līdz divsimt astoņdesmit naudas soda vienībām, bet juridiskajai personai – līdz divtūkstoš astoņsimt naudas soda vienībām.

(2) Par tādu traucējumu radišanu, kas liedz īrniekam īrētajā dzīvojamā telpā izmantot apkuri, elektroenerģiju, auksto un karsto ūdeni, kanalizāciju, kā arī sadzīves atkritumu izvešanas pakalpojumu, piemēro naudas sodu dzīvojamās telpas izīrētājam – fiziskajai personai – līdz divsimt astoņdesmit naudas soda vienībām, bet juridiskajai personai – līdz divtūkstoš astoņsimt naudas soda vienībām.

43. pants. Kompetence administratīvo pārkāpumu procesā

Administratīvā pārkāpuma procesu par šā likuma 42. pantā minētajiem pārkāpumiem līdz administratīvā pārkāpuma lietas izskatīšanai veic Valsts policija vai pašvaldības policija, vai pašvaldības īres valde. Administratīvā pārkāpuma lietu izskata pašvaldības administratīvā komisija vai apakškomisija.

## Pārejas noteikumi

(..)

2. Ja pēc šā likuma spēkā stāšanās dzīvojamai telpai, par kuras lietošanu līdz 2021. gada 30. aprīlim ir noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā, mainās īpašnieks, dzīvojamās telpas ieguvējam šis līgums ir saistošs līdz 2026. gada 31. decembrim, bet gadījumā, ja noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma termiņš beidzas laikā līdz 2026. gada 31. decembrim, – līdz līgumā noteiktā termiņa beigām. Ja ir celta šo pārejas noteikumu 3. punktā minētā prasība, dzīvojamās telpas īres līgums ieguvējam ir saistošs līdz šā tiesas nolēmuma spēkā stāšanās dienai, līdz līgumā noteiktajam termiņam vai līdz tiesas nolēmumā noteiktajam līguma beigu termiņam, bet ne ilgāk kā līdz 2036. gada 31. decembrim.

3. Dzīvojamās telpas īres līgumus, kas noslēgti līdz 2021. gada 30. aprīlim, ieraksta zemesgrāmatā šā likuma VII nodaļā noteiktajā kārtībā. Ja īrnieks un izīrētājs vai īrnieks un ieguvējs nevar vienoties, prasība par dzīvojamās telpas īres līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā ceļama līdz 2026. gada 31. decembrim. Ja dzīvojamās telpas īres līgumā nav norādīts termiņš, uz kādu dzīvojamā telpa izīrēta, īres līgums tiek ierakstīts zemesgrāmatā līdz 2036. gada 31. decembrim.

4. Dzīvojamās telpas īres līgumi, kuri noslēgti līdz 2021. gada 30. aprīlim un kuru darbība turpinās pēc šā likuma spēkā stāšanās, izīrētājam un īrniekam vienoties, grozāmi atbilstoši šā likuma 8. panta pirmās daļas noteikumiem ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim. Ja izīrētājs un īrnieks nevar vienoties par šiem noteikumiem, strīdu izšķir tiesa un šāda prasība ir ceļama ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim.

5. Ja dzīvojamās telpas īres līgums ir noslēgts līdz 2021. gada 30. aprīlim, tā darbība turpinās pēc šā likuma spēkā stāšanās, šajā līgumā nav norādīts termiņš, uz kādu dzīvojamā telpa izīrēta, un izīrētājs un īrnieks nevar vienoties par turpmāku dzīvojamās telpas īres līguma termiņu, tiesa to nosaka pēc sava ieskata uz laiku, kas nepārsniedz 10 gadus, bet ne ilgāku kā līdz 2036. gada 31. decembrim. Tādu dzīvojamās telpas īres līgumu termiņš, kuri līdz 2026. gada 31. decembrim nav grozīti vai par kuriem līdz 2026. gada 31. decembrim nav celta prasība tiesā, ir 2036. gada 31. decembris.

6. Ja īrnieks lieto pašvaldībai piederošu dzīvojamo telpu uz tāda dzīvojamās telpas īres līguma pamata, kuram nav norādīts termiņš, pašvaldība var prasīt jauna dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu uz noteiktu termiņu, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus, kas izdoti uz šā likuma 32. panta pamata.

7. Ja izīrētājs un īrnieks, kurš ir dzīvojamo telpu denacionalizētā vai likumīgajam īpašniekam atdotā mājā un ir to lietojis līdz īpašuma tiesību atjaunošanai, nevar vienoties par šo pārejas noteikumu 4. vai 5. punktā minēto, strīdu izšķir tiesa un šāda prasība ir ceļama ne ātrāk kā 2023. gada 31. decembrī, bet ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim.

Likums stājas spēkā 2021. gada 1. maijā. **K**

# KAD ATSLĒGS APKURI?

## Kompromisa meklējumos: vienam dzīvokļa īpašniekam karsti, citi – turpina salt

Kad pavasaris arvien neatlaidīgāk iekaro savas pozīcijas, daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem aktualizējas jautājums par apkures atslēgšanu. Diez vai ir māja, kurā par šo jautājumu nebūtu radušies strīdi: viena dzīvokļa īpašniekam ir karsti, citi – salst. Kurš pieņem lēmumu par apkures sezonas noslēgšanu konkrētā adresē?

### Radiatori, par spīti visam, ir pavisam vēsi...

„Kad pārvaldnieki beidzot sāks atslēgt apkuri?” jautā Jeļena Saveljeva no Ziepniekkalna. „Pirmkārt, āra gaisa termometrs jau rādīja +17°C. Otrkārt, mēs katru mēnesi maksājam aptuveni 60–70 eiro par siltumenerģiju, bet radiatori ir knapi dzīvi.”

Taču tajā pašā rajonā dzīvojošā Jeļenas kaimiņiene Lāsma uzskata, ka izslēgt siltumdevi vēl ir pārāgi: „Šodien mājās bija pavēsi, neskatoties uz saulaino dienu. Acīmredzot augstas ārējās temperatūras dēļ automātiskā regulācija samazināja siltuma devu. Es tikai priecājos, ka uz nakti radiatori atsāka sildīt.”

### Kur zvanīt?

Uzņēmuma *Rīgas siltums* diennakts bezmaksas konsultatīvais tālrunis – **80000090**

Savukārt Valērija paziņoja, ka tieši iepriekšējā vakarā zvanījusi savas mājas apsaimniekotājam par apkures atslēgšanu: „Ne jau tāpēc, ka man būtu karsti, bet tādēļ, ka sāka tecēt radiators. Tagad *jānolaiž* visa apkures sistēma, lai meistari varētu to salabot. Pārvaldnieks man paskaidroja, ka apkures sezona beigsies tad, kad gaisa temperatūra naktī nenoslīdēs zem +10 grādiem.”

### Gribētos ietaupīt

Iedzīvotājus, kuri vēlētos, lai ātrāk beidzas apkures sezona, var saprast. No vienas puses, sākot ar 2020. gada 3. decembri siltumenerģijas tarifs galvaspilsētā ir 44,10 eiro/MWh (plus PVN). Tas ir aptuveni 10% lētāk nekā siltums maksāja pērnā gada aprīlī – 48,08 eiro/MWh (plus PVN). No otras puses, aukstais janvāris un februāris stipri *iesīta* pa rīdzinieku maciņiem, tādēļ tagad, kad ārā silda saulīte, gribas ietaupīt.

Kurš parūpēsies par to, lai apkures sezona bez strīdiem starp iedzīvotājiem beigtos laikus?

Ministru kabineta noteikumu Nr. 204 „Siltumenerģijas piegādes nosacījumi” 5. punkts noteic, ka apkures sezonas sākuma un beigu termiņus, kā arī ierobežoto siltumenerģijas piegādes režīmu ieviešanu nosaka pašvaldība atbilstoši konkrētajiem apstākļiem, ņemot vērā noteikumus un siltumenerģijas piegādi un izmantošanu.

Latvijā tiešām ir dažas pašvaldības, piemēram, Līvāni, kur katru gadu tiek pieņemts atsevišķs lē-

mums par apkures sezonas sākšanu un pabeigšanu, taču Rīgā tā nav.

### Tikai pēc iedzīvotāju iniciatīvas?

Uzņēmumā *Rīgas siltums* skaidro, ka noteikumi, saskaņā ar kuriem apkures sezonas sākumu un beigās nosaka pēc vidējās diennakts temperatūras aiz loga, sen vairs neeksistē:

„Rīgā katra māja var pieņemt lēmumu par siltuma piegādi patstāvīgi. Apkure tiek pievienota un izslēgta pēc iedzīvotāju iniciatīvas, kuru atbalsta konkrētās mājas dzīvokļu īpašnieku vairākums. Nobalsojot par apkures jautājumu, iedzīvotājiem jāinformē mājas pārvaldnieks vai pārvaldnieka pilnvarotā persona, kas savukārt vērsīs uzņēmumā *Rīgas siltums* ar iesniegumu par pieslēgšanas centralizētajai siltumdevi vai arī atslēgšanas no tās.”

### Pārvaldnieks lemj mūsu vietā

Mēs zinām, ka absolūtais vairākums daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju nekad nav rīkojuši balsošanu par apkures sezonas sākumu vai pabeigšanu. Šo lēmumu viņu vietā pieņem apsaimniekošanas uzņēmums.

Piemēram, salīdzinoši siltajā 2020. gada vasarā *Rīgas namu pārvaldnieks* apkures atslēg-

šanu savās apsaimniekotajās mājās sāka tikai 23. aprīlī. Lielākā daļa māju tika atslēgtas līdz 29. aprīlim.


„Tomēr,” tika uzsvērts uzņēmuma oficiālajā paziņojumā, „ja daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki vēlas noteikt citu apkures atslēgšanas datumu, tad pilnvarotais mājas pārstāvis, biedrība vai dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem attiecīgu lēmumu un to iesniedz vienā no *Rīgas namu pārvaldnieka* Klientu apkalpošanas centriem.”

### Varbūt lai silda arī vasarā?

Kā redzams, centralizētā siltumdeves atslēgšana notiek automātiski, bet iedzīvotāju balsojums ir nepieciešams tikai tad, ja viņi vēlas apkures sezonu izbeigt agrāk vai vēlāk par citiem.


Piemēram, 2019. gadā pirmā uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* pārvaldīšanā esošā māja no apkures tika atslēgta jau 15. martā, tas ir, daudz ātrāk par pārejām. Tas tika izdarīts, jo par atslēgšanu nobalsoja vairākums dzīvokļu īpašnieku.

Īpaši apņēmīgiem iedzīvotājiem ir vēl viens variants – savu māju neatslēgt no apkures vispār, pat vasaras sezonā. Kā teica uzņēmumā *Rīgas siltums*, pērn no siltuma piegādes tā arī neatteicās 60 mājas. Tas nozīmē, ka siltajās dienās automātiskie siltummezgli mājas nesilda un radiatori ir auksti, bet, tiklīdz temperatūra aiz loga pazeminās (piemēram, aukstajās naktīs), radiatori sāk silt. **K**

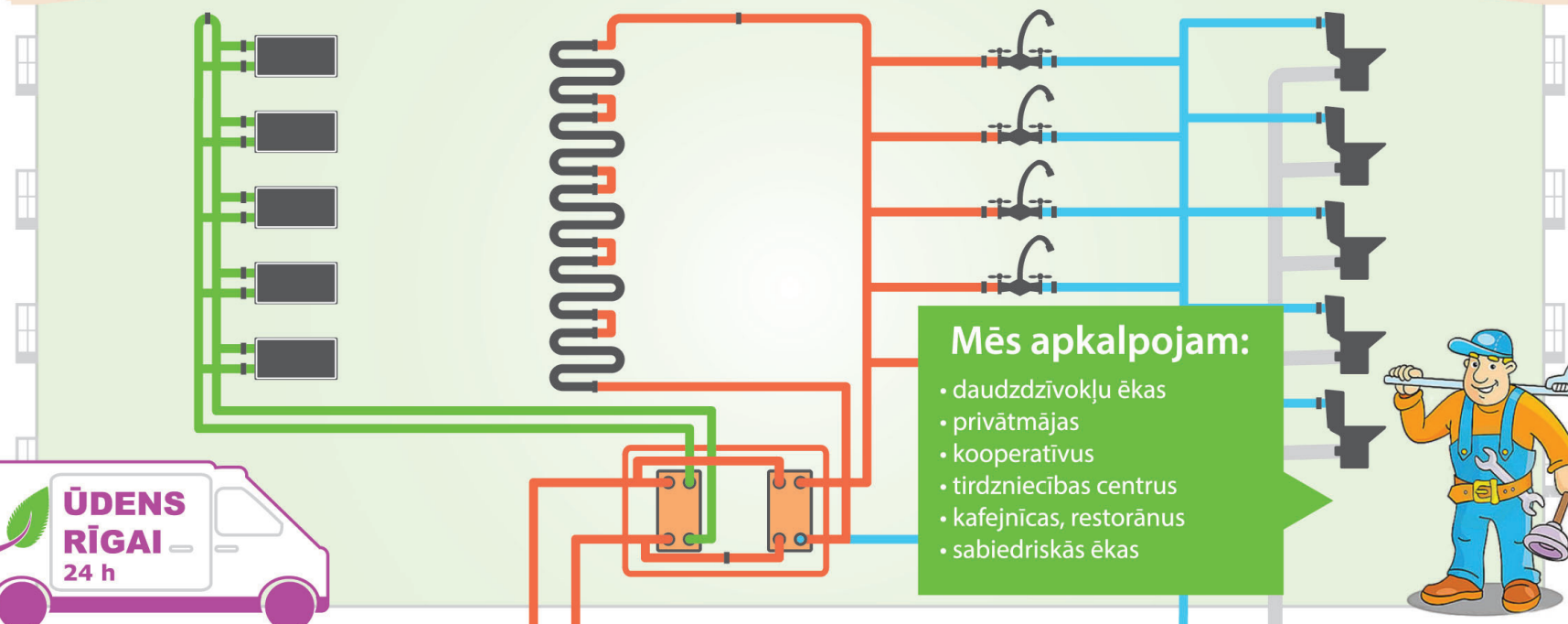


**ŪDENS RĪGAI**

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




**ŪDENS RĪGAI**  
24 h



**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