

Darīsim KOPĀ!

JAUNS JUMTS – BEZ MAKSAS!

Mājas Īslīces ielā 5 pieredze: iznomāja savu juntu mobilo sakaru operatoram un nopelnīja naudu remontam **12. lpp.**

KĀDS MĀJAI LABUMS NO BIEDRĪBAS?

9. lpp.

Mājas iedzīvotāji Bruknas ielā 8: „Izpirkām saimnieka zemi zem mājas un no pašvaldības saņēmām 80 000 eiro remontiem!”

№5 (153), maijs 2021

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

EKSPERIMENTS ZIEPNIEKALNĀ IR SĀCIES

Uzņēmējs rajona iedzīvotājiem piedāvā par 5 procentiem lētāku apsaimniekošanas maksu un rūpes par viņu īpašumiem

4.–5. lpp.

2. lpp.

ZEMES ĪPAŠNIEKI SAŅĒMUŠI SODU!

Patērētāju tiesību aizsardzības centrs sodījis „zemes baronus” par negodīgu attieksmi pret dzīvokļu īpašniekiem



KRITISKI IZVĒRTĒJIET ZEMES ĪPAŠNIEKU PIEDĀVĀJUMUS!

PTAC soda zemes nomas pakalpojuma sniedzējus par negodīgas komercprakses īstenošanu

Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (PTAC) maija sākumā ir konstatējis, ka zemes īpašnieki AS „Pilsētas zemes dienests” un AS „Zemju pārvalde” kopā ar kooperatīvajām sabiedrībām „Centrs V”, „Kengarags V”, „Vaidavas V”, „Purvciems V”, „Pārdaugava V” un „Meiju ceļš” no 2020. gada sākuma piedāvā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem noslēgt individuālus zemes nomas līgumus, kuros ir vairāki būtiski netaisnīgi līguma noteikumi.

Saistībā ar šo piedāvājumu patērētājiem juridisko personu rīcībā tika konstatēti rupji negodīgas komercprakses aizlieguma normatīvo aktu pārkāpumi.

Juridisko personu īstenošana negodīgā komercpraksē izpaužas, piemēram, šādi:

- patērētājiem tiek piedāvāti un piemēroti netaisnīgi līguma noteikumi (piemēram, piedāvātais individuālais zemes nomas līgums automātiski stājas spēkā, tiklīdz dzīvokļa īpašnieks veic zemes nomas maksas maksājumu);
- piedāvājumā tiek izteikti nepatiesi apgalvojumi (piemēram, ka dzīvojamās mājas pārvaldnieka rīcībā esošie zemes nomas maksas uzkrājumi visdrīzāk ir zaudēti, jo pārvaldnieks tos ir glabājis bankrotējušajā PNB bankā);
- piedāvājot izpirkt zemes domājamās daļas, tiek noklusēta patērētājiem būtiska informācija par

juridiskajām sekām, kas veidosies sadrumstalotas piespiedu zemes nomas tiesiskajās attiecībās nākotnē.

PTAC secināja, ka individuālu zemes nomas līgumu slēgšana pirmšķietami pēc būtības nav tiesiska, jo visiem vienas mājas dzīvokļu īpašniekiem būtu jābūt vienotai zemes nomas maksai, tai skaitā vienam līgumam par zemes nomu.

Izvērtēšanas procesā PTAC ieguva pierādījumus un secināja, ka minētās juridiskās personas ir savstarpēji saistītas un to īstenošanās negodīgās komercprakses metodes un izpausmes ir identiskas.

PTAC piemērojās 30 000 eiro soda naudu AS „Pilsētas zemes dienests” un 30 000 eiro soda naudu AS „Zemju pārvalde”, bet kooperatīvajām sabiedrībām „Centrs V”, „Kengarags V”, „Vaidavas V”, „Purvciems V”, „Pārdaugava V” un „Meiju ceļš” – katrai pa 10 000 eiro.

Ņemot vērā, ka juridiskās personas nesadarbojas ar PTAC un pārkāpumus nevis labprātīgi novērš, bet tieši pretēji – turpina īstenot negodīgu komercpraksi, PTAC aicina patērētājus būt uzmanīgiem, slēdzot individuālus zemes nomas līgumus, piekrītot noslēgt vienošanos par zemes nomas maksas samaksu, un rūpīgi izvērtēt zemes nomas pakalpojumu sniedzēju izteiktos piedāvājumus, īpaši pievērsot uzmanību turpmāk minētajam:

■ Vai līgumos un piedāvājumos ir sniegta skaidra informācija par to, uz kāda pamata zemes īpašnieks ir nodevis savas tiesības un pienākumu iznomāt zemi citai juridiskai personai (piemēram, kooperatīvajai sabiedrībai), un saistībā ar zemes īpašnieka sniegto informāciju izvērtēt to, vai ir droši veikt maksājumus kooperatīvajām sabiedrībām, kas nav zemes īpašnieki.

■ Kritiski izvērtēt piedāvājumus izteiktos apgalvojumus un pievērst uzmanību, vai piedāvājumos ir norādīti konkrēti avoti, kas apliecina juridisko personu apgalvojumus (piemēram, par to, ka zemes kadastrālā vērtība pieaugs par 40% u.c.).

■ Izvērtējot iespēju piekrist piedāvājumam par ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes nekustamā īpašuma izpirkšanu proporcionāli dzīvokļa īpašuma domājamajai daļai no ēkas, izpētīt un apzināties juridiskās sekas, kas radīsies šāda veida sadrumstalotai zemes domājamo daļu izpirkšanai.

■ Būt piesardzīgiem attiecībā uz individuālo zemes nomas līgumu slēgšanu, jo šāda veida līgumu slēgšana pirmšķietami nav tiesiska, jo visiem vienas mājas dzīvokļu īpašniekiem būtu jābūt vienotai zemes nomas maksai, tai skaitā vienam līgumam par zemes nomu.

■ Būt piesardzīgiem, reaģējot uz juridisko personu noteiktajiem īsajiem termiņiem lēmumu pieņemšanā, bet nesteidzīgi un pienācīgi izpētīt un izvērtēt izteiktos piedāvājumus.

■ Ņemot vērā, ka dzīvokļu īpašnieku uzkrājums (neskatoties, kādam mērķim ir veikts šis uzkrājums) ir kopības manta, rūpīgi izvērtēt piedāvājumu likumību par rīkojuma došanu pārvaldniekam veikt zemes nomas maksas uzkrājumu pārskaitīšanu citām juridiskām personām. Nepieciešamības gadījumā konsultēties ar pārvaldnieku.

■ Līgumos par zemes nomas maksas samaksu ir ietverts noteikums, ka tas ir distances līgums. Lietu ietvaros PTAC fiksēja, ka patērētājiem nav sniegta obligātā pirmslīguma informācija un atteikuma veidlapa. Tādējādi šādā situācijā atteikuma tiesības patērētājs ir tiesīgs izmantot un atkāpties no noslēgtā līguma gada laikā vai 14 dienu laikā no brīža, kad attiecīgā informācija vēlāk ir tikusi sniegta.

■ Līgumos par zemes nomas maksas samaksu iekļautie netaisnīgie noteikumi nav spēkā no līguma noslēgšanas brīža. **K**

MĀJAS „MOTORS” IR TĀS IEDZĪVOTĀJI

Kā lietot renovēto ēku, lai varētu sasniegt maksimālo ietaupījumu?



Ieva VĒRZEMNIECE, Altum Energoefektivitātes programmu departamenta vadītāja

Mājas renovāciju var salīdzināt ar jaunas automašīnas iegādi. Pēc iegādes nepieciešama tās regulāra tehniskā apkope. Ja nerūpēsies, tā darbosies neefektīvi. Tāpat kā automašīnai, arī ēkai ir savi nosacījumi, lai tā kalpotu ilgi un efektīvi.

Viennozīmīgi, ka gatavošanās renovācijai un pati ēkas renovācija prasa laiku, tomēr lielais ieguldītājs darbs un resursi var nenest gaidītos augļus, jo ēka ilgtermiņā būs energoefektīva tikai tad, kad tā tiks pienācīgi lietota un uzturēta.

Tā kā renovētai mājai nepieciešama saimniekošana pēc jauniem kritērijiem, apsaimniekotāja pienākums būtu visus ēkas iedzīvotājus informēt par to, kā lietot jauno māju jēgpilni. Tas palīdzēs

saprast, pie kādu nosacījumu izpildes ēka sasniegs plānotos energoefektivitātes rezultātus, kā arī, iespējams, radīs kopīgu vēlmi mājas iedzīvotājiem rezultātu sasniegt.

Piemēram, mājas atjaunošanas procesā tiek izbūvētas jaunas, efektīvas vēdināšanas sistēmas, kas paredz, ka ventilācija darbojas jau pēc noklusējuma. Tas nozīmē, ka iedzīvotājiem nav nepieciešamības regulāri vēdināt personīgās telpas.

Tāpat visiem mājas iemītniekiem būtu jāspēj atpazīt, ja kaut kas ir saplīsis – vai tas būtu siltummezgls vai bojāti siltumizolācijas slāņi, un nekavējoties par to jāziņo mājas apsaimniekotājam. Iedomāsimies situāciju, ka nav noizolēti siltummezgla cauruļvadi un par to laikus netiek informēti atbildīgais. Šādos gadījumos siltuma zudumi veidojas jau pie siltummezgla. Rezultātā tas netiek kvalitatīvi piegādāts dzīvokļiem vai, ja automātiskā siltummezgla vadības sistēma nav noregulēta un nedarbojas efektīvi, dzīvokļos, iespējams, tiek padots pārliedzīgs siltuma daudzums, kas nereti noved pie pastiprinātas telpu vēdināšanas. Tas var radīt no 10 līdz 30% siltuma enerģijas zaudējumus ēkai kopumā.

Pat nelieli bojājumi var radīt fundamentālas izmaiņas, kas atspoguļosies mājas iedzīvotāju komunālajos rēķinos. Jāpiemin arī tādas elementāras lietas kā logi un durvis – ja ir nosacījums, piemēram, durvis un koplietošanas logus ziemā turēt ciet, bet tie nav cieši aizvērti, ar lielu pārliecību var apgalvot, ka nauda būs „izpūsta” vējā.

Ja tomēr māja nesasniedz rezultātus, vispirms ir jājauc pašiem sev – kāpēc? Tādos gadījumos vērts vēlreiz kopā ar mājas apsaimniekotāju iziet cauri

visiem punktiem, atrast „caurumu” un turpmāk darīt pareizi. Ja gaidāmais elektroenerģijas ietaupījums nerealizējas, agrāk vai vēlāk radīsies jautājums: kāda bija jēga ieguldīt pūles ēkas renovācijā?

Lai izvairītos no šādām situācijām, pirmais solis ilgtspējas virzienā mājas iedzīvotājiem ir interesēties, bet apsaimniekotājiem – iesaistīt, parādīt, kopīgi izstaigāt un pastāstīt. Ir svarīgi saprast, ka pēc darbu pabeigšanas viss tikai sākas, jo no ēkas iedzīvotāju darbībām būs atkarīgs, vai māja pēc būvniecības darbiem izpildīs energoefektivitātes prasības.

Māju renovācijas procesā ir būtiska nianse, kas jāņem vērā apsaimniekotājiem. Ja tiek nolemts māju siltināt, tiek veikts energoaudits, un ir redzams, kāda būs ekonomija. Par ietaupījumu tiek informēti iedzīvotāji, taču netiek nodrošināta izglītošana par to, kā rīkoties, ja māja ieguldītājs darbs neatmaksājas, neizpildās arī solījums par zemākiem rēķiniem.

Otrs solis ir savlaicīga mājas kopējā budžeta plānošana, kurā tiek ietverti mājas apkalpošanas un uzturēšanas pakalpojumi. Lai nodrošinātu ēkas inženiersistēmu, kas ir ēkas asinsrite, atbilstošu darbību, vēlams to apkalpošanu un uzraudzību nodot profesionā-

lām kompānijām, iepriekš definējot ēkai svarīgos parametrus.

Tāda, piemēram, ir apkures sistēma, kas būtiski ietekmē ēkas energoefektivitātes rādītājus. Tāpat arī apkures automātikas iestatījumu precizitāte, svarīgo iekārtu (sūkņi, siltummaiņi, vārsti) un elektrosistēmu tehniskais stāvoklis, kas ietekmē ēkas energoefektivitāti.

Jāseko līdzī arī laikapstākļu un gadalaiku maiņai, kas nosaka ēkas telpu lietošanas iespējas. Savukārt vēdināšanas sistēmu un iekārtu uzturēšana darba kārtībā nodrošina ne tikai svaiņa gaisa pieplūdi, bet arī koriģē telpu mikroklimatu, kas tieši ietekmē apkures sistēmas darbību un nodrošina higiēniski tīrāku vidi, kurā dzīvojam.

Kopš 2016. gada, kad Latvijā tiek īstenota daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programma, ir iesniegti 988 māju renovācijas projekti, kuru renovācijā kopumā plānots ieguldīt 420 miljonus eiro. Pusi jeb 50% no izmaksām sedz Altum grants no Eiropas Reģionālās attīstības fonda (ERAF) līdzekļiem. Patlaban renovācijas darbi ir pabeigti 258 mājām, kas nozīmē, ka atjaunotās mājas pareizas uzturēšanas pasākumi un iedzīvotāju informēšana par tiem ir aktuāla jau 258 māju apsaimniekotājiem, vecākajiem vai būvīnženieriem. **K**

KRĪZES ATVIEGLOJUMS RĪDZINIEKIEM

Nekustamā īpašuma nodokļa otrā ceturkšņa samaksas termiņš Rīgā pārcelts uz 15. jūniju

Rīgas dome atgādina – lai sniegtu palīdzību galvaspilsētas nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) maksātājiem Covid-19 krīzes laikā, ir pārcelti šā gada pirmo divu ceturkšņu NĪN samaksas termiņi.

NĪN samaksas termiņš Rīgā 2021. gada pirmajā ceturksnī bija 31. marts, bet otrajā ceturksnī – 17. maijs. Šo maksājumu termiņi pārcelti uz 15. jūniju.

Pārceļot nekustamā īpašuma nodokļa samaksas termiņus, nodokļa maksātājiem tiek saglabāta iespēja nepieciešamības gadījumā izmantot Covid-19 infekcijas izplatības seku pārvarēšanas likumā paredzētās tiesības līdz šā gada 30. jūnijam pieteikties nodokļu samaksas termiņa pagarinājumam.

Tāpat Rīgas dome atgādina, ka iedzīvotājiem joprojām ir iespēja izmantot arī pirms krīzes spēkā esošos atbalsta mehānismus nodokļa maksājumu atvieglojumu saņemšanai. Plašāka informācija pieejama pa tālruni 80000850, e-pastu pip@riga.lv, Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes mājaslapā <https://pip.riga.lv/visi-pakalpojumi/nin-atvieglojumi> vai <https://pip.riga.lv/covid-19>.

Saskaņā ar Covid-19 infekcijas izplatības seku pārvarēšanas likumu pašvaldībām ir tiesības noteikt citus nekustamā īpašuma nodokļa samaksas termiņus, kas atšķiras no likumā Par nekustamā īpašuma nodokli noteiktajiem, tos pārceļot uz vēlāku laiku.

Par 2021. taksācijas gadam aprēķinātā nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma kavējumu netiek aprēķināta nokavējuma nauda, ja maksājums tiek veikts līdz 2021. gada 31. decembrim. **K**

PAŠVALDĪBA LĪDZFINANSĒ REMONTUS

Rīgas dzīvojamo māju atjaunošanas programmai iesniegti 20 projektu pieteikumi

Rīgas dome izveidoja jaunu programmu, lai ar pašvaldības līdzfinansējumu stimulētu dzīvojamo māju īpašniekus ieguldīt līdzekļus savu dzīvojamo māju atjaunošanā un uzlabotu energoefektivitāti. Namīpašnieki projektus varēja pieteikt līdz 5. maijam.

2021.–2022. gada dzīvojamo māju atjaunošanas programmai saņemti 20 projekti. No tiem deviņās dzīvojamās mājās plānots īstenot energoefektivitātes uzlabošanas pasākumus, bet 11 ēkās – novērst tehniskā stāvokļa bīstamību.

Programmas norises cikls ir divi gadi: pirmajā gadā dzīvojamo māju īpašnieki iesniedz savus projektus pašvaldībai, tie tiek izvērtēti un nepieciešamības gadījumā sadarbībā ar īpašniekiem tajos veiks nepieciešamos labojumus un precizējumus. Šī gada noslēgumā visi iesniegtie un par programmai atbilstošiem atzītie projekti, piemērojot nolikumā noteiktos kritērijus, tiks sarindoti vienotā sarakstā, aprēķinot kopējo nepieciešamā finansējuma summu, kas tiks iesniegts domei līdzekļu piešķiršanai 2022. gada budžetā. Pēc pašvaldības nākamā gada budžeta apstiprināšanas par tiem projektiem, kuriem tiks piešķirts finansējums, tiks slēgti līgumi par projekta ieviešanu. Pēc tā pabeigšanas tiks izmaksāts apstiprinātais līdzfinansējums.

Maksimālais līdzfinansējuma apjoms ir noteikts 50% apmērā no projekta attiecināmo izmaksu kopsummas, turklāt bīstamības novēršanas būvdarbu veikšanai – ne vairāk kā 30 000 eiro un līdz 5000 eiro attiecīgā būvdarba izstrādei, savukārt siltināšanas projektiem – ne vairāk kā 50 000 eiro

**Maksimālais
līdzfinansējuma apjoms
ir noteikts 50% apmērā
no projekta attiecināmo
izmaksu kopsummas.**

būvdarbu veikšanai un līdz 1000 eiro attiecīgā būvdarba izstrādei.

Programmas administrēšanu nodrošina Rīgas domes Īpašuma departaments, savukārt lēmumus pieņems Rīgas domes Vidi degradējošu būvju komisija.

Programma tiek īstenota, pamatojoties uz Rīgas domes 29.05.2020. saistošajiem noteikumiem Nr. 22 „Par pašvaldības palīdzību bīstamības novēršanai un energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu veikšanai dzīvojamās mājās Rīgā” un likumu Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā.

Plašāka informācija par programmu ir publicēta <https://atjauno.riga.lv>. **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**

Pārvaldam un apsaimniekojam
dzīvojamās mājas!

Gaidīti visi, kuri vēlas saņemt
izdevīgus piedāvājumus un tarifus!

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**, Mežroziņu 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 17. jūnijā**

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

RĪGAI VAJADZĪGS ŠĀDS EKSPERIMENTS!

Privāts apsaimniekošanas uzņēmums sola samazināt apsaimniekošanas maksu mājām Ziepniekkalnā. Kas aiz tā slēpjas?

Marina MATROŅINA

Martā Rīgā izskanēja runas par kādu eksperimentu, kas varētu skart lielāko daļu Ziepniekkalna apkaimes iedzīvotāju. Uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* vērsās pašvaldībā ar ierosinājumu nodot tā pārvaldīšanā 65 daudzdzīvokļu mājas *Jaunajā Ziepniekkalnā*, kuras pašlaik apsaimnieko pašvaldības uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks*. Iedzīvotājiem tika solīts tūlītējs apsaimniekošanas maksas samazinājums vismaz par 5%, kā arī savlaicīga remontdarbu veikšana par cenām, kādas vidēji ir tirgū.

Privātā apsaimniekošanas uzņēmuma priekšlikums izraisīja diskusijas, to apsprieda gan rajona iedzīvotāji, gan žurnālisti, gan Rīgas domes deputāti. Mums izdevās uzzināt, kas aiz tā slēpjas.



Uzņēmumu *Rīgas namu apsaimniekotājs*, kas apsaimnieko aptuveni 280 mājas Rīgā, Salaspilī un Jūrmalā, vada **Igors Trubko**. Viņš ir arī Rīgas apsaimniekotāju asociācijas vadītājs.

– Stāsts par to, kā un kāpēc tapa mūsu priekšlikums Rīgas domei, ir ļoti interesants, – skaidro Igors Trubko. – Viss sākās 2020. gada novembrī, kad Rīgas apsaimniekotāju asociācija saņēma vēstuli no Rīgas domes Komercedarbības nodrošinājuma pārvaldes. Šajā vēstulē pārvalde lūdza nozares pārstāvjiem izteikt viedokli par to, vai pilsētas dalība tādos uzņēmumos kā *Rīgas namu pārvaldnieks*, *Rīgas serviss* un *Rīgas nami* ir lietderīga.

Kā paskaidroja RD Komercedarbības nodrošinājuma pārvaldes priekšnieks G. Kārklīšs, pašvaldībai tiešām vienu reizi piecos gados ir pienākums pārvērtēt savu līdzdalību kapitālsabiedrībās. Šādas sabiedrības ir ne tikai namu pārvalde, bet arī komunālie uzņēmumi, piemēram, *Rīgas siltums*, *Rīgas ūdens* un atkritumu poligons *Getlīņi*.

– Rīgas pārvaldnieku asociācijas biedriem nebija vienota viedokļa par to, vai pilsētai ir jāuztur savs apsaimniekošanas uzņēmums, – saka Igors Trubko. – No vienas puses, Valsts kontrole jau ziņoja, ka dzīvojamu māju pārvaldīšana nav pašvaldības funkcija. Tāpat arī neatkarīgie auditori no uzņēmuma *Ernst & Young* savā audita pārskatā par SIA *Rīgas namu pārvaldnieks* ieteica pakāpeniski nodot māju pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku biedrībām vai pilnvarotajām personām, līdz paš-

valdības apsaimniekošanas uzņēmums vispār izbeigs pastāvēšanu. No otras puses, tāda liela uzņēmuma kā *Rīgas namu pārvaldnieks* pārdošana vai privatizācija šobrīd būtu saistīta ar pārāk lieliem riskiem tā klientiem.

Rīgas apsaimniekotāju asociācija nesniedza viennozīmīgu atbildi uz pašvaldības izvirzīto jautājumu. 2020. gada decembrī Rīgas domes Mājokļu un vides komiteja secināja, ka pašvaldībai tik un tā ir jāturpina līdzdalība kapitālsabiedrībā *Rīgas namu pārvaldnieks*.

– Diskusijas laikā deputātiem kļuva skaidrs, ka mums nav jālikvidē vai jāprivatizē šis uzņēmums, bet gan tas jāattīsta, – pauza komitejas vadītājs **Edmunds Cepurītis**. – Turklāt 2020. gadā uzņēmumam *Rīgas namu pārvaldnieks* ir formulēts jauns stratēģiskais mērķis. Pārvaldnieka uzdevums ir „mērķtiecīgi nodrošināt efektīvus un kvalitatīvus pakalpojumus, kas orientēti uz klientu, veicināt energoefektivitātes, vides un sabiedriskās vides uzlabošanu, pārvaldīt un apsaimniekot mājas un tām piegulošās teritorijas, kuras atrodas pašvaldības īpašumā, kā arī citas mājas ar tām piesaistītajām teritorijām, tādējādi novēršot brīvā tirgus trūkumus”.



Šķita, ar to arī viss ir beidzies, taču stāstam ir turpinājums – 2021. gada februārī Rīgas domē vērsās uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Mēs uzrakstījām vēstuli Rīgas domes priekšsēdētājam Mārtiņam Staķim, – stāsta Igors Trubko. – Šajā



Moment.lv / Lilita Mile

vēstulē mēs atgādinājām, ka saskaņā ar *Pašvaldību likuma* 15. pantu dzīvojamu māju pārvaldīšana tomēr nav pašvaldības funkcija. Arī neatkarīgie auditori norāda, ka nākotnē pašvaldības līdzdalība uzņēmumā *Rīgas namu pārvaldnieks* nav lietderīga. Šis uzņēmums sākumā tika izveidots kā pagaidu risinājums līdz brīdim, kamēr visi dzīvokļu īpašnieki nebūs pārņēmuši savu māju pārvaldīšanas tiesības.

Saskaņā ar likumu *Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju* iedzīvotājiem ir pienākums kopsapulcē vienoties un pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības ne vēlāk kā sešus mēnešus pēc privatizācijas sākšanas. Vai ir vērts teikt, ka lielākajā daļā māju tas nav izdarīts?

Ko pašvaldībai piedāvāja *Rīgas namu apsaimniekotājs*? Vai tiešām pašvaldības uzņēmuma privatizāciju?

– Nē, mēs uzskatām, ka šāda uzņēmuma privatizācija vai pārdošana izraisītu skandālu, – saka Igors Trubko. – Tā politiskā partija, kas to sāktu vai pat paveiktu, būs pārvilkusi treknu krustu savai turpmākajai karjerai. Galvenais, ka *Rīgas namu pārvaldnieka* pārdoša-

na neatrisinās uzkrājušās problēmas. Lielais uzņēmums atkal būtu nonācis vienas juridiskās personas rokās. Es zinu, ka par Rīgas pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmuma iegādi jau kopš divtūkstošo gadu sākuma aktīvi interesējas vācu, Lietuvas un pat Čehijas kompānijas.

Šāda privatizācija ir bīstama. Igors Trubko atzīst, ka pēc *Rīgas namu pārvaldnieka* iegādes viena komercsabiedrība iegūtu tiesības nekontrolēti pieņemt lēmumus dzīvokļu īpašnieku vietā. Patiešām, kamēr dzīvokļu īpašnieki nevienojas un nepārņem savu māju no pašvaldības bilances, uz viņiem attiecas stingrie Ministru kabineta noteikumi Nr. 408 *Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi*. Pēc būtības šie noteikumi spiež iedzīvotājus vai nu pakļauties vietējo varas iestāžu norīkotā pārvaldnieka lēmumiem, vai tomēr apvienoties un izpildīt privatizācijas likumā noteikto līdz galam – pārņemt māju pārvaldīšanu.

– Tas, ka šī ir ļoti slikta perspektīva iedzīvotājiem, redzams Jūrmalā, – stāsta Igors Trubko. – Tur pašvaldības uzņēmums *Jūrmalas namsaimnieks* ar pilsētas pašvaldības piekrišanu tika pārdots Lietuvas holdingam *Civinity*. Pēc tam pakalpojumu cenas Jūrmalas iedzīvotājiem nebūt nav mazinājušās, tikai daudzi dzīvokļu īpašnieki sūdzas Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijā

par to, ka no savas mājas pārvaldnieka nesaņem ne informāciju, ne pārskatus par finanšu izlietojumu. Mūsu viedoklis ir strikts – pārdot uzņēmumu *Rīgas namu pārvaldnieks* nedrīkst, tā vietā ir jāmeklē alternatīvi apsaimniekošanas modeļi, kas palīdzēs vairāk iesaistīt pašus dzīvokļu īpašniekus sava īpašuma apsaimniekošanā un pakalpojumu padarīs lētāku, efektīvāku un modernāku.



Savā vēstulē pilsētas mēram Igors Trubko raksta, ka „uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* vēlas piedalīties Rīgas dzīvojamu māju apsaimniekošanas nozares sakārtošanā un radīt godīgu konkurenci šo pakalpojumu tirgū”.

– Tāpēc mēs piedāvājam pašvaldībai izveidot Ziepniekkalnā eksperimentālo rajonu un nodot mūsu apsaimniekošanā 65 daudzdzīvokļu mājas, kas atrodas teritorijā starp Ozolciema, Vienības gatves, Līvciema un Graudu ielām. Mūsu uzņēmums jau tāpat šajā rajonā apsaimnieko teju divdesmit lielākas un mazākas mājas, – stāsta apsaimniekotājs.

Turpmākam darbam uzņēmuma vadītājs Rīgas domes vadībai piedāvāja eksperimentā iesaistīto māju apsaimniekošanas kvalitātes uzraudzībai izveidot speciālu komisiju, kura vēlāk varētu sniegt šī eksperimenta novērtējumu, bet neveiksmes gadījumā to ātri izbeigt.

Ziepniekkalna māju iedzīvotāji nepārtraukti vērsas pie mums paši, interesējoties par iespējām pārnākt *Rīgas namu apsaimniekotāja* apsaimniekošanā.

Ko tas, pēc Igora Trubko domām, dotu dzīvokļu īpašniekiem?

Pirmkārt, jau 2021. gadā uzņēmums ir garantējis vismaz 5% samazinājumu maksai par apsaimniekošanu. Otrkārt, prakse rāda, ka, pārejot pie privāta apsaimniekošanas uzņēmuma, sākas aktīva mājas labiekārtošana un remonts. Praktiski visas mājas, kuras patstāvīgi pieņem lēmumu par pārvaldnieka maiņu, pirmā gada laikā veic vienu–divus vērienīgus darbus: jumta nomaiņu, komunikāciju nomaiņu, elektroinstalācijas remontu u.tml.

– Iedzīvotāju izmaksas par remontiem samazināsies, – sola Igors Trubko. – Piemēram, nosaukšu citu mūsu apsaimniekošanā esošo māju ieguvumus: mājai Valdeķu ielā 55 Ziepniekkalnā iepriekšējais pārvaldnieks gatavojās nomainīt jumta segumu par 74 000 eiro, bet pēc pārņākšanas mūsu uzņēmuma pārvaldīšanā šo pašu remontu izdevās veikt par 25 000 eiro. Jumta segumam ir jau pieci gadi, remonta kvalitāte ir apmierinoša. Cits piemērs ir māja Ezera ielā 5, kur vajadzēja steidzami nostiprināt pagrabu pārsegumu. Iepriekšējais pārvaldnieks par šiem darbiem prasīja 85 tūkstošus eiro, bet pēc pāriešanas pie Rīgas namu apsaimniekotāja pārsegumu nostiprināšana tika veikta tikai par 5 tūkstošiem eiro, turklāt darbus uzraudzīja Rīgas būvvalde, piedaloties Rīgas Tehniskās universitātes tehnikajiem ekspertiem. Rezultātā nelielā 18 dzīvokļu māja ietaupīja 80 000 eiro jeb katra dzīvokļa īpašnieks – aptuveni 5000 eiro.



– Jāatzīmē, ka mūsu uzņēmumam ir sava darba specifika. Visās mājās, kuras par savu pārvaldnieku izvēlas Rīgas namu apsaimniekotāju, obligāti jāizveido mājas valde no aktīvākajiem iedzīvotājiem. Tie ir cilvēki, kuri skaidri saprot, ko vēlas māja, ar viņiem mēs saskaņojam visus remonta plānus un finansējumu, – turpina Igors Trubko.

– Ko darīt, ja māja pārņāk pie jums bez uzkrājumiem remontdarbiem, bet nepieciešams steidzams remonts?

– Tā nav problēma. Jau pagājušajā gadā mēs esam atvēruši finanšu institūcijā Altum kredītlīniju 450 tūkstošu eiro apmērā tieši tādēļ, lai veiktu remontdarbus, kuriem būs atmaksas grafiks. Iedzīvotāji, kuri vēlas, piemēram, mainīt mājai jumtu, var izveidot pakāpeniskas darba samaksas grafiku uz laiku no 12 līdz 36 mēnešiem. Šie grafiki kļuvis tik populāri, ka reizēm pēc pakalpojuma ir izveidojusies rinda. Šogad mēs kredītlīniju palielinājam vēl par 420 000 eiro, kas dod mums iespēju palīdzēt vēl vairāk māju.

– Jūs gribat pārņemt 65 daudzdzīvokļu mājas Ziepniekkalnā. Vai domājat, ka tiksiet galā?

– Par to esmu pārliecināts. Lieta tāda, ka Rīgas namu apsaimniekotājs ne pirmo reizi piedalās šāda veida projektā. Piemēram, 2013. gadā Valsts nekustamie īpašumi izsludināja konkursu par valsts neprivatizēto māju apsaimniekošanu, mēs uzvarējām un

pārņēmām apsaimniekošanā 73 mājas, no kurām daudzas bija ļoti sliktā stāvoklī. Mēs ne tikai pārvaldījām šīs mājas, bet arī palīdzējām iedzīvotājiem apvienoties un pašiem pārņemt pārvaldīšanas tiesības. Šādas apvienošanās rezultātā jau paši dzīvokļu īpašnieki mūs izvēlējās par pārvaldniekiem nākamajā termiņā. Nedaudz senākā pagātnē esam pārņēmuši desmitiem māju Salaspilī, kur pašvaldība likvidēja savu municipālo namu pārvaldi un pēc konkursa nodeva māju pārvaldīšanas tiesības privātiem māju apsaimniekošanas uzņēmumiem. Mājas Salaspilī ar mūsu uzņēmumu veiksmīgi strādā jau kopš 2006. gada.

– Rīgas pašvaldība nav izrādījusi atsaucību jūsu priekšlikumam par eksperimentu Ziepniekkalnā. Kas notiks tālāk?

– Ziepniekkalnā māju iedzīvotāji nepārtraukti vērsas pie mums paši, interesējoties par iespējām pārņemt Rīgas namu apsaimniekotāja apsaimniekošanā. Jūs taču saprotat, ka rajonā strādā bezvadu radio. Cilvēki redz, ka kaimiņu mājā kaut kas notiek. Piemēram, uzzina, ka tika izpirkta saimnieka zeme mājām Īslīces ielā 5, Īslīces ielā 12 un Bruknas ielā 8, vai dzird, ka ir plānota bērnu laukuma rekonstrukcija un pagalma apgaismojuma uzstādīšana Bikstu ielā 6 – Kaplavas ielā 5, kā arī ir izpildīts jumta seguma remonts Valdeķu ielā 55. Cilvēki sāk interesēties, vai ir iespējams veikt tādus darbus arī viņu mājā. Jā, tas ir iespējams un varbūt pat par izdevīgu cenu.

– Kā jums izdodas nodrošināt izdevīgu cenu?

– Pie mums pārņāk mājas, kuru īpašnieki nobalsojuši par mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu un paši izvēlējušies mūs par apsaimniekošanas organizāciju. Likumi apsaimniekošanā darbojas tā, ka uzreiz pēc pirmā svarīgā lēmuma pieņemšanas iedzīvotāji sāk patstāvīgi pieņemt daudzus lēmumus par māju, tāpēc ietaupa līdzekļus uz elementārākajiem darbiem. Mums katram strādniekam pēc mājas vecākā norādījuma ir tiesības doties uz veikalu un izvēlēties detaļu, naglas, būvmateriālus u.tml. par visizdevīgāko cenu. Savukārt pašvaldības uzņēmumam šādu tiesību nav – viņiem pat elementārs darbs jāizvēlas konkursa kārtībā. Rezultātā visizdevīgākā cena iedzīvotājiem nav iespējama.

– Ko darīt dzīvokļu īpašniekiem, kuri domā par mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu un, iespējams, pārvaldnieka maiņu?

– Piedāvājumu salīdzināšanai viņiem ieteicams vērsties pie vairākiem apsaimniekošanas uzņēmumiem un pieprasīt no tiem apsaimniekošanas tēmes. Tas ir bezmaksas pakalpojums. Uzņēmumam Rīgas namu apsaimniekotājs šādu tāmi un speciālistu konsultācijas var pieprasīt pa tālruni 67893079 vai e-pastu: info@rna.lv. Uzņēmuma birojs atrodas Rīgā, Gogoļa ielā 5, bet patlaban iedzīvotāju pieņemšana klātienē notiek pēc iepriekšēja pieraksta. **K**

TAGAD EKONOMĒSIM UZ APKURI!

Valdeķu iela 55: ko dara mājas pilnvarotais pārstāvis?

Liene VARGA

Latvijā ir daudzdzīvokļu mājas, kurās ik gadu notiek nozīmīgi remontdarbi un labiekārtošana. Mājas Valdeķu ielā 55 Rīgas Ziepniekkalna apkaimē pieredze pierāda, ka šādām mājām palīdz tehniski izglītoti iedzīvotāji, kuri gatavi strādāt kopīga labuma vārdā.

No kurienes tādas cenas?

119. sērijas simts divdesmit dzīvokļu lielā māja Valdeķu ielā 55 ekspluatācijā tika nodota 1991. gadā. Kaut māja ir salīdzinoši jauna, bez remontiem tomēr tā iztikt nevar.

– Piemēram, 2015. gadā mums sākās problēmas ar jumtu, – stāsta viens no mājas vecākajiem Aleksandrs Travkovs. – Jumta pārklājums bija ne tās labākās kvalitātes mastika, kas 25 gadu ekspluatācijas laikā bija sadēdējusi, tādēļ stipru lietavu laikā sākās noplūdes augšējos stāvos.

Jumtu vajadzēja remontēt. Mājas pārvaldnieks, kas tobrīd apsaimniekoja Aleksandra Travkova un pārējo īpašnieku māju, izveidoja un atsūtīja remontdarbu izmaksu tāmi. Šajā tāmē iedzīvotājiem tika piedāvāts jauns jūmts par 72 tūkstošiem eiro.

Sasauciet kopsapulci!

– Tā mums nebija pieņemama cena, – komentē mājas vecākais. – Kad es vērsos pie pārvaldnieka jurista ar jautājumu, no kurienes tādi izcenījumi, saņēmu atbildi, ka uzņēmums strādā saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem un iedzīvotāji tā piedāvājumus var apstrīdēt tikai ar kopsapulces lēmumu.

Diemžēl mājas pārvaldnieks pieprasīja kopsapulces lēmumu ne tikai par dārgo jumta remontu. Kopsapulces lēmums bija nepieciešams par katru remontu, kurš neapmierināja iedzīvotājus, un vispār par jebkuru mājas labiekārtošanas jautājumu.

Aleksandrs stāsta: – Regulāri sasaukt kopsapulces mājā ar tik daudz dzīvokļu īpašniekiem ir gandrīz neizpildāmā misija. Turklāt mūsu mājā 25–30% dzīvokļu ir izīrēti un to patiesie īpašnieki atrodas ārzemēs un nepiedalās lēmumu pieņemšanā.

Jaunais pārvaldnieks Rīgas namu apsaimniekotājs piedāvāja savus pakalpojumus par 0,38 eiro par kvadrātmetru, kas, salīdzinot ar iepriekšējā pārvaldnieka cenu, deva ekonomiju 9 centus par katru dzīvojamās platības kvadrātmetru.

Turpinājums 6. lpp.

Bet lēmumi bija nepieciešami un nekavējoši, pretējā gadījumā iedzīvotājiem draudēja lieli tēriņi. Pēc Aleksandra vārdiem, bijušais mājas pārvaldnieks katru gadu mājas remontdarbu plānu izveidoja, norādot ļoti augstas cenas: – Dažas izmaksas salīdzinoši ar vidējām tirgū bija sadārdzinātas 2–3 reizes. Pavisam drīz sapratām, ka katru reizi cenu apstrīdēt mums nebūs pa spēkam. Tas arī bija viens no iemesliem, kāpēc mēs ar 2015. gada 1. decembri pārņēmām mājas pārvaldīšanas tiesības un izvēlējāmies jaunu apsaimniekošanas uzņēmumu.

Izvēlējās četrus pilnvarotos pārstāvjus

Lai vienotos par kaimiņu piekrišanu, jaunās dzīves sākumā, 2015. gadā, Aleksandrs personīgi apstaigāja visus 120 dzīvokļus un izskaidroja situāciju.

Svarīgs arguments pārvaldnieka nomainīšanai bija apsaimniekošanas maksas samazinājums – jaunais pārvaldnieks Rīgas namu apsaimniekotājs piedāvāja savus pakalpojumus par 0,38 eiro par kvadrātmetru, kas, salīdzinot ar iepriekšējā pārvaldnieka cenu, deva ekonomiju 9 centus par katru dzīvojamās platības kvadrātmetru.

Ne mazāk svarīgs faktors bija tas, ka mājas valdē varēja ievēlēt tehniski izglītus cilvēkus.

– Dzīvokļu īpašnieki nobalsoja par mājas valdi četru pilnvaroto pārstāvju sastāvā. Valdē diviem cilvēkiem bija tehniskā izglītība. Piemēram, es esmu pabeidzis celtniecības tehnikumu (studēju ēku inženier tehnisko iekārtu darbību), bet valdes loceklis Udo Mežulis ir absolvējis Rīgas Politehnisko institūtu, – stāsta Aleksandrs Travkovs.

Pārejot apsaimniekošanā pie jaunā pārvaldnieka, dzīvokļu īpašnieki saviem pārstāvjiem noteikuši pilnvaru apmēru – četras funkcijas:

- ar paraksta tiesībām pārstāvēt iedzīvotāju intereses visos apsaimniekošanas uzņēmumos,
- prasīt audita pārskatu no apsaimniekošanas uzņēmuma,
- kopā ar apsaimniekošanas uzņēmumu izvēlēties remontdarbu veicēju uz trīspsūhu līguma pamata,
- izvērtēt būvnieku iesniegtās darbu tēmes.

Jāatzīst, ka darba dzīvokļu īpašnieku pārstāvjiem netrūkst. Tagad visi remonts mājā notiek pēc viņu apstiprināta plāna un viņu uzraudzībā.

Kāpēc ne biedrība?

– Aleksandr, kāpēc jūsu mājas iedzīvotāji neveidoja biedrību mājas pārvaldīšanai?

– Tas bija apzināts lēmums. Mājās, kur pārvaldīšanu pārņēma biedrības, daudzus svarīgus jautājumus risina divi–trīs cilvēki – biedrības valdes locekļi. Labi, ja biedrībā ir savi tehniskie speciālisti, kuri spēj izvēlēties pareizo taktiku remontu jautājumā, taču bieži valdes veido pārdevēji, skolotāji, bijušie juristi, humanitārā virziena pārstāvji, kuriem grūti novērtēt būvniecības jautājumus.

– Kā lēmumi tiek pieņemti jūsu mājā? Kā jūs izlemjat, kurai firmai uzticēt, piemēram, logu nomaiņu vai pakāpienu remontu?

Turpinājums no 5. lpp.

TAGAD EKONOMĒSIM UZ APKURI!

– Veicot remontdarbus, mūsu mājā pastāv savstarpēja kontrole starp mājas valdi un *Rīgas namu apsaimniekotāju*. Sadarbībā ar pārvaldnieku mēs ikviena remonta veikšanai slēdzam trīspušu līgumu, kuru paraksta mājas valdes, apsaimniekotāja un būvorganizācijas pārstāvji.

– Kāds ir ieguvums?

– Šādā shēmā mājas pārstāvji nevar paaugstināt remontdarbu tāmes, pat ja vēlas, jo apsaimniekotāja uzņēmuma galvenais inženieris to nepieļaus. Savukārt, ja apsaimniekotājs *bīdīs savu* būvfirma ar sadārdzinātu tāmi, to nepieļaus mājas valdes pārstāvji.

Par jumtu ietaupīti 48 000 eiro

Strādājot pēc šādas shēmas, mājai Valdeķu ielā 55 izdevies veikt vairāk nekā desmit remontus.

– Mūsu pirmās rūpes bija jumts. Kopā ar *Rīgas namu apsaimniekotāju* 2016. gada maijā mēs par 24 tūkstošiem eiro nomainījām jumtu. Kā jau teicu, bijušais pārvaldnieks centās šo darbu mums pārdot par 72 tūkstošiem eiro, tādēļ mēs uzreiz ietaupījām gandrīz 50 tūkstošus eiro.

– **Kā panākta šāda ekonomija, vai tikai ne uz darbu kvalitātes rēķina?**

– Nekādā gadījumā. Mūsu mājas jumts ir pārklāts ar modernu divslāņu mastiku. Kopā ar otru mājas valdes pārstāvi Udo Mežuli pārbaudījām katru darba posmu, pastāvīgi apsekojām jumtu un parakstījām dokumentus par katru darbību. Kopš remonta veikšanas ir pagājuši pieci gadi, jaunā jumta kvalitāte joprojām mūs apmierina.

– **Pie kādiem remontiem ķērties pēc galvenās problēmas novēršanas?**

– Pārņemot mūsu mājas apsaimniekošanas tiesības, *Rīgas namu apsaimniekotājs* mums deva iespēju veikt remontu par 6000 eiro, tā teikt, uz nomaksu. Mēs nolēmām pilnībā nomainīt čuguna lietus ūdens kanalizācijas caurules bēniņos, jo tās bija *aizaugušas* par 50–70%, aizblīvējušās ar atkritumiem un netika galā ar ūdens novadīšanu. Pēc tam nomainījām ūdens ievadmezglu, ielikām jaunas iekšdurvis kāpņutelpu vējtveros, tika siltinātas pagrabu durvis, kā arī durvis atkritumu vada telpai. Starp citu, tagad atkritumu vada telpas durvis var atvērt, nospiežot podziņu kāpņutelpā. Šis uzlabojums ļauj atkritumu konteinerus pasargāt no vandaļiem un aizdedzināšanas.

– Tā ir Ziepniekkalnā zināma problēma...

– No mājas uzkrājumu līdzekļiem uzstādījām koda atslēgas kāpņutelpas ieejas durvīm, turklāt katram dzīvoklim ir savs piekļuves kods mājā. Pēc tam pasūtījām 12 jaunus logus pagrabiem, kas tagad palīdz ekonomēt siltumu. Visbeidzot jāmin, ka mēs veicām arī mājas piebraucamā ceļa bedru remontu.

– Kāpēc nemainijāt ceļa segumu?

– Ceļa seguma remonts ir ļoti dārgs. Piemēram, viena no mūsu aptaujātajām būvfirmām piedāvāja pilnu seguma nomaiņu par 32 000 eiro, bet mēs ietaupījām, veicot lokālus remontus.

– Ko vēl remontējat no ietaupītajiem līdzekļiem?

– Nomainījām apgaismojumu kāpņutelpās, izvēlējāmies ergonomiskās spuldzes. Jāatzīst, ka ekonomija nav bijusi pārāk liela, jo lielāko kopējās elektroenerģijas patēriņu rada siltummezgla un lifta darbība, nevis komunālais apgaismojums. Izmēģinājām interesanta detaļa – kopš esam uzstādījuši lampas pie kāpņutelpas griestiem, mājā vairs nepazūd spuldzītes.



Ielikām jaunas iekšdurvis kāpņutelpu vējtveros, tika siltinātas pagrabu durvis, kā arī durvis atkritumu vada telpai

Ūdens bez pārtraukumiem

Pirms diviem gadiem mājā Valdeķu ielā 55 tika uzstādīta sūkņu stacija ūdens spiediena paaugstināšanai.

Stāsts par sūkņu staciju sākās ar brīdi, kad pašvaldība atļāva uzņēmumam *Rīgas ūdens* samazināt ūdens spiedienu maģistrālajos vados. Iepriekš ūdens tika piegādāts ar spiedienu 4,4 kg/cm², tad spiediens samazinājās līdz 4 kg/cm², bet pēdējos gados – pat līdz 3,6 kg/cm².

Šādos apstākļos mājas augšējo stāvu iedzīvotāji sajuta, ka karstais ūdens maksimālajās patēriņa stundās līdz viņiem nenonāk.

– Tā kā notika visas sistēmas *sagaisošāns*, mēs nolēmām pagrabā uzstādīt sūkņu staciju un uzturēt ūdens spiedienu 4,2 kg/cm² līmenī, – stāsta Aleksandrs Travkovs. – Ražotāja *Grundfos* stacija ar diviem sūkņiem maksāja 4300 eiro. Projekta kopējās izmaksas, ieskaitot sūkņu pamatu betonēšanu, telpas nostiprināšanu, elektrotīkla un nepieciešamā pieslēguma ūdensvadam izbūvi, bija aptuveni 8600 eiro. Salīdzinājumam varu pastāstīt, ka mūsu kaimiņmājai, kuru apsaimnieko cita organizācija, tādu pašu staciju piegādāja un nolika uz *plikas* grīdas, bez apšuvuma, bet par to no mājas uzkrājumiem noņēma 15 000 eiro.

Tagad ūdens mājas augšējos stāvos ir nepārtraukti un iedzīvotāji, protams, ir apmierināti.

Par apkuri maksājam mazāk nekā kaimiņi!

Tie nav visi darbi, ko aktīvie iedzīvotāji ir izpildījuši savā mājā beidzamo sešu gadu laikā. Alek-

sandrs pats daudzus gadus ir strādājis uzņēmumā *Rīgas siltums* un īpaši lepojas ar to, ka sakārtota mājas apkures sistēma.

– Bez lielības teikšu, ka mūsu mājā ir zemākā apkures maksa starp 119. sērijas mājām Ziepniekkalnā. Beidzamās apkures sezonas aukstākajos mēnešos maksa nepārsniedza 0,89 eiro par kvadrātmetru, savukārt kaimiņmājas tajos pat mēnešos maksāja 1,12–1,60 eiro.

– Kā izdevās panākt šādu ekonomiju?

– Pagātnē arī mūsu mājā bija problēmas. Līdz 2015. gadam iedzīvotājiem bija brīva piekļuve pagrabiem un bēniņiem. Dzīvokļu remontdarbu izpildei atļāva nolīgt *aizdomīgus* uzņēmumus, atslēgt stāvvadus un nekontrolēti uzstādīt neatbilstoša izmēra radiatorus. Rezultātā slodze apkures sistēmā palielinājās, bet *delta t* (temperatūras starpība starp padevi un atplūdi) dažos stāvvados sasniedza 12–14 grādus. Šāda starpība liecina par neefektīvu apkures sistēmas darbību. Pēc jauna apkures cirkulācijas sūkņa uzstādīšanas plūsmas ātrums pieauga un *delta t* izdevās samazināt līdz 7–8 grādiem. Vienlaikus samazinājās arī rēķini par apkuri.

– Kādus ieguldījumus tas prasīja no iedzīvotājiem?

– Darbus paveica uzņēmuma *Rīgas siltums* speciālisti, jaunais sūknis izmaksāja aptuveni 1000 eiro. Ideālajā gadījumā, – saka Aleksandrs, – pārvaldniekiem ir jāseko līdzi *delta t* katrā Latvijas mājā un, ja nepieciešams, pašiem jāpiedāvā īpašniekiem uzstādīt jaudīgākus cirkulācijas sūkņus. Šis patiesībā neliels darbs palīdz iedzīvotājiem ietaupīt tūkstošiem eiro apkures rēķinu apmaksai. Diemžēl, lai panāktu tādus darbus, daudzās mājās joprojām ir nepieciešama pašu iedzīvotāju iejaukšanās. **K**



Pēc jauna apkures cirkulācijas sūkņa uzstādīšanas samazinājās rēķini par apkuri

Mūsu mājā ir zemākā apkures maksa starp 119. sērijas mājām Ziepniekkalnā.

MĒS PRASĀM TAISNĪBU!

Mājas Ozolciema ielā 56 1. korpusa iedzīvotāji vērsušies tiesā pret savu bijušo pārvaldnieku

O. BLUĶIS

2019. gadā mājas Ozolciema ielā 56 1. korpusa iedzīvotāji pārņēma savas mājas pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības bilances un izvēlējās citu apsaimniekošanas organizāciju. Pagājuši tikai divi gadi, un māja tikusi pie jauna jumta, atjaunota koplietošanas elektroapgādes sistēma, izremontēts un ar bruģi izklāts trotuārs pie mājas.

Ziepniekkalna apkaimes mājas Ozolciema ielā 56 1. korpusā ir divas kāpņutelpas un 70 dzīvokļi. Pirms vairākiem gadiem šī lielā māja saskārās ar nopietnām apsaimniekošanas problēmām, tādēļ dzīvokļu īpašnieki pieņēma lēmumu par pārvaldnieka maiņu.

Problēmas ar jumtu

– 2016. gadā pārvaldnieks, kas tolaik apkalpoja mūsu māju, veica jumta seguma nomaiņu, – stāsta mājas vecākā **Natālija Koptenkova**. – Jumta remonta procesā būvnieki ir pieļāvuši brāķi.

Segumam izmantotā speciāla mastika, ar kuru būvnieki pārklāja jumtu, sāka uzpūsties. Meistari atgriezās un pārgrieza burbuļus, bet kļuva tikai sliktāk – pārklājuma materiāls sāka plīst un uz jumta atsedzās tīri betona laukumi vispār bez seguma.

Jāatzīmē, ka bijušais mājas pārvaldnieks šādu izkropļotu jumtu ekspluatācijā nepieņēma un pat apsūdzēja iedzīvotājus, ka nepilnības tiks novērstas līdz 2018. gada 20. oktobrim.

– Nepilnību novēršanu mēs tā arī neesam saņēmuši, – stāsta iedzīvotāji. – Pārvaldnieks, tā arī neparakstījis pieņemšanas aktu par jumta remonta pabeigšanu, no mūsu uzkrājumu fonda noņēma 16600 eiro – pilnu samaksu par kvalitatīvi izpildītu remontu.

Redzot šādas lietas, dzīvokļu īpašnieki sāka aktīvi domāt par pārvaldnieka nomaiņu uz tādu, kurš ieklausītos viņu viedoklī un kur viņi paši varētu kontrolēt mājas līdzekļu izlietojumu.

Atkārtotam remontam – kredīts

2019. gadā, pārnākot apsaimniekošanā pie uzņēmuma *Rīgas namu apsaimniekotājs*, dzīvokļu īpašnieku pirmais jautājums bija par jumtu. Kaut arī kopš iepriekšējā remonta bija pagājuši tikai trīs gadi, jau bija skaidrs, ka jumta segums mājas Ozolciema ielā 56 1. korpusam ir jāmaina.

– Mēs nokļuvām izvēles priekšā – vai nu atkal uz jumta klāt mastiku, kas būtu lētāk, vai izvēlēties ilgturīgāku materiālu, – stāsta **Natālija Koptenkova**. – Dzīvokļu īpašnieki pieņēma lēmumu par labu kvalitatīvam seguma materiālam, kas izmaksāja 27 000 eiro. Darbu veikšanai *Rīgas namu apsaimniekotājs* piedāvāja finanšu institūcijas *Altum* kredītlīniju. Mēs vienojāmies un uzņēmāmies saistības veikt norēķinus trīs gadu laikā. Katram īpašniekam tika noformēts individuāls atmaksas aprēķins, kas ir atkarīgs no dzīvokļa platības.

Mājas Ozolciema ielā 56 1. korpusa iedzīvotājiem ikmēneša maksājumi par jumtu jākārtu vēl divus gadus. Izmaksas ir aptuveni 0,20 eiro par dzīvojamās platības kvadrātmetru vai 10 eiro mēnesī no vidēja lieluma divistabu dzīvokļa.

Par haltūru nāksies atbildēt

Ļoti var gadīties, ka šī nauda atgriezīsies dzīvokļu īpašnieku makos. Pēc iedzīvotāju pieprasījuma *Rīgas namu apsaimniekotāja* juristi dzīvokļu īpašnieku vārdā ir sagatavojuši prasības pieteikumu tiesā.

Šajā prasībā dzīvokļu īpašnieki pieprasa, lai iepriekšējais pārvaldnieks atbild par nekvalitatīvi izpildīto jumta remontu. Pēc dzīvokļu īpašnieku domām, bijušajam pārvaldniekam jākompensē iedzīvotāju izdevumi par jumta seguma atkārtotu nomaiņu – aptuveni 27 000 eiro.

– Tas būtu tikai loģiski, – uzskata **Natālija Koptenkova**, – jo, ja iepriekšējais mājas pārvaldnieks būtu nodrošinājis kvalitatīvu remontu, tad iedzīvotājiem nenāktos par jumtu maksāt divas reizes.

Pēc *Rīgas namu apsaimniekotāja* juristu domām, šajā situācijā ir pārkāpti gan normatīvie akti, gan iedzīvotāju tiesības. Iepriekšējais mājas pārvaldnieks no mājas uzkrājumu fonda noņēma atlīdzību par jumta remontu, jumtu nepieņemot ekspluatācijā. Par šādām lietām ir jāatbild.

Sadarbība ar Rīgas siltumu

Divu gadu laikā pēc pārvaldnieka maiņas mājas Ozolciema ielā 56 1. korpusa iedzīvotāji ne tikai izremontējuši jumtu, netrūkst arī citu pozitīvu izmaiņu.

Piemēram, dzīvokļu īpašnieki nobalsoja par pāriešanu pie *Rīgas namu apsaimniekotāja* ar vienu nosacījumu – mājas iekšējo tīklu tehniskā apkope jāveic uzņēmumam *Rīgas siltums*.

– Vēlos teikt paldies par brīnišķīgu darbu **Vasilijam Kasadžikovam**, kurš vada nodaļu, kas atbild par mūsu rajonu, – norāda mājas vecākā. – Uzņēmuma speciālisti apkalpo mājas elektrotīklus, auksto un karsto ūdensvadu, kanalizācijas un siltumapgādes sistēmu. Viss, ko dara *Rīgas siltuma* meistari, notiek laikus un skaidri, bet mājas iedzīvotāji par šiem pakalpojumiem mēnesī maksā 7 centus par katra dzīvokļa kvadrātmetru.

– Liels pluss sadarbībā ar *Rīgas siltumu* ir skaidrība – saņemtu tāmes pat par visnenožīmīgākajiem darbiem. Ar mani tiek saskaņotas tāmes arī par 10 eiro vērtu remontu. Darbi nesākas ātrāk, pirms neesmu tos rakstiski apstiprinājis.

– Pirmo remontdarbu *Rīgas siltuma* meistari veica 2019. gadā, – stāsta mājas vecākā. – Tika nomainīta visa koplietošanas elektroinstalācija kāpņutelpās. Patlaban elektrības skapjos valda ideāla kārtība, nomainīti visi drošinātāji, aizvākti nevajadzīgie vadi. Darbus paveica divu nedēļu laikā, meistari aiz sevis savāca pat visus būvgružus.

2020. gadā nomainījām kanalizācijas caurules pagrabā. Kārtējā gada plānos – karstā ūdensvada nomaiņa bēniņos.

Ne tikai komunikācijas

Natālija Koptenkova kopā ar mājas iedzīvotājiem divu gadu laikā pratusi parūpēties ne tikai par mājas iekšējām komunikācijām. No kopējo uzkrājumu līdzekļiem ratiņu telpas tikušas pie jauniem plastikāta logiem un durvīm. Durvis nomainītas arī pagrabiem.

– Kāpēc mēs nolēmām ielikt durvis ratiņu telpā? Pirmkārt, šajā telpā mēs organizējam dzīvokļu īpašnieku sapulces, otrkārt, cilvēki tur var glabāt velosipēdus un ratiņus. Atslēgas glabājas pie katras kāpņutelpas vecākajiem, – paskaidro **Natālija Koptenkova**.

Vēl pie mājas veikts ietves remonts, tagad izdangātā asfalta vietā ir izlīdzināti celiņi, kas akurāti nobruģēti.

Es nepiespiežu, tikai atgādinu

Var šķist, ka dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā pārņemtajās mājās viss rit kā pa sviestu, bet tas, protams, tā nav. Aktīvie iedzīvotāji pastāvīgi saskaras ar problēmām, kurām jāmeklē risinājumi. Viena no šīm problēmām ir kaimiņu parādi par komunālajiem pakalpojumiem.

– Kad 2018. gadā iepriekšējais pārvaldnieks uzzināja, ka vēlamies pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības un slēgt pārvaldīšanas līgumu ar citu apsaimniekotāju, viņš pārstāja pārskaitīt no iedzīvotājiem saņemto naudu pakalpojumu sniedzējiem, – atceras **Natālija**. – Četrus mēnešus (no 2018. gada novembra līdz 2019. gada februārim)

bijušais pārvaldnieks nav pārskaitījis uzņēmumam *Rīgas siltums* ne centa no naudas, ko turpināja saņemt no iedzīvotājiem.

Mājas pārvaldnieks atrada skaidrojumu savai darbībai, paužot, ka vairāki dzīvokļu īpašnieki mājā it kā nav maksājuši par siltumu, tāpēc viņš vairākus gadus ir veicis *Rīgas siltuma* rēķinu apmaksu, ieguldot savus līdzekļus. Saprotams, mājai mainot apsaimniekotāju, naudu nolēmis paņemt atpakaļ kā ieturējumu no visu dzīvokļu īpašnieku maksājumiem. **Natālija Koptenkova** uzskata, ka tas nav pareizi.

– Pārvaldniekam nav jāiegulda savi līdzekļi komunālo pakalpojumu apmaksai. Viņam ir pavisam cits uzdevums – efektīvi un savlaicīgi piedzīt parādu no nemaksātājiem. Mūsu iepriekšējais pārvaldnieks to nedarīja.

Iepriekšējā pārvaldnieka bezdarbības rezultātā mājai ir sakrājies kopīgs parāds par siltumu, kas nu nonācis *Rīgas namu apsaimniekotāja* atbildībā. Tagad šis parāds daļēji jau ir apmaksāts, arī situācija ar individuāliem parādiem stabilizējusies.

– Pašlaik mūsu mājā ir daži dzīvokļi, kuros laiku pa laikam mēdz uzkrāties parāds, – stāsta **Natālija Koptenkova**. – Es par to zinu un pie šiem iedzīvotājiem iegriežos. Nē, es nelieku viņiem maksāt, nenodarbojos ar terorū un pat neatgādinu par parādu. Tā vietā es paskaidroju, ka saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem cilvēkus, kuri nemaksā par dzīvokli, var izlikt uz ielas. Ja šāda perspektīva nešķiet aizraujoša un zaudēt dzīvokli parāda aptuveni 1000 eiro apmērā negribas, tad jāizdomā, kā pakāpeniski norēķināties. **K**



PLĀNĀ – GALASIENU SILTINĀŠANA

**Bruknas iela 12:
arī neliela 40 dzīvokļu māja
var sakrāt līdzekļus
lieliem remontiem**

Liene VARGA

Vai daudzi rīdnieki var teikt, ka no sirds lepojas ar savu māju? Piemēram, mājas Bruknas ielā 12 iedzīvotāji ne tikai lepojas, viņi savu daudzstāvu māju uzskata par labāko visā Ziepniekkalna apkaimē.

Galasienu siltināšana uz trīspušu līguma pamata

Līdz 2020. gada 1. septembrim mājas Bruknas ielā 12 apsaimniekotājs bija *Rīgas namu pārvaldnieks*. Neskatoties uz apsaimniekošanas problēmām kopumā, iedzīvotāji ir ļoti pateicīgi atsevišķiem iecirkņa *Zemgale* darbiniekiem, piemēram, Gaļinai Rātniecei, kura pērn palīdzēja mājai organizēt remontdarbus uz trīs pušu līguma pamata. Remontdarbu izpildītājus izvēlējās mājas komitejas locekļi Jānis, Tatjana un Larisa.

– Piemēram, vēl atrodoties pašvaldības uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* pārvaldībā, mūsu mājas iedzīvotāji sadomāja siltināt vienu ēkas galasienu, – stāsta mājas komitejas locekle Larisa. – Mēs paši izvēlējāmies firmu, kas izpildīja šos darbus uz trīspušu līguma pamata. Darbu pasūtītāji bija dzīvokļu īpašnieki, namu apsaimniekotājs tikai apmaksāja būvnieku pakalpojumus.

Jāteic, ka mājas galasienu Bruknas ielā 12 tiešām atšķiras no citu māju siltinātajām galasienu. Būvnieki tika ievērojuši visas tehnoloģiskās prasības, lai izslēgtu *aukstuma tiltiņu* veidošanos, nodrošinātu siltinātāja iekšējo slāņu ventilāciju un izvadītu no materiāla lieko mitrumu. Pateicoties tam, mājā uzreiz kļuvis siltāk.

Pārmaksāja divas ar pusi reizes

Diemžēl iedzīvotāju sadarbība ar *Rīgas namu pārvaldnieku* ne vienmēr bijusi veiksmīga. Piemēram, pirms vairākiem gadiem pārvaldnieks piedāvāja mājai uzstādīt sūkņu staciju ūdens spiediena paaugstināšanai. Larisa atceras, ka veica iedzīvotāju aptauju un noskaidroja, ka pat mājas augšējās stāvos problēmas ar ūdens padevi netika novērotas. Katram gadījumam, ja reiz tāda saruna ar pārvaldnieku bijusi, mājas vecākā veica uzņēmumu aptauju, lai noskaidrotu, cik izmaksās sūkņu stacijas uzstādīšana, ja to pasūtīs paši dzīvokļu īpašnieki:

– Mēs atradām uzņēmumu, kas solīja uzstādīt sūkņu staciju tikai par 4600 eiro, bet līdz realizācijai lieta nenonāca, jo man vasarā bija jāaizbrauc no Rīgas. Pēc atgriešanās es uzzināju, ka visiem iedzīvotājiem ir izrakstīti rēķini par sūkņu staciju, kuru, neskatoties uz mūsu

iebildumiem, mājā bija uzstādījis *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Pārvaldnieka uzstādītā sūkņu stacija maksāja divas ar pusi reizes dārgāk nekā vidēji tirgū. Iedzīvotāji *brīvprātīgā piespiedu kārtā* par to samaksāja 11 600 eiro.

– Par visiem piedāvājumiem mājā tik vienkārši nemaz nevar izstāstīt, – saka Larisa. – Piemēram, *Rīgas namu pārvaldnieks* piedāvāja iedzīvotājiem iztērēt iespaidīgu summu liftu kabīnes remontam.

Es speciāli aizgāju uz kaimiņu māju, kur pārvaldnieks jau bija izpildījis šādu remontu. Izrādījās, ka par šo naudu kaimiņi ir dabūjuši tikai jaunu liftu vadības paneli, spoguli un jaunu linoleju kabīnē. Mēs *par mata tiesu izsprukām* no šādiem tēriņiem. Vēlāk panācām lifta darbībai patiešām svarīgu mehānismu remontu.

Atbildi nesniedza pat KNAB

Kā ar iedzīvotāju parādiem? Ar parādiem pie līdzšinējā pārvaldnieka nekad nebija gludi.

– Piemēram, 2008. gadā mājā bija dzīvoklis, kura uzkrātais parāds bija 13 000 eiro, – saka Larisa. – Cik vēstules mēs uzrakstījām, cik reižu gājām uz vizīti pie uzņēmuma *Zemgales nami* vadības (šis



uzņēmums 2010. gadā tika iekļauts apvienotajā pašvaldības uzņēmumā *Rīgas namu pārvaldnieks*), bet nevarējām panākt, lai pārvaldnieks vērstos pret nemaksātāju tiesā. Uzņēmumā man atklāti pateica: „Pārvaldniekam nav izdevīgi tiesāties ar tādu parādnieku, jo cilvēku izliks no dzīvokļa, nekustamo īpašumu pārdos izolē, bet visu naudu atdos hipotekārā parāda apmaksai. Pārvaldnieks no tā nesaņems ne centa!”

Beidzot pēc 2008. gada pārvaldnieks iesūdzēja tiesā parādnieku – rekordistu. Mājas vecākā atzīstas, ka joprojām nezina, kāds bija tiesas lēmums:

– Man atbildēja, ka šis risinājums ir komerciāls noslēpums. Es nesaprotu: mēs esam mājas īpašnieki, bet informāciju nedod. Mēs uzrakstījām pat Korupcijas novēršanas un apkarošanas birojam (KNAB), bet atbildi nesaņēmām...

„Gribam dzīvot labi!”

Pēc vairākām sarežģītām situācijām ar *Rīgas namu pārvaldnieku* mājas iedzīvotāji Bruknas ielā 12 nolēma pārņemt māju no pašvaldības bilances un izvēlēties jaunu pārvaldnieku. Sarunas par to sākās jau 2019. gadā, bet lēmuma pieņemšanas termiņi ievilkās pandēmijas dēļ, līdz beidzot no 2020. gada 1. septembra mājas pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku uzdevumā pārņēma uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

Vai kaut kas ir mainījies mājā šajos deviņos mēnešos? – Jā, ir mainījies, – uzskata Larisa. – Galvenais, neviens neuzspiež mums remontus. Paši esam nolēmuši, ka jau 2021. gadā mēģināsim nosiltināt mājas otro galasienu. Tas nav lēti – dar-

ba izmaksas ir aptuveni 30 000 eiro, bet arī mājai efekts ir ievērojams.

Patlaban dzīvokļu īpašnieki ir nobalsojuši par iemaksām uzkrājumu fondā 0,35 eiro par kvadrātmetru apmērā. Jā, ikmēneša maksa nav maza, bet mājā ir tikai 40 dzīvokļi un naudu lieliem darbiem savākt citādi nevar.

Larisa stāsta: – Ja atsevišķi dzīvokļu īpašnieki jautā, kāpēc mēs nevaram palikt mierā, bet visu laiku plānojam kaut kādus remontus, es atbildu: „Mēs nedzīvosim cūkkūti.” Sūtu viņus paskatīties atsevišķas mājas Ziepniekkalnā, lai redzētu, kā dzīvo cilvēki, kuri neveic iemaksas uzkrājumu fondā. Tur var apskatīties izdrupušus pakāpienus, nobružātas sienas, durvis no kartona... Gaļu galā, ja cilvēks nevēlas rūpēties par savu māju, viņš var pārdot dzīvokli par labu cenu un nopirkt citu, arī daudzstāvu mājā, kurā viņu neviens neraustīs, liks mierā. Ticiet man, dzīvoklim mūsu mājā vienmēr atradīsies pircējs.

Dzīve pēc pašu veidota plāna

Kad mājā parādās jauni iedzīvotāji, Larisa jautā, kāpēc viņi izvēlējušies tieši māju Bruknas 12. Atbilde gandrīz vienmēr ir viena un tā pati: „Mēs apskatījām dzīvokļus daudzās mājās, bet tieši jūsu māja mums šķita visomulīgākā.” Tas ir tiesa, pat starppaneļu šuves mājai Bruknas ielā 12 ir akurātāk izremontētas nekā blakus esošajās mājās.

– Mēs meklējām firmu, kas veica šos darbus ne tikai labi, bet arī estētiski, – saka Larisa.

Mājas Bruknas ielā 12 plānos ietilpst ne tikai galasienu siltināšana, bet arī jumta remonts. Par šiem darbiem dzīvokļu īpašnieki vērsās Rīgas pašvaldībā ar cerību saņemt līdzfinansējumu energoefektivitātes paaugstināšanas programmā. Bet izrādījās, ka pašvaldība ir gatava izsniegt grantu tikai bēniņu siltināšanai, jo tieši šis darbs došot mājai vislielāko siltuma ekonomiju.

– Mēs tam nepiekrītam. 119. sērijas mājām jau paši par sevi ir silti bēniņi, – uzskata Larisa, – turklāt kaimiņu mājā siltinājuma slānis bēniņos ļoti ātri saplacinājās, tātad sabojājās un no tā vairs nav labuma. Vēl mūsu iedzīvotāji baidās, ka mikroskopiskās daļiņas no siltinātāja materiāla iekļūs ventilācijā, no turienes – dzīvokļos un cilvēku elpošanas sistēmā.

Vārdu sakot, no šāda projekta māja nolēma atteikties, savukārt galasienu siltināšanu paveiks pašu spēkiem. Mājas pārvaldnieks *Rīgas namu apsaimniekotājs* ir apsolījis, ka iedzīvotāji varēs norēķināties par šo remontu uz nomaksu. Tagad, kad dzīvokļu īpašnieki ir redzējuši reālu labumu no iepriekš veiktajiem darbiem, viņi nebaidās rīkoties pēc pašu izveidota plāna.



IZPIRKĀM SAIMNIEKA ZEMI!

Mājas Bruknas ielā 8 dzīvokļu īpašnieku kopīgais *maciņš* atdots biedrības rokās

Ilona MILLERE

Vai ir vērts mājā veidot dzīvokļu īpašnieku biedrību, vai tā īpašniekiem dod kādas priekšrocības? Rīgā, Ziepniekkalna apkaimē, mājā Bruknas ielā 8, dzīvokļu īpašnieku biedrība tika dibināta jau pirms desmit gadiem. Šajā laikā iedzīvotājiem ir izdevies ne tikai mājas remonts ieguldīt vairāk nekā 160 tūkstošus eiro, bet arī izpirkt saimniekam piederošo zemi zem mājas.

Izdevīgs piedāvājums

Māja Bruknas ielā 8 ir liela, tajā ir 160 dzīvokļi, tomēr īpašnieki savā starpā prot atrast kopīgu valodu un pastāvīgi uzlabo mājas stāvokli.

Dzīvokļu īpašnieku biedrību mēs izveidojām 2011. gadā, kad mājas pārvaldnieks bija pašvaldības uzņēmums, – stāsta biedrības valdes loceklis Sergejs Bogdanovs. – Šāda lēmuma pieņemšanai mūs saliedēja zemes īpašnieka rīcība, kurš no mums pieprasīja nesaprotami augstu zemes nomas maksu – aptuveni 15 latus mēnesī no dzīvokļa.

Pēc biedrības izveidošanas iedzīvotāji nomainīja pārvaldnieku un par pakalpojumu sniedzēju izvēlējās akciju sabiedrību *Rīgas namu apsaimniekotājs*, kas prata dzīvokļu īpašniekiem piedāvāt izdevīgu apsaimniekošanas maksu.

– Kāpēc nesākat savu māju apsaimniekot biedrības spēkiem?

Pirmkārt, lai biedrība pati apsaimniekotu 160 dzīvokļu lielu īpašumu, nepieciešams speciālists ar konkrētu izglītību un sertifikātu. Otrkārt, valde uzskata, ka tas nav rentabli. Arī vienai pašai mājai tāpat ir jāalgo gan santehniķis, gan grāmatvede.

Tiešie līgumi ar pakalpojumu piegādātājiem

– Ko mājai dod izveidotā dzīvokļu īpašnieku biedrība?

Tieši biedrība ir mājas *maciņa* turētāja. Visa nauda, ko iedzīvotāji pārskaita par dzīvokli, nonāk biedrības kontā, un es personīgi veicu visu rēķinu apmaksu. Biedrība pati ir noslēgusi tiešos līgumus ar atkritumu apsaimniekošanas operatoru, *Rīgas ūdeni* un *Rīgas siltumu*. Galvenais ir tas, ka dzīvokļu īpašnieki paši var izvēlēties kompāniju, kas sniedz pakalpojumus, un, ja apsaimniekotājs viņiem nepatīk, viņi pieņem lēmumu to nomainīt.

– Lēmumus par to, kur ieguldīt iedzīvotāju kopējos uzkrājumus, arī pieņem biedrība?

Nē, lielus projektus mēs veicam tikai ar visu dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumu.

– Kas mājā ir mainījies šo desmit gadu laikā?

– Pēc apsaimniekošanas uzņēmuma maiņas 2011. gadā sākām veidot uzkrājumus nākotnē veicamajiem remontdarbiem biedrības kontā. Tad uzzinājām, ka ieguldīt iedzīvotāju naudu, lai tā sniegtu maksimālu atdevi, nemaz nav viegli. Lai to paveiktu, paši meklējām daudz remontdarbu veicējus, piemēram, logu nomainīšanai kāpņutelpās, jaunu durvju uzstādīšanai. Ar laiku mums uzkrājās *pieklājīga* apmēra fonds, un tad parādījās mazliet cita rakstura problēmas. Radās domstarpības par to, kā naudu tērēt. Daļa iedzīvotāju, protams, uzskatīja, ka vissvarīgākais ir remonts kāpņutelpās, bet mēs saprotam, ka šāds remonts ir visīslaicīgākais.

Remonts kopumā – 160 000 eiro

– Kā jūs rīkojaties ar uzkrātajiem līdzekļiem?

– 2018. gadā, kad sākās Rīgas pašvaldības atbalsta programma par 50 procentu līdzfinansējumu ēku remontam un labiekārtošanai, mēs ļoti ātri reaģējām un veiksmīgi ieguldījām iedzīvotāju uzkrājumus. Mums izdevās izpildīt četrus projektus par kopējo summu 160 tūkstoši eiro, turklāt pusi no šiem līdzekļiem samaksāja pašvaldība. Par šo naudu mēs izremontējām kāpņutelpas, saremontējām jumtu un liftu kabīnes, kā arī nomainījām aukstā ūdens augšējās un apakšējās sadales caurules. Visdārgākais izrādījās četru kāpņutelpu kosmētiskais remonts, kas kopumā izmaksāja 90 tūkstošus eiro.

– Jūs personīgi rakstījāt projektus dalībai pašvaldības līdzfinansētajās programmās?

Jā, pie tam valdes locekļi izvēlējās remontdarbu izpildītājus, un es četras reizes personīgi braucu uz Rātslaukumu saņemt apliecinājumu par piešķirto grantu. Es domāju, ka Ziepniekkalnā mēs bijām visaktīvākais šīs programmas dalībnieks. Tiesa, piektajam projektam pašvaldība mums naudu vairs nepiešķīra, jo programmas finansējums ir beidzies.

– Cik daudz jūsu mājas iedzīvotāji patlaban iegulda uzkrājumos?

– Pašlaik mēs remontdarbu uzkrājumu fondā maksājam aptuveni 0,15 eiro par vienu dzīvojamās platības kvadrāt-



Kad zemes īpašnieks mājai atņēma iespēju turēt auto pie mājas, dzīvokļu īpašnieki ar balsu vairākumu, – pat vairāk nekā 75% atbalstīja lēmumu par zemes izpirkšanu

metru, kas ļauj mums sakrāt aptuveni 1500 eiro mēnesī. Jāņem vērā, ka no šīs naudas tiek maksāta alga vienam biedrības valdes loceklim. Iedzīvotāji par to pieņēmuši lēmumu, uzskatot, ka valdes loceklim ir grūts darbs, jo viņam pastāvīgi jāatrodas kontaktā ar mājas pārvaldnieku, jākontrolē apsaimniekošanas darbs, jāatgādina un jāziņo dzīvokļu īpašnieku viedokļi.

Kā izpirkt saimnieka zemi?

– Kādus darbus mājā esat veikuši bez pašvaldības līdzdalības?

– Svarīgākais, ka mēs burtiski šajās dienās esam pabeiguši privātipašniekam piederošās zemes zem mūsu mājas izpirkšanas procesu. Stāsts par zemi sākās pirms gada, kad īpašnieks to gabalu, kas atrodas pretī mūsu mājai, iznomāja uzņēmumam *CityParks*. Šī kompānija pie mūsu mājas ierīkoja automašīnu stāvvietu ar abonementa maksu 35 eiro mēnesī. Mēs, protams, bijām sašutuši un sākām pārrunas ar zemes īpašnieku, līdz vienojāmies par zemes izpirkšanu pēc kadastrālās vērtības – 83 000 eiro (152 000 eiro vietā). Divstābu dzīvokļa īpašniekiem vidējā maksa bija aptuveni 450 eiro, trīsstābu – aptuveni 550 eiro.

– Tā nav maza summa!

– Toties tagad mēs maksāsim tikai zemes nodokli 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības. Kad zemes īpašnieks mājai atņēma iespēju turēt auto pie mājas, dzīvokļu īpašnieki ar balsu vairākumu, – pat vairāk nekā 75% atbalstīja lēmumu par zemes izpirkšanu. Darījuma noformēšana mums aizņēma

gadu, turklāt iedzīvotājiem tika dota iespēja par zemi norēķināties uzreiz, vai arī pēc grafika piecu gadu termiņā ar likmi – 4,5% gadā. No 160 dzīvokļiem aptuveni 120 jau samaksājuši par izpirkumu, bet aptuveni 15 dzīvokļi sastādījuši maksāšanas grafiku no pusgada līdz pieciem gadiem.

Tagad stāvvietā pie mājas darbojas caurlaižu sistēma, turklāt caurlaide tiek izsniegta vienu reizi un tās vērtība ir 2 eiro. Dzīvoklim var būt divas caurlaides.

– Vai bija dzīvokļu īpašnieki, kuri atteicās izpirkt zemi zem mājas?

– Bija, un mēs nolēmām, ka šie īpašnieki turpinās maksāt zemes nomas maksu, bet ne vairs zemes īpašniekam, bet savas mājas biedrībai.

Aktīvistus atrodiet paši savā mājā!

– Vai jūsu mājā ir parādnieki?

– Ir, bet galveno parāda summu – aptuveni 16 tūkstošus eiro – ir uzkrājuši divu–trīs dzīvokļu īpašnieki, un ar viņiem mēs tiesājamies. *Rīgas namu apsaimniekotāja* juristi mums ļoti palīdz.

– Kādi ir biedrības nākotnes plāni?

– Tagad mēs izpildām nelielus remontus un krājam naudu. Ar laiku varēsim domāt par mājas pamatu siltināšanu vai līdzīgiem darbiem. Ceram, ka Rīgas pašvaldība piedāvās jaunu līdzfinansējuma programmu māju remontiem.

– Vai citu māju iedzīvotāji Ziepniekkalnā, skatoties uz jūsu piemēru, arī apvienojas?

– Daudzi kaimiņi interesējas, kā mums izdodas, un brīnās, kādēļ apsaimniekošanas izmaksas mums ir tik lētas. Atbildēju: apsaimniekošanas maksa ir tik zema, jo lielāko daļu no mājā nepieciešamajiem darbiem mēs veicam ar biedrības spēkiem un visu laiku meklējam veidus, kā ekonomēt. Piemēram, mēs pieņemām sētnieku darbā biedrībā, kas ļāva darbiniekam palielināt algu par 100 eiro. Tas kļuva iespējams, pateicoties ekonomijai attiecībā uz pievienotās vērtības nodokli. Mājas iekšējo komunikāciju tehnisko apkopi esam uzticējuši AS *Rīgas siltums*. Savukārt apsaimniekošanas uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* uz pakalpojuma līguma pamata biedrībai nodrošina sīko remontdarbu veikšanu, grāmatveža un jurista pakalpojumus, un par šiem pakalpojumiem mēs mēnesī maksājam tikai 0,29 eiro par katru dzīvojamās platības kvadrātmetru un vēl uzkrājumus remontiem.

– Kādu padomu dosiet iedzīvotājiem, kuri vēlas izveidot biedrību savā mājā?

– Mans padoms – meklējiet aktīvistus savā mājā. Mums paveicās, jo starp mums bija ļoti aktīvi kaimiņi, piemēram, dzīvokļa īpašnieks Pjotrs un nenovērtējamā grāmatvede Irīna. Viņa jau iepriekš bija izrēķinājusi visus plusus un minusus pāriešanai pie cita apsaimniekotāja, tiešo līgumu noslēgšanai ar pakalpojumu piegādātājiem u.tml. Šādi aktīvistu ir liela veiksmes, pēc tam viņi iekļaujas biedrības valdē un ļoti palīdz, veicot skaidrojošo darbu. **K**

PATĪKAMI SADARBOTIES AR ŠĀDĀM MĀJĀM!

Divu gadu laikā katra māja ir spējusi paveikt vidēji piecus–sešus nozīmīgus remontus

Iloņa MILLERE

Pirmie daudzdzīvokļu māju kvartāli Ziepniekkalna apkaimē, tā sauktajā Vecajā Ziepniekkalnā, tika uzbūvēti pagājušā gadsimta piecdesmitajos gados, bet Jaunā Ziepniekkalna tipveida apbūve sākās astoņdesmitajos gados. Diemžēl, laikam ritot, pat jaunākajām rajona mājām jau ir nepieciešams inženierkomunikāciju remonts vai pat to nomaiņa. Kā dzīvokļu īpašnieki tiek galā ar šo uzdevumu?

Par Ziepniekkalna māju tehniskās uzturēšanas pieredzi stāsta uzņēmuma *Rīgas namu apsaimniekotājs* galvenā inženiere Viktorija Kurajeva.

Māju Zaļenieku ielā lieliskais piemērs

– Pirmās mājas, kas Ziepniekkalnā savu apsaimniekošanu uzticēja mūsu uzņēmumam, ir mazstāvu ēkas Zaļenieku un Līvciema ielā. Acīmredzot iedzīvotāji bija apmierināti ar mūsu darbu un pastāstīja to arī kaimiņiem. Laikam tādēļ pirms trim gadiem pie uzņēmuma *Rīgas namu apsaimniekotājs* sāka vērsties arī citas šī rajona daudzdzīvokļu mājas.

Šo trīs gadu laikā esam uzkrājuši daudz veiksmīgas sadarbības piemēru ar dzīvokļu īpašniekiem, kuri pārstāv savu māju intereses. Kā piemēru varu minēt piecstāvu māju Zaļenieku ielā 40A. Šī tā sauktā Hruščova tipa māja uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* pārvaldīšanā nonāca 2018. gada sākumā. Mājā ir 55 dzīvokļi un nedaudz vairāk par 2000 kvadrātmetriem lietderīgās platības.

Mājas Zaļenieku ielā 40A dzīvokļu īpašnieki bija ļoti enerģiski – vēlējās aktīvi sakārtot māju, un, pateicoties mūsu kopdarbam, tas izdevās. Trīs gadu laikā *Rīgas namu apsaimniekotājam* izdevās paveikt šajā mājā plašu darbu klāstu.

Mēs veicām mājas ūdensvada un kanalizācijas apakšējās sadalnes renovāciju un nomaiņu, sakārtojām koplietošanas elektrotīklu, rekonstruējām siltummezglu, iztīrījām pagrabu, izveidojām apstādījumus un tā tālāk.

Interesanti, ka tad, kad mājas Zaļenieku ielā 40A iedzīvotāji pārliecinājās, ka nama iekšējie inženiertīkli pakāpeniski tiek savesti kārtībā, viņi sagribēja arī skaistumu. Pēc dzīvokļu īpašnieku lūguma tika sakārtota lietus ūdens kanalizācija un izbūvēta apmale ap mājas pamatiem. Šie darbi bija jādara neatliekami, lai piemājas teritorija izlīdzinātos, netiktu applūdināta un lai mitrumam nebūtu piekļuves mājas fasādei.

Šajā labās sadarbības stāstā es vēlos uzsvērt, ka tik daudz darbu ir izdevies paveikt, vienīgi pateicoties lielajai iedzīvotāju aktivitātei. Dzīvokļu īpašnieki šajos darbos ir ieguldījuši visus mājas uzkrājumus, bet pamatu apmale ir izbūvēta uz nomaksu, apņemoties atdot apsaimniekotājam *Rīgas namu apsaimniekotājs* remontā ieguldītos līdzekļus 24 mēnešu laikā. Pēc izveidotā samaksas grafika dzīvokļu īpašnieki norēķināsies jau 2021. gadā.

Neslēpšu, ka dzīvokļu īpašnieki rūpīgi novēroja remontdarbu gaitu. Mājas vecākais Vladimirs labi orientējas tehniskajos jautājumos, savukārt mājas aktiviste Oksana pati strādā mājā par sētnieci. Prieks strādāt ar tādu māju!

Kādas problēmas izdodas atrisināt?

AS *Rīgas namu apsaimniekotājs* pārvaldīšanā beidzamajos gados ir pārnākušas vairākas lielas mājas no Ozolciema ielas un citām vietām Ziepniekkalnā. Tās salīdzinoši ir jaunas daudzdzīvokļu mājas, bet katrai jau ir nepieciešami remontdarbi.

– Vidēji 1,5–2 gadu laikā sadarbībā ar *Rīgas namu apsaimniekotāju* katrai no šīm mājām izdodas veikt piecus–sešus svarīgus remontdarbus, tādus kā jumta nomaiņa, ceļa seguma nomaiņa, siltummezgla remonts, cauruļu nomaiņa un citus, – stāsta Viktorija Kurajeva.

– Atsevišķi jāmin divas lielas mājas Kartupeļu ielā 45 un Kartupeļu ielā 47, kopā – 83 dzīvokļi. Tās ir tā sauktās specprojekta mājas, kuras savu darbinieku vajadzībām kādreiz uzbūvēja rūpnīca *Dzintars*. Saprotais, pēc tam kā savas saimniecības sastāvdaļu tās arī apsaimniekoja. Lūk, kas notiek, ja dzīve pēkšņi mainās, – saka Viktorija Kurajeva. – Tagad rūpnīcas vairs nav un tā nevar parūpēties par mājām. Labi, ka liktenim atstātie iedzīvotāji nobalsoja par uzņēmuma *Rīgas namu apsaimniekotājs* pārvaldīšanas pakalpojumiem.

– Jāatzīst, ka šo māju *neatdalāmais* mantojums no rūpnīcas laikiem nebija tas labākais. Abas mājas siltumenerģiju gan apkurei, gan karstajam ūdenim saņēma no rūpnīcas gāzes katlumājas, – stāsta *Rīgas namu apsaimniekotāja* galvenā inženiere. – Šāda apkure iedzīvotājiem, pirmkārt, neļāva prognozēt cenu, otrkārt, izcēlās ar lieliem siltuma zudumiem. Dzīvokļu īpašnieki abās mājās pieņēma lēmumu pieslēgties centralizētajam *Rīgas siltuma* tīkliem. Mūsu tehniskais dienests palīdzēja dzīvokļu īpašniekiem pasūtīt projektu, un tas prasīja vairāk nekā gadu. Pašlaik darbi tuvojas noslēgumam, un, nākamajai apkures sezonai sākoties, mājām siltumapgāde un karstā ūdens sagatavošana notiks pa jaunam, saņemot siltumenerģiju no uzņēmuma *Rīgas siltums*.

Būs centralizētā kanalizācija!

Nevaram nepieminēt sešas *Rīgas namu apsaimniekotāja* apsaimniekošanā esošās ēkas Līvciema un Zaļenieku ielā, kuru iedzīvotāji nobalsoja par pieslēgšanos pilsētas centrālajai kanalizācijai, ņemot daļību projektā, kurā līdzfinansējumu piešķīra pašvaldība.

Viktorija Kurajeva stāsta, ka mājā Zaļenieku ielā 34 jaunais kanalizācijas tīkls jau nodots ekspluatācijā, bet pārējām mājām darbi tuvojas noslēgumam: – Tikai viena no mūsu apsaimniekotajām mājām nevarēja pretendēt uz pašvaldības līdzfinansējumu, tomēr ir pievienojusies projektam un veic darbus no saviem uzkrājumiem. Pieslēgšanās pilsētas kanalizācijas tīkliem nākotnē šo māju īpašniekiem ļaus ievērojami ietaupīt līdzekļus uz kanalizācijas sistēmu avāriju darbiem.

Jārisina problēmas ar komunikācijām

Kopumā Ziepniekkalns ir jauns pilsētas apbūves rajons, un tam raksturīgas 119. sērijas mājas. Šīs

sērijas mājas ir pazīstamas ne tikai ar saviem lielajiem gaitenītiem, tām ir vēl daudz interesantu īpatnību. Piemēram, daži pētnieki apgalvo, ka šo ēku pagrabus pēc projektētāju ieceres varētu pārbūvēt pretradiācijas patvertnē. Nepieciešamības gadījumā pagrabā būtu iespējams samontēt guļamās lāviņas, iedarbināt pieliekamās ventilācijas šahtas, atvērt iepriekš uzstādītus sanitāros mezglus un noķīlēt logus. Pēc paredzētā aprēķina šiem darbiem vajadzētu tikai 12 stundas. Dzelzsbetona cokola paneli ir 275 mm bieži, un bija paredzēts, ka tiem jānodrošina aizsardzība pret gamma starojumu saskaņā ar doto aizsardzības koeficientu K3=100. Viena blokmājas sekcija varēja kļūt par patvērumu 100 cilvēkiem. Vai tas viss ir patiesība, nav zināms, bet ir pilnīgi droši, ka šīs sērijas namos ir ļoti veiksmīgi aizdarītas starppaneļu šuves. Turklāt zem jumta ēkām ir tā sauktie tehniskie bēniņi, tāpēc augšējo stāvu iedzīvotāji parasti nesalst.

Tieši Ziepniekkalnā atrodas arī lielākā ēka visā Baltijā – 11sekciju 119. sērijas māja ar 396 dzīvokļiem Ozolciema ielā 18.

– Šajā ziemā esam pārņēmuši šīs mājas, sauktas par *Ķīnas mūri*, apkalpošanu, – informē Viktorija Kurajeva. – Ceru, ka mēs esam atraduši kopīgu valodu ar mājas vecākajiem. Patlaban strādājam pie remontdarbu plāna, ņemot vērā dzīvokļu īpašnieku vēlmes. Kopumā par 119. sēriju var teikt, ka tās ir paneļu mājas, kurām ir jau vairāk par 30 gadiem, tādēļ ir parādījusies paaugstināta siltuma atdeve. Dzīvokļu īpašniekiem ir jēga apdomāt iespēju nosiltināt mājas galusienas un jumtu. Turklāt mājās, kuras pārnāk pie mums no citiem pārvaldniekiem, ir problēmas ar iekšējām komunikācijām, daudzos objektos nepieciešams plānot cauruļu nomaiņu pagrabos un mainīt stāvvadus.

Samazinām ūdens zudumus

2021. gadā uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* Ziepniekkalna mājām ir ielānojis gan parastos, gan ne gluži standarta remontdarbus. Stāsta uzņēmuma galvenā inženiere: – Pieminēšu māju Bauskas ielā 49. Tā ir piecstāvu tā sauktā lietuviešu projekta ēka, kurai apsekošanas gaitā tika konstatēts neapmierinošs balkonu stāvoklis. Pēc iedzīvotāju iniciatīvas tika pasūtīta projekta dokumentācija šo konstrukciju remontam. Projekta izstrāde jau tuvojas noslēgumam, ļoti ceram, ka dzīvokļu īpašnieki nobalsos arī par remontu.

Tāpat kā iepriekš, arī šajā sezonā turpināsīm cīņu ar ūdens zudumiem un ūdens skaitītāju neprecizitātēm.

Gandrīz visām *Rīgas namu apsaimniekotāja* apsaimniekotajām mājām mēs piedāvājam remontdarbu plānā iekļaut ūdens skaitītāju ar distancētās vadības sistēmu uzstādīšanu, lai samazinātu tā sauktos ūdens zudumus.

Mūsu praksē ir mājas Biežiņa ielā 6 pieredze, kur mājas vecākā Natālija Mihņeviča ar ūdens zudumu jautājumu nodarbojas vairāk nekā 10 gadus. Šī māja jau ir pārgājusi uz otrās paaudzes distancētās nolasīšanas skaitītājiem. Pateicoties *gudrajiem* ūdens patēriņa skaitītājiem, šajā mājā ūdens zudumi nepārsniedz 5–10%. **K**



VISU NOSAKA MĀJAS VALDE

Iedzīvotājiem ir tiesības zināt uzticamu un pilnvērtīgu informāciju par visu, kas notiek viņu mājā



A. ŠEVČENKO

Kas tā par profesiju – pārvaldnieks? – Šī speciālista galvenais uzdevums ir būt kontaktā ar iedzīvotājiem un reaģēt uz katru viņu sūdzību un lūgumu, – skaidro Irēna Koroļeva. Pati Irēna strādā par pārvaldnieci dzīvojamās mājās Rīgas pilsētas Ziepniekkalna apkaimē.

Pārvaldnieks ir cilvēks – orķestris

Irēna Koroļeva strādā uzņēmumā *Rīgas namu apsaimniekotājs* un atbild par aptuveni 40 māju apsaimniekošanu. Viņas darba specifika ir sadarbība vienlaikus ar pavisam mazām (sešu līdz astoņu dzīvokļu) mājām un ar lieliem un ļoti lieliem objektiem ar simts un vairāk dzīvokļiem.

Lielākā daļa no šīm mājām atrodas Ziepniekkalna apkaimē.

– Manos darba pienākumos ietilpst saziņa ar mana iecirkņa māju dzīvokļu īpašnieku valdēm un māju iedzīvotājiem, – stāsta Irēna. – Es kontrolēju tehniskā dienesta darbu, līgumu noslēgšanu, sekoju mājas valžu pieprasīto darbu izpildei. Piemēram, mājas iedzīvotāji ir izlēmuši – vēlamies uzstādīt pie mājas videonovērošanu. Šajā gadījumā pārvaldnieks veic saskaņošanu visos darba posmos, sākot ar piedāvājumu izvērtēšanu līdz līguma noslēgšanai.

Remonts vajadzīgs pat jaunbūvēm!

Jaunākajām mājām Ziepniekkalnā ir apritējuši 30 gadi, tātad tām jau nepieciešams komunikāciju remonts vai pat nomaīņa. Diemžēl, pārņemot mājas pēc SIA *Rīgas namu pārvaldnieks* apsaimniekošanas, ne tik reti jākonstatē, ka mājā vispār nav veikts neviens remonts kopš tās uzbūvēšanas dienas. Rezultātā – mājā pastāvīgi notiek avārijas.

– Kā piemēru varu minēt jaunbūvi – lielu māju Bikstu ielā 6 – Kaplavas ielā 5. Uzreiz pēc tam, kad šo māju sāka apkalpot uzņēmums *Rīgas namu*

apsaimniekotājs, mūsu dispečerdienests no minētā objekta saņēma līdz 60 un vairāk avārijas izsaukumu mēnesī.

– Kā tas iespējams jaunā mājā?

– Diemžēl daudzas jaunbūves Rīgā nav būvētas, ņemot vērā mūsu reģiona klimatiskos apstākļus. Šajā objektā izrādījās, ka savu laiku jau nokalpojušas lētās plastmasas caurules. Apmēram pusgadu mēs mājā Bikstu ielā 6 – Kaplavas ielā 5 strādājām avārijas režīmā, bet patlaban šī saimniecība ir sakārtota līdz tādi pakāpei, ka no mājas saņemam tikai sešus–astoņus avārijas izsaukumus mēnesī.

„Ātrā palīdzība” avārijā

– Pēc pavasara lietavām daudzu Rīgas māju iedzīvotāji sūdzas par saliešanu. Vai jūs veicat lokālus jumtu remontus vai tāpat kā citi pārvaldnieki piedāvājat iedzīvotājiem uzreiz tērēt uz pilnu jumta nomaīņu?

– Mēs noteikti veicam lokālus jumtu remontus. Paši saprotat – iedzīvotāji ne vienmēr ir gatavi saskaņot dārgus un vērienīgus darbus, lai nomainītu visu jumtu.

– Cik ātri apsaimniekošanas uzņēmums reaģē, ja dzīvokli noplūdina lietus?

– Tajā pašā dienā izsaukuma vietā ierodas uzņēmuma tehniskais dienests. Viņi organizē remontdarbus un noformē defekta aktu par saliešanas gadījumu, ar kuru dzīvokļa īpašnieks var vērsties apdrošināšanas kompānijā.

– Par saliešanas akta noformēšanu jāmaksā atsevišķi? Vairākos apsaimniekošanas uzņēmumos tas ir maksas pakalpojums.

– Nē, mēs to darām bez maksas, pareizāk sakot, šis pakalpojums ietilpst dzīvokļa īpašnieka ikmēneša maksā par mājas tehnisko apkopi.

– Cik ātrā laikā, pēc jūsu pieredzes, iespējams likvidēt lokālus caurumus jumta segumā? Daudzi rīdzinieki stāsta, ka viņu pārvaldnieks šādus darbus veic līdz pusgadam vai pat veselam gadam.

– Jūs ko? Šādus remontus mēs izpildām dažu dienu laikā, citādi nemaz nevar, jo ūdens nonāk dzīvoklī.

Iedzīvotāji kontrolē pārvaldnieku

– Cik ātri uzņēmuma *Rīgas namu apsaimniekotājs* avārijas dienests reaģē uz cilvēku sūdzībām, piemēram, par tekošiem stāvvadiem?

– Avārijas dienestam ir pienākums notikuma vietā ierasties pēc iespējas ātrāk, bet ne vēlāk kā divu stundu laikā. Dienesta darbinieki uzreiz noslēdz ūdens padevi stāvvadā un veic remontu, ja tam nav nepieciešami apjomīgi darbi. Ja tomēr bez lieliem darbiem avārijas novēršana nav iespējama, tad stāvvadi paliks noslēgti, bet remonta izmaksas tiks operatīvi saskaņotas ar mājas valdi.

– Kā dzīvokļa īpašnieks var uzzināt, cik naudas pārvaldnieks iztērējis remontam?

– Ja avārijas remonts, ko veicis mūsu meistars, iekļaujas mājas tehniskās apkopes maksas ietvaros, tad mēs par to informējam mājas valdi un rēķinus neizstādam.

Ja avārijas novēršanai remontdarbs ir apjomīgs, tad vispirms mēs ar mājas komiteju saskaņojam tā finansēšanas veidu. Šādus darbus var veikt vai nu par līdzekļiem, ko iedzīvotāji uzkrājuši fondā nākotnē paredzētiem remontiem, vai par papildu samaksu, ko vēlāk iekļauj ikmēneša rēķinā.

Pieņemsim, ka mājas valde nolemj avārijas remontam netērēt uzkrājumu līdzekļus, bet maksu iekļaut ikmēneša dzīvokļa rēķinā. Šādā gadījumā remontu var apmaksāt nevis vienā reizē, bet divos–trīs mēnešos. Ar šādu nomaksas iespēju uzņēmums cenšas maksu dzīvokļu īpašniekiem padarīt vieglāk nokārtojamu.

Tālāk visi dokumenti par remontiem tiek izvietoti klientu apkalpošanas portālā *ipasniekiem.lv*, kur tie jebkurā laikā ir redzami konkrētās mājas dzīvokļu īpašniekiem. Visbeidzot visi dokumenti par avārijas darbiem tiek ievietoti mājas lietā. Ar šo savas mājas lietu ikviens dzīvokļa īpašnieks var iepazīties uzņēmuma *Rīgas namu apsaimniekotājs* birojā.

Kā iepazīties ar mājas lietu?

– Pastāstiet, kā *Rīgas namu apsaimniekotāja* klienti var apskatīt savas mājas lietu?

– To var izdarīt uz vietas – Gogoļa ielā 5 Rīgā. Mums ir īpašas telpas, kurās klientiem tiek nodrošināta sociālā distancēšanās un ievērotas visas

epidemioloģiskās drošības prasības. Pēc iepriekšēja pieraksta klients var iepazīties ar mājas lietu sava pārvaldnieka klātbūtnē. Pēc tam mēs saskaņā ar normatīvo aktu prasībām noformējam speciālu dokumentu par personu, kura skatīja mājas lietā esošo informāciju.

– Vai jūs atļaujat kopēt datus no mājas lietas? Daži pārvaldnieki to aizliedz.

– Dzīvokļa īpašniekam ir atļauts kopēt visas ziņas, kas attiecas uz viņa mājā veiktajiem remontdarbiem. Ja cilvēku interesē dzīvokļu īpašnieku kopīgās balsošanas protokols un tā kopsavilkums, tad šie dati vienmēr ir atrodami portālā *ipasniekiem.lv*. Ja dzīvokļa īpašnieku interesē, kā tieši balsojuši viņa kaimiņi, viņam ir tiesības iepazīties ar privātiem balsošanas rezultātiem, bet tikai pārvaldnieka klātbūtnē. Diemžēl šādu dokumentu kopijas izgatavot nav atļauts. Cilvēkam, kurš interesējas par dokumentiem mājas lietā, ir jāparakstās par trešo personu datu neizplatīšanu.

Pārskats ir obligāts

– Vai uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* sniedz gada pārskatus par to, kā iztērēti iedzīvotāju līdzekļi?

– Jā, atbilstoši Ministru kabineta noteikumu prasībām, tas ir obligāti.

– Vai bieži dzīvokļu īpašnieki jūsu apsaimniekotajās mājās nobalso par uzkrājumu naudas apjoma samazināšanu apkures sezonā?

– Jā, mēdz būt tādi gadījumi, taču beidzamajā laikā vairākas mājas manā iecirknī nobalsoja par vasaras un ziemas mēnešu izlīdzināšanu iemaksām uzkrājumu fondā, lai ātrāk sakrātu pietiekami daudz nepieciešamo līdzekļu remontdarbu izpildei. Kopumā mēs vērojam interesantu tendenci: cilvēki arvien aktīvāk saliedējas ar mājas komiteju un balso par remontdarbu veikšanu. Viņi saprot – ja māja ir labā tehniskā stāvoklī, tas palīdz samazināt ikmēneša rēķinus.

– Kādi vēl interesanti darbi notiek sērjveida mājās Ziepniekkalnā?

– Šajās mājās, kā likums, mēs nodarbojamies ar ūdensvadiem – mainām kā stāvvadus, tā guļvadus. Piemēram, slavenajā mājā Ozolciema ielā 18 pēc saskaņošanas ar mājas valdi veicām siltummezglu regulēšanas darbus.

Māja ir ļoti liela – kopā 11sekcijas, tādēļ tagad iedzīvotāji, kuru logi vērsti uz ziemeļiem, pārsvarā salst, bet tie dzīvokļu īpašnieki, kuru logi vērsti pret dienvidiem – cieš no karstuma. Cēlonis ir tāds, ka siltummezglu automātiskā regulēšanas sistēma reaģē uz fasādes regulatoru rādījumiem un *noķert* komforta režīmu visiem 396 dzīvokļiem ir ļoti grūts uzdevums. Esam pārliecināti, ka, veicot pareizu mājas siltumapgādes sistēmas regulēšanu siltajā gadalaikā, spēsim panākt iedzīvotājiem nozīmīgu maksas samazinājumu nākamajā apkures sezonā. **K**

Ja cilvēku interesē dzīvokļu īpašnieku kopīgās balsošanas protokols un tā kopsavilkums, tad šie dati vienmēr ir atrodami portālā *ipasniekiem.lv*.

JAUNS JUMTS – BEZ MAKSAS?

Mājas Īslīces ielā 5 Rīgā dzīvokļu īpašnieki jumta daļu iznomāja, bet par saņemto naudu veica nopietnu remontu

Marina MATROŅINA

Šajās dienās sociālajā tīklā Facebook tika publicēts stāsts par māju Īslīces ielā 5 Rīgā, kuras īpašnieki prata iekonomēt 15 000 eiro par jumta remontu, pateicoties veiksmīgai sadarbībai ar nama pārvaldnieku, kurš panāca, ka mājas jumta nomaiņu pilnībā apmaksā TELE2 mobilo sakaru operators, jo dzīvokļu īpašnieki viņam atļāva uz sava jaunā jumta izvietot antenu.

Rīdzinieki aktīvi apsprieda sociālajā tīmeklī publicēto informāciju – vieni rakstīja, ka uz viņu mājas jumta arī atrodas liela mobilo sakaru operatora antena, „bet pārvaldnieks ne reizes nav atskaitījies, cik operators par to maksā, kā arī nav pieminējis, ka šī nauda būtu jāpārskaita mājas uzkrājumu fondā”.

Citu māju dzīvokļu īpašnieki izteica sašutumu par to, ka telekomunikāciju operatori uzstāda savas iekārtas uz jumta vispār bez saskaņošanas ar mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem: „Tikai bojā jumtu, montējot tur savas ierīces!”

Kā saņemt reālu naudu par telekomunikāciju iekārtu uzstādīšanu uz mājas jumta un izmantot šos līdzekļus kopīpašuma uzlabošanai?



AS Rīgas namu apsaimniekotājs valdes priekšsēdētājs Igors Trubko pastāstīja, kā izdevās palīdzēt mājas Īslīces ielā 5 dzīvokļu īpašniekiem.

– Māja Īslīces ielā 5 ir salīdzinoši jauna, uzbūvēta tikai pirms 16 gadiem. Pirms nepilniem diviem gadiem šīs mājas dzīvokļu īpašnieki nolēma atteikties no vecā privātā pārvaldnieka un uzticēja mājas apsaimniekošanu uzņēmumam Rīgas namu apsaimniekotājs. Mūsu speciālisti pārbaudīja māju, tās komunikācijas un iepriekšējā pārvaldnieka nodoto tehnisko dokumentāciju. Pārbaude uzrādīja lielas problēmas.



Izrādījās, ka karstais ūdens mājā regulāri nemonē līdz ceturtajai stāvē dzīvojošajām ģimenēm. Iemesls bija nepietiekama cirkulācijas sūkņa jauda un siltummezgla kopējais sliktais stāvoklis. Nepieciešamos darbus iedzīvotāju uzdevumā veica uzņēmums Termoteks, un patlaban sūdzību par karsto ūdeni mājā vairs nav.

Nākamā problēma bija nomas maksa par zemi zem mājas. Palīdzību šajā situācijā sniedza pārvaldnieks. Pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumu, Rīgas namu apsaimniekotājs no zemesgabala īpašnieka nopirka visu mājai piegulošo funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un nodeva to dzīvokļu īpašniekiem.

Tagad katrai ģimenei ir iespēja pakāpeniski norēķināties par zemesgabala domājamām daļām. Atkarībā no dzīvokļa lieluma maksa par zemes izpirkšanu svārstījās 1000–2000 eiro robežās.



Igors Trubko, AS Rīgas namu apsaimniekotājs valdes priekšsēdētājs

Var šķist, ka tā ir augsta maksa par zemi, taču ne ilgtermiņā, jo dzīvokļu īpašnieki iegūst ievērojamu ekonomiju, tāpēc ka beidzamajos gados zemes nomas maksa sasniedza 0,17 eiro par dzīvojamās platības kvadrātmetru. Vidēji lielam divstāvu dzīvoklim maksa pārsniedza 100 eiro gadā, kas nozīmē, ka investīcijas zemes iegādē drīz atmaksāsies.



Kolīdiz iedzīvotāji nokārtoja jautājumu par zemi, izrādījās, ka desmitstāvu mājas jumtam nepieciešams steidzams remonts.

– Būvniecības laikā jumta segumam bija izmantota īpaša tehnoloģija: jumta plakne tika pārklāta ar bituma mastiku, bet tās augšējais slānis – vēl papildus ar alumīnija pūderi, lai atspoguļotu saules starus. Diemžēl pagājušie 16 gadi un klimata faktori – sals, saule, lietus un vējš – savu darbu ir padarījuši. No jumta seguma nekas pāri nav palicis, – stāsta Igors Trubko.

Remontēt jumtu vajadzēja steidzami, jo tas jau sāka tecēt. Kur rast 15 000 eiro laikā, kad daudzas ģimenes joprojām turpina lēnām norēķināties par no saimnieka izpirkto zemi?

Risinājums radās pats un negaidīts. Uzņēmumā Rīgas namu apsaimniekotājs vērsās telekomunikāciju kompānijas TELE2 pārstāvi, jo bija ieinteresēti tieši uz mājas Īslīces ielā 5 jumta uzstādīt mobilo sakaru antenu. Mobilo sakaru operators bija gatavs slēgt līgumu par jumta daļas nomu un regulāri par to maksāt.

Igors Trubko pastāstīja, ka vairākos sarunu etapos pārvaldniekam izdevās



Tā izskatās TELE2 antena uz mājas jumta Īslīces ielā 5. Katru mēnesi mājas saņem no operatora 350 eiro

paaugstināt jumta daļas nomas cenu līdz 350 eiro mēnesī. Tā kā iespējams darījums skāra mājas kopīpašuma daļas iznomāšanas jautājumu, šo lēmumu vēl vajadzēja apstiprināt dzīvokļu īpašnieku sapulcē. Pārvaldnieks sagatavoja sapulcei visus dokumentus un piedāvāja iedzīvotājiem izvēlēties vienu no diviem variantiem: vai nu patstāvīgi veikt uzkrājumus jumta remontam, vai ļaut operatoram uzstādīt uz jumta antenu un nomaiņt jumta segumu, izmantojot gūtos līdzekļus no kopīpašuma daļas iznomāšanas.



– Vai iedzīvotājiem radās jautājumi par drošību pēc šādas antenas uzstādīšanas?

– Protams, – atbild Igors Trubko, – tādēļ mēs pieprasījām Veselības inspekcijas atzinumu par ietekmi uz iedzīvotājiem, ja uz mājas vai pat bērnu mācību iestādes jumta atrodas analogiska antena. Speciālisti sniedza atzinumu, ka analogiskas antenas, kas atrodas uz māju Kartupeļu ielā 2 un Vaidelotes ielā 11 jumtiem, ir pilnīgi nekaitīgas cilvēkiem. Uz jumta uzstādītās antenas elektromagnētiskais starojums ir novirzīts un izplatās no mājas pretējā virzienā. Iedzīvotājus aizsargā arī jumtu un bēniņu dzelzsbetona pārsegumi. Antenas ietekme uz cilvēku nav lielāka, kādu rada dzīvoklī ieslēgts televizors.

Tomēr, lai pārliecinātos par antenas Īslīces ielā 5 pilnīgu nekaitīgumu, kādu laiku pēc tās uzstādīšanas TELE2 ir pie-

nākums iesniegt Veselības inspekcijas slēdzienu par aprīkojuma drošību cilvēka veselībai.



Uz šādiem noteikumiem mājas Īslīces ielā 5 dzīvokļu īpašnieki nobalsoja par antenas uzstādīšanu. Tā kā mobilo sakaru operatora aprīkojumu bija nepieciešams montēt uz jaunā jumta seguma, Rīgas namu apsaimniekotājs remontdarbu apmaksai līdzekļus aizdeva, savukārt no TELE2 saņemto maksu par jumta daļas nomu 44 mēnešu laikā pārvaldnieks saņems kā atmaksu par remontā ieguldītajiem līdzekļiem.

– Iznāk, ka iedzīvotājiem nekas nemainās un jaunais jumts viņiem ir bez maksas?

– Tieši tā, – atbild Igors Trubko.

– Kas notiks ar TELE2 maksāto nomas maksu pēc tam, kad jaunā jumta vērtība būs segta?

– Pēc 44 mēnešiem nomas maksa par jumta daļu nonāks mājas uzkrājumu fondā. Iedzīvotāji varēs paši lemt, kādiem darbiem tērēt šos papildu ienākumus.

– Kāpēc telekomunikāciju kompāniju antenas izvietotas gandrīz vai uz katras Rīgas mājas jumta, bet ne visos gadījumos nauda par jumta nomu nonāk mājas kontā?

– Esmu saskāries ar gadījumiem, kad pārvaldnieki dod atļauju operatoriem uzstādīt šādas antenas bez saskaņošanas ar dzīvokļu īpašniekiem un maksu par jumta izmantošanu uzskata

par savu personīgo ienākumu, kas ir likuma pārkāpums.

– Vai mājas pārvaldniekam ar dzīvokļu īpašniekiem katrā gadījumā ir jāsaņemas antenas uzstādīšana vai reklāmas izvietošana uz mājas galasienas?

– Ja dzīvokļu īpašnieki nav izpildījuši likuma Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju prasības un nav pārņēmuši mājas valdījuma tiesības, tad Rīgā šos namus pašvaldības uzdevumā pārvalda uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks. Pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmumam ir tiesības pieņemt lēmumu par kopīpašuma iznomāšanu bez saskaņošanas ar dzīvokļu īpašniekiem. Visos pārējos gadījumos pārvaldniekam nav tiesību slēgt līgumus par jumtu, pagrabu, ratiņu telpu, mājas galasieni, liftu kabīņu sienu un citu mājas kopīpašuma daļu iznomāšanu. Ja viņš to dara bez dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmuma, tad rīkojas prettiesiski.

– Ko darīt, ja pārvaldnieks mājas jumta daļu iznomā antenas uzstādīšanai un naudu piesavinās?

– Pārlicību par to dzīvokļu īpašnieki var iegūt no gada pārskata par mājas ienākumiem un izdevumiem. Koplietošanas daļu iznomāšanas gadījumam jābūt atspoguļotam atsevišķajā ailē „citi mājas ienākumi”. Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieprasīt, lai mājas apsaimniekotājs uzrāda nomas līgumu un turpmāk no operatoriem saņemtos līdzekļus ieskaita kopējā mājas uzkrājumu fondā. **K**