

Darīsim KOPĀ!

Vasaras daidžests

NENOKAVĒJIET VERIFIKĀCIJAS TERMINU!

Ūdens skaitītāju atlikto pārbaūžu termiņa beidzāmā diena – 6. jūlijs

2. lpp.

NOMAS LIKME – NE AUGSTĀKA PAR 4%?

Saeimā otrajā lasījumā pieņemts labvēlīgs likumprojekts dzīvokļu īpašniekiem, kuru mājas atrodas uz privātīpašnieku zemes

3. lpp.

№6 (154), jūnijs 2021

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

PALĪDZĪBA AIZSARGĀTAJĪEM LIETOTĀJĪEM

Valdība ir vienkāršojusi
atlaižu sistēmu
elektroenerģijai:
kuram no 150 000
iedzīvotājiem
tas ir izdevīgi?

2. lpp.



4. lpp.

Apsaimniekošanas uzņēmums: „Iedzīvotāji var salabot jumtu un nomainīt komunikācijas pat bez uzkrājumiem!”

REMONTDARBU SEZONA

RNP AICINA – NENOKAVĒ ŪDENS PATĒRINA SKAITĪTĀJU VERIFIKĀCIJU!

Rīgas namu pārvaldnieks atgādina, ka šā gada 7. aprīlī beidzās izsludinātā ārkārtējā situācija un līdz ar to trīs mēnešu laikā pēc ārkārtējās situācijas beigām, t.i., līdz š.g. 6. jūlijam, jāveic līdz šim atliktā ūdens patēriņa skaitītāju (ŪPS) verificēšana tiem skaitītājiem, kuru verificēšanas termiņš beidzās pirms ārkārtējās situācijas izsludināšanas, tās periodā vai nepilnu triju mēnešu laikā pēc ārkārtējās situācijas beigām.

RNP klienti ŪPS verificācijas termiņu var aplūkot ŪPS nomaņas aktā, vortāla *e-parvaldnieks.lv* sadaļā „Skaitītāju rādījumi”, kā arī ikmēneša komunālo pakalpojumu rēķina apakšdaļā.

Ja pēc 06.07.2021. ŪPS nav nomainīti vai verificēti:

- nav iespējams iesniegt ikmēneša ŪPS rādījumus;
- ūdens patēriņš aprēķināts pēc normas, kas noteikta RD noteikumos Nr. 4, atbilstoši MK noteikumu Nr. 1013 19. punktam;
- aprēķināta un noformēta ūdens patēriņa starpība – ūdens patēriņa starpība dzīvokļa īpašniekam nedrīkst pārsniegt ūdens patēriņa normu vienam iedzīvotājam, kas noteikta RD noteikumos Nr. 4, un atlikusi ūdens patēriņa starpības daļa tiek sadalīta uz visiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, ieskaitot to dzīvokļa īpašnieku, kas nav nomainījis/verificējis ŪPS.

Kur vērsties, lai nomainītu vai verificētu skaitītājus?

No 2020. gada 1. novembra uz nenoteiktu laiku RNP ir pārtraucis maksas pakalpojumu sniegšanu, tādēļ ŪPS nomaņas dzīvokļa īpašniekam jāpiesaka pie jebkura sertificēta uzņēmuma, kas veic ŪPS verificēšanu/nomaņu.

ŪPS nomaņas dokumentus ir svarīgi iesniegt savlaicīgi. Līdz mēneša 15. datumam RNP iesniegtie akti/sertifikāti par nomainītajiem/verificētajiem ŪPS datubāzes sistēmā būs pieejami nākamajā rādījumu iesniegšanas periodā.

ŪPS nomaņas/verifikācijas aktu un skaitītāju sertifikātus jāiesniedz:

- sūtīt uz e-pastu rmparvaldnieks@rmparvaldnieks.lv, norādot arī tālruņa numuru saziņai ar jums;
- atstājot dokumentus tiem paredzētajā pastkastē pie SIA Rīgas namu pārvaldnieks klientu apkalpošanas centriem, norādot arī tālruņa numuru saziņai ar jums;
- ar pasta starpniecību nosūtīt dokumentus uz Rīgas namu pārvaldnieka juridisko adresi – Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011. **K**

CIK DAUDZ MAKSĀSIM PAR ELEKTRĪBU?

No 1. septembra tiks ieviesta efektīvāka sistēma atbalsta piešķiršanā elektroenerģijas izmaksu segšanai aizsargātajiem lietotājiem

Ministru kabineta sēdē apstiprināts MK noteikumu projekts „Aizsargātā lietotāja tirdzniecības pakalpojuma noteikumi”, līdz ar kuriem no š.g. 1. septembra tiek ieviests jauns risinājums aizsargātā lietotāja tirdzniecības pakalpojuma sniegšanai.

Kā zināms, *Elektroenerģijas tirgus likumā* paredzēts, ka aizsargātajiem lietotājiem tiek nodrošinātas tiesības saņemt aizsargātā lietotāja tirdzniecības pakalpojumu, kas būtībā ir no valsts budžeta finansēts elektroenerģijas rēķina maksājuma samazinājums. Maksājuma samazinājumu piemēros elektroenerģijas tirgotājs.

Jaunais risinājums atbalsta sniegšanai paredz, ka

- pakalpojumu turpmāk varēs sniegt jebkurš elektroenerģijas tirgotājs, līdz ar to vairs netiks ierobežota lietotāju izvēle vai konkurence;
- pakalpojums būs pieejams lielākam aizsargāto lietotāju skaitam (~ 150 000);
- arī apakšlietotāji, t.i., daudzdzīvokļu, sociālo mājojumu iedzīvotāji, īrnieki, varēs saņemt pakalpojumu;
- izstrādāta aizsargāto lietotāju datu informācijas sistēma ALDIS, kuras pārzinis ir Būvniecības valsts kontroles birojs (BVKB). Sistēma automātiski veiks aizsargāto lietotāju statusa pārbaudi, aprēķinās atbalstu, kas pienākas, un salīdzinās pakalpojuma sniedzēju dotos datus, vienlaikus veicot finanšu uzraudzību un sagatavojot nepieciešamos grāmatvedības dokumentus;

- ieviests vienkāršots atbalsta apjoms;
- aizsargātie lietotāji, kas atbilst vairākām kategorijām, saņems summētu atbalsta apjomu.

Jāuzsver, ka ALDIS ir izveidoti unikāli algoritmi tieši aizsargāto lietotāju atlasei un pārbaudei, ņemot vērā Latvijā jau esošās personu datu apstrādes sistēmas – Iedzīvotāju reģistru, Invaliditātes informācijas sistēmu, pašvaldību datu reģistru. ALDIS uzbūve un darbība aizsargāto lietotāju personas datus un apstrādā tos, to starpā veselības un sociālā stāvokļa datus. Tā vietā pakalpojuma sniedzējs saņem aizsargātā lietotāja atbilstību statusam un tam attiecināmo maksājuma samazinājuma apmēru elektroenerģijas rēķinā.

Ikmēneša atbalsta apmērs aizsargātajiem lietotājiem būs šāds:

- trūcīgai vai maznodrošinātai māsaimniecībai (personai) – 5 eiro;
- ģimenei (personai), kuras aprūpē ir bērns ar invaliditāti, – 5 eiro;
- personai ar I invaliditātes grupu vai tās aizgādānim – 5 eiro;
- daudz bērnu ģimenei – 10 eiro. **K**

KĀDU PALĪDZĪBU SNIEGS APKAIMJU IEDZĪVOTĀJU CENTRS?

Rīgā darbu sāka pilsētas Apkaimju iedzīvotāju centrs, kas tika izveidots ar mērķi nodrošināt vienotas kvalitātes un iedzīvotāju vajadzībām atbilstošus pakalpojumus visā pilsētas teritorijā, kā arī veicināt efektīvu apkaimju attīstību.

Pirmais mēnesis apkaimju koordinātoriem pagājis, izstrādājot sadarbības mehānismus, kā arī uzrunājot sektorālās nevalstiskās organizācijas un apkaimju biedrības, tiekoties gan attālināti, gan klātienē, lai kopīgi iepazītu un apzinātu apkaimēm aktuālos jautājumus un sniegtu atbildes par iespējamiem vai plānotajiem risinājumiem.

Positīvs moments Bolderājas punkta pārziņā esošo apkaimju pilsētvides attīstībā un labiekārtošanā ir pašlaik notiekošā Bolderājas promenādes izbūve gar Buļļupi, Lielajā ielā, kuru Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments plāno pabeigt 2022. gadā. Tāpat arī plānotā veloceliņa Imanta–Daugavgrīva izbūve līdz 2022. gada beigām. Bolderājas punkta koordinators **Gaidis Balodis**: „Šie projekti, manuprāt, sniegs būtisku ieguldījumu Rīgas ziemeļrietumu daļas apkaimju pilsētvides sakārtošanā un radīs impulsu iedzīvotāju piederības izjūtas konkrētai apkaimē veicināšanā, kā arī vēlmei turpināt iesaistīties pašvaldības lēmumu pieņemšanā apkaimēm nozīmīgu jautājumu risināšanā.”

Ar pavasara iestāšanos Āgenskalna punktā visaktīvākais darbs noritējis saistībā ar jautājumiem, kurus lielā mērā ietekmēja izpildes funkciju pārdošana, – ģimenes dārziņu nomas līgumu noslēgšana, atkritumu konteineru izvietošana ģimenes dārziņos un citi praktiskas dabas jautājumi. Āgenskalna punkta koordinatore **Aija Lilienfelde**: „Ir bijuši arī steidzami risināmi jautājumi, kā, piemē-

ram, plānoto sakopšanas darbu Lucavsalā apturēšana uz putnu ligzdošanas laiku, ko uzskatu par labu piemēru apkaimes sadarbībai ar pašvaldību, un esmu ļoti pateicīga Rīgas domes kolēģiem par ieinteresētību un atsaucību. Šādu jautājumu risināšana ir prasījusi tūlītēju rīcību, tādēļ klātienē nav sanācis apciemot tik daudz apkaimju, kā to būtu vēlējusies. Esmu apņēmības pilna un ar nepacietību gaidu iespēju nākamajā mēnesī, iepriekš uzrunājot apkaimju biedrības, iepazīt vairāk apkaimju sadarbībā ar aktīvajiem to pārstāvjiem.”

Centra punkta koordinators **Viliams Vroblevskis** pirmā mēneša laikā iepazīties ar trīs apkaimju biedrībām no Kundziņsalas, Mežaparka un Avotiem. „Šovasar plānoju apbraukāt visas apkaimes, iepazīt biedrības un aktīvos iedzīvotājus, aplūkot apkaimju teritorijas un uzklusīt sasāpējušos jautājumus. Manā pārziņā esošajās 16 apkaimēs Grīziņkalnā un Mīlgrāvī nav aktīvu apkaimju biedrību, kas ir viens no maniem lielākajiem mērķiem – iedrošināt un atbalstīt tur šādu biedrību izveidošanu,” saka V. Vroblevskis.

Viena no maija aktualitātēm pašvaldībā bija līdzdalības budžeta projektu ideju īstenošanas konkurss. Koordinatori daudz laika veltīja, lai ar to iepazīstinātu savas apkaimju biedrības un palīdzētu sagatavot projektu idejas atbilstoši konkursa nolikuma prasībām.

Māskavas foršates koordinatore **Marija Krasovska**: „Mēs redzam līdzdalības budžeta konkursa reālo atdevi – arvien lielāku iedzīvotāju interesi. Turpināsim darbu pie projekta popularizēšanas un izpildes procedūru uzraudzības.” Latgales priekšpilsētā īstenošanas stadijā ir trīs projekti. Divi projekti Dārziņu apkaimē – atpūtas zona ar četrām rekreācijas vietām Daugavmalā Dārziņos un Dārziņu identitātes un publiskās ārtelpas attīstība. Savukārt Māskavas foršates apkaimē būs rotaļu un vingrošanas laukuma izbūve Māskavas dārzā.

Teikas punkta koordinatorei **Daigai Mežalei** lielākā daļa maija pagājusi, aktīvi izmantojot vēl iepriekšējā darbā iegūtās juristes zināšanas. „Kopā ar kolēģiem strādājam pie normatīvā akta projekta izstrādes par pašvaldības atbalstu Rīgas apkaimju biedrībām. Konceptiju prezentēju Rīgas apkaimju attīstības komisijas sēdē, kurā piedalījās vairākas apkaimju biedrības, izsakot savus priekšlikumus. Man ir gandarījums, ka pašvaldībā būs juridiskais regulējums, kas, iespējams, palīdzēs apkaimju biedrībām attīstīties ātrāk, darboties aktīvāk,” pārliecināta ir D. Mežale.

Katram no Apkaimju iedzīvotāju punktiem vietnē *Facebook* ir izveidotas interesentu grupas. Tas ir efektīvs instruments operatīvai informācijas apmaiņai, kā arī diskusijas par apkaimju attīstību un uzlabošanu veidošanai.

No šī gada maija Rīgas Apkaimju iedzīvotāju centrs pilsētas iedzīvotājiem piedāvā iespēju saņemt virtuālu konsultāciju no Rīgas domes Mājojumu un vides departamenta speciālistiem par sev interesējošiem jautājumiem (pēc iepriekšēja pieraksta). Pakāpeniski ir plānots papildināt pieejamo speciālistu konsultāciju klāstu ar citu departamentu speciālistiem. Virtuālās konsultācijas tiek nodrošinātas visos centra punktos.

Patlaban visos centra punktos ir iespēja ne tikai iesniegt pieteikumu mazdārziņa nomas līguma noslēgšanai, bet arī parakstīt nomas līgumu sev ērtākajā centra punktā.

Apkaimju iedzīvotāju centra punkti atrodas: centrā – Brīvības ielā 49/53, Āgenskalnā – E. Smiļģa ielā 46 un Māskavas forštatē – Daugavpils ielā 31, kā arī Teikā – Ieriķu ielā 43a un Bolderājā – Gobas ielā 6a. Katrā no punktiem darbojas apkaimju koordinators. **K**

KANALIZĀCIJAS SISTĒMAS JĀREĢISTRĒ LĪDZ ŠĪ GADA BEIGĀM

Decentralizēto kanalizācijas sistēmu īpašniekiem līdz 2021. gada 31. decembrim ir jāreģistrē sistēmas īpaši šim mērķim izveidotajā Rīgas pilsētas pašvaldības reģistrā KANIS.

Pašvaldība ir nosūtījusi 12 200 informatīvās vēstules, aicinot sistēmu īpašniekus decentralizētās kanalizācijas sistēmas ekspluatēt atbilstoši vides aizsardzības prasībām un reģistrēties.

Šī gada aprīlī stājās spēkā grozījumi noteikumos, kas paredz, ka decentralizēto kanalizācijas sistēmu īpašniekiem jāiesniedz pašvaldībā apliecinājums par krājvertņu, septiņu un bioloģisko attīrīšanas iekārtu tehnisko stāvokli. Tas nozīmē, ka laikā, ko noteicis ražotājs vai uzstādītājs, jāveic sistēmas tehniskā apkope un jāiesniedz pašvaldībā komersanta rakstveida apliecinājums par veikto tehnisko apkopi, tās tehnisko stāvokli un turpmākajiem norādījumiem tās ekspluatācijā.

Tāpat īpašniekam reizi divos gados akreditētā laboratorijā jāveic paraugu analīzes sistēmām, kuras notekūdeņus pēc attīrīšanas novada vidē, rezultātus iesniedzot pašvaldībā. Savukārt, līdz kārtējā gada 1. maijam departamentā jāiesniedz rakstveida

deklarācija par iepriekšējā saimnieciskajā gadā no krājvertnēm izvesto komunālo notekūdeņu apjomu. Par noteikumu prasību neievērošanu ir paredzēta administratīvā atbildība.

Decentralizētās kanalizācijas sistēmas īpašnieka pienākums ir nodrošināt notekūdeņu regulāru nodošanu asenizatoru reģistrā reģistrētiem asenizatoriem. Informācija par reģistrētajiem asenizatoriem pieejama Mājokļu un vides departamenta mājaslapā.

Sākot ar 2022. gadu, RD Mājokļu un vides departaments uzraudzīs, lai Rīgas administratīvajā teritorijā esošās decentralizētās kanalizācijas sistēmas tiktu ekspluatētas atbilstoši vides aizsardzības prasībām.

Tiem nekustamo īpašumu īpašniekiem, kuri vēl nav reģistrējuši savu decentralizēto kanalizācijas sistēmu, līdz šī gada beigām ir jāveic krājvertnes, septiņa vai bioloģiskās attīrīšanas iekārtas pirmreizējā reģistrācija. Sistēmas reģistrācijas iesniegums ir pieejams mājaslapā mvd.riga.lv. Pēc aizpildīšanas to pa pastu var nosūtīt Mājokļu un vides departamentam – Brīvības iela 49/53, Rīga, LV-1010.

Sīkāka informācija par reģistrāciju un citiem ar decentralizēto kanalizāciju saistītiem jautājumiem – pa tālruniem **67012626, 67026698, 67105320**. **K**

„JĀPIELIEK PUNKTS ŠĪM ŠAUBĪGAJĀM ATTIECĪBĀM!”

Saeima otrajā lasījumā atbalstīja Tieslietu ministrijas izstrādāto likumprojektu, kas paredz noteikt vienotu regulējumu attiecībām starp mājokļu un zemes īpašniekiem dalītajā īpašumā.

Izvēlētais risinājums paredz esošo nomas regulējumu aizstāt ar likumiskām zemes lietošanas tiesībām par maksu, padarīt skaidrākas un vienkāršākas pušu starpā esošās tiesiskās attiecības, kas savukārt mazinātu strīdu un tiesvedību skaitu dalītā īpašumā. Likumprojekts nosaka vienotu maksu par zemes lietošanu 4% apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā.

Ministru prezidenta biedrs, tieslietu ministrs Jānis Bordāns: „Likumprojektā paredzētais regulējums būtu liels solis pareizajā virzienā, lai dalītā īpašuma tiesiskās attiecības padarītu skaidrākas, taisnīgākas un vienkāršākas visām tajās iesaistītajām personām. Jāpieliek punkts šaubīgajām attiecībām starp mājokļu un zemes īpašniekiem, paredzot līdzšinējo 6% vai pat lielāku maksājumu vietā vienotu piespiedu nomas maksājumu 4% apmērā.”

Dalītā īpašumā kopumā ir 206 600 būves, kas atrodas uz 68 900 citām personām piederošām zemes vienībām. No tām 3677 ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās atrodas 110 970 dzīvokļi. Esošais regulējums būtībā veicina pušu regulāru tiesāšanos par piespiedu nomas tiesisko attiecību noregulējumu, kas šādā skaitā gadījumu nav lietderīgs tiesisko attiecību risinājuma modelis.

Patlaban likumprojekts ir izstrādāts, pieņemot, ka zemes īpašnieks maksā standarta nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) likmi (1,5% no kadastrālās vērtības) par dalītā īpašumā esošu zemi. Atbilstoši tam, kādas izmaiņas notiks NĪN likmēs nākotnē, tiks gatavoti grozījumi likumprojektam. Proti, ja gadījumā valdība un Saeima atbalstīs Tieslietu ministrijas piedāvājumu noteikt NĪN likmi dzīvojamās apbūves zemei 0,3% apmērā, likumprojektā paredzēto likumiskās maksas apmēru būtu iespējams samazināt līdz 2,8% (4%–1,2%). **K**



Vācijas ražotāja
apkures radiatoru
„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 mājokļi?**
- ✓ **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 15. jūlijā**



Avīze
„Darīsim
Kopā!”

Izdevējs:
SIA „EGO projekts”

Reģistrācijas numurs: 000703294
Tālrunis: 29172377

<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

NEATLIKT UZ VĒLĀKU LAIKU

Remontdarbu gaidīšana neievilksies, jo pārvaldnieks dzīvokļu īpašniekiem piedāvājis jaunu programmu

Marina MATROŅINA

Latvijā notiek it kā nemanāmi, bet dzīvokļu īpašniekiem ļoti svarīgi procesi. Pirmkārt, daudzdzīvokļu mājas noveco un remonts kļūst neatliekami. Otrkārt, būvdarbu izmaksas turpina pieaugt un tikai beidzamā gada laikā vien ir palielinājušās par 3,2%. Secinājums – jo ātrāk mājā tiks organizēti remontdarbi, jo izdevīgāk tas būs dzīvokļu īpašniekiem.

Ko darīt, ja mājai nav uzkrāti līdzekļi plānotajiem remontdarbiem? Apsaimniekošanas uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* iedzīvotājiem piedāvā interesantu iespēju, lai atrisinātu šo situāciju.

Remonts – šodien, apmaksā – rīt

Uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* dzīvojamo māju apsaimniekošanas nozarē darbojas jau 17 gadus. Šis uzņēmums no citiem atšķiras ar citādu skatījumu uz mājai nepieciešamajiem remontdarbiem – pārvaldnieks pēc dzīvokļu īpašnieku lūguma nomaina mājai jumtu vai cauruļvadu sistēmas, bet par darbu ļauj norēķināties pēc izveidota grafika. Tas nozīmē, ka iedzīvotāji par darbiem var maksāt laikā līdz trim gadiem.

Jau 2020. gadā *Rīgas namu apsaimniekotājs* saskārās ar to, ka pieprasījums pēc šādiem remontdarbiem ļoti palielinājās. Dzīvokļu īpašnieki ir sapratuši, ka samaksa par remontu uz nomaksu ir ļoti izdevīga.

Lai arī nākotnē spētu organizēt pēc iespējas vairāk remontdarbu, uzņēmums 2020. gada pavasarī pirmo reizi vērsās finanšu institūcijā *Altum* un saņēma aizdevumu 420 000 eiro apmērā, – stāsta uzņēmuma valdes priekšsēdētājs **Igors Trubko**. – Pēc tam varējām dzīvokļu īpašniekiem piedāvāt aizdevumu tūlītējai remontdarbu organizēšanai viņu mājās.

Kādiem nolūkiem mājas tērē naudu?

2020. gadā lēmumu par remontdarbu veikšanu pieņēma desmitiem māju dzīvokļu īpašnieki, kurus apkalpo uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Dažām mājām bija nepieciešamas pavisam nelielas summas steidzamu darbu veikšanai, – stāsta uzņēmuma galvenā inženiere **Viktorija Kurajeva**. – Piemēram, daudzdzīvokļu māja Mežciema ielā 6 Rīgā izmantoja īstermiņa aizdevumu 55 eiro apmērā sensora nomainīšanai, bet māja Tallinas ielā 3 Jūrmaalā nomainīja cirkulācijas sūkni, kas izmaksāja 488 eiro.

Bija arī mājas, kurām aizņēmums ļāva paveikt ļoti lielus darbus, kuru apmaksai paši dzīvokļu īpašnieki nevarētu uzkrāt līdzekļus ātri.

– Šādu darbu skaitā ietilpst jumtu nomainīšana, – saka galvenā inženiere. – Kā piemēru vēlos minēt māju Matīsa ielā 89 Rīgā, kur nācās steidzami

remontēt jumtu un dūmvadus. Šim mērķim iedzīvotāji izmantoja aizdevumu par kopējo summu aptuveni 24 000 eiro, kuru atmaksās pakāpeniski trīs gadu laikā.

Šāds aizdevums kā vienīgā iespēja sakārtot īpašumu ir tieši mazajām mājām, kurām kopējā platība nav liela un veidot uzkrājumus ir ļoti laikietilpīgi. Piemērs ir māja Kroņu ielā 13 k-1 Rīgā. Mājā ir tikai seši dzīvokļi, bet tās jumta remonts maksāja aptuveni 20 000 eiro. Protams, iedzīvotāji varētu daudzus gadus vākt naudu uzkrājumu fondā, bet katru reizi lietus laikā cīnīties ar saliešanas sekām. Dzīvokļu īpašnieki nobalsoja par aizdevumu un nu jau gadu dzīvo sausumā zem jauna jumta.

Izremontēja laikus, tāpat – ekonomēja

Cik ātrā laikā jāatmaksā līdzekļi par nomaksā veikto remontu? **Viktorija Kurajeva** apgalvo, ka šo lēmumu katras mājas dzīvokļu īpašnieki pieņem patstāvīgi. Ja māja ir liela un iedzīvotāji ik gadu uzkrājumu fondā iemaksā 10 000–12 000 eiro, tad viņi naudu atdod ātrāk. Mazu māju, kurās veikti lieli darbi, dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja aizdevumu atmaksāt pakāpeniski periodā līdz trim gadiem.

Dažos gadījumos, laikus veicot remontdarbus, dzīvokļu īpašniekiem izdodas pat ietaupīt, piemēram, mājā Bruņinieku ielā 89 Rīgā, kur otro gadu tiek veikti fasādes atjaunošanas un jumta nomainīšanas darbi.

– 2020. gadā šīs mājas dzīvokļu īpašnieki nobalsoja par aizņēmuma izmantošanu gandrīz 80 000 eiro apmērā, – stāsta **Viktorija Kurajeva**. – Šogad fasādes remonta darbi tiks turpināti. Pēc renovācijas darbu pabeigšanas dzīvokļu īpašnieki cer no pašvaldības palīdzības programmas līdzekļiem saņemt līdzfinansējumu, kas ļaus segt daļu no darbu izmaksām.

Iedzīvotāji vēlas remontēt vairāk

Pērn pēc palīdzības uzņēmumā *Rīgas namu apsaimniekotājs* vērsās iedzīvotāji, kuru mājās bija nepieciešama apkures sistēmu sagatavošana nākamajai sezonai. Darbā bija jāiegulda salīdzinoši neliela naudas summa – aptuveni 500–800 eiro, bet aizņēmums finanšu institūcijā *Altum* arī šeit izrādījās noderīgs. Par šiem līdzekļiem tika rekonstruēti siltummezgli mājām **Burtnieku ielā 35,**



lerīku ielā 31 un Ieriķu ielā 39, Gobas 16 un vēl citās adresēs.

– Un vēl – esam ievērojuši, ka, organizējot remontdarbus ar iespēju samaksāt pakāpeniski, dzīvokļu īpašnieki sāk domāt kompleksi un vēlas sakārtot visu mājas saimniecību kopumā, – novērojums dalās galvenā inženiere. – Piemēram, daudzdzīvokļu māja **Ulbrokas ielā 14 Rīgā** aizņēmās līdzekļus, lai sakārtotu mājas kanalizācijas sistēmu un vienlaicīgi saremontētu arī ietves gar māju asfalta segumu. Dzīvokļu īpašnieki **Bullju ielā 42B** vēlējās, lai vienas sezonas laikā viņiem tiktu nomainīts ne tikai jumta segums, bet arī ielikti pakešu logi koplietošanas telpās un nomainīts avārijas stāvvids.

Sava darbu vēsture ir arī mājai **Ruses ielā 13 Rīgā**. Sāksim ar to, ka māja par *Rīgas namu apsaimniekotāja* klienti kļuva tikai 2020. gada vasaras sākumā. Mēs pārņēmām māju ar avārijas stāvoklī esošu ūdensapgādes sistēmu, un jau tajā pašā 2020. gadā dzīvokļu īpašnieki nobalsoja par aizdevuma izmantošanu gandrīz 14 000 eiro apmērā ūdensvada remontam.

Positīvs un interesants gadījums notika **Salaspilī**. Šīs pilsētas pašvaldība katru gadu ar līdzfinansējumu piedalās savu māju pagalmu labiekārtošanas projektos. Daļu no darbu vērtības apmaksā paši dzīvokļu īpašnieki, bet lielāko izmaksu daļu sedz **Salaspils pašvaldība**.

– Pagājušajā gadā šādi darbi tika veikti mājas **Skolas ielā 13/2** pagalmā, – saka **Viktorija Kurajeva**. – Šīs mājas dzīvokļu īpašniekiem vēl nebija izdevies izveidot vajadzīgo uzkrājumu apjomu dalībai projektā, tādēļ tika izmantoti finanšu institūcijas *Altum* aizdevuma līdzekļi 37 600 eiro apmērā. Ieguldītie līdzekļi sevi ir attaisnojuši ar uzviju, jo māja saņēma arī lielu līdzfinansējumu no pašvaldības.

Tagad mājai **Skolas ielā 13/2** ir ne tikai jauns piebraucamais ceļš un izbūvētas auto stāvvietas, bet arī atjaunotas ietves, labiekārtoti ieejas mezgli, izveidoti apstādījumi.

Visērtākais veids

2021. gada maijā uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* atkārtoti vērsās finanšu institūcijā *Altum* par iespēju aizņemt vēl 420 000 eiro. Tam pamatā ir objektīva nepieciešamība – daudzi iedzīvotāji paši interesējas par iespēju veikt remontdarbus uz nomaksu.

– Kāpēc cilvēki paši nevar vērsties finanšu institūcijā vai bankā par aizdevumu remonta veikšanai?

– Šādā gadījumā kā viens, tā otrs aizdevējs mājai prasītu aizdevuma nodrošinājumu, – atbild uzņēmuma *Rīgas namu apsaimniekotājs* valdes priekšsēdētājs **Igors Trubko**. – Iedzīvotājiem šāda nodrošinājuma nav, jo viņi nevar iekļāt māju. Likt ķīlā atsevišķus dzīvokļus arī nav pareizi. Sanāk, ka saņemt naudu ar pārvaldnieka starpniecību ir visērtākā iespēja.

– Kāpēc citi apsaimniekošanas uzņēmumi neizmanto šādu shēmu?

– Es nevaru atbildēt uz šo jautājumu. Pēc manā rīcībā esošās informācijas, esam vienīgā apsaimniekošanas organizācija, kas aizdevumu izmanto šādā veidā. Mēs aizņēmāmies šo naudu valsts programmas ietvaros, kura bija piešķirta finanšu institūcijai *Altum* atbalsta sniegšanai mazajam un vidējam biznesam. Vieni uzņēmumi šādus aizdotus līdzekļus izmanto, piemēram, jaunu darbgaldu iegādei, citi – noliktavu aprikošanai, mēs aizdevumu izmantojam palīdzības sniegšanai iedzīvotājiem.

– Cik māju izdosies remontēt, pateicoties šai programmai?

– Pagājušajā gadā mēs palīdzējām aptuveni 40 mājām, tikpat daudz māju saņems palīdzību arī šogad.

– Jaunais aizdevums pietiks, lai palīdzētu visiem interesentiem?

– Pagaidām nav zināms, jo pieprasījums pēc darbiem ir ļoti liels – katru gadu uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* saviem klientiem noorganizē remontdarbus par aptuveni 2 miljoniem eiro.

KAM SŪDZĒTIES PAR MĀJAS UZKOPŠANU?

Iedzīvotāji mēdz būt neapmierināti ar savu māju sētniekiem, bet sētnieki – ar to, kā uzvedas iedzīvotāji

Ilona MILLERE

Ja jātiek skaidrībā par uzkopšanu, tas jāvaicā lielākajam pilsētas namu apsaimniekotājam. Viņa štatā nodarbināti visvairāk sētnieku un apkopēju. Devāties uz uzņēmumu Rīgas namu apsaimniekotājs, lai uzzinātu, kā viņi pieņem un izskata sūdzības par sanitārās uzkopšanas kvalitāti.

500 māju iedzīvotāji ietaupa uz kopšanas rēķina

Uz žurnālista jautājumiem atbild SIA Rīgas namu pārvaldnieks Apsaimniekošanas pārvaldes direktors Māris Jenne.

– Cik Rīgas namu pārvaldnieka apkalpošanā esošajām mājām ir savs sētnieks, bet cik ēkām sanitāro kopšanu veic uzkopšanas brigādes, kas objektos ierodas pēc grafika?

– Patlaban uzņēmumā kā štata darbinieki ir nodarbināti aptuveni 1140 sētnieki, kuri apsaimnieko mājas 3200 adresēs. Savukārt 100 uzkopšanas brigāžu darbinieki apkalpo 380 mājas. Vēl aptuveni 500 māju iedzīvotāji ir izvēlējušies ēku sanitāro kopšanu – kāpņutelpu un piemājas teritoriju uzturēšanu kārtībā – veikt pašu spēkiem. Tas raksturīgs ļoti nelielām mājām ar mazu dzīvokļu skaitu, jo algot sētnieku viņiem izmaksā ļoti dārgi.

– Kurš kontrolē, vai sētnieks strādā labi?

– Katram sētniekam ir savs uzkopšanas darbu vadītājs, kurš pārbauda viņa darbu. Šādu vadītāju tālruna numuri ir norādīti darba grafikā, kurš izvietots uz ziņojumu dēļa katrā kāpņutelpā. Mēs saprotam, ka šie grafiki bieži tiek norauti, jo dzirdam pārmetumus, ka iedzīvotāji nezina, kam sūdzēties, bet standarta situācijās šiem grafikiem ir jābūt. Vēlos paskaidrot, ka uzkopšanas darbu meistari arī bez iedzīvotāju sūdzībām pārbauda sētnieku darbu pēc sava grafika. Mazās mājās tas notiek apmēram četras reizes gadā, lielos objektos – līdz pat vienai reizei mēnesī.

– Vai viņi brīdina sētniekus par pārbaudes laiku, lai viņi varētu sagatavoties?

– Nē, kontroli veic bez iepriekšēja brīdinājuma.

Grafiks ir pazudis!

– Ko darīt iedzīvotājiem, ja uzkopšanas meistara tālruna numurs kopā ar grafiku norauts no sludinājumu dēļa?

– Par to, lai grafiks nepazustu no kāpņutelpas, atbild sētnieks un viņu uzraugošais meistars (uzkopšanas brigādei – uzkopšanas darbu vadītājs). Pamanot, ka grafiks ir pazudis, darbiniekiem tas jāizdrukā no jauna un jāizvieto koplietošanas telpās tam paredzētajā vietā.

– Ir gadījumi, kad grafiki pazūd uz ilgu laiku. Kā uzzināt tālruna numuru, kur vērsties ar sūdzību?

– Visvienkāršākais veids – zvanīt uz Rīgas namu pārvaldnieka Klientu apkalpošanas centru pa tālruni 8900. Operators reģistrēs sūdzību par sliktu uzkopšanas kvalitāti vai pazudušu grafiku un nodos to pārbaudei.

– Pieņemsim, ka esat saņēmuši iedzīvotāju sūdzību par sētnieka darbu. Kas notiek tālāk?

– Katru gadījumu mēs vērtējam individuāli. Pirmkārt, skatāmies, vai sūdzība par šo adresi ir pirmo reizi vai sūdzības tomēr bijušas arī agrāk. Otrkārt, pārbaudām, kādi bijuši kontroles dienesta atzinumi par iepriekš saņemtajām sūdzībām. Ja sētnieks jau ir saņēmis disciplināros sodus par sliktu uzkopšanu, mēs vērtējam viņa atbilstību ieņemamajam amatam.

Kā to pārbaudīs?

– Kas ieradīsies mājā, lai kontrolētu sētnieku darbu: tikai viņa darbu vadītājs vai vesela komisija?

– Tas būs viens speciālists – uzkopšanas darbu meistars.

– Cik drīz pēc sūdzības saņemšanas viņš ieradīsies konkrētajā adresē, lai veiktu pārbaudi?

– Normatīvie akti nenosaka kārtību, cik ātri uzraugošajam personālam jāreaģē uz iedzīvotāju sūdzību. Ņemot vērā manu pieredzi, teikšu, ka parasti meistars dodas uz pārbaudi tajā pašā dienā, kad tika saņemta sūdzība.

– Visbiežāk iedzīvotāji sūdzas, ka sētnieks ignorē prasību veikt kāpņutelpu mitro uzkopšanu. Kā uzkopšanas darbu meistars ziņās, vai grīda kāpņutelpā ir mazgāta vai ne?

– Kontroles metode ir fiziska pārliedzināšanās par sūdzībā minēto faktu: meistars ar roku vai roku cimdā pārbauda testējamo virsmu tīrību. Piemēram, viņš skatās, vai uz grīdas ir palikuši putekļi un dzīvnieku spalvas, vai lifta pogas ir tīras, vai noslaucītas margas. Ticiet man, pieredzējis uzkopšanas darbu meistars viegli var noteikt, vai kāpņutelpā netīrumi krājušies nedēļām vai pa kāpnēm tikko kāpis cilvēks ar netīriem apaviem.

„Svarīgi zināt, ka ikvienam iedzīvotājam ir tiesības sūdzību, bet arī fotogrāfijas par slikti paveiktu uzkopšanas darbu mājā uz e-pastu: rnpārvaldnieks@rnpārvaldnieks.lv.”

Rājiens!

– Kā jūs sodāt sētnieku, ja pēc pārbaudes rezultātiem izrādās, ka viņš ir savu darbu veicis pavisam?

– Sētnieks, kurš saņēmis vairākus aizrādījumus vai viņam bijuši noformēti akti par nekvalitatīvi izpildītiem uzkopšanas darbiem, nevar cerēt uz karjeras attīstību uzņēmumā. Gadījumos, kad mēs

piedāvājam darbiniekam kādu lielāku darbu vai augstāku posteni, mēs noteikti vērtējam viņa darbu pagātnē. Sētnieks ar sliktiem rezultātiem nevar pretendēt arī uz premiālam piemaksām, bet, ja pārkāpumi tiek konstatēti sistemātiski, šāds darbinieks, visticamāk, zaudēs darbu.

– Vai par sētnieka darba pārbaudes rezultātiem jūs informējat arī konkrētās mājas iedzīvotājus?

– Noteikti nē, jo šis ir darba attiecības, kas ir tikai darba devēja un darbinieka kompetencē. Savukārt mājas dzīvokļu īpašnieki savus jautājumus vienmēr var uzdot rakstveidā un saņemt uz tiem rakstveida atbildes.

Dezinfekcija nav obligāts pasākums?

– Sākoties ārkārtējai situācijai, Rīgas namu pārvaldnieks ziņoja par kāpņutelpu dezinfekcijas līdzekļu iepirkumu, tomēr iedzīvotāji sūdzas, ka konkrēti viņu māju kāpņutelpās dezinfekcijas darbi nenotiek.

– Dezinfekcija pašlaik sētniekiem ir uzdevums numur viens. Viņiem ir jādezinificē ieejas durvju rokturi, kāpņu margas, lifta pogas. Kaut arī uzkopšanas darbus regulējošajos normatīvajos aktos

teikts, ka sētnieka pienākums ir mitro uzkopšanu koplietošanas telpās veikt reizi nedēļā, mēs patlaban nodrošinām mitro kopšanu divas reizes nedēļā un arī visu minēto virsmu dezinfekciju. Konsultējamies ar Slimību profilakses un kontroles centra speciālistiem, kuri mūs pārliecināja, ka pašlaik ir pilnīgi pietiekami mitro kāpņutelpu uzkopšanu veikt ar ierastajiem mazgāšanas līdzekļiem. Mēs tomēr izvēlamies papildu drošību un nodrošinām virsmu apstrādi ar dezinfekcijas šķīdumiem.

– Vai pārvaldnieks sētniekiem izsniedz arī individuālās aizsardzības līdzekļus: maskas un cimdus?

– Pagaidām mēs to nedarām. Mēs katru nedēļu sazināmies ar Slimību kontroles un profilakses centra speciālistiem un informējam par savu veikumu. Pagaidām speciālisti ir apliecinājuši, ka paša sētnieka drošībai pietiek ar vispārīgo rekomendāciju ievērošanu, un tās ir – divu metru distance, regulāra personīgā higiēna, roku mazgāšana u.c.

– Kāda pašlaik ir situācija ar sētniekiem?

– Atzišos, ka, sākoties ārkārtējai situācijai, bija darbinieki, kuri ļoti sakāpināti reaģēja – baidījās strādāt, pat saslīma. Mēs šajā laikā jaunas vakances neizsludinājam, jo darbus turpinājam pēc ierastā grafika: saslīmušo vai atvaļinājuma aizgājušo sētnieku nomaina kolēģi. **K**

Ko nosaka likums?

Vispārīgās prasības koplietošanas telpu sanitārajai uzkopšanai daudzdzīvokļu mājās nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 906 Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi.

■ Kas noteikumos teikts par kāpņutelpu mitro uzkopšanu?

Kāpņutelpā vismaz vienu reizi nedēļā veicama mitrā uzkopšana. Sliktos laikapstākļos mitrā uzkopšana veicama biežāk – dzīvojamās mājas pārvaldītāja noteiktajos termiņos. Kāpņutelpas logi jānomazgā vismaz vienu reizi gadā.

■ Vai šie noteikumi attiecas uz ikvienu māju?

Jā, šie noteikumi jāievēro visās dzīvojamās mājās, un nav svarīgi, vai to pārvalda pašvaldības uzņēmums vai māju valdījumā pārņēmuši īpašnieki un tās pārvaldnieks ir kooperatīvs, dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai cits privāts apsaimniekošanas uzņēmums.

■ Vai māja var noteikt savus individuālus noteikumus?

Jā, pēc dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma, ja par to nobalso vairākums, mitro uzkopšanu var noteikt biežāk, bet nedrīkst aizmirst, ka tad iedzīvotāju izdevumi par sētnieka pakalpojumiem pieaugs. Likums neļauj uzkopšanas regularitāti noteikt retāk, nekā paredzēts likumā, kā arī atteikties no mājas sanitārās uzkopšanas pilnībā.

■ Vai ir atļauts piemājas teritoriju un koplietošanas telpas kopt pašu spēkiem un atteikties no sētnieka pakalpojumiem, lai ekonomētu līdzekļus?

Jā, ar dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumu var atteikties no sētnieka pakalpojumiem. Lēmumā jānorāda, ka dzīvokļu īpašnieki veiks sanitāro kopšanu pašu spēkiem pēc iepriekš izveidota grafika (bez pārvaldnieka līdzdalības) un par šiem darbiem atbildīgais būs kāds no īpašniekiem, piemēram, mājas vecākais. Dzīvokļu īpašniekiem jāatceras, ka viņu māju, tāpat kā citas, reizēm var apsekt pašvaldības policija. Ja atklāsies kāds pārkāpums – nenoslaučīts trotuārs, nepļauta zāle vai netīra kāpņutelpa –, tad no lēmumā fiksētās atbildīgās personas prasīs atbildību.

VAI VISPĀR BIJA SALIEŠANA?

Apdrošināšanas kompānijas eksperts stāsta, kā iedzīvotāji māna cits citu un apdrošināšanas kompānijas

Liene VARGA

Dzīvokļa apdrošināšana glābj no dažādām nepatīkšanām. Nopludināšanas gadījumā dzīvokļa remonta izdevumus segs apdrošināšanas kompānija. Ja kaimiņa noliešana esat vainojams jūs, tad arī maksā apdrošinātājs, pie nosacījuma, ka police – ir drošība, bet reizēm izveidojas samudžinātas attiecības un kārtīgi konflikti. Kādēļ tā?

Grīda sausa, bet no griestiem līst?

Redakcijā vērsās rīdzinieks Ēvalds Jasāns, lai izstāstītu savu stāstu. Pārdzīvotais skar viņa mamma – dzīvokļa Rīgā, Anniņmuižas ielā, īpašnieci.

– 2019. gada 18. oktobrī mana mamma no apdrošināšanas kompānijas saņēma vēstuli ar prasību samaksāt 2800 eiro par kaimiņiem nodarīto materiālo zaudējumu. Apdrošinātāji apgalvoja, ka tā paša gada 11. augustā mammas dzīvoklī plīsusi veļasmašīnas caurule, kā rezultātā notikusi apakšējo kaimiņu saliešana. Plūdu izraisīšanā apsūdzētā kundze stāsta pavisam ko pretēju – viņa apgalvo, ka ne 11. augustā, ne citā dienā viņas dzīvoklī nav bijusi saliešana, vismaz ne klasiskā izpratnē, kad ūdens ir uz grīdas. Turklāt veļasmašīna ir kārtībā un darbojas nevainojami. Vienīgais, ko sieviete atminas, ka ap minēto datumu pie viņas durvīm zvanījuši mājas pārvaldnieka avārijas brigādes darbinieki. Par to kundze nav brīnījies, jo mājā avārijas ar noplūdēm notiekot bieži, inženierkomunikācijas jau vecas.

– Mamma nezināja, ka pēc *paburzīšanās* vannasistabā avārijas dienesta meistari noformēja aktu par to, ka veļasmašīnas caurule bijusi it kā bojāta, – stāsta Ēvalds.

Šie atklājumi sekoja cits citam tikai pēc tam, kad apdrošināšanas kompānija pie dzīvokļa īpašnieces vērsās ar regresa prasību. Apdrošinātāji ir pārliecināti, ka tieši konkrētā dzīvokļa īpašniece ir atbildīga par apjomīgo remontu, ko nācies veikt stāvu zemāk dzīvojošajiem kaimiņiem.

Situāciju varētu nosaukt par samērā tipisku, ja vien neatklātos kāds iepriekš nezināms fakts.

Izrādās, Ēvalds Jasāns ir augsti kvalificēts speciālists – viņš ir būvuzņēmējs un viens no retajiem būvniecības tāmju inženieriem Latvijā, kam ir maģistra grāds.

– Kopš 2015. gada es sadarbojos ar apdrošināšanas kompānijām, palīdzu novērtēt zaudējumu apmēru, ja ir iestājies nekustamā īpašuma apdrošināšanas gadījums, – stāsta Ēvalds Jasāns. – Protams, ka man ir arī tāmētāja sertifikāts.

Vai vispār bija saliešana?

No savas pieredzes Ēvalds var izstāstīt neskaitāmus piemērus, kad apdrošināšanas kompāniju klienti mēģina izmantot situāciju, lai palielinātu savu zaudējumu apmēru un saņemtu lielāku kompensāciju.

– Diemžēl nekvālitatīvi normatīvie akti provocē šādas situācijas, un tā notika arī manai mammai, – uzskata Ēvalds.

– Mājas pārvaldniekam tik tiešām ir akts par avārijas brigādes izsaukumu sakarā ar saliešanu minētajā datumā. Izsaucēja bijusi kaimiņiene stāvu zemāk, – stāsta būvniecības eksperts. – Ir arī avārijas brigādes noformēts akts par to, ka avārijas cēlonis ir mammas veļasmašīnas plīsusī caurule. Palīdzu uzrādīt fotofikšāciju, kādai pēc normatīvu prasībām noteikti jābūt. Izrādījās, ka fotogrāfiju nav. Vēl vairāk, mamma pat neuzzinātu par šāda akta esamību, ja vien nebūtu apdrošinātāju prasības. Sanāk – es varu pie jums ienākt paviesoties un tajā pašā laikā noformēt aktu par to, ka esat nolējusi kaimiņus...

– Ko iesāka it kā salietā kaimiņiene?

– Viņa rīkojās tieši tā, kā būtu jārikojas istas avārijas gadījumā – izsauca apdrošināšanas kompānijas pārstāvi un parādīja it kā salietos griestus, atlupušās tapetes un cietušo laminātu. Turklāt apdrošinātāju pārstāvis savā aktā norāda, ka vannasistabā, kura, visticamāk, varēja ciest no stāvu augstāk plīsusās veļasmašīnas, salējuma pazīmju nav, bet kaut kādā mistiskā kārtā tie ir pārvietojušies uz istabu. Apdrošināšanas kompānijas aktā ir minēts, ka iespējama saliešanas cēlonis ir veļasmašīnas ūdens pievada plīsums. Šis slēdziens ir uzrakstīts, pamatojoties tikai uz cietušās personas viedokli.

Alternatīvā versija

Ar to absurdās lietas vēl nebeidzas. Ēvalds stāsta, ka apdrošināšanas kompānijas pārstāvis, veicot kaimiņu dzīvokļa apsekošanu, nebija izmantojis nekādu tehnisko aprīkojumu.

– Piemēram, saliešanas faktu apstiprina mitruma pēdas griestos un uz sienām. To mēra ar speciālu mitruma mērītāju. Fotofikšācija ir vājš pierādījums: kaut arī fotogrāfijās ir redzams, ka kaimiņu dzīvoklī ir atlimējušās tapetes, es kā

speciālists varu nosaukt vismaz četrus cēloņus, kādēļ tapetes varētu būt tādā stāvoklī. Pirmais – siena pirms tapešu uzlīmēšanas nebija nogrunvēta, otrs – pēc tapešu uzlīmēšanas telpā bija caurvējš, trešais – izvēlēta nepareiza, tapetēm neatbilstoša līme un tapetes varēja atlimēties no vecuma.

Apdrošināšanas kompānijas pārstāvis bija norādījis, ka cietušajā dzīvoklī bojājumi konstatēti arī griestos. Fotogrāfijā redzami plankumi atrodas ūdensvada un kanalizācijas stāvvadu tuvumā. Šīs caurules ir istabā, bet ne sanitārajā mežglā, kur augstāva dzīvoklī it kā plīsusi veļasmašīnas caurule.

– Man ir loģisks notikumu skaidrojums, – saka Ēvalds Jasāns. – Divus gadus pirms aprakstītajiem notikumiem manas mammas dzīvokli pamatīgi salēja, jo mājā plīsa koplietošanas stāvvads. Bojājumi atradās tieši tur, kur tagad tos uzrāda lejasstāva kaimiņiene. Mammas dzīvoklī ūdens plūdoja pa grīdu, varēja izsūkties cauri pārseguma panelim un parādīties kaimiņienes griestos.

– Ja salējums bija pirms diviem gadiem, kādēļ par apdrošināšanu atcerējās tikai tagad?

– Manuprāt, skaidrojums ir vienkāršs – kaimiņienes polisei ir samērā augsts pašrīks – ne 70 eiro, kāds tas ir ierasti, bet gan 700 eiro. Tas nozīmē, ka police nesedz tādu sīkus darbiņus kā griestu remontu. Ar laiku atlimējās arī tapetes, un nu jau iesniegums apdrošinātājiem kļuva ekonomiski izdevīgs – remonta kopējās izmaksas pārsniedza 700 eiro.

Iedzīvotāji māna apdrošinātājus

Ēvalds savu versiju uzskata par reālu arī tāpēc, ka viņa izglītība ļauj izdarīt eksperta slēdzienu, bet

DZĪVOKĻU APSKATES DETALĀS RE

Situāciju komentē Latvijas apdrošinātāju asociācijas prezidents Jānis Abašins.

– Vai asociācijas ieskatā likums pietiekami stingri regulē dzīvokļu apskates, kuras apdrošinātāji veic apdrošināšanas gadījumos?

– Normatīvie akti neregulē tieši dzīvokļa apskates apdrošināšanas gadījumos. *Apdrošināšanas līguma likums* regulē apdrošināšanas līgumā iesaistīto pušu tiesības un pienākumus, atlīdzības lēmuma pieņemšanas un izmaksas kārtību, bet nenosaka atlīdzības lēmuma pieņemšanai nepieciešamās darbības katrā apdrošināšanas veidā vai pat atsevišķā produktā. Likuma 31. pants paredz, ka apdrošinātājam nav tiesību bez pārliecināšanās par apdrošinātā

riska iestāšanos un zaudējumu apmēru pieņemt lēmumu par apdrošināšanas atlīdzības izmaksu.

Dzīvokļa nelaiemes gadījumu apdrošināšanu var zināmā mērā salīdzināt ar citu riska apdrošināšanas veidu – automašīnas apdrošināšanu pret riskiem jeb KASKO apdrošināšanu. Tie abi ir brīvprātīgie apdrošināšanas veidi, un likums tos neregulē detaļās, regulāciju šajā gadījumā veic tirgus un apdrošināšanas sabiedrību konkurence. Konkurencē ir ļoti svarīga ne tikai polises cena, bet arī klientu pieredze ar konkrēto apdrošināšanas sabiedrību – Latvija ir pietiekam maza, un sliktas pieredzes

stāsti izplatās, mazina apdrošinātāju reputāciju un citu klientu vēlmi iegādāties viņa polisi.

Turpinot ar salīdzinājumiem no auto apdrošināšanas jomas, Latvijā ir spēkā OCTA jeb obligātā auto īpašnieka atbildības apdrošināšana. Tieši tādēļ, ka tas ir obligātais veids, likumi to regulē daudz detalizētāk un, piemēram, noteik, ka „veikt transportlīdzekļa tehnisko ekspertīzi sakarā ar transportlīdzeklim nodarīto bojājumu Latvijas Republikā ir tiesīgs Transportlīdzekļu apdrošinātāju biroja sertificēts eksperts, kas tehniskās ekspertīzes veikšanas procesā var iesaistīt arī citu personu, par kuras rīcību tas atbild”. Tātad būtiskākā atšķirība starp tirgus regulācijas pakāpēm ir tā, vai apdrošināšanas veids ir obligāts vai brīvprātīgs.

– Vai tiešām ir iespējams, ka appludināta dzīvokļa apskati veic apdrošinātāja pārstāvis, kuram nav speciālas izglītības, sertifikācijas un mērinstrumentu?

– Jā, konstatēt radītos bojājumus vizuālā apskatē var arī apdrošināšanas sabiedrības darbinieks bez speciālas sertifikācijas. Protams, ir vēlams, lai pārstāvim būtu attiecīgas zināšanas un prasmes, bet tas ir katras apdrošināšanas kompānijas darba organizācijas un iekšējo normatīvu jautājums. Nopietnāku bojājumu gadījumā (piemēram, lieli ugunsgrēki) apskati un bojājumu novērtēšanu veic attiecīgas kvalifikācijas speciālisti.

– Vai ir iespējams, ka būvuzņēmums, kuram ir uzticēta gan

remontdarbu tāmēšana, gan (pēc dzīvokļa īpašnieka izvēles) dzīvokļa remonts, ir ieinteresēts ietāmet lielākus remontdarbus, un kā nozare regulē šādus interešu konfliktus?

– LAA nav šādas informācijas, lai varētu komentēt iespējamo būvuzņēmuma ieinteresētību.

Šis jautājums tiek regulēts tādējādi, ka apdrošinātājs izvērtē izveidotās tāmes pamatotību, jo apdrošinātājs nav ieinteresēts izmaksāt nepamatoti lielu atlīdzību, turklāt tikai daļā gadījumu ir iespējams vērsties ar subrogācijas* prasību pret zaudējumu nodarītāju.

Atgriežoties pie līdzībām ar auto apdrošināšanu jeb KASKO, situācija ir ļoti līdzīga – zaudējumu novēršanas tāmi izveido serviss, kas labos automašīnu,

apdrošināšanas kompānijas pārstāvis, kurš veicis apsekošanu konkrētajā gadījumā, pēc izglītības ir psihologs.

– Patlaban normatīvi neuzliek par pienākumu apdrošināšanas kompānijām apsekošanas aktu noformēšanai algot speciālistus ar izglītību, to var darīt ikviens – psihologs, šoferis vai apkopējs. Tikai viens punkts *Apdrošināšanas līguma likumā* noteic, ka apdrošināšanas kompānija atbildību nedrīkst izmaksāt, ja tā nav pārliecinājusies, ka fiksētie bojājumi ir tieši saistīti ar konkrēto apdrošināšanas gadījumu. Mana pieredze ļauj secināt, ka aptuveni katrā trešajā gadījumā cietušais mēģina pievilkt apdrošināšanas gadījumam papildu remontdarbus: „Redzat, man šeit lamināts ir nedaudz bojāts, bet šeit – tapetes līmējas nost.” Uz mani šādas žēlabas neiedarbojas, sāku tehnisko pārbaudi un bieži secinu, ka bojājumi nenoliedzami ir, bet tie nekādi nav saistīti ar konkrēto apdrošināšanas gadījumu. Kad paziņoju to klientam, viņš tūdaļ beidz žēlo runu par to vai citu bojājumu.

Kam lai tic?

– **Vai sanāk, ka Latvijā ir apdrošināšanas kompānijas, kuras apdrošināšanas gadījuma apsekošanai noalgo sertificētus speciālistus, bet ir arī tādas, kuru darbiniekam nav pat izglītības ar profilu saistītā specialitātē?**

– Jā, uz jūsu dzīvokli var atnākt cilvēks, kurš nav eksperts.

– **Vai likums paredz prasību, ka apdrošināšanas uzņēmuma pārstāvjiem ekspertīzes veikšanā ir jāizmanto speciāls aprīkojums?**

– Nē, šādu prasību likumā nav.

Pārsteidzošs eksperiments

– **Ko jūs darijāt, lai pierādītu savas mammas taisnību?**

– No pārdzīvojumiem un stresa mamma smagi saslima. Kaut gan tagad veselība jau ir uzlabojusies, notikušais vienalga viņas atmiņā saglabāsies kā smags trieciens. Protams, ka es nepiekrītu apdrošināšanas kompānijas prasībai. Gāju vēl tālāk – veicu eksperimentu: piezvanīju tam pašam ekspertam, kurš veica apsekošanu it kā manas mammas salietajā dzīvoklī. Es pasūdzējos, ka manas mammas dzīvoklis šajās dienās ir saliets un man nepieciešams eksperta slēdziens, lai vērstos tiesā pret augststāva dzīvokli par zaudējumu piedziņu.

– **Vai eksperts, viņš arī psihologs, atbrauca pie jums veikt pārbaudi?**

– Protams, un es veicu visas apsekošanas norises videoierakstu. Eksperts ar mobilo telefonu veica it kā salieto griestu fotofiksāciju. Saprotams, ka griesti bija pilnīgi sausi un pēc manis pieminētās avārijas pirms diviem gadiem – arī pārkrāsoti. Aprbrīnojami, bet eksperts ieraudzīja jaunas saliešanas pazīmes, vēl vairāk, viņš tās ieraudzīja arī lamināta segumā uz grīdas. Es saņēmu remonta tāmi nemaz nesalietam dzīvoklim un praktiski kaut vai nākamajā dienā varēju sākt tiesvedību pret kaimiņu no augšējā stāva par zaudējumu piedziņu.

Tiesa tiks galā!

– **Kā turpmāk aizstāvēsiet savas mammas intereses?**

– Ar apdrošināšanas kompānijas pārstāvi mēs tiksīmies tiesā. Uzskatu, ka man ir pietiekami liekas izredzes šo tiesu vinnēt.

– **Kāda ir globālā kļūda, kas nekustamā īpašuma apdrošināšanas sistēmā ļauj notikt šādiem un līdzīgiem gadījumiem?**

– *Caurumi* normatīvajos aktos. Piemēram, apsekošanas veikšanai apdrošināšanas kompānijas bieži izmanto būvniecības uzņēmumu pārstāvjus. Viņi apseko, uzraksta slēdzienu un uzreiz paši piedāvā veikt remontu. Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības izvēlēties, vai viņš vēlas saņemt atbildību naudā vai arī uzreiz izpildīt remontdarbus. Uzskatu, ka tas nav korekti, jo būvnieki ir ieinteresēti uzrādīt dārgus bojājumus, jo tā viņi sev nodrošina darbu. Patiesais maksātājs ir tas, kuram apdrošināšanas kompānija izvirza regresa prasību.

– **Ko Latvijā vajadzētu mainīt, lai tāda prakse beigtos?**

– Man ir cieša pārliecība, ka būtu jādibina profesionāla asociācija, kura cīnītos par nozares sakārtošanu: ir jābūt sertificētiem speciālistiem, un tikai viņiem būtu tiesības veikt apsekošanu un risināt konfliktsituācijas. Kamēr katrs krāvējs Latvijā varēs būt apdrošināšanas gadījumu eksperts, nozarē valdīs haoss.

– **Jūsu ieteikumi citiem, iespējams, melīgu apsūdzību upuriem?**

– Pirmais padoms visiem: ja pie jūsu durvīm zvana avārijas brigādes pārstāvis, vispirms pārliecinieties, vai jūsu dzīvoklī ir kādas saliešanas pazīmes. Ja šādu pazīmju nav, jums ir tiesības neielaiest avārijas brigādi. Ja tomēr savā dzīvoklī ielaižat avārijas dienesta cilvēkus, neesiet kūtri,



fotografējiet visu notiekošo. Lai meistars jūsu telefona kamerai skaidri ir saprotami paskaidro, no kurienes, kādēļ un pēc kā rīkojuma viņš atrodas jūsu dzīvoklī. Tā jau būs fakta fiksācija, kura var ļoti palīdzēt iespējamās tiesvedības gadījumā.

Ja cilvēks kaut ko sāk runāt par fizisko personu datu aizsardzības likumu, tad ziniet – tās ir muļķības, jo viņš atrodas jūsu dzīvoklī un, pārkāpjot sveša īpašuma robežas, katram ir jāapzinās rīcības sekas.

Ja tik tiešām noplūde ir bijusi, jums ir tiesības redzēt, ko un cik lielā apmērā esat nopludinājuši. Arī pie kaimiņiem redzēto ieteiktu fiksēt video, turklāt akta noformēšanas procesā iespējamā vainnieka klātbūtne ir ļoti vēlama.

Krāpties ir bīstami!

– **Kā speciālists, lūdzu, izskaidrojiet, vai tiesām dzīvokļa īpašniekam ir tiesības apdrošinātājam prasīt tapešu pārlīmēšanu visā istabā, ja saliešanas rezultātā ir atlimējis viens neliels stūrītis?**

– Ja tiek pierādīts, ka atlimēšanās cēlonis ir saliešana, tad cilvēkam ir jāizmaksā kompensācija dzīvokļa savešanai tādā kārtībā, kāda tā bija pirms avārijas, bet ar vismazāko naudas ieguldījumu.

– **Ko tas nozīmē?**

– Tas nozīmē, ka parastas papīra tapetes varēs mainīt tikai uz papīra tapetēm. Iespējams, visas tapetes var nepārlīmēt, bet tikai salabot bojāto vietu, izmantojot speciālu remonstsastāvu. Ja runa ir par griestiem, tad tos pārkrāso. Ja runājam par laminātu, tad maina tikai sabojāto laukumu (pie nosacījuma, ka šādas markas lamināts ir nopērkams). Ja tādu pašu laminātu nopirkt nav iespējams, tad tāmē paredz visas grīdas klājuma nomaiņu.

– **Vai cilvēks var saņemt naudas kompensāciju, bet remontu neveikt?**

– Vispār jau var, tikai, ja viņa dzīvokli salies vēlreiz un nenomainītais lamināts nonāks vēl sliktākā stāvoklī, tad otrreizējo kompensāciju apdrošinātāji atteiks, jo pēc pirmā gadījuma remonts netika veikts. Nepatikšanas var sanākt vēl lielākas – apdrošināšanas kompānija var vērsties policijā, jo dzīvokļa īpašnieks ir mēģinājis krāpties ar apdrošināšanas prēmiju. **K**

GULĒ TIRGUS

taču gala lēmumu par tāmes lielumu var pieņemt tikai ar apdrošinātāja piekrišanu, kas noteikti nepiekrītis nepamatotām izmaksām un redzami *uzpūstām* tāmēm.

– **Cik bieži asociācijas biedri sastopas ar krāpniecības mēģinājumiem dzīvokļu appludināšanas gadījumos, un kā šie mēģinājumi izpaužas?**

– LAA rīcībā nav šādas informācijas, tā netiek apkopota. Ir dzirdēti atsevišķi gadījumi, kad klients ir ieinteresēts pie aktuālajiem bojājumiem „pieskaitīt”

arī vecus bojājumus, ar šādiem gadījumiem ir sastapies arī intervētais Ēvalds Jasāns. Šādos gadījumos tiek padziļināti izpētīti negadījuma apstākļi un vērtēta iespējamā cēloņsakarība ar aktuālo negadījumu.

– **Kādi normatīvo aktu grozījumi būtu nepieciešami, lai nepieļautu konfliktus, kas ir līdzīgi rakstā aprakstītajiem?**

– Pašreizējā kopējā situācija nozarē pagaidām neliecina, ka nepieciešams veikt kādus grozījumus normatīvajos aktos.

Jau pašlaik personai, pret kuru ir vēsta subrogācijas prasība, ir iespējas aizstāvēt savu viedokli – lūgt apdrošinātājam uzrādīt dokumentus, ar ko ir pamatota subrogācijas prasība, – fotogrāfijas, aktus, aprēķinus. Apdrošinātājam, lai iesniegtu subrogācijas prasību pret kādu personu, ir pienākums pierādīt šīs personas atbildības priekšnoteikumus: 1) prettiesiska vainojama darbība, 2) cēloņsakarība, 3) zaudējumu esamība un apmērs. Tātad apdrošinātājam jāpierāda konkrēto zaudējumu esamība.

Ja persona neatzīst prasību pret sevi par pamatotu, tas ir jādara zināms apdrošinātājam, norādot, kādēļ prasību neatzīst, un savu interešu aizstāvībai persona ir tiesīga vērsties tiesā.

Mēs zinām, ka jebkura sistēma ir uzlabojama un, ja Latvijā tiks konstatēti daudzi gadījumi ar problemātiskām nekustamajam īpašumam veiktām zaudējumu novērtēšanām vai daudz apstrīdētu regresa prasību, vienmēr ir iespējams iniciēt likumu grozījumus, kas paredzētu apdrošinātājiem kādas obligātas prasības vai nosacījumus. Te gan ir jāatceras,

ka, ieviešot jaunas obligātas prasības apdrošinātājiem, paaugstinās to izmaksas un var mainīties polišu cenas.

Aprakstītais gadījums nav patīkams, taču no viena gadījuma nevajadzētu izdarīt secinājumus par visu sistēmu un censties to mainīt. Kā rakstā min pats Ēvalds Jasāns, viņš kā sertificēts speciālists sadarbojas ar apdrošinātājiem un nodrošina augstas kvalitātes vērtējumu – arī tā ir pieredze ar apdrošināšanas darbību Latvijā. Iespējams, ir jāatrisina tikai ar konkrēto apdrošinātāju saistītais konflikts. **K**

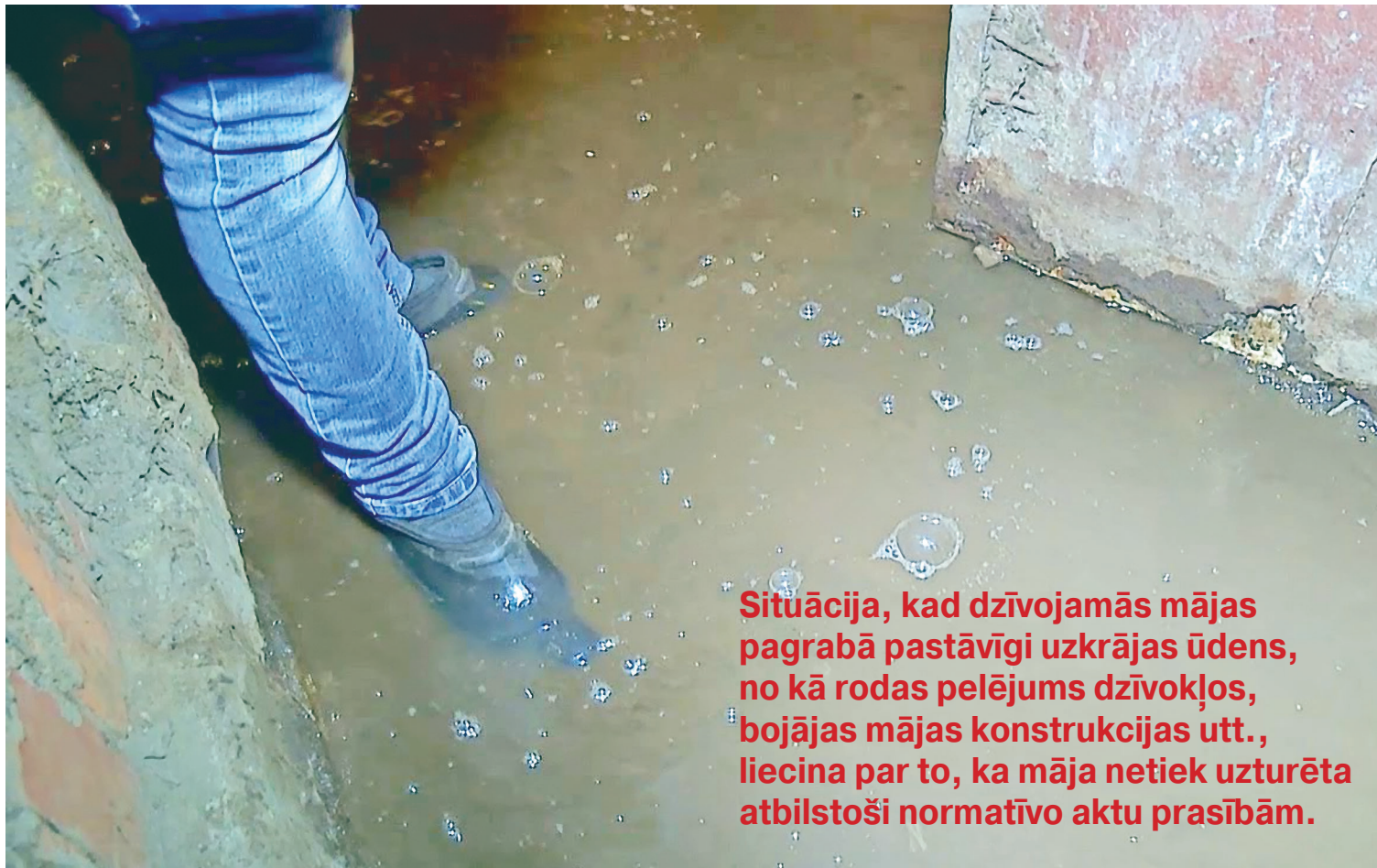
* Šajā gadījumā stāsts ir nevis par regresa, bet par subrogācijas prasību, kas ir līdzīga, bet ne identiska regresa prasībai.

Regresa prasība – apdrošinātāja prasība izmaksātās summas apmērā, kas vērstā pret pašu apdrošināto civiltiesiskās atbildības apdrošināšanā.

Subrogācijas tiesība – apdrošinātāja, kas ir izmaksājis apdrošināšanas atlīdzību, tiesības arī citos nedzīvības apdrošināšanas veidos vērst prasības tiesības izmaksātās summas apmērā pret personu, kura ir atbildīga par zaudējumiem un kas NAV pati apdrošinātā persona.

MĀJAS VECĀKAIS MUMS RADA ZAUDĒJUMUS!

Kā rīkoties pārvaldniekam, ja mājas pagrabā pastāvīgi krājas ūdens no lietusgāzēm vai noplūdēm inženiertīklos?



Situācija, kad dzīvojamās mājas pagrabā pastāvīgi uzkrājas ūdens, no kā rodas pelējums dzīvokļos, bojājas mājas konstrukcijas utt., liecina par to, ka māja netiek uzturēta atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Ilona MILLERE

Vislielākā nelaime mājā ir tad, ja starp dzīvokļu īpašniekiem un kopsapulcē izvēlēto mājas vecāko trūkst saskaņas. Šādā sarežģītā situācijā nonākuši mājas Brīvības ielā Rīgā iedzīvotāji.

Cauruli salaboja pēc četrām stundām!

Terēze dzīvo pirmajā stāvā mājā, kas pēc speciāla projekta uzbūvēta pagājušā gadsimta astoņdesmito gadu beigās. Pēc Terēzes stāstītā, māja palikusi līdz galam neuzbūvēta, atstājot dažus neatrisinātus tehniskus jautājumus.

Ar laiku senās neizdarības radījušas jaunas problēmas. Piemēram, mājai slikti strādā lietussūdens kanalizācija, tādēļ pagrabā stipru lietavu laikā ieplūst ūdens.

Taču, kad jūlija beigās mājā plīsa ūdensapgādes caurule, pagrabs pieplūdījis ar ūdeni.

Terēze, kurai darba pienākumu dēļ jāceļas agri, jau pulksten piecos no rīta pagraba vietā ieraudzīja ezeru.

– Ar lielām grūtībām izdevās sazvānīt apsaimniekotāju un izsaukt avārijas brigādi, – stāsta sētniece. – Cauruli salaboja tikai pulksten deviņos no rīta.

Uzņēmums *Rīgas ūdens* piedāvāja atsūknēt no pagraba ūdeni, bet tad kļuva zināms, ka iedzīvotāju izvēlētais mājas vecākais no šī pakalpojuma atteicies, jo nav saskatījis lietderību mājas kopējo līdzekļu tērēšanā. Galu galā ūdens taču kaut kad sasūksies zemē.

Terēze šādai pieejai kategoriski nepiekrīt. Skaidrs, ka ūdens *aizies zemē*, bet, kamēr to sagaidīs, pagrabā būs paaugstināts mitrums, kas kaitīgi iedarbosies uz mājas pamatiem un konstrukcijām.

– Mājas vecākais taupa naudu it kā mājas renovācijai, – stāsta Terēze. – Viņu neinteresē tas, ka pirmā stāva dzīvokļos pastāvīgi ir mitrs, bet pagrabā ož pēc puuma.

Sētniece ir pārliecināta, ka mājas pilnvarotā persona nerīkojas dzīvokļu īpašnieku interesēs, viņas viedokli atbalsta un aizstāv mājas pirmo stāvu iedzīvotāji, bet pierādīt neko neizdodas. Kā rīkoties iedzīvotājiem, ja mājas vecākais ar savu darbību kaitē kopīpašumam?

Mājas vecākais nav mājas saimnieks

– Pirmkārt, ir svarīgi saprast, ka pilnvarotā persona nav mājas saimnieks, – skaidro Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes priekšniece Ingrīda Mutjanko. – Saskaņā ar *Dzīvokļa īpašuma likuma* 16. panta nosacījumiem dzīvokļu īpašnieku kopībai ir tiesības patstāvīgi risināt visus ar kopīpašumā esošās mantas apsaimniekošanu saistītos jautājumus. Otrkārt, ja pagrabā sakrājies ūdens, to atsūknēt par iedzīvotāju līdzekļiem ir pārvaldnieka pienākums. Tērēt naudu no mājas uzkrājumiem nākotnē plānotiem remontdarbiem nav nepieciešams, jo šis darbs tiek uzskatīts par avārijas seku likvidēšanu.

Par dzīvokļu īpašnieku līdzekļiem

– Kvalificētam pārvaldniekam ir jāzina, ka ilgstošs paaugstināta mitruma līmenis pagrabā atstāj paliekošu iespaidu uz nesošajām konstrukcijām. Tā ir ne tikai puuma smaka un pelējums, bet arī iespējama konstruktīvo elementu korodēšana, un tas nākotnē var ietekmēt konstrukciju nestspēju un noturību.

– *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā* ir noteikts, ka mājas pārvaldīšanas nodrošināšana ir dzīvokļu īpašnieku pienākums, – stāsta eksperte. – Dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas darbības var uzturēt pārvaldniekam, par to ar viņu noslēdzot mājas pārvaldīšanas–apsaimniekošanas līgumu.

Savukārt dzīvokļu īpašnieku pienākums ir nodrošināt finansējumu

pārvaldīšanas darbību veikšanai. Pārvaldniekam ir jāgādā par mājas kvalitatīvo īpašību saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā. Terēzei kopā ar kaimiņiem būtu jāpārskata pilnvaru apjoms, kādu savai pilnvarotajai personai – mājas vecākajam – savulaik devuši paši mājas dzīvokļu īpašnieki. Nedrīkst pieļaut situāciju, kad uzkrāto līdzekļu nepārdomāta ekonomēšana nākamībā mājai var nest vēl lielākus zaudējumus.

Pagrabā ūdens? Izsūknēt nekavējoties!

Ingrīda Mutjanko atbild uz jautājumiem, kas izriet no līdzīgām situācijām.

– **Vai varam runāt par avārijas situāciju, ja pagrabā ir ūdens?**

– Ja pagrabā uzkrājas ūdens, tas viennozīmīgi liecina par avārijas situāciju. To var izraisīt plūsums inženiertehniskajās komunikācijās, paaugstināts gruntsūdeņu līmenis vai ieplūdis lietussūdens. Beidzami divi gadījumi liecina par bojātu pamatu vertikālo hidroizolāciju, kas, vērtējot perspektīvā, rada bīstamību nesošajām pagraba konstrukcijām.

– **Vai pārvaldnieka pienākums ietilpst likvidēt ne tikai applūšanas izekšu, bet arī sekas?**

– Pārvaldniekam ir jānodrošina šo darbu veikšanai nepieciešamie finanšu līdzekļi.

– **Kur sūdzēties, ja iedzīvotāji vēlas, lai ūdens tiktu atsūknēts nekavējoties, bet pārvaldnieks atsakās šo darbu veikt?**

– Sūdzēšanās darbu neveiks. Tā kā pārvaldnieks atsūknēšanas pakalpojumam meklēs specializētu uzņēmumu, tad to pašu var darīt arī dzīvokļu īpašnieki.

Nekas nav jāpierāda!

– **Kā rīkoties, ja mājas pilnvarotā persona aizliedz ieguldīt finanšu līdzekļus sūknēšanas darbos, apgalvojot, ka ūdens taču izžūs tāpat?**

„Pārvaldnieka pienākums ir likvidēt noplūdes cēloņus, tāpat arī šīs noplūdes sekas. Savukārt dzīvokļu īpašnieku pienākums ir šo darbu veikšanai nodrošināt pārvaldnieku ar pietiekamiem finanšu resursiem.”

Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes priekšniece Ingrīda Mutjanko

– Jāizvēl jauna pilnvarotā persona, jo esošajam mājas pārstāvim acimredzami trūkst kompetences jautājumos par mājas ekspluatāciju.

– Vai mājas vecākajam ir tiesības aizliegt veikt šāda rakstura darbus?

– Diemžēl mums nav zināms pilnvarojuma apjoms, kuru konkrētās mājas īpašnieku kopība viņam ir devusi.

– Kā pierādīt, ka mājas vecākā lēmumi rada kaitējumu dzīvokļu īpašniekiem, piemēram, atsevišķos dzīvokļos parādās mitruma plankumi un ieviešas pelējums?

– Nekas nav jāpierāda. Tā vietā vajag iniciēt dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, lai pieņemtu konkrētus lēmumus, un, ja vairākums nobalsos par konkrētām darbībām, tad tās kļūs obligātas gan mājas vecākajam, gan pārvaldniekam, gan ikvienam dzīvokļa īpašniekam.

– Vai to dzīvokļu īpašnieki, kuri ir cietuši tiešā veidā (viņu dzīvokļos parādījies pelējums), var celt prasību tiesā par zaudējumu atlīdzināšanu?

– Dzīvokļu īpašnieki var vērsties tiesā. Viņiem nāksies tiesā iesniegt dokumentus, kas apliecinās zaudējuma apmēru, kā arī ar dokumentiem pierādīt šo zaudējumu saistību ar mitrumu pagrabā. Turklāt es ļoti iesaku dzīvokļu īpašniekiem apdrošināt savus īpašumus.

„Es ar lielām grūtībām sazvanīju apsaimniekošanas uzņēmuma meistar, lai izsauktu avārijas brigādi,” stāsta sieviete. „Cauruli salaboja tikai ap deviņiem no rīta.”

– Pieņemsim, ka tiesa atzīst par pamatotām dzīvokļu īpašnieku prasības. No kā tiks piedzīta prasījuma summa – no dzīvokļu īpašnieku kopības, kura mājas vecākajam devusi plašu pilnvarojumu, vai tikai no mājas vecākā?

– Atkarībā no situācijas zaudējuma piedziņu var vērst gan pret pilnvaroto personu, gan pret pilnvaras devējiem.

Lai vērstos tiesā ar prasību par zaudējumu piedziņu, nepieciešams zināt, kādu pilnvarojuma apjomu mājas vecākajam ir devusi dzīvokļu īpašnieku kopība. Ņemot vērā atsevišķajos normatīvajos aktos noteikto, Terēzes mājas situācijā par zaudējumiem atbild pārvaldnieks un pret viņu cietušie dzīvokļu īpašnieki var vērsties tiesā.

Ja tomēr tiesvedība

– Uz kādiem normatīvo aktu pantiem var atsaukties cietušie?

– Lai vērstos tiesā ar prasību par zaudējumu piedziņu, ir jāzina, kāds pilnvarojuma apjoms dots konkrētajam pilnvarniekam.

Pamatojoties uz regulējumu, ko nosaka normatīvie akti, pārvaldnieks ir atbildīgs par minēto zaudējumu nodarīšanu, pret viņu var vērsties ar zaudējumu piedziņu. To nosaka tiesību normas *Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likumā*. Saskaņā ar šī likuma 14. panta pirmo daļu pārvaldniekam uzdotā pārvaldi-

šanas uzdevuma apjomu, tā izpildes noteikumus un kārtību nosaka pārvaldīšanas līgums. Veicot pārvaldīšanas uzdevumu, pārvaldnieka pienākums ir ievērot dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo un citu normatīvo aktu prasības, kā arī šā likuma 4. pantā noteiktos dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principus. Saskaņā ar 6. panta otrās daļas 1. punktu dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziskā saglabāšana) atbilstoši normatīvo aktu prasībām ir obligāti veicama pārvaldīšanas darbība. No šī regulējuma secināms, ka pārvaldniekam bija nekavējoties jāveic darbības, lai likvidētu avārijas sekas un avārijas cēloni.

Situācija, kad dzīvojamās mājas pagrabā pastāvīgi uzkrājas ūdens, no kā rodas pelējums dzīvokļos, bojājas mājas konstrukcijas utt., liecina par to, ka māja netiek uzturēta atbilstoši normatīvo aktu prasībām, turklāt tiek pārkāpts 4. panta 4. punktā noteiktais dzīvojamās mājas pārvaldīšanas princips – indivīda drošības vai veselības aizskāruma nepieļaujamība pārvaldīšanas procesā. Ir zināms, ka pelējums telpās ļoti postoši iedarbojas uz cilvēka organismu. Saskaņā ar 16. panta pirmo daļu pārvaldnieks ir atbildīgs dzīvojamās mājas īpašniekam par viņam dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi saskaņā ar šā likuma, *Civillikuma* un

noslēgtā pārvaldīšanas līguma noteikumiem.

Ja pirmā stāva dzīvokļu īpašniekiem tiek nodarīti zaudējumi konkrētajā situācijā un viņi ir vērsušies pie pārējiem dzīvokļu īpašniekiem, norādot uz to un aicinot nekavējoties rīkoties, lai pieņemtu attiecīgus lēmumus, pārtrauktu ūdens uzkrāšanos pagrabā un novērstu sekas, var piemērot *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteikto dzīvokļa īpašnieka atbildību, proti, saskaņā ar šā likuma 14. panta pirmo daļu dzīvokļa īpašnieks par zaudējumu nodarīšanu citiem dzīvokļu īpašniekiem vai citām personām ir atbildīgs normatīvajos aktos, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumos vai savstarpēji noslēgtajos līgumos noteiktajā kārtībā.

Aprakstītajā situācijā nav iespējams sniegt viennozīmīgu komentāru, jo iztrūkst informācijas par to dzīvokļu īpašnieku rīcību, kuriem tika nodarīti zaudējumi no pastāvīga ūdens uzkrāšanās pagrabā, par lēmumiem, kādus pieņēma dzīvokļu īpašnieku kopība, un par pārvaldniekam un mājas vecākajam piešķirtā pilnvarojuma apjomu.

– Vai mājas vecākajam var atņemt pilnvarojumu, ja tiesā izdodas pierādīt viņa rīcību, kas rada zaudējumus mājas kopējām interesēm?

– Mājas vecākajam pilnvarojumu atņemt dzīvokļu īpašnieku kopība, par to pieņemot lēmumu īpašnieku kopsapulcē. **K**

PAT UZ LOGIEM SAZĪMĒTAS VISĀDAS RIEBEKLĪBAS

Rīgas pašvaldībai piederošo sociālo māju iedzīvotāji sūdzas par kaimiņu – vandaļu – nodarīto un pieprasa remontu. Kurš par to maksās?

Diemžēl tāda ir patiesība, ka pieklājīgiem cilvēkiem nereti jādzīvo vienā kāpņutelpā ar huligāniem un vandaļiem. Šādi kaimiņi sagādā nepārtrauktas sadzīves neērtības.

Pārvaldniekam jāreaģē!

Mūsu redakcijai piezvanīja sociālās mājas iedzīvotājs Oļegs, lai izstāstītu savu problēmu.

– Pilsētas pašvaldība pavisam nesen man ierādīja dzīvokli sociālajā mājā Ulbrokas ielā 13. Māja ir laba, tikai kāpņutelpa nav kopta – tur sienas un pat logi koplietošanas telpās ir izkrāsoti ar visādām riebeklībām.

Oļegs ļoti vēlētos, lai pašvaldības māju pārvaldnieks SIA *Rīgas pilsētbūvnieks* savestu kārtībā kāpņutelpu. – Daudzdzīvokļu mājās ar privatizētiem dzīvokļiem šāds vandalisms koplietošanas telpās sen vairs nav vērojams, – saka Oļegs.

Ar jautājumiem par pašvaldībai piederošo māju apsaimniekošanu vērsāmies pie uzņēmuma *Rīgas pilsētbūvnieks* pārstāvja Ivo Kiršblata.

– Pēc jūsu signāla mēs pārbaudījām stāvokli mājā Ulbrokas ielā 13/4, – viņš paziņoja. – Diemžēl situācija ir skumja.

Bēdīgais stāsts

Kā saka I. Kiršblats, vandalisms kāpņutelpās ir īstens posts pašvaldībai piederošajos namos. Tas notiek gan Boldeņrājā, gan Ziepiņiekalnā, gan Pļavniekos. Apbrīnojami ir šie ļautiņi, kuri, saņēmuši no pašvaldības bezmaksas dzīvokli, neko tā arī nav sapratuši – vismaz nav novērtējuši dzīves priekšrocības jaunā mājā.

– Mēs saskaramies ar divām problēmām, no kurām smagākā ir vandalisms liftu kabīnēs, bet otrā – apzīmētas sienas kāpņutelpās.

Pēc namu pārvaldes pārstāvja teiktā, visiem sētniekiem ir dots uzdevums reizi mēnesī nomazgāt sienas municipālo māju kāpņutelpās, tomēr speciālo flomāsteru nodarītos postījumus nomazgāt viņiem nav pa spēkam.

– Laiku pa laikam mēs remontējam kāpņutelpas. Pēdējais remonts Ulbrokas ielā 13/4 tika veikts šovasar. Uz Līgo svētkiem mēs pilnībā nokrāsājām sienas šīs mājas ceturtajā kāpņutelpā, taču sētnieks ziņoja, ka svaigais remonts ir noturējies pusotru dienu.

Kur sūdzēties?

Rīgas pilsētbūvnieks apsola kārtējo reizi izremontēt sabojāto kāpņutelpu mājā Ulbrokas ielā 13/4, kaut arī pirms darbu sākuma ir pārliecināts, ka tīrība nesaglabāsies ilgi. Kas attiecas uz sētnieka darbu, tad par uzkopšanas kvalitāti šajā adresē sūdzības nav saņemtas. Pašvaldības māju iedzīvotāji par sētnieku darba kvalitāti var sūdzēties uzņēmumā *Rīgas pilsētbūvnieks* pa tālruni **82820**.



Otrajā dienā kāds no no iedzīvotājiem atstāja uz sienas pirmo uzrakstu ar melnu marķieri, šim piemēram sekoja citi. I. Kiršblats teic, ka kāpņutelpas remonts maksā daudzus tūkstošus.

– Cilvēki nesaprot, ka agrāk vai vēlāk mums atkal būs jākrāso sienas par viņu pašu naudu, jo iemaksas mājas remontdarbu fondā ir iekļautas īres maksā par Rīgas pašvaldības dzīvokļiem.

Vecākiem draud administratīvais sods

– Kādēļ par remontu jāmaksā arī tādām ģimējam kā, piemēram, Oļegam? Vai ir iespējams iekasēt naudu no vaininiekiem, kas šos uzrakstus zīmē?

– Mūsu darba laikā nevienu no šiem *māksliniekiem* nesam spējuši *noķert pie rokas*. Šajā jautājumā pat konsultējāmies ar Rīgas pašvaldības policiju. Domājām, ka varbūt vajadzētu uzstādīt videonovērošanas kameras, bet problēma ir tāda, ka lielākā daļa vandaļu ir bērni vecumā līdz 14 gadiem, kuri par savu rīcību juridisku atbildību nenes. Lielākais, ko var izdarīt policija, ir sodīt viņu vecākus ar administratīvo sodu.

Protams, varētu nosēdināt katrā kāpņutelpā pa sargam, taču par viņa dežūrām nāktos maksāt pašiem iedzīvotājiem. **K**

KURŠ ATBILD PAR ŠŪPOĻU DROŠĪBU MŪSU PAGALMOS?

Vita Visocka: „Ja bērnu laukumā pie mājas nopietni cietīs bērns, tad pārvaldnieku var saukt pie kriminālatbildības.”

Ilona MILLERE

Vai bērnu rotaļu laukums pagalmā ir drošs mazajiem apmeklētājiem? Kurš atbild par tajā esošā aprīkojuma drošības pārbaudi un remontu? Šie jautājumi noteikti ienāk prātā daudzu mazuļu vecākiem, kuri dzīvo daudzdzīvokļu mājās. 2020. gadā Latvijā sāka darboties īpaši bērnu laukumu drošības noteikumi. Pārvaldniekam, kurš neievēro šīs prasības, var tikt piemērota administratīvā, bet atsevišķos gadījumos – arī kriminālatbildība.

Kurš atbild par drošību?

Var šķist, ka par bērnu laukumu drošību mūsu valstī neatbild neviens, bet tā gluži nav. Arī periodā, pirms stājās spēkā jaunie noteikumi, pagalmā esošajām šūpolēm un slidkalniņiem bija jāatbilst *Preču un pakalpojumu drošuma likuma* prasībām. Vislielākos pārkāpumus izmeklēja Patērētāju tiesību un aizsardzības centrs (PTAC).

2020. gada 17. janvārī spēkā stājās Ministru kabineta noteikumi Nr. 18 *Spēļu un rekreācijas laukumu drošuma noteikumi*. Šī normatīva izstrāde prasīja vairāk nekā divus gadus. Atsevišķas laukumu pārbaudes un reģistrācijas prasības

stāsies spēkā tikai 2021. gada 17. jūlijā, jo valdība laukumu īpašniekiem ir devusi laiku sagatavoties.

Mēdz būt arī sliktāk

Kāpēc Latvijai bija vajadzīgi spēļu laukumu drošības noteikumi? – Lai novērstu nelaimes gadījumus, – atbild PTAC patēriņa preču uzraudzības nodaļas vecākā eksperte **Vita Visocka**.

– Visi zinām, ka viena no bērnu dabiskām īpašībām ir zinātkāre. Spēļu laukumu pārbaužu laikā vairākkārt esam pārliecinājušies, ka bērni cenšas iekļūt jebkurā caurumā vai spraugā, kas ir rotaļu laukumu iekārtā. Ja sprauga neatbilst drošības

prasībām, tad bērns var iesprūst un savainoties. Labi, ja viss beidzas ar izbailēm, bet mēdz būt arī sliktāk.

Kā piemēru Vita Visocka min gadījumu ar mazu meitenīti, kura mēģināja nošļūkt pa vecu metāla slidkalniņu. Vecāki nepamanīja, ka kalniņa slīdvirsma atdalījusies no balsta rāmja, atsedzot asu metāla malu. Meitenīte sāka slidēt, un viņas rādītājpirksts *trāpīja* šajā spraugā.

– Bērna tievais pirkstiņš pret šo aso metāla malu tika nogriezts kā ar nazi, – stāsta Vita Visocka, parādot cietušā bērna fotogrāfijas. Lai izvairītos no asins saindēšanās, ārsti neriskēja piešūt bērnam pirkstu.

– Šeit ir vēl viens gadījums, – eksperte rāda fotogrāfijas. – Rotaļājoties bērni izkustināja slikti sastiprinātu trepišu un slīdvirsma konstrukciju. Rezultātā visa konstrukcija sagāzās, nelaimīgā kārtā, vīrsu vienam zēnam. Diemžēl bērns gāja bojā.

Bērni ir tik atjautīgi!

Vēl viena ļoti bīstama lieta mūsu pagalmos ir nepareizi uzkārtas šūpoles. Ja to stiprinājumi

neatbilst noteiktiem standartiem, šūpoles var traumēt bērnu. Pagalmos nākas redzēt šūpoles, kas uzkārtas vienkāršās virvēs. Tādas viltības izdomā vecāki, bet pārvaldnieki skatās uz to *caur pirkstiem*.

– Slikti uzkārtas šūpoles – tā vēl ir pusbēda, – uzskata eksperte. – Vecā parauga šūpolēs bērns var iesprūst, jo konstrukcijai bieži ir nepareizs attālums starp sēdekli, atzveltni un parocējiem. Agrāk man šķita, ka šis risks ir tīri teorētisks: kāpēc bērnam būtu jārāpjas spraugā starp atzveltni un sēdekli? Prakse rāda, ka bērni ir izdomas bagāti, tādēļ var savainoties pat visnevainīgākajās rotaļās.

Kurš atbild par drošību?

– Mums nākas izmeklēt dažādus nelaimes gadījumus bērnu laukumos, – atzīst Vita Visocka. – Es ļoti ceru, ka pēc jauno Ministru kabineta noteikumu spēkā stāšanās situācija uzlabosies.

Jāatzīmē, ka par šūpoļu iekārtu drošību un pareizību atbild bērnu rotaļu laukuma īpašnieks. Ja rotaļu laukums pieder daudzdzīvokļu mājas īpašnieku kopībai, pārraudzība parasti tiek uzdots apsaimniekotājam. Šādā gadījumā atbildīgā persona ir mājas apsaimniekošanas uzņēmums, dzīvokļu kooperatīvs vai dzīvokļu īpašnieku sabiedrība.

Kontrolēs arī publiskos trenāžierus

Kas jāzina pārvaldniekam un iedzīvotājiem, ja mājas pagalmā ir bērnu rotaļu laukums? Jaunie Ministru kabineta noteikumi nosaka:

- īpašas drošības prasības atsevišķām bērnu laukumu uzstādītājam konstrukcijām un laukumiem kopumā;
- prasības bērnu laukumu izveidošanai, uzturēšanai un pārbaudīšanai;
- bērnu laukumu aprīkojuma ražotāju, importētāju un izplatītāju pienākumus;
- laukuma īpašnieku vai to personu pienākumus, kuriem uzticēta šāda laukuma uzraudzība.

– Noteikumi nav jāievēro tikai tad, ja rotaļu laukuma konstrukciju elementi uzstādīti privātos pagalmos vai privātmājās (vai tiek lietoti vienas mājsaimniecības ietvaros), – skaidro PTAC eksperte. – Noteikumi neattiecas arī uz piepūšamajām un ūdens atrakcijām, dažādām publiskām atrakcijām, piemēram, maksas karuseļiem, trošu iekārtām. Obligāti jaunajiem noteikumiem



„Apsaimniekošanas uzņēmuma darbiniekam jāpārbauda, vai šūpoles un citas konstrukcijas darbojas nevainojami, vai kaut kur nav atsegušās konstrukciju asās malas utt.”

nav jāseko, ja ierīci var izmantot tikai speciālista uzraudzībā – teiksim, ja runa ir par batutu sporta skolā.

Uz ko attiecas jaunās prasības? Būtībā tās attiecas uz visiem rotaļu laukumiem gan ārtelpās, gan iekštelpās. Runa ir ne tikai par konstrukcijām, uz kurām var šūpoties, rāpties, griezties, šļūkt un tā tālāk, bet arī par visām iekārtām, kas cilvēkiem palīdz uzturēt gan fizisko, gan intelektuālo formu (piemēram, publiskie treniņi, klinšu kāpēju sienas, skeitparki, basketbola laukumi, vārti dažādām spēlēm, izmantojot bumbu).

Kam jāparedz neiespējamais?

– Kas jādara mājas īpašniekam vai pārvaldniekam, ja pagalmā ir iekārtots bērnu rotaļlaukums?

– Jāpārliedz, vai laukums atbilst Ministru kabineta noteikumu Nr. 18 drošības prasībām.

– Kādas ir šīs prasības?

– Šīs prasības var formulēt ļoti vienkārši: publiskais spēļu un rekreācijas laukums un tajā uzstādītās spēļu vai citu aktivitāšu iekārtas nedrīkst apdraudēt lietotāja un trešo personu veselību un drošību, ja tās lieto paredzētajā vai paredzamajā veidā, ņemot vērā lietotāja paredzamo rīcību. Laukumā jābūt uzstādītai plāksnītei, kurā norādīta adrese, informācija par atbildīgo personu, kā arī ātrās medicīniskās palīdzības tālruņa numurs.

– Ražotājs var radīt rotaļu namiņu, lai bērni spēlētos mājiņā iekšā. Var gadīties, ka drīz kāds mazulis būs uzrāpies uz šīs mājiņas jumta un nokritis. Vai rotaļu laukuma saimnieks tiks sodīts?

– Šādi gadījumi jāparedz bērnu rotaļu laukuma aprīkojuma ražotājam. Ir atsevišķas prasības rotaļu laukumu konstrukcijām gadījumiem, ja bērni tās izmanto nepareizi. Piemēram, pat rotaļu namiņa jumtā nedrīkst būt spraugas, kurās bērns var aizķerties vai iesprūst. Mēs visi atceramies gadījumu, kas notika Rīgā, jauniešu būvētajā Krišjāņa Barona ielas sporta laukumā. Tur ir ierīkots slēgts uzkalniņš, no kura iespējams nošļūkt pa slēgtu cauruli spirāles formā. Pagājušā rudenī viens puika kaut kādā veidā bija uzrāpies pa caurules ārpusi un atradās tur 6–8 metru augstumā, kas bija ļoti bīstami. Ražotājam bija jāparedz un jāizslēdz šādu gadījumu iespējamība.

Pieprasiet testēšanas pārskatu!

– Pieņemsim, ka laukums ir drošs, tur nav nekādu traumējošu elementu. Kādas vēl prasības nosaka normatīvie akti?

– Laukumā izmantotajām konstrukcijām jābūt mehāniski noturīgām un stiprām. Tās atļauts izgatavot tikai no nedegošiem materiāliem. Ja tomēr konstrukcijas materiāls var aizdegties,

tad degšanai jāizplatās ļoti lēni. Svarīga prasība attiecas uz sanitāro prasību ievērošanu laukumā, piemēram, jābūt iespējai regulāri mainīt smiltis smilškastēs.

– Vai noteikumi nosaka attālumus starp atsevišķiem elementiem, lai bērns tajos neiesprūstu?

– Centimetros šos attālumus neesam norādījuši. Pārbaudot laukumus, eksperti izmanto dažādu izmēru speciālas zondes.

– Kā mājas pārvaldnieks, iegādājoties laukuma aprīkojumu, var pārbaudīt, vai tas ir pareizi konstruēts?

– Pārvaldniekam potenciālo lietotāju uzdevumā ir tiesības uzstādīt tikai tādu laukuma aprīkojumu, kas atbilst visām prasībām un standartiem. Lai to izdarītu, viņš var pieprasīt no ražotāja vai pārdevēja dokumentu ar konstrukciju elementu testēšanas rezultātiem. Īpašnieks atbild par to, lai konstrukcijas rotaļu laukumā tiktu samontē-

„Ja bērnu laukumā cietīs bērns, viņa vecāki civiltiesiskā kārtībā no laukuma īpašnieka vai pārvaldnieka var prasīt fiziskā un morālā zaudējuma atlīdzību.”

tas, ievērojot visas ražotāja norādes. Pēc tam atbildīgajai personai jānodrošina pareiza laukuma uzturēšana un regulāri jāveic pārbaudes visā tā ekspluatācijas laikā.

Trīs pakāpju pārbaudes

– Cik bieži īpašniekam jāpārbauda rotaļu laukuma stāvoklis?

– Mēs bieži redzam, ka pie mājas par lielu naudu ir ierīkots labs rotaļu laukums, bet pēc tam īpašnieks par to ir aizmirsis. Pat sākotnēji kvalitatīvs laukums bez pienācīgas apkopšanas ātri nonāk nelietojamā stāvoklī. Lai tā nenotiktu, MK noteikumi Nr. 18 paredz bērnu laukumu pārbaudes trīs pakāpēs.

– Pastāstiet, lūdzu, kā šis režīms darbojas?

– Pirmām kārtām īpašniekam vai pārvaldniekam jānodrošina regulāra laukuma vizuālā pārbaude. Piemēram, ja laukums ir ierīkots Rīgas centrā, šāda pārbaude būs nepieciešama, iespējams, pat divas reizes dienā. Ja runājam par laukumiem reģionos, kur bērnu skaits ir mazāks, tad vizuālo pārbaudi var veikt ik pēc vairākām dienām.

– Regulārai pārbaudei nepieciešams piesaistīt speciālistus?

– Nē, to var veikt sētnieks pagalma uzkopšanas laikā vai jebkurš cits apsaimniekošanas uzņēmuma darbinieks. Galvenais, lai viss notiekošais ar laukumu tiktu fiksēts žurnālā. Piemēram, ja laukumā kaut kas ir sabojāts, žurnālā izdara

attiecīgu ierakstu, pie kura pārvaldnieks vēlāk atzīmē paveikto – „laukums slēgts” vai „veikts remonts”. Saprati, tas ir vajadzīgs nevis Patērētāju tiesību aizsardzības centram, bet gan rotaļu laukuma īpašniekam vai mājas apsaimniekotājam.

– Izskatās pietiekami vienkārši, bet ko paredz nākamie pārbaudes etapi?

– Otrais etaps ir ekspluatācijas pārbaude reizi 1–3 mēnešos (atkarībā no laukuma izmantošanas intensitātes) vai citā ražotāja norādītajā termiņā. Šajā pārbaudē apsaimniekošanas uzņēmuma darbinieks vai laukuma īpašnieks pārbauda, vai aprīkojums darbojas pareizi, vai nav pazudusi kāda detaļa, vai nav atsegušās konstrukciju asās malas un tamlīdzīgi.

– Kas notiek trešajā etapā?

– Trešais etaps ir galvenā gadskārtējā laukuma pārbaude, kuras laikā tiek vērtēta laukuma drošība kopumā. Iespējams, var nākties atsegt konstrukciju pamatus, lai pārliedzītos, vai tos nav bojājusi korozija.

Kad jāpieaicina sertificēts speciālists?

– Tātad laukuma saimnieks vai pārvaldnieks pastāvīgi pārbauda konstrukciju drošību un fiksē pārbaudes rezultātus žurnālā. Kādi vēl ir viņa pienākumi?

– Rotaļu laukuma īpašniekam jāreģistrē arī visi nelaimes gadījumi, par kuriem viņam kļu-

– Tātad atsevišķos gadījumos bez īpašas pārbaudes var ierīkot rotaļu laukumu, kurā nav vairāk par četrām dažādām šūpolēm vai mājiņām?

– Jā, ja tās ir vienkāršas šūpoles, bet iedomājieties laukumu, kurā uzstādīta tikai viena, bet ļoti sarežģīta konstrukcija. Piemēram, šādā konstrukcijā ietilpst gan kalniņš, gan nošļūkšanas caurule, gan kāpnes, gan šūpoles. Šāda konstrukcija jāpārbauda tūlīt pēc tās uzstādīšanas un jāreģistrē.

– Kad tikko ierīkota laukumu pārbaudīšanai jāpieaicina speciālists?

– Patlaban prasības izpilde ir brīvprātīga, jo valstī vēl nav speciālistu, kuru specializācijā ietilptu bērnu laukumu pārbaude. No 2021. gada 17. jūlija šādas pārbaudes būs nepieciešamas visiem manis uzskaitītajiem laukumiem pirms to nodošanas ekspluatācijā vai pirms publiskās lietošanas atklāšanas.

– Vai jau uzstādītajiem laukumiem arī būs jāveic šāda pārbaude?

– Tikai tad, ja laukums ticis pārbūvēts un pēc pārbūves iekļūvis sarežģīti aprīkoto laukumu kategorijā. Piemēram, pārbaude nepieciešama, ja pārvaldnieks demontējis dažas šūpoles un to vietā uzstādījis konstrukciju ar trim un vairāk funkcijām. Bez pārbaudes šādi pārbūvētus laukumus nedrīkst ļaut izmantot bērniem.

– Kurš varēs pārbaudīt rotaļu laukumus?

– Tie būs sertificēti speciālisti, par kuriem informācija drīzumā būs atrodamā portālā www.latak.lv.

Nenokavējiet reģistrēšanu!

– Ministru kabineta noteikumos noteikts, ka bērnu rotaļu laukumiem jābūt reģistrētiem. Kādiem laukumiem jābūt reģistrā?

– Jāreģistrē ir kā jauni, tā jau ierīkoti laukumi, ja tajos ir sarežģītas konstrukcijas ar trim un vairāk funkcijām vai vairāk par četrām dažādām šūpolēm vai slidkalniņiem. Noteikumu Nr. 18 pielikumā ir reģistrācijas pieteikums, kuru viegli lejuplādēt un aizpildīt. Iesniedzums par laukuma reģistrāciju vai izslēgšanu no reģistra jānosūta Patērētāju tiesību aizsardzības centram jebkurā ērtā veidā: iesniedzot personīgi vai sūtīt pa pastu – Brīvības ielā 55, Rīgā, LV-1010, vai pa e-pastu ptac@ptac.gov.lv, vai caur interneta vietni www.latvija.lv. Ja laukums tikko ierīkots, tas jāreģistrē uzreiz, ja laukums ir ierīkots pirms kāda laika, tad reģistrācijas pieteikumu ir svarīgi atsūtīt līdz 2021. gada 17. jūlijam.

– Kāda atbildība paredzēta laukuma īpašniekiem, kuri nepilda jaunās prasības?

– Viss atkarīgs no pārkāpuma nopietnības. Ja mēs konstatēsim, ka laukums nav drošs un tā īpašnieks nereaģē, tad viņu sodīs administratīvā kārtā atbilstoši *Preču un pakalpojumu drošuma likumam*. Ja bērnu laukumā cietīs bērns, viņa vecāki civiltiesiskā kārtībā no laukuma īpašnieka vai pārvaldnieka var prasīt fiziskā un morālā zaudējuma atlīdzību. Ja bērns cietīs nopietni, tad laukuma īpašniekam iestāsies kriminālatbildība. **K**

„Spēļu laukumā jābūt plāksnītei, kurā norādīta adrese, informācija par atbildīgo personu, kā arī ātrās medicīniskās palīdzības tālruņa numurs.”

KĀ VID VISU VAR ZINĀT?

Pārdevi dzīvokli – atdod 20% naudas valstij. Kā Latvijā piedzen kapitāla pieauguma nodokli

A. ŠEVČENKO

Pirms pārdot dzīvokli, ieteikums noskaidrot, kurā gadījumā nāksies maksāt kapitāla pieauguma nodokli, kurā – ne. Nodokļa apmērs var būt iespaidīgs – sasniegt vairākus simtus vai pat tūkstošus eiro.

Tas nav taisnīgi!

Mūsu lasītājs Vitālijs bija spiests samaksāt vairākus tūkstošus eiro pēc tam, kad bija pārdevis mantojumā saņemtu dzīvokli. Tagad viņš cenšas saņemt situāciju:

– 2014. gadā saņēmu mantojumā no mātes vienistabas dzīvokli Jūrmalā un nostiprināju to zemesgrāmatā uz sava vārda, taču tajā nedeklarējos, – raksta Vitālijs. – Tajā laikā dzīvoju citā sev piederošā dzīvoklī. 2019. gadā mātes dzīvokli pārdevu. Pēc vairākiem mēnešiem saņēmu Valsts ieņēmumu dienesta (VID) paziņojumu ar uzaicinājumu nomaksāt nodokli. Summa mani pārsteidza – teju divi tūkstoši eiro, kaut arī peļņa no dzīvokļa pārdošanas nebija liela. Uzskatu, ka VID aprēķinos ir pieļāvis kļūdu, taču ko tagad pierādīsi? Lūdzu, paskaidrojiet, kādēļ man nācās maksāt tik lielu nodokli, kaut arī vairāki mani paziņas tika cauri, nemaksājuši ne centa, kaut arī pārdeva īpašumus tajā pašā laikā. Tas taču nav taisnīgi! Kā vispār VID uzzināja, par kādu summu es to pārdevu, ja gada deklarāciju vēl nebiju iesniedzis?

No VID nenoslēpsies!

VID sabiedrisko attiecību speciāliste Kristīne Augstkalne-Jaunbērziņa paskaidro, kā VID iegūst informāciju par pārdotajiem nekustamajiem īpašumiem un kādos gadījumos īpašuma pārdevējam ir jāmaksā nodoklis, bet kādos – ne.

– Kā VID uzzina, par kādu cenu cilvēks ir pārdevis dzīvokli, ja viņš nav iesniedzis nodokļa deklarāciju?

– VID informāciju par nekustamā īpašuma darījumiem iegūst no saviem avotiem, to starpā no zemesgrāmatas.

– Pēc cik ilga laika VID personai, kas pārdevusi nekustamo īpašumu, atsūta uzaicinājumu nomaksāt nodokli?

– VID nerekomendē gaidīt uzaicinājumu, jo normatīvajos aktos ir skaidri noteikts pienākums cilvēkam labprātīgi samaksāt nodokli un VID iesniegt ienākumu deklarāciju, norādot kapitāla pieaugumu par atskaites periodu. Atgādinu, ka VID darbinieki ir gatavi palīdzēt ar nodokļa aprēķināšanu pirms vai pēc tam, kad ir noticis nekustamā īpašuma pārdošanas darījums.

– Kas notiek gadījumā, ja visu naudu, kas iegūta no pārdošanas

darījuma, cilvēks ir notērējis savām vajadzībām un nodokli vairs nespēj nomaksāt?

– Naudas iztērēšana vai tās nepietiekamība cilvēku neatbrīvo no nodokļa nomaksas. Par termiņa kavējumu cilvēkam tiek aprēķināta kavējuma nauda (sods) 0,05 procentu apmērā no visas summas par katru nokavēto dienu.

Kādos gadījumos nodoklis nav jāmaksā

– Kādos gadījumos cilvēkam par nekustamā īpašuma – dzīvokļa, zemes, mājas vai garāžas – pārdošanu nodoklis par kapitāla pieaugumu nebūs jāmaksā?

– Persona ir atbrīvota no nodokļa samaksas, ja ir ievēroti šādi nosacījumi: pirmkārt, īpašums personai pieder ilgāk nekā 60 mēnešus jeb piecus gadus no dienas, kad tas ieregistrēts zemesgrāmatā. Otrkārt, cilvēks šajā īpašumā ir bijis deklarēts ne mazāk par 1 gadu jeb 12 mēnešiem beidzamo piecu gadu (60 mēnešu) laikā. Trešais gadījums – ja darījuma objekts ir bijis vienīgais personas nekustamais īpašums 60 mēnešu (5 gadu) laikā pirms tā reģistrācijas zemesgrāmatā.

Vienīgā cilvēka īpašumā esošā nekustamā īpašuma pārdošanas darījums netiks aplūkts ar nodokli arī tajā gadījumā, ja visus iegūtos līdzekļus cilvēks ieguldīs funkcionāli līdzīga jauna nekustamā īpašuma iegādei nākamo 12 mēnešu laikā.

– Kādā veidā VID ir iespēja pārbaudīt, vai cilvēks līdzekļus tiešām iegulda jauna un funkcionāli līdzīga īpašuma iegādē?

– VID veic pārbaudes, pamatojoties uz zemesgrāmatā nostiprinātajiem datiem un dokumentiem, kuros fiksēta mājokļa pārdošanas un pirkšanas cena.

Mantojums un remonts

– Vai nodoklis jāmaksā arī par tādu īpašumu, kurš iegūts mantojumā? Kādēļ nodoklis bija jāmaksā mūsu lasītājam?

– Tas ir atkarīgs no tā, cik ilgu laiku cilvēka īpašumā ir bijis nekustamais īpašums, vai cilvēks tur bija deklarējies, vai tas bija viņa vienīgais mājoklis. Mantojumā saņemtam īpašumam (no laulātā vai laulātās, vai radnieka



līdz trešajai radniecības pakāpei) tiek piemēroti šādi noteikumi. Skaitās, ka mantojumā atstātais īpašums ir mantinieka īpašumā no brīža, kad to zemesgrāmatā nostiprinājis mantojuma atstājējs. Tā kā jūsu lasītājs mantojumā atstātajā dzīvoklī nebija savlaicīgi deklarējies un tas arī nebija viņa vienīgais īpašums, ienākums no dzīvokļa pārdošanas tiek aplūkts ar ieņēmuma nodokli kā ienākums no kapitāla pieauguma.

– Pēc manā rīcībā esošās informācijas, nekustamā īpašuma remontdarbos iztērētie līdzekļi samazina ienākumus, no kuriem tiek aprēķināts nodoklis. Kādā veidā iespējams pierādīt, cik daudz naudas tika iztērēts dzīvokļa remontam?

– Remonts iztērētos līdzekļus pierāda ar čekiem, kvītiem, rēķiniem un konta izrakstu. Attaisnojošajos dokumentos obligāti jābūt atšifrētiem iegādātajiem materiāliem. Pārbaudes laikā VID inspektors var pat apsekot dzīvokli.

Tas ir svarīgi!

Ja dzīvoklis ir pārdots lētāk, nekā iegādāts, tad ienākuma nodoklis no kapitāla pieauguma nav jāmaksā.

Kad jāmaksā, bet kad – nē

VID eksperte izskaidro vairākus piemērus, kad nodoklis ir jāmaksā un kad tas nav jādara.

1. gadījums: nodoklis nav jāmaksā

2019. gada 5. janvārī Anastasija pārdeva 2002. gada 6. novembrī iegādāto dzīvokli, kurš zemesgrāmatā bija nostiprināts 2006. gada 23. augustā. No 2002. gada 20. novembra līdz 2019. gada 5. janvārim šis dzīvoklis bija Anastasijas deklarētā dzīvesvieta.

Šajā gadījumā pārdošanas darījums netiek aplūkts ar ienākuma nodokli no kapitāla pieauguma, jo dzīvoklis sievietei piederēja vairāk nekā 60 mēnešus un tā bija viņas deklarētā dzīvesvieta vairāk nekā 12 mēnešus.

2. gadījums: nodoklis būs jāmaksā

Vladimirs 2019. gada 5. janvārī pārdeva dzīvokli, par kura īpašnieku bija kļuvis 2012. gada 6. novembrī, bet zemesgrāmatā to bija nostiprinājis tikai 2014. gada 2. septembrī. No 2012. gada 20. novembra līdz 2019. gada 5. janvārim šis dzīvoklis bija Vladimira deklarētā dzīvesvieta.

Šoreiz pārdevējam nodoklis no kapitāla pieauguma būs jāmaksā tādēļ, ka dzīvoklis nebija nostiprināts zemesgrāmatā vismaz 60 mēnešus.

Noderīgi zināt!

Nodokļa likme no kapitāla pieauguma ir 20% no nekustamā īpašuma pārdošanas summas. Tas nozīmē, ja cilvēks dzīvokli ir pārdevis par 10 000 eiro, viņam nodoklis būs 2000 eiro.

– Kā izrēķināt ienākumu, no kura tiks aprēķināts nodoklis?

– Kapitāla pieaugumu nosaka, no kapitāla aktīva atsavināšanas cenas atņemot iegādes vērtību un kapitāla aktīvā veikto ieguldījumu vērtību kapitāla aktīva turēšanas laikā. Piemēram, ja dzīvoklis tika nopirkts par 30 000 eiro, bet tā remonts tika ieguldīts 10 000 eiro, bet pārdošanas cena bija 50 000 eiro, ienākumi ir 50 – (30 + 10) = 10 tūkstoši eiro.

Iegādes cenā ietilpst visi izdevumi un visas nodevas, kādas tikušas maksātas tā iegādes laikā.

– Kad ir jāiesniedz ienākumu deklarācija?

– Ja ienākumi (to starpā arī no īpašuma pārdošanas) vienā kvartālā pārsniedz 1000 eiro, deklarācija jāiesniedz līdz nākamā gada 15. janvārim. Nodoklis ir jāsamaksā 15 dienu laikā no deklarācijas iesniegšanas dienas.

Elektroniskās deklarēšanas sistēmas EDS sadaļā „Pārskata perioda deklarācijas – DK veidlapas aizpildīšanai” iespējams pamēģināt aizpildīt ienākumu deklarāciju.

Informāciju par nodokļiem var iegūt, zvanot pa tālruni **67120000** vai saņemot konsultāciju Valsts ieņēmumu dienesta Klientu apkalpošanas nodaļās. **K**