

Darīsim KOPĀ!

№7 (155), jūlijs 2021

PALIELINĀTS MĀJOKĻA PABALSTS

12. lpp.

Grūtībās nonākušie rīdzinieki saņems vairāk naudas elektrības, ūdens un gāzes apkures apmaksai

KAS SAŅEMS NAUDU?

Altum atsāks iesniegumu pieņemšanu daudzdzīvokļu māju siltināšanas darbu līdzfinansēšanai no ES fondiem

4. lpp.

Kais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

**Līdz apkures
sezonas sākumam
Rīgas siltums paaugstinās
cenas divas reizes!
Kāpēc tā?**

JAUNAIS TARIFS NAV AIZ KALNIEM

2. lpp.

8.–9. lpp.

TIESĪBSARGS NOSARGĀ ATKRITUMU VADUS

Rīgas dome saņēmusi rekomendācijas trīs mēnešu laikā izdarīt grozījumus atkritumu apsaimniekošanas noteikumos



NORMUNDS TALCIS: „RĪDZINIEKU PARĀDI NAV LIELI”

Kā uzņēmums Rīgas siltums gatavojas jaunajai apkures sezonai?

Liene VARGA

Kaut arī šī vasara Latvijai ir dāvājusi īsteni svelmainu karstumu, tomēr siltumapgādes sistēmā iesaistītie uzņēmumi aktīvi gatavojas apkures sezonai. Daži eksperti brīdina, ka iedzīvotāji ir uzkrājuši ievērojamus parādus, kas var kļūt par šķērslī apkures pieslēgšanai, sezonai sākoties rudenī. Uzņēmuma Rīgas siltums valdes priekšsēdētājs Normunds Talcis iepazīstina ar patieso situāciju nozarē.

– Cik liels ir iedzīvotāju parāds par uzņēmuma Rīgas siltums piegādāto siltumenerģiju pagājušajā apkures sezonā?

– Nomierināšu lasītājus, sakot, ka rīdnieku parādi nav lieli, jūlija sākumā tie bija aptuveni 3 miljoni eiro. Interesanti, ka Covid-19 pandēmija neizraisīja parāda palielināšanos. Es to varu izskaidrot ar to, ka, pirmkārt, 2020./2021. gada apkures sezonā Rīgas siltuma tarifs bija ievērojami zemāks – 44,1 eiro/MWh nekā gadu iepriekš (51,9 eiro/MWh). Otrkārt, labi pastrādājuši pārvaldnieki, pārliecinot iedzīvotājus uzlabot maksājumu disciplīnu.

Ja šogad mēs būtu izmantojuši parasto kārtību soda naudu piemērošanā, tad maksājumu disciplīna būtu vēl labāka, bet kopš pandēmijas sākuma 2020. gadā mēs esam atcēluši soda sankciju piemērošanu.

– Cik ilgi jūs apkalposiet klientus bez nokavējuma naudas?

– Esam nolēmuši atcelt visu veidu soda naudu aprēķināšanu līdz 2021. gada oktobrim. Pēc tam viss atkarīgs no tā, kāda būs epidemioloģiskā situācija valstī.

– Kā mainās rīdnieku kopējā parāda apmērs salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem?

– Vislielākie parādi mūsu klientiem bija 2008. gada krīzes laikā, kad valstī bija liels bezdarbs, savukārt beidzamajos gados situācija ir stabilizējusies un klienti izrakstītos rēķinus apmaksā labāk.

– Pagājušajā rudenī pirms apkures sezonas sākuma apsaimniekošanas uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks bija spiests ieguldīt savus līdzekļus iedzīvotāju parādu par apkuri dzēšanai pirms apkures sezonas sākuma. Kā rīkojas citi dzīvojamo māju pārvaldnieki?

– Mums nav informācijas, kā tas vai cits pārvaldnieks organizē darbu ar parādnikiem un kur rod iztrūkstošos līdzekļus parādu segšanai. Viens gan ir skaidrs – pārvaldniekam ir jāstrādā ar iedzīvotājiem-parādnikiem. Mājā var pat veidot speciālu pagaidu uzkrājumu iedzīvotāju parādu segšanai, kas darbojas kā avansa maksājumu fonds. Ja pārvaldnieks ar situāciju netaiek galā, tad ar kopsapulces lēmumu dzīvokļu

īpašnieki var pāriet uz tiešo norēķinu sistēmu ar Rīgas siltumu.

– Vai tas nozīmē, ka māja būs pasargāta no siltuma atslēgšanas draudiem atsevišķu iedzīvotāju parādu dēļ?

– Nē, tas to nenozīmē. Siltumenerģijas padeves atslēgšana tāpat ir iespējama. Tiešo maksājumu priekšrocība ir tāda, ka visi samaksātie līdzekļi uzreiz tiks saņemti Rīgas siltuma kontā un uzņēmums veiks darbu ar parādnikiem par savlaicīgu rēķinu apmaksu.

■ ■ ■

– Cik liels ir rīdnieku parāds par apkuri salīdzinājumā ar piegādātās siltumenerģijas kopējo vērtību?

– Pagājušajā sezonā mēs izrakstījām apkures rēķinus par 140 000 000 eiro (līdz ar to rīdnieki par saņemto siltumu nav samaksājuši tikai 2% – red. piezīme). Pasvītrošu, ka mūsu rēķinu summa salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu ir samazinājusies par 6%, bet to ir izraisījis pazeminātais tarifs. Tajā pašā laikā apkures sezonā mēs rīdniekiem piegādājām 2,8 miljonus megavatu siltumenerģijas. Tas ir par 12 procentiem vairāk nekā gadu iepriekš.

– Kas vēl bija raksturīgs iepriekšējā apkures sezonā?

– Uzņēmumam Rīgas siltums šī bija jau 25. apkures sezona. Tā bija gara un ilga 208 dienas (vēsturiski visgarākā apkures sezona Rīgā bija pirms gada, un tā ilga 225 dienas).

– Pagājuši ziema bija auksta. Vai tas ietekmēja jūsu darbu?

– Vidējā āra gaisa temperatūra apkures sezonā patiešām bija +2,6 grādi (salīdzinājumam – gadu iepriekš apkures sezonā vidējā āra gaisa temperatūra bija +5,4 grādi). Visaukstākais mēnesis bija februāris, kad temperatūra 24 dienas pēc kārtas bija negatīva – zemāka par nulli.

Godīgi sakot, aukstums mums nesagādāja raizes. Tieši pretēji – tā bija normāla apkures sezona Rīgā. Tieši šādas sezonas mums bija pagātnē. Piemērs: normatīvā temperatūra apkures sezonā ir +1,1 grāds, bet iepriekš šis normatīvs tika noteikts 0 grādu līmenī. Pagātnē mums bija ziemas, kad vidējā temperatūra bija pat zemāka par normatīvu.

■ ■ ■

– Agrāk gadījumos, kad mājai bija uzkrājis liels parāds par siltumenerģiju, Rīgas siltums izsūtīja dzīvokļu īpašniekiem brīdinājumus. Vai arī šajā gadā gatavojaties sūtīt šādas vēstules?

– Šos brīdinājumus mēs sūtām, cik vien iespējams, daudziem parādnikiem, taču tagad mēs, pirmkārt, daudz vairāk strādājam ar māju pārvaldniekiem un šogad viņi paši aktīvi darbojas ar saviem klientiem – dzīvokļu īpašniekiem. Otrkārt, šogad mēs nosūtījām brīdinājumus tieši dzīvokļu īpašniekiem tajās mājās, kurās ir kritiski liels parāds par saņemto siltumenerģiju. Rīgā pagaidām tādas ir četras mājas, tādēļ esam izsūtījuši tikai 84 vēstules.

Pārējo māju iedzīvotāji par mājas kopējā parāda apmēru var uzzināt mūsu mājaslapā www.rs.lv. **K**

KĀ MAINĪSIES TARIFS?



„Ziņās dzirdēju, ka uzņēmums Rīgas siltums no 1. augusta gatavojas paaugstināt siltumenerģijas tarifu,” raksta Raimonds Pavuks. „Turklāt siltuma piegādātājs atsaucas uz Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas (SPRK) 2019. gada lēmumu. Lūdzu, paskaidrojiet, kā divu gadu sens SPRK lēmums var ietekmēt tarifu šodien? Vēl es vēlos uzzināt, kāds būs tarifs, sākot ar 1. augustu? Atbildi saviem spēkiem nerodu ne internetā, ne laikrakstos.”

2019. gada jūlijā SPRK tiešām apstiprināja uzņēmuma Rīgas siltums jauno tarifu. Tad maksa par siltumenerģiju tika aprēķināta 51,9 eiro/MWh apmērā.

2019. gadā paaugstinātajā tarifā tika iekļauta kompensācija par nepare-

dzētiem izdevumiem, kurus uzņēmums Rīgas siltums iztērēja saistībā ar gāzes tirgus atvēršanu 2017. gada aprīlī. Lai segtu šos izdevumus 11,4 miljonu eiro apmērā, patērētājiem vajadzēja divu gadu laikā piemaksāt Rīgas siltumam gandrīz 2 eiro par katru megavattstundu.

Atbilstoši SPRK lēmumam tarifam bez veco izdevumu kompensēšanas bija jāstājas spēkā no 2021. gada 1. augusta. Tieši tādā veidā divus gadus sens lēmums ietekmē siltumenerģijas cenas izmaiņas šovasar.

Toreiz, 2019. gadā, paredzēja, ka no 2021. gada 1. augusta rīdnieki maksās 49,99 eiro par megavattstundu. Divu gadu laikā situācija ir mainījusies, tāpēc reālais tarifs no 1. augusta ir nedaudz zemāks – 45,27 eiro par megavattstundu.

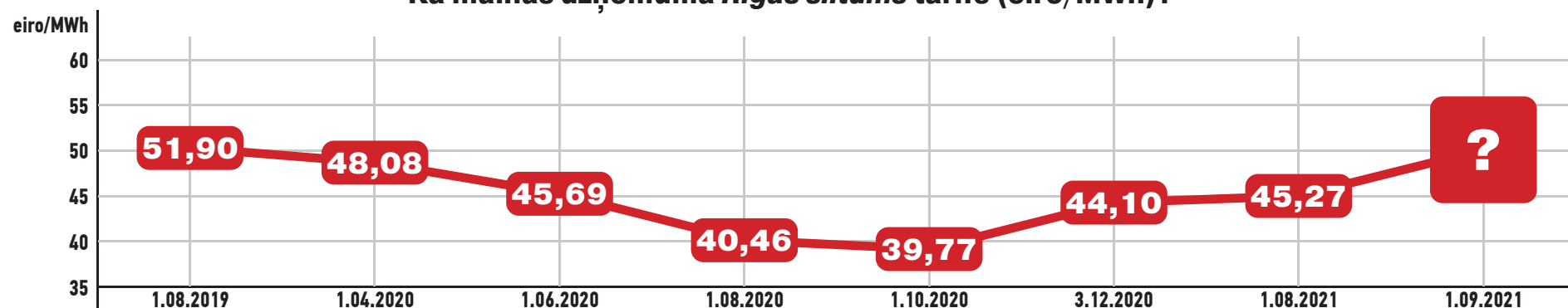
Rīgas siltuma valdes priekšsēdētājs Normunds Talcis izdevumam „Darīsim Kopā!” pavēstīja, ka no 1. oktobra gaidāms jauns tarifa pieaugums:

– Ar saviem spēkiem mēs ražojam tikai 30% no nepieciešamās siltumenerģijas, pārējo iepērkam no AS Latvenego un mazajiem ražotājiem.

Šovasar Latvenego pieteiktā siltumenerģijas cena par aptuveni 40% pārsniedz mūsu tarifā paredzēto vērtību. Tāpat ir pieaugušas kā gāzes, tā šķelšanas cenas, kas nepieciešamas siltumenerģijas ražošanai visās Rīgas siltuma katlumājās. Ņemot vērā izmaksu pieaugumu, mūsu uzņēmuma klientus sagaida ievērojams siltuma vērtības pieaugums – līdz pat 40%.

Siltuma tarifa galīgo apmēru, ar kādu Rīgā sāksies 2021./2022. gada apkures sezona, pēc Normunda Talča vārdiem, mēs uzzināsim septembrī. **K**

Kā mainās uzņēmuma Rīgas siltums tarifs (eiro/MWh)?





PIESMĒKĒT ATĻAUSIET?!

iedzīvotāji lūdz nesmēkēt atvērtos logos:
tas traucē kaimiņiem!

A. ŠEVČENKO

Imantas apkaimes iedzīvotāja Jeļena Šatalova ir sākusi interesantu diskusiju starp dzīvokļu īpašniekiem. Viss sākās ar sociālā tīkla Facebook profilā Imanta publicēto aicinājumu: „Lūdzu nesmēķējiet pie atvērtiem logiem! Dūmi nonāk citos dzīvokļos, jo šajā laikā visi logi ir atvērti. Cienīsim cits citu!”

Publikācijas komentāros rīdzinieki sadalījās divās grupās: vieni bija kategoriski pret smēķēšanu pie atvērtiem dzīvokļu logiem, citi aizrunājās līdz īpašnieka tiesībām darīt savā dzīvoklī (īpašumā) visu, ko vien iegribas.

„Kamēr nebiju atmetusi smēķēšanu, nespēju aptvert visu šo troksni ap smēķētājiem,” raksta Anastasija, „taču, kad esmu atradinājusies no dūmu smakas, tā tiešām šķiet pretīga. Nav jēgas lūgt kaimiņus, lai viņi izietu uzsmēķēt ārā. Cilvēki ir vienaldzīgi pret kaimiņiem.”

Rīdzinieks Filips savukārt uzskata, ka cīnīties ar kaimiņiem – smēķētājiem – ir iespējams un ir nepieciešams: „Es jau vairāk nekā desmit mēnešus nesmēķēju. Uzrakstīju iesniegumu policijā par kaimiņu, kura dūmi, nāk manā logā. Un, zināt, viņš vairs nesmēķē.”

Nadežda pastāsta, ka arī viņai ir problēma ar kaimiņu, kurš smēķē: „Es pat esmu gājusi ārā, lai redzētu, pie kura loga smēķē, bet tam nebija panākumu. Kaimiņš tomēr tik bieži vairs nesmēķē, un smirdoņa traucē retāk. Mēģiniet noskaidrot, no kurienes nāk dūmi, un palūdziet kaimiņiem smēķēt uz ielas.”

Marina Vlasova sūdzējās, ka viņas kaimiņi ne tikai smēķē pie loga, bet turpat arī izmet izsmēķus: „Pāris reižu viņi trāpīja uz manas lodžijas un aizdedzināja linoļu. Tas, protams, ir šausmīgi!”

Šajā diskusijā vīrieši kopumā bija neitrālāki par sievietēm. Piemēram, Igors Marčenko problēmu saskatīja cigarešu kvalitātē: „Ko var gribēt, ja tagad galvenokārt smēķē cigaretes, kurās ir visa Mendeļejeva tabula, tikai tabakas tur gandrīz nemaz nav, tāpēc arī smaka ir kā sapuvušai grīdas lupatai. No pīpes tabakas vai tabakas uztinamai cigaretei ir radikāli citāda smarža. Pat mahor-

kai ir patīkama smarža, salīdzinot ar mūsdienu cigaretes smirdoņu.”

Toties Miroslava aktīvi iestājas par smēķētājiem: „Labāk lai smēķē uz balkona, un viss ātri izvēdinās. Citādi apakšējie kaimiņi uzpīpē zālīti aiz slēgtiem logiem, un viss caur ventilācijas kanālu nonāk citos dzīvokļos – arī pie ģimenes ar mazu bērnu vai senioriem.”

Inese uzreiz iesaistās diskusijā, rakstot, ka viņai, lūk, nepatīk štovētu kāpostu un ceptu zivju smaka: „Kāpēc tādā gadījumā kaimiņi neciena manas tiesības un turpina gatavot šos ēdienus?”

■ ■ ■

Kopumā diskusija parādīja, ka rīdzinieki labi izprot savas tiesības. Smēķētāji norādīja, ka likums neaizliedz smēķēšanu pie atvērtā loga.

„Vai tiešām tas var būt taisnība?” bija izbrīnīti smēķēšanas pretinieki.

Lai noskaidrotu atbildi, ieskatīsimies *Tabakas izstrādājumu, augu smēķēšanas produktu, elektronisko smēķēšanas ierīču un to šķidrumu aprītes likumā*.

Minētā likuma 10. panta otrajā daļā teikts:

„2. Smēķēt aizliegts:

(..)

6. daudzdzīvokļu dzīvojamu māju kāpņutelpās, gaitenēs un citās koplietošanas telpās;

7. uz daudzdzīvokļu dzīvojamu māju balkoniem un lodžijām, ja kāds no mājas iedzīvotājiem pret to pamatoti iebilst.”

No tā izriet, ka smēķēšana pie atvērtā loga vai balkona un lodžijas atvērtām durvīm nav likuma pārkāpums, bet par smēķēšanu koplietošanas telpās, kā arī uz balkona vai lodžijas, ja pret to iebilst kaimiņi, persona var saņemt brīdinājumu vai naudas sodu līdz 100 eiro. **K**



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



**Vācijas ražotāja
apkures radiatori
“KERMI”**

**25% atlaide
no veikala
cenas!**

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

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

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

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 12. augustā**

**Darīsim
KOPĀ!**

**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

PAR CIK SADĀRDZINĀJĀS GĀZE?

No 1. jūlija mājāsaimniecībām ir spēkā jaunas dabasgāzes cenas un sadales sistēmas operatora *Gasos* tarifi

Iļona MILLERE

Uzņēmumā *Latvijas Gāze* paziņoja, ka cenu izmaiņas ir saistītas gan ar dabasgāzes cenu pieaugumu pasaules tirgos, gan ar gāzapgādes sadales sistēmas operatora *Gasos* pakalpojumu tarifa izmaiņām, kuras jau šī gada 30. aprīlī apstiprināja Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija (SPRK).

Mājāsaimniecību kopējais maksājums par dabasgāzi sastāv no piecām komponentēm. Šajā piecniekā ietilpst dabasgāzes cena, kuru ietekmē gāzes cenu svārstības pasaules tirgos un kuru aprēķina saskaņā ar SPRK apstiprināto metodiku. Vēl šajā tarifā ietilpst maksa par gāzes pārvades pakalpojumiem no uzņēmuma *Conexus Baltic Grid*, kā arī sadales operatora *Gasos* pakalpojumi.

Šeit jāpieskaita akcīzes nodoklis un pievienotās vērtības nodoklis, kura apmēru nosaka valsts.

Dabasgāzes cenas Latvijā nosaka brīvais tirgus, tas ir, cenas svārstās atkarībā no globālās situācijas, jo ir piesaistītas Eiropas gāzes biržas indeksi.

Savukārt *Latvijas Gāze* dabasgāzes cenas mājāsaimniecībām pārskata divas

reizes gadā atbilstoši SPRK apstiprinātajai metodikai. Šajā metodikā, starp citu, tiek runāts arī par to, cik uzņēmumam atļauts pelnīt. Tādā veidā valsts var kontrolēt, lai iedzīvotāji nepārmaksātu par dabasgāzi.

„Ja 2020. gada vasarā mums izdevās samazināt dabasgāzes cenas līdz zemākajam līmenim beidzamajos 12 gados, tad šogad cenas diemžēl palielinās,” norādīts *Latvijas Gāzes* paziņojumā.

Patiesām, beidzamo 12 mēnešu periodā dabasgāzes cena starptautiskajā tirgū par vienu megavatstundu ir pieaugusi aptuveni četras reizes, sasniedzot gandrīz 25 eiro par megavatstundu. Neskatoties uz to, Latvijā pēc

1. jūlija mājāsaimniecībām ir izdevies saglabāt dabasgāzes cenu 20,25 eiro līmenī, kas ir par aptuveni 20% zemāka nekā faktiskā iepirkuma cena šobrīd.

Visas mājāsaimniecības no jūlija līdz septembra beigām saņems vēstuli ar jauno ikmēneša maksājuma summu, kurā ņemta vērā tarifu maiņa. No augusta jauno izlīdzinātā maksājuma summu varēs uzzināt uzņēmuma *Lat-*

vijas Gāze klientu portālā *lg.lv*. Tad arī būs jāveic pirmais maksājums atbilstoši jaunajiem tarifiem.

Uzņēmuma klientiem, kuri šogad jau ir saņēmuši pārskatus, tiks nosūtīta vēstule ar jaunu izlīdzinātā maksājuma summu.

Klienti, kuri maksājumu veikuši avansā par vairākiem mēnešiem vai gadu, arī saņems vēstules ar jaunu grafiku un summu, kas aprēķināta, ņemot vērā jau veiktos maksājumus. **K**

Gāzes sadales tarifs (atkarībā no konkrētajā skaitītājā norādītās pieļaujamās slodzes)

Pieļaujamā slodze, m³/h	Sadalījums – fiksētā maksa ar PVN 21% (EUR/mēnesī)	
	BIJA	BŪS
Līdz 6	2,70	3,27
6,1–10	7,43	8,99
10,1–16	11,87	14,36
16,1–25	18,11	21,91
25,1–40	26,90	32,55

Gāzes tarifs no 2021. gada 1. jūlija

Gāzes gada patēriņš		0–2635 kt-h (0–250 m³)	2635,1–5269 kt-h (250,01–500 m³)	5269,1–263450 kt-h (500,01–25000 m³)
Tarifs par 1 m³, EUR	BIJA	0,49949	0,46328	0,30084
	BŪS	0,71472	0,57912	0,41668

KURŠ DABŪS NAUDU?

Plānots, ka 2022. gada sākumā finanšu institūcija *Altum* atjaunos pieteikumu pieņemšanu atbalsta programmā daudzdzīvokļu māju siltināšanas līdzfinansēšanai

Liene VARGA

Šajā vasarā kļuva zināms, ka Latvija saņems papildu finansējumu no Eiropas Atveseļošanas fonda. Aptuveni 300 miljonus eiro plānots novirzīt energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem, un daļa šīs naudas tiks ieguldīta dzīvojamo māju renovēšanai. Kurš varēs pretendēt uz šiem līdzekļiem?

„Savu māju mēs apsaimniekojam paši un, protams, domājam par renovāciju,” avīzei raksta Jēlena no Rīgas. „Piezvanīju uz finanšu institūciju *Altum* un uzzināju, ka visi līdzekļi, kas bija iedalīti daudzdzīvokļu māju siltināšanai, ir rezervēti līdz pat 2023. gadam.”

Jēlena stāsta, ka viens no mājas iedzīvotājiem uz sapulci atnesis ārkārtīgi svarīgu izgiezumu no laikraksta. Rakstā bija teikts, ka tuvākajā laikā Lat-

vija saņems 300 miljonus eiro no Eiropas Atveseļošanas fonda.

„Rakstā bija skaidrots, ka aptuveni 57 miljonus eiro tuvākajā laikā piešķirs kā papildu līdzfinansējumu daudzdzīvokļu māju siltināšanas remontiem,” raksta mūsu lasītāja. „Vēlos noskaidrot, kad varētu būt pieejami šie līdzekļi un vai tie tiks piešķirti grantu, tas ir, dāvanas veidā, kā tas bija līdz 2021. gadam.”

Ekonomikas ministrijā saņemām apstiprinājumu, ka tik tiešām notiek darbs pie Ministru kabineta noteikumu projekta par iespēju daļu Atveseļošanas fonda finansējuma novirzīt daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes uzlabošanas pasākumiem.

– Plānots, ka pirmais jaunu noteikumu projekts būs pieejams jau šīs vasaras beigās, – stāsta Eko-

nomikas ministrijas pārstāve Evita Urpena. – Tas nepieciešams, lai visi potenciālie līdzfinansējuma pretendenti varētu iepazīties ar jaunajām prasībām.

Patiesībā nekādu jaunu prasību nebūs. Pēc būtības papildu finansējums no Atveseļošanas fonda ļaus turpināt to dzīvojamo māju siltināšanas līdzfinansējuma programmu, kurā Latvijas iedzīvotāji tika aicināti piedalīties līdz 2020. gada beigām.

Atgādinām, ka šo programmu īsteno finanšu institūcija *Altum*. Projekta dalībniekiem bija iespēja pretendēt uz 50% līdzfinansējumu no Eiropas Savienības fondiem. Kopš 2016. gada šajā programmā bija pieejami 160 miljoni eiro, bet 2020. gada beigās pieteikumu pieņemšana līdzfinansējuma saņemšanai tika apturēta tā vienkāršā iemesla dēļ, ka visi pieejamie līdzekļi jau bija rezervēti konkrētām mājām.

– Iedzīvotājiem, kuri tikai domā par pieteikuma iesniegšanu mājas renovācijas līdzfinansēšanai, jāzina, ka programmas vispārīgie noteikumi tomēr nedaudz atšķirsies, – brīdina Evita Urpena.

Plānots, ka jaunā programma tiks apstiprināta līdz 2021. gada beigām, tādēļ Ekonomikas minis-

trijas pārstāvji paziņo, ka 2021. gada beigās vai 2022. gada sākumā finanšu institūcija *Altum* atjaunos pieteikumu pieņemšanu dalībai renovācijas līdzfinansēšanas programmā.

Cita svarīga ziņa daudzdzīvokļu māju īpašniekiem vēsta, ka nākamajā ES fondu plānošanas periodā (laikā no 2021. līdz 2027. gadam) Latvijas iedzīvotāji dzīvojamo māju siltināšanai varēs saņemt vēl 163 miljonus eiro.

– Pašreizējās programmas ietvaros finanšu institūcija *Altum* ir saņēmusi 989 pieteikumus līdzfinansējuma saņemšanai daudzdzīvokļu māju renovācijas atbalsta programmā, – vēsta ministrijas pārstāve E. Urpena. – Šo pieteikumu analīze rāda, ka pēc renovācijas beigām mājas vidēji sasniegs siltumenerģijas ietaupījumu 58 procentu apmērā. Praksē tas nozīmē, ka apkures izmaksas šīm mājām vidēji samazināsies no 0,31 līdz 0,83 eiro par dzīvokļa platības kvadrātmetru. Turklāt pieaug arī siltināto mājokļu komforta līmenis. Ja līdz renovācijai, neskatoties uz visām mājas pārvaldnieka pūlēm, vidējā temperatūra telpās bija 17 grādu robežās, tad pēc energoefektivitātes uzlabošanas pasākumiem temperatūra dzīvokļos var paaugstināt līdz 22 grādiem. **K**

Cita svarīga ziņa

dauzdzīvokļu māju īpašniekiem vēsta, ka nākamajā ES fondu plānošanas periodā (laikā no 2021. līdz 2027. gadam) Latvijas iedzīvotāji dzīvojamo māju siltināšanai varēs saņemt vēl 163 miljonus eiro.

RONALDS NEIMANIS: „PASTĀV RISKS PALIKT BEZ SILTUMA”

Pagājušās apkures sezonas beigās parādu nebija tikai 45 uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* apsaimniekotajām mājām

Marina MATROŅINA

Šovasar Rīgas pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* valdes priekšsēdētājs Ronalds Neimanis medijiem sniedza vairākas intervijas, kurās pastāstīja par iedzīvotāju parādiem un uzņēmuma plāniem. Mūsu izdevumā varat iepazīties ar galvenajiem citātiem no intervijām.

Par nodomu uzticēt parādu piedziņu parādu piedziņas kompānijām

”Visdrīzāk, mēs izraudzīsīties divus vai trīs no Latvijas lielākajiem parādu piedziņas uzņēmumiem. Agrīno brīdināšanu mēs, visticamāk, joprojām veiksīm paši, bet pirmstiesas un tiesas piedziņu, kā arī darbu ar tiesu izpildītājiem mēs varētu nodot ārpalpojuma.”

Par parādu piedziņas termiņiem

”Parādu piedziņa, izpildot visas procedūras, faktiski aizņem daudz ilgāku laiku par 4 mēnešiem (tas ir periods no vienas apkures sezonas beigām līdz nākamās sākumam – *red. piezīme*). Reizēm palet gadi, līdz parāds tiek atgūts.”

Par to, vai apsaimniekotājam jāapmaksā rēķini iedzīvotāju vietā

”Uzņēmums *Rīgas siltums* atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem pieprasa *Rīgas namu pārvaldniekam* samaksāt arī to summu, kas no klientiem nav saņemta. Līdz pēdējam centam. No kurienes starpnieks, šajā gadījumā – *Rīgas namu pārvaldnieks*, lai ņem naudu trešo personu parādu segšanai?”

Vienkārši skaitļi

”No 2616 *Rīgas namu pārvaldnieka* apsaimniekošanā esošajām mājām ar centralizēto apkuri šīs apkures sezonas beigās parādu nebija tikai 45 mājām.

Par prettiesisku parādnieka izlikšanu no dzīvokļa

”Ja mēs runājam par vienu konkrētu gadījumu, kad tika zaudēta dzīvesvieta (šeit pieminēts skandāls saistībā ar 89 gadus vecās Eleonoras Ļaksas izlikšanu no dzīvokļa pēc zvērinātā tiesu izpildītāja Rolanda Neimaņa rīkojuma – *red. piezīme*), tad tas šādā nekontrolētā veidā tagad nav iespējams. Tiesu izpildītājiem šāds solis kā vērsšanās pret parādnieka īpašumu ir jāsaņem ar apsaimniekotāju.

Vai iedzīvotāji var palikt bez siltuma?

”Sliktā ziņa – nemainot normatīvos aktus, ir liels risks, ka nākamajā apkures sezonā daļa Rīgas iedzīvotāju var palikt bez apkures, jo, ņemot vērā, ka iepriekšējais gads ir aizvadīts ar zaudējumiem, veidojot uzkrājumus iepriekšējo periodu šaubīgajiem debitoriem, *Rīgas namu pārvaldnieks* no savas peļņas nevarēs avansēt klientu

parādus. Tas nozīmē, ka, ja pat māju skaits, kas līdz septembrim pilnībā norēķināsies par siltumu, dubultosies vai trīskāršosies, joprojām 2,5 tūkstoši ēku un simtiem tūkstoši rīdzinieku ziemas sezonā var palikt bez apkures. Protams, apsaimniekošanas uzņēmums darīs visu, lai tas nenotiktu, jo tāda ir laba pārvaldnieka misija, tomēr ir skaidrs, ka pienācis laiks pārtraukt izlikties.

Kā apkures sezonas uzsākšana tika atrisināta pagājušajā gadā?

”Aizvadītajā gadā, lai panāktu, ka vairāki simti tūkstoši uzņēmuma klientu nepalik bez apkures, uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* valde pieņēma lēmumu nodrošināt dzīvojamo māju pieslēgšanu apkurei, sedzot savu klientu parādu par iepriekšējā sezonā saņemtajiem *Rīgas siltuma* siltumenerģijas pakalpojumiem. Klientu parādi par siltumenerģiju 2019./2020. gada apkures sezonā bija 2,63 miljoni eiro, kas tika segti no uzņēmuma ieņēmumiem un peļņas. Pirms lēmuma pieņemšanas tika detalizēti analizēta katras daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas maksājumu disciplīna, izvērtējot arī ilgtermiņa iespējas parādu atgūt. Atskatoties uz aizvadīto periodu, patlaban klienti šo aizvadītās apkures sezonas avansu ir seguši tikai 34,52% apmērā. (Dati uz 2021. gada 1. maiju).

Vai ir kādi priekšlikumi apkures jautājuma risināšanai nākotnē?

”Lai risinātu radušos situāciju, uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks* ierosina normatīvajos aktos noteikt, ka apkuri var pieslēgt tām mājām, kuru parāds nav lielāks par 10% no kopējā apkures sezonas rēķina.

Par parādnieku un tiesu procesu skaitu

”Beidzamā 10 gadu laikā (kopš dibināts uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks*) kopā iztiesātas 16 991 lietas, par kopējo parāda summu 51 193 588,43 eiro. Aktīvas parādu piedziņas lietas, kurās nav stājies spēkā tiesas spriedums, ir 9510, par kopējo parāda summu 32 892 658,18 eiro. Tās ir lietas, kas iesniegtas tiesā un vēl nav izskatītas. Pārvaldnieks zvērinātiem tiesu izpildītājiem nodevis 7374 lietas un pagaidām nav atguvis parādu par kopējo summu 27 141 058,54 eiro. Tātad pārvaldnieks ir veicis visas normatīvajos aktos noteiktās nepieciešamās darbības, lai parādu piedziņu, bet pagaidām tiesu izpildītāji šo summu nav atguvuši.

Par soda naudām parādniekiem

”Uzņēmums jau vairāk nekā gadu nepiemēro ne līgumsodus, ne kavējuma naudu. Ja redzam, ka cilvēkam rodas parādi, viņam ir ekonomiskas grūtības vai citas sociālas problēmas, tad sadarbībā ar

Cipari

2019./2020. gada apkures sezonā iedzīvotāju parādi uz septembra beigām bija 2,63 miljoni eiro, kas tika segti no uzņēmuma ieņēmumiem un peļņas. Patlaban klienti šo avansu ir seguši tikai 34,52% apmērā.



Rīgas pašvaldības sociālo dienestu mēs esam ieviesuši sistēmu, ka līdz ar atgādinājumu par savlaicīgi neveiktu maksājumu norādām arī kontaktinformāciju, kur vērsties pēc sociālās palīdzības. Tāpat esam sākuši klientiem proaktīvi atgādināt par rēķinu apmaksas termiņu vai kavētu maksājumu. Līdz ar pirmo samaksas termiņa kavējumu mēs uzreiz sūtām atgādinājumus par apmaksas termiņu un redzam, ka tas strādā ļoti labi.

Par iepirkumiem un pakalpojumu sniedzējiem

”Beidzamajos 10 gados šajā uzņēmumā veiktā prakse slēgt līgumus ar „čaulas kompānijām”, kuras pēc tam sadala „kumosu” starp citiem tirgus spēlētājiem bez jebkādas konkurences, ir jāizskauž. Tas, ko mēs darām, ir Rīgas sadalīšana piecās, sešās zonās, kur katrā būs savs iepirkums. Piemēram, liftu apkalpošanas iepirkumā mums ir piecas zonas. Arī sniega tīrīšanas iepirkumu esam sadalījuši piecās zonās.

Tas tiek darīts, lai vairs nebūtu situācijas, ka iepirkumā uzvarējis vienīgais uzņēmējs diktē noteikumus un mēs kļūstam par tā kļūnkiem.

Par atkritumu šķirošanu

”Gada sākumā konteineri atkritumu dalītai vākšanai bija izvietoti 1550 adresēs, bet tagad – jau 2071 adresē. Tas nozīmē, ka pirmajā pusgadā pieaugums ir par vairāk nekā 500 adresēm. Tas pats attiecas uz bioloģisko atkritumu šķirošanu – pieaugums ir par 240 adresēm no 19 adresēm gada sākumā. Vienlaikus jāatzīst, ka iedzīvotāji ir akceptējuši šķirotā papīra, stikla un plastmasas konteinerus, bet ar bioloģisko atkritumu, ko veido pārtikas atkritumi, šķirošanu tik viegli neiet. Tas viss ir cilvēku izglītošanas un ilgtspējīgas domāšanas attīstības ceļš.

Par uzņēmuma zaudējumiem

”Pagājušā gada zaudējumi uzņēmumam bija likumsakarīgi, ņemot vērā lielo šaubīgo debitoru skaitu un *PNB bankas* krahu. Mēs izveidojām uzkrājumus, bet rezultātā zaudējumi pārsniedza četrus miljonus eiro.

Par uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* klientu skaitu

”Māju skaits samazinās, taču ir redzams, ka galvenokārt „iet prom” nelielās, pirmskara laikā būvētās mājas. Skaidrojums ir vienkāršs – mums kā lielam uzņēmumam ir grūti būt efektīvam, apsaimniekojot mazu māju. Ja elektrīkim ir jādodas nomainīt izdegusi lampiņa kāpnutelpā, tad ir liela atšķirība, vai pēc tam šīs izmaksas tiek sadalītas uz 50 vai četriem dzīvokļiem. **K**

KĀDĒL DIBINĀT DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU BIEDRĪBU?

Mājas Rīgā, Kristapa ielā 23, pieredze: iedzīvotāji apvienojušies un pilnībā kontrolē mājas finanšu izlietojumu



Marina MATROŅINA

Daudzu daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem ir zināms, ka viņi var apvienoties, nodibinot dzīvokļu īpašnieku biedrību. Pieredze rāda, ka organizēšanās šādā veidā ļauj efektīvāk piedalīties savas mājas pārvaldīšanā. Kā nodibināt biedrību un kāpēc tā nepieciešama, stāsta Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes Īres un sociālo dzīvokļu pārvaldīšanas nodaļas galvenais speciālists eksperts Ēriks Vītols.

Katras mājas dzīvokļu īpašnieki var apvienoties dzīvokļu īpašnieku biedrībā. Parasti tas tiek darīts ar mērķi pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības, taču nav pareizi domāt, ka biedrības nodibināšana dzīvokļu īpašniekiem automātiski uzliek pienākumu māju pārvaldīt pašiem. Nē, viņi var noslēgt pakalpojumu līgumus ar profesionāliem pārvaldīšanas uzņēmumiem, to starpā – ar to pašu uzņēmumu, kas māju apkalpoja pirms biedrības izveidošanas.

Ja mājā dzīvokļu īpašnieku biedrības nav, sadarbība ar izvēlēto apsaimniekošanas uzņēmumu tiks nodināta uz dzīvokļu īpašnieku savstarpēja līguma pamata. Līgums kalpo par sadarbības pamatu – tas nosaka pienākumus un tiesības abām līgumslēdzējām pusēm, to starpā, kā apkalpot māju un cik par to maksāt.

Mūsu māja ir unikāla!

Par savu pieredzi, kas uzkrāta, pārvaldot māju, stāsta dzīvokļu īpašnieku biedrības „Kristaps 23” valdes priekšsēdētāja Oksana Isajeva. Darbu savas mājas labā Oksana sauc par hobiju, jo to dara bez atlīdzības.

Oksana ir valdes priekšsēdētāja 60 dzīvokļu mājā, kas atrodas Āgenskalna priedēs. Iedzīvotāji apvienojušies un pārņēmuši mājas pārvaldīšanas tiesības jau pirms astoņiem gadiem. Pēc Oksanas teiktā, tas bijis iespējams, pateicoties kaimiņu teiktā, tas bijis iespējams, pateicoties kaimiņu saliedētībai un iniciatīvai. Pašlaik katrā no četrām mājas Kristapa ielā 23 kāpņutelpām ir izvēlēts kāpņutelpas vecāka, kurš palīdz biedrības priekšsēdētājai risināt dažas problēmas.

– Savulaik mēs nolēmām aiziet no uzņēmuma *Kurzemes nami*, par iemeslu tam bija pārvaldnieka piedāvātie plāni remontiem, – stāsta Oksana. – Pārvaldnieks no mūsu uzkrājumiem tērēja ļoti lielas summas, bet saņemt par to atskaites nebija iespējams. Viss mainījās pēc tam, kad nodibinājām biedrību un noslēdzām apsaimniekošanas līgumu ar uzņēmumu *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Šis apsaimniekotājs saskaņā ar līgumu kārtu mājas lietvedību, izraksta rēķinus un sagatavo pārskatus.

Galvenais, ko ieguvusi biedrība „Kristaps 23”, ir kontrole pār kopējiem dzīvokļu īpašnieku uzkrājumiem. Biedrībai ir savs konts, kurā nonāk visi mājas iedzīvotāju komunālie maksājumi. Pēc dzīvokļu īpašnieku lēmuma biedrība naudu pārskaita komunālo pakalpojumu samaksai, pārvaldniekam

par darbu un apmaksā veiktos remontdarbus. Tādā veidā iedzīvotāji zina, kā iztērēts katrs cents.

– Pateicoties tam, ka nodibinājām biedrību, tagad paši varam lemt, kurš veiks remontdarbus mājā. Paši izvēlamies būvniekus, kuri mums piedāvā visizdevīgākos noteikumus par kvalitatīvu darbu, paši noslēdzam ar viņiem līgumus, – stāsta Oksana Isajeva. – Šo astoņu gadu laikā esam paspējuši paveikt daudz: nosiltināt mājas sienas, pagalmā izklāt bruģi. Kad veicām lielu ceļa remontu, mums uzreiz nebija visa summa samaksai par darbu, tāpēc lūdzām savu apsaimniekotāju kļūt par finanšu garantētāju, noslēdzot ar būvniekiem trīspusēju līgumu. Pēc tam pusgada laikā norēķinājāmies ar apsaimniekotāju.

Patlaban mājas galvenā problēma ir ūdens zudumu jautājuma risināšana. Iedzīvotāji domā par iespēju uzstādīt skaitītājus ar attālinātās nolasīšanas iespēju. Tas varētu samazināt ūdens zudumus.

Turklāt pēc biedrības izveidošanas mājā ļaunprātīgu nemaksātāju nav.

– Ja kādam no iedzīvotājiem ir mainījusies finansiālā situācija, viņš pats mani brīdina, kad varēs norēķināties, – saka Oksana Isajeva. – Mūsu māja ir unikāla, jo maksājumu disciplīna sasniedz 90%, kas ir ļoti labs rādītājs.

Es visiem iesaku pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības. Pēc biedrības izveidošanas iedzīvotājiem uzreiz palielinās atbildības izjūta, viņi saprot, ka neviens nespēs kontrolēt mājas pārvaldīšanu labāk par viņiem pašiem.

Mācāties saprast jēdzienus

– Vispirms iedzīvotājiem jāsaprot, kas ir dzīvokļu īpašnieku biedrība un kā tā atšķiras no

dzīvokļu īpašnieku kopības, – saka Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes Īres un sociālo dzīvokļu pārvaldīšanas nodaļas galvenais speciālists eksperts Ēriks Vītols.

■ Dzīvokļu īpašnieku biedrība ir brīvprātīga personu apvienība, kas nodibināta mājas pārvaldīšanai, bet ne peļņas gūšanai. Ar brīdi, kad biedrība ir ierakstīta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā, tā ir reģistrēta juridiska persona.

■ Dzīvokļu īpašnieku kopība ir visi dzīvokļu īpašnieki, kuriem ir īpašums konkrētajā mājā un tiesības pieņemt lēmumus šajā mājā. Faktiski visus jautājumus, kas skar kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (ar dažādu balsu skaitu), pieņem dzīvokļu īpašnieku kopība. Lielākā daļa lēmumu, to skaitā pārvaldīšanas uzdevuma došana vai mājas pilnvarotas personas izvēle un pilnvarojuma apjoma noteikšana, tiek pieņemta ar vienkāršu balsu vairākumu.

Ja māja no pašvaldības bilances ir pārņemta dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā, tad maksas apmēru par apsaimniekošanu nosaka ar dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu. Salīdzinājumam – ja māja nav pārņemta, tad maksas paaugstinājumu nosaka pats pārvaldnieks. Ja iedzīvotājiem šāda maksas paaugstināšana nepatīk, viņiem jāvienojas, jāpārņem mājas pārvaldīšanas tiesības un jāatrod cita mājas apsaimniekošanas forma.

Kāds ir ieguvums?

– Kāpēc dzīvokļu īpašniekiem mājas no pašvaldības bilances jāpārņem savā pārvaldīšanā?

– Likuma *Par valsts un pašvaldības dzīvojamu māju privatizāciju* 51. pants noteic, ka, lai izveidotu dzīvokļu īpašnieku biedrību vai noslēgtu savstarpēju līgumu par mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, ikvienas mājas dzīvokļu īpašniekiem bija jāsasauca kopsapulce ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā pēc brīža, kad bija pieņemts lēmums par attiecīgās dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu.

Diemžēl likumā noteiktās prasības par termiņiem reti ir ievērotas, tomēr iedzīvotāji var vienoties arī tagad, kaut arī pēc privatizācijas pabeigšanas pagājuši vairāki gadi.

– Cik mājās Rīgā ir dzīvokļu īpašnieku biedrības, un cik māju ir pārņemtas no pašvaldības bilances?

– Kad 2002. gadā sāku strādāt Rīgas pašvaldībā, bilancē bija aptuveni 7500 mājas. Tagad

Kur meklēt palīdzību?

Jautājumus par mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, to starpā – par dzīvokļu īpašnieku biedrību izveidošanu, vērsieties pie Ērika Vītola Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā, zvanot pa tālruni **67037221** vai rakstot uz e-pastu: eriks.vitols@riga.lv.

palikušas aptuveni 4000 mājas. No vairāk nekā 3000 mājām, kuras beidzamo divdesmit gadu laikā pārņēmušas pārvaldīšanas tiesības, 2500 ir nelielas – līdz 15 dzīvokļu mājas. Piemēram, pērn pārvaldīšanas tiesības pārņēma 185 mājas, no tām 100 mājās bija nodibinātas biedrības. Dzīvokļu īpašnieku aktivitāte beidzamo trīs gadu laikā ir palielinājusies.

– Kāpēc dzīvokļu īpašniekiem ir izdevīga biedrības dibināšana? Vai komunālie pakalpojumi izmaksās lētāk?

– Komunālo pakalpojumu apmaksā starpības nav – ūdens patēriņu fiksē mājas komercpatēriņa skaitītājs, siltuma patēriņu – siltumpatēriņa skaitītājs mājas siltummezglā.

Ja iedzīvotāji ne tikai nodibina biedrību, bet arī uzdod tai patstāvīgi pārvaldīt māju, ietaupījumu var panākt uz administratīvajiem izdevumiem. Tas gan nozīmē, ka visiem darbiniekiem biedrībā (pārvaldniekam, grāmatvedim u. c.) jāstrādā bez atlīdzības. Nelielā mājā tas ir pilnīgi iespējams, bet lielas mājas grāmatvedību un pārvaldīšanu diez vai kāds uzņemsies bez atlīdzības.

Kā reģistrēt biedrību?

– Kādām amatpersonām jābūt īpašnieku biedrībā?

– Amatpersonas nav pareizs termins. Vispirms jaunajai biedrībai jāizvēl izpildinstitūcija – valdes locekļi. Pēc tam jāsaprot, vai biedrība uzņemsies mājas pārvaldīšanu. Ja jā, tad kādam no biedrības dibināšanas iniciatoriem nāksies uzņemties mājas pārvaldnieka pienākumus, bet cits varēs sniegt grāmatvedības pakalpojumus. Biedrība var pieņemt darbā profesionālu pārvaldnieku (fizisku vai juridisku personu) ar atbilstošu kvalifikāciju, bet šim cilvēkam vai organizācijai ir jāmaksā atlīdzība. Jāapzinās, ka darbs biedrībā prasa laiku un spēku. Tam cilvēkam jābūt fanātiķim, kurš visbiežāk strādā bez maksas – uz sabiedriskiem pamatiem.

„Mājām, kuras pārņemtas dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā, atšķirības komunālo pakalpojumu apmaksā nav. Ekonomiju var panākt uz administratīvo izdevumu un remontdarbu izmaksu rēķina.”

Ēriks Vītols

– Kādi dokumenti ir nepieciešami, lai reģistrētu īpašnieku biedrību? Kur to reģistrē?

– Reģistrācija notiek Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā Pērses ielā 2 Rīgā. (Tālrunis – **67031703**). Mans ieteikums – izmantot interneta vietni <https://www.ur.gov.lv/lv>, nepieciešamo dokumentu saraksts ir norādīts sadaļā „*Reģistrē/Organizāciju/biedrība*”. Tur var lejuplādēt dokumentu paraugus. Biedrības dibināšanas izmaksas ir nelielas – 11,15 eiro. Biedrībai pamatkapitāls nav nepieciešams, jo tiek dibināta bezpeļņas organizācija.

– Cik cilvēku jābūt biedrībā, lai to reģistrētu?

– Vismaz diviem cilvēkiem. Maksimums – visiem dzīvokļu īpašniekiem mājā.

– Cik ilgā laikā var nodibināt biedrību?

– Pēc dokumentu iesniegšanas Uzņēmumu reģistrā – sešās darbdienās. Atgādinu, ka pandēmijas laikā reģistrācijas iestāde ir pārtraukusi apmeklētāju pieņemšanu klātienē, tādēļ dokumentu paketi var nosūtīt pa pastu vai atstāt speciālajā kastē pie ieejas. Dokumentus var iesniegt arī tiešsaistē, tikai tad visiem biedrības dibinātājiem jābūt elektroniskajam parakstam. Mans padoms

iniciatoriem: nodibiniet biedrību divatā vai trijātā, bet pēc tam iedzīvotājiem, kuri vēlas iestāties organizācijā, piedāvāji uzrakstīt iesniegumu ar lūgumu viņus uzņemt.

– Pieņemsim, ka biedrība ir izveidota. Vai tā var sākt pārvaldīt māju?

– Biedrības nodibināšanas fakts pats par sevi vēl nenozīmē, ka tai ir atļauts pārvaldīt māju. Pieņemsim, ka pieci iniciatori ir reģistrējuši biedrību un ievēlējuši valdes locekļus. Lai māju no pašvaldības bilances pārņemtu dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā un sāktu pārvaldīšanas darbības, saskaņā ar likuma *Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju* 51. pantā noteikto biedrībai jāsaņem pārējo dzīvokļu īpašnieku pilnvarojums. Pilnvarot biedrību veikt mājas pārvaldīšanu var tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ar balsu vairākumu (50% +1). Sapulces lēmums jāatspoguļo protokolā. Tā kā sapulču sasaukšana pandēmijas apstākļos ir apgrūtināta, dzīvokļu īpašniekiem jāizmanto iespēja pieņemt lēmumu bez kopsapulces sasaukšanas – veicot rakstveida aptauju (tikko minētā likuma 51.¹ pants).

Pārvaldes formas

– Kādas ir biedrības iespējas pārvaldīt māju?

– Ja dzīvokļu īpašnieki nolēmuši uzņemties mājas pārvaldīšanu paši, viņiem ir vairākas iespējas:

- biedrība pārņem mājas pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības bilances un no jauna noslēdz līgumu ar iepriekšējo pārvaldnieku, līgumā paredzot, ka biedrība kontrolēs apsaimniekotāja darbu, remontdarbu izpildi un finanšu izlietojumu;
- biedrība, kas pārņem mājas pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības, izvēlas citu apsaimniekotāju, slēdz ar to līgumu un kontrolē tā darbu;
- biedrība pārņem māju pārvaldīšanā un apkalpo to pašas spēkiem. Tas nozīmē – patstāvīgi izvēlas pakalpojumu sniedzējus un remontdarbu

veicējus un noslēdz ar tiem līgumus. Statistika liecina, ka šādu māju nav daudz – aptuveni 1/3 no visām, kuras pārņēmušas pārvaldīšanas tiesības. Pārējās ir slēgušas pilnvarojuma līgumus ar pārvaldīšanas uzņēmumiem.

– Trešajā variantā, ja biedrība pati apsaimnieko māju, tai jāatver savs konts bankā un jānodod visi nodokļu pārskati?

– Jā, būs jāatver konts bankā, kur iedzīvotāji apmaksās komunālos maksājumus, turklāt būs jāpieņem darbā grāmatvedis, kurš izrakstīs rēķinus un no iedzīvotājiem saņemto naudu pārskaitīs pakalpojumu sniedzējiem. Šajā kontā arī uzglabāsies nauda uzkrājumam remontdarbiem.

– Vai īpašnieku biedrība pati var noteikt maksu par komunālajiem pakalpojumiem?

– Nē, jo biedrība ir tikai īpašnieku gribas izpildītāja un nekā neatšķiras no jebkura cita apsaimniekošanas uzņēmuma. Tā nevar izlemt tādas jautājumus kā maksa par mājas apsaimniekošanu vai uzkrājumu apmērs. Šos jautājumus ar balsu vairākumu izlemj tikai dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē. Piemēram, dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē var nobalsot par uzdevumu biedrībai – siltināt ēku, salabot jumtu, izremontēt mājas fasādi. Savukārt

Iesniedziet dokumentus!

Pieteikumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku biedrībai vai pilnvarotajai personai pieņem Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā Rīgā, Brīvības ielā 49/53 (dokumentus var atstāt pastkastē 1. stāvā).

Ja māju nodod dzīvokļu īpašnieku biedrībai vai dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai, jāiesniedz šādu dokumentu apliecinātas kopijas:

- dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokols ar lēmumu par mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;
- mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums;
- uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci uzaicināto dzīvokļu īpašnieku (vai viņu ģimenes locekļu) reģistrācijas saraksts ar parakstiem vai VAS *Latvijas pasts* čeki par izsūtītajām ierakstītajām vēstulēm ar uzaicinājumu uz sapulci;
- Uzņēmumu reģistra izziņa par biedrības izpildinstitūcijas paraksta tiesībām;
- visas dzīvokļu īpašnieku izsniegtās pilnvaras.

biedrības valde izvēlas remontdarbu veicējus un paraksta ar tiem līgumus.

– Kādas kontroles sviras ir biedrībai? Kā tā var kontrolēt izvēlēto pārvaldnieku?

– Bez tā, kādas tiesības noteiktas normatīvajos aktos, kontroles mehānismam ir jābūt noteiktam mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumā.

Liels mājas, mazas mājas

– Vai pārņemt pārvaldīšanas tiesības lielu vai mazu māju īpašniekiem ir vienādi izdevīgi?

– Biedrību darbs efektīvāks ir mazās mājās. No visām mājām, kuras pārvalda pašu biedrība, 2/3 ir mazas mājas – no 4 līdz 16 dzīvokļiem. Šādi mājai biedrība ir labākais un ekonomiski visizdevīgākais pārvaldības modelis.

Mazās mājas es vienmēr esmu aicinājis pārņemt pārvaldīšanas tiesības – neviens labāk negādās par šādu māju kā paši iedzīvotāji. Lielajās mājās, kur ir 70–80 un vairāk dzīvokļu īpašnieku, reti pārvaldīšanas uzdevumu uzņemas biedrība. Tur pastāv noteikti riski.

– Kādi var būt šie riski?

– Lielajās mājās kaimiņi cits citu pazīst slikti, parasti paziņšanās ir *sveicienu* līmenī. Ja komunikācijas nav, tad arī uzticēšanās nav.

Tikai trešajā daļā no pašvaldības bilances pārņemto lielo māju pārvaldīšanas pienākumu ir uzņēmusies biedrība. Tās ir mājas, kurās ir pietiekams skaits ar iniciatīvu apveltītu cilvēku. 2/3 lielo māju, kurās ir biedrības, pārvaldīšana uzticēta profesionāliem apsaimniekošanas uzņēmumiem.

Galvenais riska faktors patstāvīgi strādājošai biedrībai ir parādnieki. Ja mājā ir vairāki dzīvokļu īpašnieki, kuri nemaksā rēķinus, tad biedrībai ar pakalpojumu sniedzējiem par šiem dzīvokļiem jānorēķinās ar pašas līdzekļiem. Īpaši grūti tas būs apkures periodā. Protams, biedrība pret nemaksātājiem cels prasību tiesā, bet naudas līdzekļu atgūšana var ieilgt.

Ja mājai ir parādi

– Ja līdz biedrības nodibināšanai mājai ir uzkrājušies parādi, tad biedrībai par tiem būs jānorēķinās?

– Saskaņā ar likumu biedrībai nav pienākuma pārņemt šos parādus no iepriekšējā pārvaldnieka. Parādā nav māja, bet gan negodīgi nemaksātāji,

kas tādi arī paliek attiecībā pret iepriekšējo pārvaldnieku.

– Kā ar naudu remontdarbiem, kura tika krāta pirms biedrības dibināšanas?

– Saskaņā ar likumu pēc mājas nodošanas iepriekšējais pārvaldnieks mājas sakrātos līdzekļus remontdarbiem pārskaita jaunajam pārvaldniekam. To tas arī dara, un dzīvokļu īpašnieki var turpināt krāt tālāk. Reizēm šeit rodas cita problēma: iedzīvotāji, domājot ietaupīt pēc pārejas uz patstāvīgu apsaimniekošanas modeli, izvēlas samazināt uzkrājumu apmēru – piemēram, bijušos 40 centus samazināt uz 10 centiem par dzīvokļa platības kvadrātmetru mēnesī. Manā ieskatā, tas ir aplams lēmums, it īpaši mājās, kurās visi konstruktīvie elementi un inženierkomunikācijas savu laiku nokalpojušas.

Kā pārvēlēt biedrības valdi?

– Kāda veida palīdzību Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā var saņemt cilvēki, kuri nolēmuši izveidot īpašnieku biedrību?

– Mēs konsultējam cilvēkus, kuri vēlas izveidot biedrību, pastāstām par to, kā sasaukt dzīvokļu īpašnieku sapulci, izsniedzam nepieciešamo dokumentu paraugus, pārbaudām, vai ir pareizi aizpildīti dokumenti. Aizvest cilvēku uz Uzņēmumu reģistru, lai reģistrētu biedrību, mēs nevaram.

– Ja mājas iedzīvotājiem biedrības priekšsēdētājs nav pa prātam, kā rīkoties, lai viņu pārvēlētu?

– Valdes locekļus pārvēlēt var tikai biedrības biedru sapulce, bet ne dzīvokļu īpašnieku kopsapulce. Ja biedrība to nedara, bet dzīvokļu īpašnieki nav apmierināti ar biedrības darbu, mans padoms dzīvokļu īpašniekiem – izveidot jaunu biedrību, kurai uzdot pārvaldīšanas uzdevumu, bet iepriekšējai šo uzdevumu atsaukt.

– Kā to izdarīt?

– Dzīvokļu īpašniekiem kopsapulcē ir tiesības izteikt biedrībai neuzticību un atsaukt tai doto pārvaldīšanas uzdevumu, izbeidzot noslēgto līgumu. Tajā pašā sapulcē dzīvokļu īpašnieki dod jaunu pārvaldīšanas uzdevumu citai biedrībai vai profesionālam apsaimniekotājam, pēc tam noslēdz jaunu pārvaldīšanas līgumu. Šādas situācijas man nav svešas, jo ir bijuši gadījumi, kad pie mājas pārvaldīšanas nonākuši ne tie godīgākie cilvēki. 

„Darbs biedrībā prasa laiku un spēku. Cilvēkam jābūt sava veida fanātiķim, kurš visbiežāk strādā bez atlīdzības – uz sabiedriskiem pamatiem.”

Ēriks Vītols

ATKRITUMU JAUTĀJUMS ŠĶEĻ RĪDZINIEKUS

Tiesībsargs: „Atkritumu vadu slēgšana piespiedu kārtā ir dzīvokļu īpašnieku tiesību pārkāpums”

Ilona MILLERE

Valsts galvenais tiesībsargs Juris Jansons, nobeidzot lietas skatīšanu par atkritumu vadu piespiedu slēgšanu daudzstāvu mājās Rīgā, nonācis pie secinājuma, ka Rīgas domes prasība aizmetināt visas atkritumu vadu lūkas ir pretrunā Satversmes un arī *Dzīvokļa īpašuma likuma* pantiem. Tiesībsargs ir devis pašvaldībai trīs mēnešus, lai no noteikumiem izņemtu punktus, kuri aizskar dzīvokļu īpašnieku tiesības.

Atsauksim atmiņā, ka konflikts starp Rīgas domi un dzīvokļu īpašniekiem, kuri nevēlējās zaudēt tādā ērtības kā atkritumu vads mājā, sākās jau 2019. gada novembrī, kad pašvaldība pieņēma saistošos noteikumus Nr. 87 *Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Rīgas pilsētā*. Šajos noteikumos viens no punktiem līdz 2021. gada 1. janvārim namu pārvaldniekiem uzlika par pienākumu slēgt visus atkritumu vadus daudzdzīvokļu mājās. Pēc tam pārejas periods tika pagarināts līdz 2021. gada 1. jūlijam.

Domnieku attaisnojums šādai rīcībai bija skaidrojums, ka rīdnieki mājās ar atkritumu vadiem atkritumus šķiro negribīgi. Lūku slēgšana bija iecerēta kā pamudinājums cilvēkiem doties uz āra atkritumu laukumiem, kuros būtu izvietoti konteineri dalītai atkritumu vākšanai.

Rīdnieki: „Kas mūs sagaida pēc 1. jūlija?”

Rīgas domes atkritumu apsaimniekošanas noteikumi izsauca atšķirīgu pilsētnieku reakciju. Kāds pret atkritumu vadu slēgšanu izturējās vienaldzīgi, kāds par to pat priecājās (beidzot vairs nebūs tās briesmīgās smakas no lūkām!), bet bija arī tādi dzīvokļu īpašnieki, kuri pret pašvaldības lēmumu reaģēja ļoti skarbi.

– Mēs jau 2020. gada maijā savācām dzīvokļu īpašnieku parakstus pret atkritumu vada slēgšanu, – stāsta Dzintra Ozola no mājas Rīgā, Valde-

ķu ielā 66, 2.korpusa. – Iesniedzām iesniegumus gan savam pārvaldniekam – *Rīgas namu pārvaldniekam*, gan Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā.

Vārdiski domes darbinieki solīja cienīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par atkritumu vada saglabāšanu, taču nekavējoties saņēma brīdinājumu, ka iedzīvotāji paši atbildēs par pašvaldības noteikumu neievērošanu, tātad – maksās sodu.

– Lūdzu, paskaidrojiet, – vaicā Dzintra Ozola, – vai tiešām pēc 1. jūlija mūs gaida sodi?

Atbilde nebija zināma līdz nesenam laikam, jo tikai jūnijā beigās tiesībsarga Jura Jansona birojs sāka pārbaudi pēc daudzu rīdnieku iesniegumiem. Tiesībsarga secinājums ir vienkāršs: Rīgas dome nav tiesīga norādīt iedzīvotājiem – aizmetināt atkritumu vadu vai ne. Lēmums katrā atsevišķā gadījumā jāpieņem dzīvokļu īpašnieku kopībai.

Sūdzības autors: „Tas ir dzīvokļu īpašnieku tiesību pārkāpums!”

Tiesībsargs *atkritumu lietu* sāka skatīt 2021. gada 25. janvārī. Kā ierosinājums lietas skatīšanas uzsākšanai bija rīdnieces L. iesniegums, kas uz Jura Jansona vārda tika nosūtīts 2020. gada 24. decembrī.

Sieviete skaidroja, ka savulaik nopirkusi dzīvokli Rīgā, Lielirbes ielā. Izvēloties jauno dzīvokli, viņai svarīgs bija arī tāds kritērijs kā atkritumu vads mājā. Izrādās, ka tagad, pēc Rīgas domes deputātu iegribas, šo priekšrocību viņai atņēma.

– Turklāt, – tālāk rakstījis iesniegumā, – Rīgas domes noteikumu Nr. 87 38. punkts, kas paredz obligātu atkritumu vadu slēgšanu, ierobežo dzīvokļu īpašnieku tiesības patstāvīgi pieņemt lēmumus par kopīpašuma jautājumiem, kā tas noteikts *Dzīvokļa īpašuma likumā*. Turklāt šis punkts pārkāp



arī tiesības uz īpašumu, kā tas paredzēts Satversmes 105. pantā.

Drīz pēc L. iesnieguma saņemšanas Tiesībsarga birojā pienāca vēstules arī no citiem rīdniekiem, kas nepiekrīta pašvaldības rīkojumiem attiecībā uz atkritumu vadiem. Visas šīs sūdzības kļuva par pamatu nopietnai pārbaudei.

Pārbaudes rezultāti jau 2021. gada 28. jūnijā tika publicēti Tiesībsarga biroja mājaslapā *tiesibsargs.lv*. Iepazīties ar tiem būs interesanti visiem iedzīvotājiem neatkarīgi no tā, vai viņi iestājas par atkritumu vadiem vai ir pret tiem.

Tiesībsargs: „Lasiet Dzīvokļa īpašuma likumu!”

Izskatot rīdnieku sūdzības, tiesībsargs ir detalizēti analizējis jautājumu, vai Rīgas domes deputātiem bez dzīvokļu īpašnieku piekrišanas bija tiesības rīkoties ar viņiem piederošo privatizēto māju kopīpašuma daļām.

Tiesībsargs savā atzinumā skaidro:

„*Likuma Dzīvokļa īpašuma likums* 16. panta pirmajā daļā ir skaidri noteikts, ka „dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu”. Turklāt tā paša likuma panta otrā daļa paskaidro sīkāk: „Vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par:

2) kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā;

5) lietošanas tiesību aprobežojumu noteikšanu, ievērojot normatīvo aktu prasības, tai skaitā attiecībā uz ūdensapgādes, kanalizācijas, publisko elektronisko sakaru tīklu, siltumenerģijas, elektroenerģijas un gāzes apgādes

iekārtu un ietaišu ierīkošanu, būvniecību vai pārvietošanu.”

Lai jautājums būtu atrisināts tiesiski korekti, dzīvokļu īpašnieku kopībai būtu bijis jāpieņem lēmums – mūsu gadījumā – par atkritumu vada aizmetināšanu vai atstāšanu lietošanai. Lēmuma pieņemšanai būtu nepieciešams, lai „par” nobalsotu dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv ne mazāk kā 3/4 visus dzīvokļa īpašumus. Savukārt lēmumu par lietošanas tiesību ierobežošanu var pieņemt ar vienkāršu balsu vairākumu (50% +1 balss).

Citiem vārdiem sakot, *grozies, kā gribi*, bet bez balsošanas par atkritumu vada tālākās lietošanas kārtību mājā neiztikt. Nevienam – ne domniekiem,

Fakts

„Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību.”

Satversme, 105. pants

Skaitļi

Pēc Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra datiem, gadā Latvijā tiek savākti ap 850 000 tonnu sadzīves atkritumu. Aptuveni 40% no šī atkritumu daudzuma tiek saražoti Rīgā.

Svarīgi zināt!

Saskaņā ar atkritumu apsaimniekošanas valsts plānu 2021.–2028. gadam valstij ir jāsasniedz šādi mērķi:

līdz 2025. gadam – līdz 55% no kopējā atkritumu apjoma palielināt atkritumus, kas sagatavoti otrreizējai pārstrādei;

līdz 2030. gadam – līdz 60%;

līdz 2035. gadam – līdz 65%.

Līdz 2021. gada 31. decembrim nodrošināt, lai bioloģiskos atkritumus varētu vai nu apstrādāt to rašanās vietā, vai kārtot atsevišķā konteinerā.

Līdz 2025. gada 1. janvārim uzstādīt atsevišķus konteinerus tekstila atkritumu šķirošanai.

Līdz 2035. gada 1. janvārim nodrošināt, lai sadzīves atkritumu apglabāšanai atkritumu poligonos būtu ne vairāk kā 10% no kopējā atkritumu daudzuma.

ne departaments, ne pārvaldnieks – nedrīkst aizmetināt atkritumu vada lūkas vai kā citādi liegt to izmantošanu, ja par to nav nobalsojis vismaz dzīvokļu īpašnieku vairākums.

Jā, tas ir kopīpašums!

Protams, kad jautājuma izskatīšana jau pieņēmusi šādus apmērus, var rasties jautājums: vai tiešām atkritumu vadi ir mājas kopīpašums *Dzīvokļa īpašuma likuma* kontekstā? Lai uz šo jautājumu atbildētu vienu reizi un uz visiem laikiem, rūpīgi iepazīsimies ar tiesībsarga secinājumiem.

„Saskaņā ar likuma *Dzīvokļa īpašuma likums* 4. pantā noteikto kopīpašuma ietilpst:

- atsevišķas dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis), iekšējās slodži nesošās konstrukcijas (tai skaitā nesošās sienas un kolonnas, kā arī atsevišķos īpašumus norobežojošās sienas), starpstāvu pārsegumi (tai skaitā siltuma un skaņas izolācijas slāņi), koplietošanas telpas (tai skaitā bēniņi, kāpnutelpas, pagrabtelpas), kā arī atsevišķo dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar atsevišķās dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie atsevišķā īpašuma (tai skaitā atsevišķā īpašuma robežās esošie sildelementi, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām);
- dzīvojamās mājas palīgēkas un būves, izņemot šā likuma 3. panta trešajā daļā minētās;
- zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, ja tas nepieder citai personai.”

Nemot vērā, ka atkritumu vadi ir uzstādīti daudzdzīvokļu dzīvojamo māju koplietošanas telpās (kāpnutelpās) un ir funkcionāli nedalāmi elementi, tiesībsargs nešaubīgi ir pārliecināts, ka tie ir dzīvokļu īpašnieku kopīpašums.

Citiem vārdiem sakot, atkritumu vadi ir tāds pats mājas kopīpašums kā jumts, fasāde, pagrabs vai lifts. Tas tikai vēlreiz apstiprina jau iepriekš izteikto secinājumu, ka atbilstoši spēkā esošajiem normatīviem tikai paši dzīvokļu īpašnieki var izlemt, vai izmantot atkritumu vadu vai ļaut to slēgt.

Šādi rīkojumi nav spēkā no to pieņemšanas dienas

Ko tiesībsargs ir teicis par Rīgas domes noteikumiem Nr. 87, kuri ir izteiktā pretrunā ar *Dzīvokļa īpašuma likumu*? Lūk, ko:

„Demokrātiskā tiesiskā valstī tiek ievērots princips, saskaņā ar kuru tiesību normas, ko vietējā pašvaldība pieņēmusi, pārkāpjot tās kompetenci, vai *ultra vires*, atzīstamas par nelikumīgām un spēkā neesošām no to pieņemšanas brīža.”

Pēc Tiesībsarga biroja ekspertu domām, Rīgas domes noteikumu Nr. 87 38. punkts, kas paredz obligātu atkritumu vadu slēgšanu jau no 2021. gada 1. janvāra, ir pretrunā ar dzīvokļu īpašnieku tiesībām patstāvīgi lemt ikvienu jautājumu, kas saistīts ar kopīpašumu:

„Šis punkts atņem daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem iespēju izmantot atkritumu vadus, ko pēc būtības var novērtēt kā aizliegumu izmantot visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašumu...”

Likumi *Atkritumu apsaimniekošanas likums* un *Par pašvaldībām* vietvarām piešķir lielu rīcības brīvību attiecībā uz atkritumu apsaimniekošanu, tomēr šī brīvība nav absolūta (neierobežota).

Tādējādi pašvaldība ar saviem noteikumiem ir ierobežojusi dzīvokļu īpašnieku rīcības brīvību. „Rezultātā ir secināms, ka Rīgas domes saistošo noteikumu Nr. 87 38. punkts ir pretrunā Satversmes 1. un 105. pantam,” savu secinājumu nobeidz tiesībsargs.

Tiesībsargs atzinumā ir aicinājis Rīgas domi trīs mēnešu laikā svītrot no noteikumiem Nr. 87 *Par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Rīgas pilsētā* 38. punktu – par atkritumu vadu obligātu slēgšanu. Turpmākā notikumu attīstība ir atkarīga no pašvaldības. **K**

DEPARTAMENTS:
„KONTEINERI ATKRITUMU DALĪTAI VĀKŠANAI IR 65% MĀJU”

Rīgas domes noteikumu Nr. 87 autori ne reizi nav norādījuši, ka viens no iepriekš aprakstītā strīda cēloņiem bija atkritumu dalītās vākšanas (šķirošanas) veicināšana. Savā izmeklēšanā Tiesībsarga birojs mēģināja noskaidrot, vai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju iedzīvotājiem ir nodrošināta iespēja atkritumus šķirot, proti, vai pie mājām ir uzstādīti šķirotu atkritumu konteineri.

Atbildot uz tiesībsarga attiecīgo jautājumu, Rīgas domes Mājokļu un vides departaments skaidroja, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju iedzīvotāji, pārņemot mājas pārvaldīšanas tiesības, izvēlas savu nākamā pārvaldnieku vai veido biedrības savu māju pārvaldīšanai: „Šī iemesla dēļ Departamenta rīcībā nav precīzas

informācijas par visiem namu apsaimniekotājiem.”

Vienlaikus Rīgas domes Mājokļu un vides departaments informēja, ka, pēc uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* datiem, 2021. gada marta sākumā atkritumu dalītā vākšana tika nodrošināta aptuveni 65% daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem.

„No šīm ziņām izriet, ka Rīgas pilsētas pašvaldība plānoja slēgt atkritumu vadus daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās, vēl pirms attiecīgo māju iedzīvotājiem tika dota iespēja šķirot atkritumus,” teikts tiesībsarga atzinumā.

Pēc tiesībsarga domām, vietējai pašvaldībai ir pienākums veikt aktīvus atkritumu savākšanas un šķirošanas pasākumus un tieši tā veicināt atkritumu daudzuma samazināšanu, ko noglabā atkritumu poligonā.

Pēc tiesībsarga ieskata, Rīgas pilsētas pašvaldības rīcība, kas spieda iedzīvotājus slēgt atkritumu vadus, nenodrošinot vajadzīgo atkritumu šķirošanas laukumu skaitu, neatbilst labas pārvaldības principiem. **K**

ATKRITUMU VADS SMIRD?
PRET TO LĪDZEKLIS –
SAVLAICĪGA SATĪRĪŠANA!

Starp citu, Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā skaidroja, ka prasība slēgt atkritumu vadus nākusi no pašiem rīdziniekiem, kuri sūdzējās par smaku un troksni atkritumu izmešanas laikā.

Šo skaidrojumu Juris Jansons uztvēra skeptiski un atgādināja: „Vēlos atgādināt, ka likums *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums* nosaka minimālās prasības dzīvojamās mājas uzturēšanai un saglabāšanai.”

Dzīvokļu īpašniekiem ir vairākas iespējas šo prasību ievērot, piemēram, viņi to var uzturēt pārvaldniekam.

Lai arī kurš pārvaldītu māju, pārvaldniekam ir pienākums veikt mājas koplietošanas telpu un piegulošās terito-

rijas sanitāro apkopi. Latvijā šīs īpašās prasības daudzdzīvokļu mājas sanitārajai uzturēšanai ir noteiktas Ministru kabineta noteikumos Nr. 906 *Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi*.

Šajos noteikumos teikts, ka par sanitāro uzkopšanu atbildīgā persona laikus novāc atkritumus un būvgružus, to skaitā arī tos, kas izraisa smirdoņu koplietošanas telpās. Tāpat mājas pārvaldīšanā jāveic pasākumi, lai novērstu grauzēju un kukaiņu vairošanos un izplatīšanos.

Kā redzams, Latvijā ir pieņemti un ir spēkā virkne normatīvo aktu, kuru godprātīga ievērošana atrisina tādas problēmas kā atkritumu vada smirdoņa. Viss ir vienkārši – stāvvadu nepieciešams regulāri tīrīt un dezinficēt. **K**

GATAVI IEDZĪVOTĀJU
TIESĪBAS AIZSTĀVĒT TIESĀ!

Tiesībsarga lēmumu komentē Rīgas apsaimniekotāju asociācijas vadītājs Igors Trubko.

– Rīgas domes lēmumu, kas paredz visu atkritumu vadu, kas atrodas pilsētas teritorijā, slēgšanu, es neuzskatu par loģisku. Pirmkārt, ne visām mājām blakus ir teritorija, kur pēc atkritumu vadu slēgšanas ierīkot atkritumu savākšanas laukumu. Kādreiz, kad Rīga tika plānota, konteineru laukumu vietas tika paredzētas galvenokārt pie mājām, kurām nebija atkritumu vadi. Otrkārt, Rīgas domes saistošie noteikumi ir pretrunā *Dzīvokļa īpašuma likumam*.

– **Kā, jūsprāt, bija jārikojas pārvaldniekiem, gaidot tiesībsarga atzinumu? Aizmetināt atkritumu vadu lūkas vai vilkt laiku?**

– Uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs*, kurš apsaimnieko aptuveni 250 dzīvojamās mājas, izvēlējās nogaidošo taktiku – informējām dzīvokļu īpašniekus par Rīgas domes noteikumiem un ierosinājām pieņemt lēmumus pašiem. Mājās, kur iedzīvotāji nobalsoja par atkri-

tumu vadu slēgšanu, mēs lūkas aizmetinājām, pārējās – atstājām.

– **Pašvaldība jau vairākkārt ir brīdinājusi iedzīvotājus par iespējamām sodiem, ja atkritumu vads tiks lietots pēc 2021. gada 1. jūlija. Kā jūs domājat, risks saglabājas?**

– Kamēr Rīgas dome nav veikusi tiesībsarga ieteiktos grozījumus noteikumos Nr. 87, pašvaldība saglabā tiesības sodīt māju pārstāvjus, taču labam pārvaldniekam ir jāaizsargā savu klientu – dzīvokļu īpašnieku – intereses. Piemēram, mēs esam gatavi apstrīdēt šīs soda naudas visās instancēs līdz pat Augstākajai tiesai. Satversme ir jāievēro visiem, to skaitā Rīgas domes deputātiem.

– **Tiesībsargs deva Rīgas domei trīs mēnešus, lai svītrotu prettiesisko normu no noteikumiem. Kā jūs domājat, vai deputāti ieklausīsies Jura Jansona rekomendācijās?**

– Domāju, ka jā. Taču, ja tas nenotiks, atkritumu vadu slēgšanas pretinieki jau ir nodrošinājušies ar pietiekamu daudzumu ekspertu atzinumu, lai aizstāvētu savas tiesības tiesā. **K**

KAD STARP KAIMIŅIEM NAV SATICĪBAS

Mazās mājas: kāpēc vieni īpašnieki domā, ka ir citu kaimiņu *verdžībā*?



A. ŠEVČENKO

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumā noteikto dzīvokļu īpašnieki var patstāvīgi risināt gandrīz visus viņu mājai svarīgos jautājumus, lielākoties balsojot ar vienkāršu balsu vairākumu. Šī likuma norma šķiet taisnīga, tomēr mazās mājās var būt par pamatu situācijai, kurai nav atrisinājuma.

Kaimiņš visu lemj pats!

Rīgā ir daudz māju, kas sadalītas 4 līdz 10 dzīvokļu īpašumos. Īpaši daudz tādu namiņu ir Pārdaugavā. Mūsu lasītāja Ludmila stāsta, ka dzīvo 8 dzīvokļu mājā Kalnciema ielā.

– Līdz nesenam laikam mums viss bija kārtībā, bet pirms diviem gadiem iedzīvotāji nolēma izvēlēties mājās vecāko. Dzīvokļu īpašnieku sapulcē visaktīvākais bija Andris K., kurš mūsu mājā bija iegādājies trīs dzīvokļus pirmajā stāvā. Iedzīvotājiem patika, ka Andris labprāt uzņēmās pārstāvēt māju visās sarunās ar apsaimniekotāju, tādēļ deva viņam plašas pilnvaras.

– Vispirms Andris panāca, ka uz trīspusēja līguma pamata tiek izremontēts jumts, par to viņam paldies, – stāsta Ludmila. – Bet 2020. gada sākumā viņa uzvedība mainījās. Šajā laikā viņš mūsu mājā nopirka vēl divus dzīvokļus, vienu pirmajā, vienu – otrajā stāvā. Šos dzīvokļus noformēja savam dēlam Edgaram K.

Kopš tā laika, kā uzskata Ludmila, pārējie mājas īpašnieki ir zaudējuši iespēju ietekmēt mājas pilnvarotā remontdarbu un labiekārtošanas darbu plānus.

– Mājas ziemeļu pusē parādījies pelējums, iedzīvotāji sūdzas, ka sienas melnējo. Vajadzētu

meklēt risinājumu, sienu nosiltināt, taču Andris to nevēlas dzirdēt, jo uzskata, ka visi mājas uzkrājumi tiks izlietoti plastikāta logu uzstādīšanai koplietošanas telpā. Kad mēs šo jautājumu uzdevām kopsapulcē, Andris to *nobloķēja*, – stāsta lasītāja. – Viņam tas izdodas vienkārši – tā kā viņa ģimenei pieder pieci dzīvokļi mājā jebšu kopsapulcē – piecas balsis no astoņām, tas arī ir vairākums.

Augšstāva dzīvokļu īpašniekiem, kuri cieš no pelējuma, mājas pilnvarotais paziņoja: „Ja jums kaut kas nepatīk, esmu gatavs nopirkt arī jūsu dzīvokli.” Īpašnieki ir apjukusi un uzskata, ka nonākuši verdžībā.

Taisnīgumu panākt caur tiesu?

Atbildot uz mājas Kalnciema ielā dzīvokļa īpašnieces Ludmilas jautājumu, jāteic, ka situācija tik tiešām ir sarežģīta.

No vienas puses, dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības apstiprināt maksājuma apmēru, ņahtotnē plānotajiem remontdarbiem un tam nepieciešams vienkāršs balsu vairākums (50% + 1 balss). Savukārt, ja vienam īpašniekam mājā pieder lielākā daļa dzīvokļu, tad normatīvs viņam uzliek ierobežojumu, kopsapulcē dodot ti-

kai 50% balsu. Ja lielākā daļa dzīvokļu pieder vienas ģimenes locekļiem, šis ierobežojums nav spēkā, jo radnieki balso katrs ar savām balsīm un tādā gadījumā pārējie dzīvokļu īpašnieki paliek mazākumā.

Tomēr saskaņā ar normatīvo aktu prasībām pārvaldniekam ir pienākums vispirms likvidēt mājā radušās avārijas situācijas, bet tikai pēc tam veikt labiekārtošanas un siltināšanas darbus, piemēram, uzstādīt plastmasas logus.

Ja ir aizdomas, ka pelējums uz dzīvokļu sienām liecina par ēkas nesošo konstrukciju bīstamu stāvokli, jumta bojājumu, lietus ūdens noteku neatbilstību prasībām, tad pārvaldniekam, saņemot iedzīvotāju iesniegumu par pelējuma parādīšanos, jāveic izmeklēšana un jānovērš cēlonis bez mājas pilnvarotās personas piekrišanas vai kopsapulces lēmuma. Ja pārvaldnieks atsakās to darīt, dzīvokļu īpašnieki taisnību var panākt, ceļot prasību tiesā. Kāds ir secinājums? Vainīga ir nevis mājas pilnvarotā persona, bet iedzīvotāji, kuri par savām tiesībām atbildību neprasa no apsaimniekošanas uzņēmuma.

Ar papildu maksu sodīja vienu īpašnieku

Līdzīgu atgadījumu piedzīvoja mūsu lasītājs Vladimirs, kurš dzīvo četru dzīvokļu mājā Mežaparkā.

– Šajā mājā Kokneses prospektā dzīvoju kopš 1945. gada, – stāsta vīrietis. – 2020. gada pavasarī māja pārņēma pārvaldīšanas tiesības, iedzīvotāji nodibināja biedrību, kam uzticēja mājas pārvaldīšanu, bet tiešos pārvaldnieka pienākumus uzņēmās kaimiņš Edgars S.

Interesanti, ka viens dzīvoklis šajā četru dzīvokļu mājā pieder pašam Edgaram, bet otrs – viņa radniekiem. Turklāt mājā dzīvo Vladimirs un kāda 90 gadus veca sieviete.

– Vispirms mēs maksājām tikai par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu – 0,30 eiro par dzīvojamās platības kvadrātmētru mēnesī, – saka Vladimirs. – Nesen Edgars sasauca kopsapulci, kurā ar trim balsīm no četrām pieņēma lēmumu par mājas kopīpašuma lietošanas kārtības noteikšanu.

Sākumā Vladimirs nepievērsa uzmanību kopsapulces lēmumam, bet tad atklāja, ka dzīvokļa rēķinā viņam *pieskaitīti* četri šķūņi un lielākā daļa bēniņu un pagraba – kopumā 110 kvadrātmetri. Par katru kvadrātmētru viņam ik mēnesi jāmaksā 0,40 eiro.

Pārvaldnieks aizliedz izmantot apkuri

– Šādu maksu pārvaldnieks piemēro tikai man, – lasītājs sūdzas. – Es uzskatu, ka aprēķins ir netaisnīgs. Spriediet paši, pēc teritorijas starp mūsu un kaimiņu māju pārmērīšanas mums piešķīra 1., 2. un 3. šķūnīti. Tā kā šķūnīšus sāka apdzīvot *bomži*, es uzliku tiem piekaramās atslēgas. Tagad pārvaldnieks man *piešķīris* šķūnīšus ar numuriem 1, 2, 3 un 11/12. No bēniņu kopējās platības man *pierakstīti* 23 kvadrātmetri, lai gan man tur nolikts tikai viens plaukts. Pagrabā esmu *saņēmis* 35 kvadrātmētrus, bet tur atrodas kopīgais apkures katls, ko izmantoju tikai es (pārējie kaimiņi lieto individuālos apkures katlus), un man tur ir novietota malka.

Kopumā saskaņā ar pārvaldnieka aprēķiniem Vladimirs aizņem 110,22 kvadrātmētrus no kopīpašuma, no kuriem tikai 14,42 metrus saskaņā ar kopsapulcē pieņemto lēmumu viņš var izmantot bez maksas. Par pārējo kopīpašumā esošo platību – 95,8 kvadrātmetriem – Vladimira kungam, gluži tāpat kā pārējiem īpašniekiem, ir jāmaksā.

Dzīvokļa īpašnieks ir pārliecināts, ka ar šādiem pasākumiem pārvaldnieks viņu vēlas *izdzīvot* no mājas: „Viņš jau minēja, ka ir gatavs nopirkt manu dzīvokli.” Tikmēr Vladimiram pat aizliegts izmantot kopējo avārijas stāvoklī esošo apkures katlu pagrabā. Pārējie iedzīvotāji ir pārgājuši uz gāzes apkuri, jo katls dūmo un cilvēkiem dūmi traucē.

– Vai šādi kopsapulces un pārvaldnieka lēmumi ir tiesīgi? – lasītājs jautā. – Ko man darīt, lai aizsargātu savas tiesības?

Aizskart dzīvokļu īpašnieku tiesības ir aizliegts!

Vladimira stāstu komentē Rīgas apsaimniekotāju asociācijas juriste Olga Fjodorova.

– Vai pārējo dzīvokļu īpašnieki drīkstēja ar trim balsīm balsot par kopīpašuma lietošanas kārtību – šķūņiem, pagrabiem un bēniņiem – un par to noteikt papildu maksu?

– Jā, tieši tā šī norma formulēta *Dzīvokļa īpašuma likumā*. Tur teikts, „ka par kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā nepieciešams, lai „par” nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz trīs ceturtdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem”.

„Pārvaldniekam, saņemot iedzīvotāju iesniegumu par pelējuma parādīšanos, jāveic izmeklēšana un jānovērš cēlonis bez mājas pilnvarotās personas piekrišanas vai kopsapulces lēmuma.”

Tāpat īpašniekiem ir tiesības nobalsot par katra īpašnieka lietošanā piešķirto kopīpašuma platības limitu, tomēr nav pieļaujams aizskart viena īpašnieka tiesības salīdzinājumā ar citiem. Ja šāds aizskārums ir noticis (piemēram, vienam īpašniekam ir atļauts izmantot šķūņus, bet citam – ne), tad aizskartajam dzīvokļa īpašniekam ir tiesības vērsties tiesā.

– **Vladimirs stāsta, ka pārvaldnieks viņam pierakstījis 23 kvadrātmetrus bēniņos, lai gan patiesībā cilvēks izmanto tikai divus-trīs metrus. Kā lai viņš pierāda savu taisnību?**

– Viņš var pieaicināt tiesu izpildītāju un lūgt noformēt aktu par to, cik lielu platību patiesībā izmanto. Ja lieta nonāks līdz tiesvedībai, šāds akts būs neapstrīdams pierādījums.

– **Vladimirs uztraucas, ka ar šādiem lēmumiem kaimiņi vēlas izdzīvot viņu no mājas. Viņš jautā, vai dzīvokļu īpašnieku kopsapulce var pieņemt jebkuru diskriminējošu lēmumu?**

– Latvijas *Civillikums* aizsargā savas valsts iedzīvotāju tiesības uz īpašumu un garantē viņiem vienlīdzīgas tiesības. Apsaimniekošanas maksai visiem mājas iedzīvotājiem jābūt vienādai. Ja kāds no īpašniekiem saņem vairāk pakalpojumu nekā citi, maksu paaugstināt vai samazināt var tikai ar kopsapulces lēmumu. Piemēram, ja viens kaimiņš uzkopj mājas piegulošās teritorijas daļu, tad ar lielāko daļu īpašnieku piekrišanu viņu var atbrīvot no maksas par mājas sanitāro uzkopšanu. Ja viens no kaimiņiem izmanto lielāko bēniņu daļu, tad viņam tiešām var izrakstīt papildu rēķinu (ja šāds lēmums ir apstiprināts dzīvokļu īpašnieku kopībā). Nevar pieņemt lēmumu par to, ka šis kaimiņš mums nepatīk, tāpēc viņam vienam ir jāapmaksā visi ūdens zudumi mājā. Tas būs konkrēta dzīvokļa īpašnieka tiesību pārkāpums.

Kam jāremontē apkures katls?

– **Vladimirs raksta, ka pārvaldnieks viņam ir aizliedzis lietot kopējo apkures katlu, jo pārējie iedzīvotāji ir izvēlējušies gāzes apkuri. Vai šāds lēmums ir pareizs?**

– Ja apkures katls mājā atradies jau sākotnēji, tad tas ir kopīpašuma daļa. Pārvaldnieks nav tiesīgs likt maksāt Vladimiram papildu maksu par pagrabu platību, kuru aizņem katls. Tāpat viņam nav tiesību aizliegt iedzīvotājam katlu lietot. Pārējo īpašnieku lēmums izvēlēties alternatīvu apkuri ir viņu privāta izvēle, un tai nekādi nav jāietekmē Vladimira izvēle. Ja tomēr iedzīvotājam neatļauj izmantot katlu, viņam jāvērsas tiesā ar prasību nodrošināt piekļuvi katlam un lietot malkas apkuri. Ja pārvaldnieks tiesā argumentēs, atsaucoties uz katla slikto tehnisko stāvokli, no tā izriet, ka katls ir steidzami jāremontē par kopējiem mājas līdzekļiem.

– **Vai tiešām katlu, ja to izmanto tikai viens īpašnieks, remontē par visu līdzekļiem?**

– Šī katla remonts ir jāveic par visu dzīvokļu īpašnieku līdzekļiem.

– **Kā Vladimiram panākt remontu, jo katls tik tiešām dūmo, bet pārvaldnieks atsakās to remontēt?**

– Tas būs sarežģīts uzdevums, jo remontdarbu plānu nosaka īpašnieku kopsapulce un pārvaldnieks. Visvienkāršākais ceļš Vladimiram būtu šāds: organizēt tehnisko ekspertīzi un pierādīt katla avārijas stāvokli, veikt nepieciešamo remontu par saviem līdzekļiem, bet pēc tam caur tiesu piedzīt izdevumu atlīdzināšanu. **K**

BŪS NAUDA LABIEKĀRTOŠANAS PROJEKTU ĪSTENOŠANAI

Valdība ir paredzējusi 31 miljonu eiro aizdevumiem iedzīvotājiem, kuri vēlēties sakārtot māju un pagalmu

O. BLUĶIS

„Esmu dzirdējusi,” raksta Anastasija Smolenceva no Pļavnieku apkaimes Rīgā, „ka Latvijā tiks sāкта jauna programma pagalmu remontiem. Mūsu pagals ir briesmīgā stāvoklī. Kas mums jādara, lai to izremontētu?”

Kāda ir programmas būtība?

Mūsu lasītājam ir taisnība, jo jūlija sākumā valdība ir pieņēmusi daudzdzīvokļu māju remontdarbu un mājām piegulošo teritoriju labiekārtošanas programmu. Nosaukts arī kopējais finansējuma apjoms – 31 miljons eiro, kurus nepieciešams izlietot līdz 2024. gadam.

Iedzīvotājiem ir jāsaprot, ka šoreiz valsts naudu nedāvina. Finansējums piešķirts kredītu izsniegšanai ar likmi 3,5% gadā. Dzīvokļu īpašnieki ar kopsapulces lēmumu varēs naudu aizņemt, veikt remontu un aizdevumu atdot nākamo 20 gadu laikā.

Vai tas ir izdevīgi? Eksperti uzskata, ka – jā. Jau patlaban daudzas mājas, īpaši nelielās pilsētās, nevar saņemt bankā aizdevumus remontdarbiem, jo tām šādi klienti nav interesanti, savukārt valsts kredītēšanas programma šādām mājām kļūs par atbalstu.

Kādiem mērķiem paredzēts aizdevums?

Aizdevums tiks piešķirts šādiem pasākumiem daudzdzīvokļu mājā:

- būvniecības un remontdarbiem, kas attiecas uz daudzdzīvokļu māju ārējām konstrukcijām (piemēram, ārsienām un logiem), kā arī kop-

lietošanas telpām, ieskaitot liftu modernizāciju vai nomaiņu;

- daudzdzīvokļu māju inženiertīklu atjaunošanai, pārbūvēšanai vai ierīkošanai;
- teritorijas labiekārtošanai;
- izmaksām, kuras nesedz atsevišķā daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programma;
- projekta vadības, autoruzraudzības un būvuzraudzības apmaksai.

Cik naudas varēs saņemt?

Maksimālā kredīta summa vienai daudzdzīvokļu mājai var sasniegt 400 000 eiro, bet ne vairāk kā 120 eiro par mājas kopējās platības kvadrātmetru. Tiesa, dzīvokļu īpašnieki var saņemt vairākus aizdevumus, bet ar nosacījumu, ka kopsummā tie nepārsniedz noteikto limitu.

Maksimālā kredīta summa vienam namīpašniekam ir 3 miljoni eiro.

Kā pieteikties?

Pieteikumu aizdevuma saņemšanai var iesniegt gan mājas īpašnieks, gan dzīvokļu īpašnieki, kuriem šajā gadījumā būs jārikojas ar pilnvarotās personas starpniecību. Kredītu izsniegs finanšu institūcija Altum. Kredīta izsniegšanas un kredīta līguma noslēgšanas lēmuma pieņemšanas termiņš ir 2023. gada 31. decembris.

Maksimālais kredīta atmaksas termiņš ir 20 gadi. Altum kredīta procentu likme tiek plānota no 3,5% gadā (ja kredītu remontam daudzdzīvokļu mājā ņems dzīvokļu īpašnieki, tad procentu likme ir noteikta 3,5% gadā, bet namīpašniekiem kredīta likmes var mainīties atkarībā no to kredītu reitinga).

Aizdevums dzīvokļu īpašniekiem tiks piešķirts, ja:

- daudzdzīvokļu mājas parāda apmērs par saņemtajiem pakalpojumiem (apsaimniekošanu, atkritumu apsaimniekošanu, apkuri, ūdensapgādi un kanalizāciju) nav lielāks par 10% no šo pakalpojumu rēķinu summas beidzamā gada laikā;
- mājai ir iespēja atmaksāt aizdevumu.

Kāpēc piedāvājums vispār ir aktuāls?

Ekonomikas ministrija ir aprēķinājusi, ka Latvijas dzīvojamo fondu veido 38,6 tūkstoši daudzdzīvokļu māju ar kopējo platību 54,4 miljoni kvadrātmetru, no kurām lielākā daļa ir uzbūvētas līdz 1993. gadam.

Pēc ekspertu domām, 70% no šī mājokļa fonda, bet tas ir aptuveni 27 tūkstoši daudzdzīvokļu māju ar kopējo platību 38 miljoni kvadrātmetru, iespējams atjaunot, iztērējot tam saprātīgu naudas daudzumu.

Skaidrs, ka dzīvojamo māju remontdarbus atlikt vairs nav pieļaujams. Vai iedzīvotāji būs gatavi valsts aizdevumiem? Šķiet, ka dzīvojamo māju atjaunošanu valsts panāktu ātrāk, ja tiktu piedāvāti nevis kredīti, bet gan granti vismaz minimālā apmērā. **K**



PALIELINĀJIES MĀJOKĻA PABALSTS

Rīdzinieki, kuriem piešķirts trūcīgā vai maznodrošinātā statuss, no pašvaldības budžeta līdzekļiem varēs saņemt lielāku pabalstu par elektrības, ūdens, gāzes apkures un interneta lietošanu

A. ŠEVČENKO

No šī gada 1. jūlija Latvijā mainījusies aprēķināšanas kārtība mājokļa pabalstam, ko pašvaldība izsniedz iedzīvotājiem ar maziem ienākumiem komunālo rēķinu samaksai un dzīvokļu īrei. Paredzams, ka turpmāk ģimenes varēs saņemt šo pabalstu lielākā apmērā.

Kāda ir aprēķinu formula?

Labklājības ministrija skaidro, ka no šī gada 1. jūlija mājokļa pabalsta piešķiršanas kārtību un apmēru nosaka valsts, nevis pašvaldības.

Ja līdz šim izmaiņām mājokļa pabalsts dažādās pilsētās varēja atšķirties, tad tagad to aprēķina pēc vienotas formulas visā Latvijā.

Formula noteikta Ministru kabineta noteikumos Nr. 809 *Noteikumi par mājaisaimniecības materiālās situācijas izvērtēšanu un sociālās palīdzības saņemšanu*, un tā ir šāda:

$P_{maj} = (GMI^1 + GMI^2 \times N) + K - I$, kur

P_{maj} – pabalsta apmērs;

$(GMI^1 + GMI^2 \times N)$ – garantētā minimālā ienākuma sliedžu summa mājaisaimniecībai. Atgādinām, ka šajā gadā valsts katram iedzīvotājam garantē minimālo ienākumu 109 eiro pirmajam vai vienīgajam ģimenes loceklim, bet katram nākamajam ģimenes loceklim – vēl 76 eiro. Piemēram, ģimenē, kurā ir divi vecāki un divi bērni, garantētais minimālais ienākums tiks aprēķināts šāds: $109 + (76 \times 3) = 337$ eiro.

K – ar mājokļa lietošanu saistīto maksājumu rēķinos norādītā faktisko izdevumu summa (nepārsniedzot pašvaldībā noteiktos mājokļa lietošanas izdevumu normatīvus, par ko izlasīsiet tālāk);

I – mājaisaimniecības kopējie ienākumi (ieskaitot attiecīgajā mēnesī saņemto garantēto minimālo ienākumu pabalsta apmēru).

Dzīvokļa pabalsta apmērs var mainīties katru mēnesi, jo tas ir atkarīgs no konkrētā dzīvokļa rēķina apmēra. Pašvaldībai jā rūpējas, lai visiem tās iedzīvotājiem pēc dzīvokļa rēķina apmaksas maciņos paliktu summa, kas ir vienāda ar Latvijā noteikto garantēto ienākumu līmeni.

Kam apmaksās parādu par dzīvokli?

Rīgas pašvaldības Labklājības departamentā informēja, ka no 1. jūlija ir paaugstinātas dzīvokļa pabalsta ietilpstošās normatīvās izmaksas par elektroenerģiju, ūdensapgādi un gāzes apkuri. Tāpat mājokļa pabalstā no 1. jūlija ir iekļauta arī rēķinu apmaksa par tālruni (to starpā arī mobilā) un interneta lietošanu. Šie pakalpojumi tiks segti atkarībā no rēķina summas, bet ne vairāk par 20 eiro mēnesī.

Mājokļa pabalsta izmaksas kritērijus var uzzināt Rīgas domes jaunajos saistošajos noteikumos Nr. 49 *Par mājaisaimniecības atzīšanu par trūcīgu vai maznodrošinātu un sociālās palīdzības pabalstiem Rīgas pilsētas pašvaldībā*.

Arī Rīgas domes sociālais dienests atsevišķos gadījumos turpinās maksāt pabalstu mājokļa pa-

rāda segšanai, ja tas mājaisaimniecībai izveidojies neparedzētu apstākļu ietekmē, piemēram, apgādnieka nopietnas slimības dēļ.

No pašvaldības budžeta līdzekļiem dzīvokļa parādu iespējams segt, ja:

- ģimenē ir nepilngadīgi bērni;
- mājaisaimniecībā ir tikai vecuma vai invaliditātes pensijas saņēmēji vai valsts sociālās apdrošināšanas pabalsta saņēmēji;
- dzīvojamās telpas platība nepārsniedz Rīgas domes noteikumos Nr. 49 norādītos normatīvus.

Izmantojamās izdevumu pozīciju normas

Izmantojot šo informāciju, ikviens Rīgas iedzīvotājs var patstāvīgi aprēķināt, vai viņam pienākas mājokļa pabalsts. Lai aprēķini būtu precīzi, publicējam Rīgas domes saistošo noteikumu Nr. 49 1. pielikuma *Mājokļa pabalsta aprēķināšanai izmantojamās izdevumu pozīciju normas*.

„Aprēķinot mājokļa pabalstu, izmantojami šādi normatīvie izdevumi:

1. Mājokļa platība, kuru ņem vērā, apmaksājot izdevumus par dzīvojamā telpu īri, dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apkuri:

1.1. par mājokļa kopējās platības 32 m² vienai personai mājaisaimniecībā un 18 m² katrai nākamajai personai mājaisaimniecībā;

1.2. pabalstu aprēķina par visu platību, ja:

1.2.1. tas ir vienistabas mājoklis vai istaba kopīpašnieku mājokli;

1.2.2. divistabu mājoklī dzīvo un dzīvesvietu deklarējusi viena vai vairākas personas, kurām ir noteikta invaliditāte, vai viena vai vairākas personas, kuras sasniegušas valsts vecuma pensijas piešķiršanai nepieciešamo vecumu.

2. Par dzīvojamā telpu īri vai apsaimniekošanas izdevumiem saskaņā ar:

2.1. mājokļa lietošanu noslēgtā dokumenta nosacījumiem vai komunālo maksājumu rēķinā norādīto summu mēnesī (nepārsniedzot pielikuma 1. punktā norādītos normatīvus), bet ne vairāk kā:

2.1.1. mājoklim ar kopējo platību līdz 32 m² – 8 eiro par 1 m²;

2.1.2. mājoklim ar kopējo platību virs 32 m², līdz 45 m² – 7 eiro par 1 m²;

2.1.3. mājoklim ar kopējo platību virs 45 m² – 5 eiro par 1 m²;

2.2. noslēgto līgumu par sociālā pakalpojuma saņemšanu – grupu mājas (dzīvokļa), pansijas vai īslaicīgas uzturēšanās mītnes pakalpojuma saņēmējiem, bet ne vairāk par pielikuma 2.1. apakšpunktā minētajos kritērijos norādīto.

3. Ja mājoklis, kura lietošanas izdevumu segšanai tiek pieprasīts mājokļa pabalsts, ir kādas



no personām mājaisaimniecībā atsevišķi dzīvojoša taisnās līnijas radnieka vai laulātā īpašumā vai lietošanā un starp kādu no šīs mājaisaimniecības locekļiem un mājokļa īpašnieku ir noslēgts īres vai apakšīres līgums, aprēķinot mājokļa pabalstu, netiek ņemta vērā šī pielikuma 2.1. apakšpunktā noteiktā īres maksa.

4. Izdevumi par gāzi atbilstoši skaitītāju rādījumiem, bet ne vairāk kā:

4.1. mājoklī ar gāzes plīti – 6 m³ izmaksas mēnesī vienas personas mājaisaimniecībai un 3 m³ izmaksas mēnesī katrai nākamajai personai mājaisaimniecībā;

4.2. mājoklī, kur karsto ūdeni iegūst, izmantojot gāzi, – papildus 4.1. apakšpunktā noteiktajam 3 m³ izmaksas mēnesī katram mājaisaimniecības loceklim;

4.3. mājoklī, kur apkuri nodrošina ar gāzi, – izmaksas atbilstoši skaitītāju rādījumiem, bet ne vairāk kā 0,95 eiro par mājokļa 1 m² mēnesī papildus šī pielikuma 4.1. un 4.2. apakšpunktā noteiktajām normām.

5. Izdevumi par elektroenerģiju – izmaksas atbilstoši skaitītāju rādījumiem, ietverot sistēmas pakalpojumus, obligātā iepirkuma komponenti (OIK) un pievienotās vērtības nodokli (PVN), bet ne vairāk kā:

5.1. 100 kWh izmaksas mēnesī vienas personas mājaisaimniecībai un 30 kWh izmaksas mēnesī katram nākamajam mājaisaimniecības loceklim, bet ne vairāk kā 200 kWh izmaksas mēnesī vairāku personu mājaisaimniecībai;

5.2. ja mājoklī ir stacionārā elektriskā plīts, – 150 kWh izmaksas mēnesī vienas personas mājaisaimniecībai, bet ne vairāk kā 250 kWh izmaksas mēnesī vairāku personu mājaisaimniecībai;

5.3. mājoklī, kur karsto ūdeni iegūst, izmantojot elektroenerģiju, – papildus šī pielikuma 5.1. vai 5.2. apakšpunktā noteiktajam 50 kWh izmaksas mēnesī vienas personas mājaisaimniecībai, bet ne vairāk kā 120 kWh izmaksas mēnesī vairāku personu mājaisaimniecībai;

5.4. mājoklī, kur apkuri nodrošina ar elektroenerģiju, – izmaksas atbilstoši skaitītāju rādījumiem, bet ne vairāk kā 0,95 eiro par mājokļa 1 m² sešus mēnešus gadā (apkures sezonā) papildus šī pielikuma 5.1., 5.2. un 5.3. apakšpunktā noteiktajām normām.

Izdevumi par auksto ūdeni, kanalizāciju un karsto ūdeni – atbilstoši īres vai apsaimniekošanas izdevumu vai arī komunālo maksājumu kvītī norādītajai summai vai, ja dzīvoklī ir ūdens skaitītāji, izmaksas atbilstoši ūdens skaitītāju rādījumiem, bet ne vairāk kā 6 m³ izmaksas mēnesī vienam mājaisaimniecības loceklim, no kurām ne vairāk kā 3 m³ karstā ūdens izmaksas mēnesī vienai personai.

7. Izdevumi individuālas apkures nodrošināšanai mājoklī ar cieto kurināmo (piemēram, malka, ogles, briķetes, granulas):

7.1. atbilstoši izdevumus apliecinotajā dokumentā norādītajai summai, bet ne vairāk kā 6 eiro par mājokļa 1 m² (nepārsniedzot šī pielikuma 1. punktā norādīto) kalendāra gadā;

7.2. vienas personas mājaisaimniecībai, ja persona vecāka par 80 gadiem, dzīvo sev piederošā īpašumā un viņai nav taisnās līnijas radnieku, pabalstu cietā kurināmā iegādei aprēķina par visu mājokļa platību.

8. Par citiem pakalpojumiem, izņemot izdevumus par autostāvvietas izmantošanu un apsardzes pakalpojumiem:

8.1. atbilstoši īres vai apsaimniekošanas izdevumu vai komunālo maksājumu kvītī norādītajai summai mēnesī par citiem ar mājokļa apsaimniekošanu saistītajiem izdevumiem (tai skaitā atkritumu izvešana, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas energoefektivitātes pasākumu veikšana, zemes nomas maksa, nekustamā īpašuma nodokļa samaksa normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ņemot vērā mājaisaimniecībai noteiktos nodokļa atvieglojumus, izdevumi par mājokļa apdrošināšanu, asenizācijas pakalpojumi);

8.2. par viena ūdens skaitītāja uzstādīšanu vai pārbaudi – līdz 15 eiro, bet ne vairāk, kā norādīts izdevumus apliecinotajā dokumentā;

8.3. par gāzes balonu ar tilpumu ne vairāk kā 50 litri – iegādes izmaksas summa reizi sešos mēnešos vienas personas mājaisaimniecībai un ne vairāk kā reizi trijos mēnešos vairāku personu mājaisaimniecībai;

8.4. par telekomunikāciju un interneta lietošanu – līdz 20 eiro mājaisaimniecībai mēnesī, bet ne vairāk, kā norādīts pakalpojumu sniedzēja rēķinā. **K**