

Darīsim KOPĀ!

№6 (178), jūnijs 2023

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

2.–3. Ipp.

BIJA SAIMNIEKA, BŪS MŪSU!

Valsts gatava izsniegt aizdevumus iedzīvotājiem,
kuri vēlas izpirkt zemi zem savas mājas.
Uzziniet svarīgāko likumā!

10.–11. Ipp.

KĀ PIEŅEMT LĒMUMU?

15 naivi jautājumi par dzīvokļu īpašnieku kopsapulces
vai aptaujas organizēšanu mājā

4.–5. Ipp.

REMONTS BŪS!

Kā saņemt līdzfinansējumu
jaunam jumtam, logiem
vai fasādes remontam?

Viss par dalību
Rīgas pašvaldības
programmā
dzīvojamo māju
atjaunošanai



„MAZGĀJAS PAR KOPĒJIEM LĪDZEKLĪEM!”

Iedzīvotāji uzzināja, ka kaimiņš pagrabā
iekārtojis veļas mazgātavu, bet par ūdeni nemaksā



6. Ipp.



Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

Pārvaldām 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”**
Projektēšana, piegāde, montāža, garantija
SIA SANREMS
Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju
Pārbaude – Nomaiņa – Uzstādīšana
Ūdens skaitītāju rādījumu starpības
izlīdzināšana
Tālr. 67612523, 67627695, 26327967
Kandavas iela 41a, Rīga

AVĪZI BEZ MAKASAS VAR SAŅEMT:

- Veselības centrā 4, Krišjāna 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, Mežrožišu ielā 43
 - Teritoriālajā centrā Vidzeme, Vidrižu ielā 3, Brīvības gatvē 266
 - Teritoriālajā centrā Purviems, 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 Ilūciems, Lidoņu ielā 27, k-2
- Rīgas namu apsaimniekotāja filiālēs:
 - Gogoļa ielā 5, Rīgā
 - Daugavas ielā 1, Salaspilī
- Rīgas namu pārvaldnieska 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 20. jūlijā**



Avīze
„Darīsim
Kopā!”

Izdevējs:
SIA „EGO projekts”
Reģistrācijas numurs: 000703294
Tālrunis: 29172377

Tirāža: 20 000

http://www.kopaa.lv
E-pasts: info@kopaa.lv
Rīga, Gogoļa iela 5, LV-1011
Iznāk sadarbībā ar Rīgas
apsaimniekotāju asociāciju
Iespēsts: SIA „Poligrāfijas grupa
Mūksala”

ŠOGAD IESNIEGTI SEPTIŅI PROJEKTI

Kā pārvaldnieks palīdz saviem klientiem saņemt no 10 000 līdz 50 000 eiro remontdarbu veikšanai mājā?

Maijā Rīgas valstspilsētas pašvaldības īpašuma departaments pabeidza dokumentu pieņemšanu no daudzdzīvokļu mājām, kas pretendēja uz līdzfinansējumu remontdarbu veikšanai. Šim mājām varētu būt iespēja saņemt līdz 10 000 eiro iekšpagalmu labiekārtošanai un līdz 50 000 eiro energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumiem vai apdraudējuma novēršanai.

Kaut arī šādi darbi ir vajadzīgi simtiem māju Rīgā, pieteikumi pašvaldības finansiālajai palīdzībai līdz šim iesniegti ne pārāk daudz.



Atgādinām, ka kopš 2021. gada Rīgas dome īsteno programmu „Pašvaldības līdzfinansējums dzīvojamo māju atjaunošanai”. Programmā iesaistītās mājas no 2023. gada var saņemt naudu no pilsētas ne tikai dažāda veida siltināšanas darbiem un bīstamu situāciju likvidēšanai, bet arī mājai piesaistītās teritorijas labiekārtošanai.

Līdzfinansējuma apjoms, ko pilsētas pašvaldība ir gatava izmaksāt iedzīvojājiem, ir iespaidīgs:

- Energofektivitātes uzlabošanas pasākumiem (fasāžu siltināšanai, jaunam jumtam, jauniem logiem koplietošanas telpās, inženierkomunikāciju nomaiņai) – līdz 50% no būvdarbu izmaksām, bet ne vairāk par 50 000 eiro.

- Mājas bīstamo situāciju novēršanas pasākumiem (mājas nesošo un norobežojošo konstrukciju stiprināšanai) – līdz 50% no būvdarbu izmaksām, bet ne vairāk par 30 000 eiro.

- Pagalma un mājai piegulosās teritorijas labiekārtošanas pasākumiem – līdz 50% no būvdarbu izmaksām, bet ne vairāk par 10 000 eiro.



Māju skaits, kuras šīs programmas ietvaros saņem pašvaldības līdzfinansējumu, nepārraukti pieaug. 2021. gadā nauda tika piešķirta tikai piecām mājām, bet 2023. gadā – jau 14 mājām.

Šajā programmā piedalās nevis pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmuma apsaimniekotie objekti, bet gan pārvaldīšanas tiesības pārņemušās īpašnieku biedrības vai privāto apsaimniekošanas uzņēmumu klienti.

AS Rīgas namu apsaimniekotājs joprojām ir viena no aktīvākajām privātājām apsaimniekošanas organizācijām. Piemēram, 2022. gadā līdzfinansējums bīstamu situāciju novēršanai tika piešķirts divām šā uzņēmuma apkalpotajām mājām – Ģertrūdes ielā 99, korpus 1, un Valmieras ielā 39. Vēl divas mājas – Skārņu ielā 7 un Artilērijas ielā 56 – iesniedza pieprasījumu līdzfinansējumam vēsturisko fasāžu remontam. Visi šie darbi tiks pabeigti līdz 2023. gada novembrim.

– 2023. gadā Rīgas namu apsaimniekotājs savu apsaimniekoto māju vārdā ir iesniedzis vēl septiņus pieteikumus līdzfinansējuma saņemšanai remontdarbu un labiekārtošanas darbu veikšanai, – stāsta Rīgas namu apsaimniekotāja attīstības direktors Aleksandrs Sakovskis.

Iepriekšējo gadu panākumi

Mājas, kas Rīgā ir pieteikušās uz pašvaldības 2022. gadā izsludināto konkursu un tā ietvaros līdz 2023. gada beigām no pašvaldības saņems no 10 000 līdz 50 000 eiro fasādes siltināšanai, jauniem logiem, durvīm un jumtiem vai arī bīstamu situāciju novēršanai:

- Ģertrūdes iela 99, korpus 1 – Rīgas namu apsaimniekotājs;
- Valmieras iela 39 – Rīgas namu apsaimniekotājs;
- Ronsalas iela 3 – Jēkabs Januševskis;
- Aizkraukles iela 32 – biedrība Dzīvokļu īpašnieku biedrība Aizkraukles 32;
- Bruņinieku iela 99 – biedrība Bruņinieku iela 99;
- Krūzes iela 33 – biedrība Krūzes 33;
- Bišu iela 17A – biedrība Mājas Bišu 17A iedzīvotajai biedrība;
- Tallinas iela 38 – SIA Nīa Nami;
- Ģertrūdes iela 91 – biedrība Ģertrūdes 91;
- Aleksandra Čaka iela 110 – biedrība Namīpašums Aleksandra Čaka ielā 110;
- Tallinas iela 54A – biedrība Namīpašums Aleksandra Čaka ielā 110;
- Sapieru iela 1 A – Kārlis Cīrulis;
- Mārupes iela 15A – biedrība Mārupes nams 15A;
- Mārupes ielā 10 – biedrība Māras nams.

Jau noslēgusies projektu pieņemšana 2023. gada atlasei, nauda mājām tiks piešķirta 2024. gadā.

Mājas, kas arī turpmāk kvalificēsies pašvaldības finansiālajai palīdzībai, varēs pieteikties nākamajā kārtā, kas sāksies 2024. gadā. Nauda tām tiks piešķirta 2025. gadā.

Piemēram, Bolderājā ie-
dzīvotāji, kas mīt mājās
Lemešu ielā, cer saņemt
pašvaldības līdzfinansē-
jumu jauna kopējā atkri-
tumu savākšanas lauku-
ma izbūvei. 

DĀVANA NO RĪGAS PAŠVALDĪBAS

Galvaspilsētā ir mājas, kas, saņemot pašvaldības līdzfinansējumu, jau ietaupījušas 20–30% no remontdarbu izmaksām

Apsaimniekošanas uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* ir uzkrājis lielu pieredzi dzīvojamo māju remontdarbu veikšanā, izmantojot Rīgas pašvaldības līdzfinansējumu. Tā kā iedzīvotājiem ir pieejamas dažadas līdzfinansējuma programmas, apsaimniekošanas uzņēmuma uzdevums ir palīdzēt iedzīvotājiem izprast nosacījumus, izvēlēties piemērotāko un sagatavot dokumentus.

Darbi jau paveikti

Piemēram, 2022. gadā uzņēmuma *Rīgas namu apsaimniekotājs* apsaimniekošanā esošajai mājai Tallinas ielā 32, korpus 1, tika renovēta fasāde. Darbu izmaksas tuvojās 150 000 eiro, tādēļ 23 dzīvokļu mājas iedzīvotāji nekavējās un ar apsaimniekotāja palīdzību vērsās pēc pašvaldības līdzfinansējuma. Māja varēja pretendēt uz līdzfinansējumu 30 000 eiro apmērā.

Vēl viens veiksmīgs piemērs bija mājas Ģenerāla Radziņa krastmalā 21 fasādes renovācija 2022. gada vasarā. Restaurācijas darbi šajā mājā izmaksāja aptuveni 250 tūkstošus eiro, Rīgas domes līdzfinansējums, kas saņemts ar *Rīgas namu apsaimniekotāja* palīdzību, lāva šo summu samazināt par 30 000 eiro.



Aleksandrs Sakovskis, uzņēmuma *Rīgas namu apsaimniekotājs* attīstības direktors

– Lai arī tas izklausās nežēlīgi – jā. Atgādināšu, ka šāda situācija 2023. gada ziemā izveidojās mājas Kr. Valdemāra ielā 117 un 119. Māja ar numuru 119 ir mūsu uzņēmuma apsaimniekošanā.

2023. gada 18. februārī Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests no mājām Krišjāņa Valdemāra ielā 117 un 119 evakuēja visus iedzīvotājus, kā arī daļēji ierobežoja satiksmi uz ielas. Iemesls bija plāsas, kas radušās māju sienās. 2023. gada 20. aprīlī uzraugošās iestādes paziņoja, ka māja Nr.119 nepieciešamie darbi ir pabeigti un mājas iedzīvotāji var atgriezties savos dzīvokļos.

Uzdevumi 2023. gadam

Rīgas namu apsaimniekotājs ir palīdzējis saņemt pašvaldības līdzfinansējumu divām mājām, kurām 2023. gadā bija nepieciešama steidzama pagraba pārsegumu pastiprināšana. Piemēram, mājai Ģertrūdes ielā 99, korpus 1, ir rezervēts līdzfinansējums vairāk nekā 14 000 eiro apmērā.

– Šajā mājā bija pirmsavārijas situācija, – stāsta *Rīgas namu apsaimniekotāja* attīstības direktors Aleksandrs Sakovskis. – Ja dzīvokļu īpašnieki nepiekristu sākt remontu, tad būvniecības procesus uzraugošās iestādes varētu pieprāsīt mājas ekspluatācijas pārtraukšanu.

– Vai visiem īrniekiem būtu jāpamet dzīvokļi?



Veiksmīgs piemērs ir mājas Ģenerāla Radziņa krastmalā 21 fasādes renovācija 2022. gada vasarā.

– Latvijā ir tāda lieta, kā precedents, – turpina Aleksandrs Sakovskis. – Tas, kas atgadījās Krišjāņa Valdemāra ielas divās mājās, parādīja, kas var notikt, ja dzīvokļu īpašnieki gadiem neuzskata par vajadzīgu māju renovēt. Pašvaldības būvvalde un Būvniecības valsts kontroles birojs uz šādām situācijām dzīvojamajās ēkās raudzījās bargi. Izmantojot Krišjāņa Valdemāra ielas 119 piemēru, klientiem no citām mājām skaidrojam, ka nav jākavējas ar remonta veikšanu, jo runa ir ne tikai par mājas labiekārtošanu, bet arī par dzīvokļu lietošanas tiesībām.

dzīvokļu īpašnieki varētu atgriezties savā mājā, šie darbi jau ir pabeigli un nodoti Pilsētas attīstības departamentam. Lai gan tie ir reāli bīstamības novēršanas darbi, pašvaldības līdzfinansējumu par tiem nevarēs saņemt.

Kāpēc?

– Programmas divu gadu cikla dēļ. Lai dzīvokļu īpašnieki varētu pretendēt uz līdzfinansējumu, 2023. gadā remontdarbus nevarēja veikt, bija jāsagaida pašvaldības lēmums un darbi jāizpilda 2024. gadā.

Mēs lūdzām Rīgas domi izrādīt pretīmnākšanu iedzīvotājiem, komisija turpiba izskatīt šo gadījumu un, iespējams, pieņems kompromisa lēmumu.

Savukārt līdz 2023. gada 9. maijam mums izdevās sagatavot un iesniegt Rīgas domes īpašuma departamentā projektu līdzfinansējuma saņemšanai mājas pamatu nostiprināšanai. Arī šie neatliekamie darbi sāksies 2023. gadā (nevis 2024. gadā, kā to paredz programmas nosacījumi – red. piezīme), taču ceram, ka pašvaldība tomēr piešķirs mājai tik ļoti nepieciešamo līdzfinansējumu, ja tā var teikt, par veiktā darba faktu.

Ja dzīvokļu īpašnieki, saņēmuši brīdinājumu par pirmsavārijas situāciju no mājas apsaimniekotāja vai būvniecības procesus uzraugšajām iestādēm, neizvairās no nepieciešamo remontdarbu noteikšanas, tad viņu iespēja saņemt pašvaldības līdzfinansējumu ir diezgan liela, uzskata Aleksandrs Sakovskis.

– Kā piemēru minēšu māju Ģertrūdes ielā 99, kur jau notiek darbs pie pagraba stāvu nostiprināšanas. Darbi ir sarežģīti un dārgi, taču 2022. gadā kopā ar mājas pilnvaroto personu izdevās pieteikt daļību Rīgas domes dzīvojamo ēku atjaunošanas programmā. Tādējādi mājai tagad ir piešķirts pašvaldības līdzfinansējums 14 198 eiro apmērā, kaut kopējās darbu izmaksas ir aptuveni 93 000 eiro.

Lai saņemtu līdzfinansējumu, mājā nepieciešams sekmīgi pabeigt darbus līdz 2023. gada novembrim, nodot tos uzraugošajai iestādei, kā arī Rīgas domes komisijai. **K**



Mājai Ģertrūdes ielā, 99/1 ir piešķirts pašvaldības līdzfinansējums 14 198 eiro apmērā, kopējās darbu izmaksas ir aptuveni 93 000 eiro.

Izņēmums noteikumos

– Vai dzīvokļu īpašnieki tādās mājās kā Krišjāņa Valdemāra ielā 119, kur izveidojās avārijas situācija un bija nepieciešami tūlitēji remontdarbi, varēs saņemt līdzfinansējumu?

– Tas ir labs jautājums. Mājai bija nepieciešams divu veidu remontdarbi: bīstamo plāsu labošana sienās un pamatu nostiprināšana. Tā kā plāsu likvidēšana bija galvenais nosacījums, lai

KĀ ORGANIZĒT KAIMINU, APTAUJU?

Ikviens dzīvokļa īpašnieks mājā var ierosināt lēmuma pieņemšanu par remontdarbiem vai pārvaldnieka maiņu

Marina MATRONINA

Mājā Rīgā, Baznīcas ielā 35, ir izveidojusies nepatīkama situācija. Daļa iedzīvotāju uzskata, ka apsaimniekotājs viņiem prasa netaisnīgi lielas iemaksas nākotnē plānotajiem remontdarbiem.

– Savulaik mūsu mājā bija remonts, – stāsta viens no mājas iedzīvotājiem. – Lai norēķinātos par veiktajiem būvdarbiem, dzīvokļu īpašnieki nobalsoja par iemaksu par remontdarbiem palieeināšanu līdz 1 eiro par dzīvojamās platības kvadrāmetru.

Vajadzīgā summa tika savākta, būvnieki saņēma pilnu samaksu, bet apsaimniekotājs turpināja dzīvokļu īpašniekiem izrakstīt rēķinus, kuros bija paaugstināta uzkrājumu maksa.

– Laikam, – prāto mūsu lasītājs, – pie tā daļēji vainojami paši dzīvokļu īpašnieki. Lēmumu pieņemšana par uzkrājumu maksas palieeināšanu notika rakstveidā. Iespējams, anketā nebija skaidri formulēts punkts par uzkrājumu apmēru un maksāšanas perioda ilgumu, tādēļ apsaimniekotājs turpina mums sūtīt rēķinus, kuros ir paaugstinātā uzkrājumu maksa. Es uzskatu, ka tagad mums tik lielas iemaksas remontdarbu fondā nav nepieciešamas.

Lasītājs saprot, ka situāciju var mainīt tikai jauns iedzīvotāju lēmums par iemaksas apmēra noteikšanu remontdarbu fondā, bet viņš nezina, kā organizēt šo lēmuma pieņemšanu.

– Vai es varu pats izsūtīt anketas saviem kaimiņiem? – viņš jautā. – Vai arī rakstisku iedzīvotāju aptauju organizē tikai apsaimniekotājs?

Juriste Viktorija Auziņa apstiprina, ka iedzīvotājiem ir tiesības samazināt iemaksas mājas uzkrājumu fondā tikai tad, ja tiek pieņemts jauns kopības lēmums. Viņiem ir tiesības balsot vai nu par uzkrājuma apmēra samazināšanu, vai pat par tā pilnīgu atcelšanu. Lēmumu var pieņemt, ievērojot visu Dzīvokļa īpašuma likumā noteikto – vai nu klātienē (dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē), vai arī veicot rakstveida aptauju.

– Minētā likuma 19. pants noteic, ka dzīvojamā mājā kopsapulci var sasaukt pēc viena vai vairāku dzīvokļu īpašnieku vai pārvaldnieka iniciatīvas. Saskaņā ar likuma 20. pantu rakstisku aptauju arī var organizēt jebkurš dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļa īpašnieka pilnvarota persona vai mājas pārvaldnieks.

Līdz ar to, uzsver juriste, dzīvokļa īpašnieks var viens pats veikt mājas kaimiņu aptauju. Lai

Pieņemot kopības lēmumus, katram dzīvokļa īpašiekam ir tik balsu, cik dzīvokļu īpašumu viņam mājā pieder. Ja cilvēks ir viena dzīvokļa īpašnieks, viņam būs viena balss, ja trīs dzīvokļu – trīs balsis.

samazinātu iemaksas apmēru nākotnē plānoto remontdarbu fondā, pietiek ar vienkāršu dzīvokļu īpašnieku vairākuma piekrišanu.

– Tomēr viegлāk, – uzskata Viktorija Auziņa, – būtu sazināties ar pārvaldnieku un lūgt viņu organizēt aptauju par dzīvokļu īpašnieku piedāvāto jautājumu. Galu galā, lai kvalitatīvi organizētu lēmuma pieņemšanu, ir labi jāpārķir tiesību akti un saskaņā ar aptaujas rezultātiem pareizi jānomaine balsosānas lēmuma protokols.

Pārvaldnieks nedrīkst atteikt, ja dzīvokļa īpašnieks līdz organizēt lēmuma pieņemšanu. Tiesa, jo vairāk īpašnieku paraksta iesniegumu – pieprasījumu, jo pārvaldnieka acīs tas kļūst nopietnāks.

■ ■ ■

Kopības lēmuma pieņemšanas noteikumus mājā nosaka *Dzīvokļa īpašuma likums*. Aplūkosim vēlreiz, kā organizēt kopsapulci vai rakstisku dzīvokļu īpašnieku aptauju tā, lai pārvaldnieks nevarētu piesieties ne izpildījumam, ne saturam.

Cik balsu kopsapulcē vai rakstiskā aptaujā būs īpašniekam, kuram pieder trīs dzīvokļi vienā mājā?

Šis ir ļoti svarīgs jautājums. Pieņemot kopības lēmumus, katram dzīvokļu īpašiekam ir tik balsu, cik dzīvokļu īpašumu viņam mājā pieder. Ja cilvēks ir viena dzīvokļa īpašnieks, viņam būs viena balss, ja trīs dzīvokļu – trīs balsis.

Kā balsot, ja vienā dzīvoklī ir kvarāki kopīpašnieki, piemēram, vīrs un sieva vai brālis un māsa?

Šādā gadījumā kopīpašniekiem ir jāizvēlas viens pārstāvis, kuram viņi izsniegs rakstisku pilnvaru balsot viņu vārdā. Saprotams, ka šādam dzīvoklim balsojumā būs tikai viena balss.

Kā balsošana notiks mazāk daudzdzīvokļu mājā, ja tajā viens cilvēks izpircis lielāko daļu dzīvokļu? Galu galā izrādīsies, ka

viņš viens pats mājā var pieņemt višus lēmumus?

Nē, tā tas nedarbojas. Ja cilvēkam vienā ēkā pieder pat 90% dzīvokļu īpašumu, pēc likumā noteiktā viņam ir tikai 50% balsu. Tas nozīmē, ka šīm īpašniekiem starp kaimiņiem būs jāatrod vismaz viens domubiedrs, lai nodrošinātu viņam izdevīgu lēmumu virzīšanu. Diemžēl praksē ir gadījumi, ka daži dzīvokļu īpašnieki atrod viltīgu ieju no situācijas, formāli noformējot vienu vai vairākus dzīvokļus saviem radiniekiem, tā panākot savas gribas īstenošanu mājā. Pārējie iedzīvotāji šajā gadījumā tiešām nevarēs īpaši ietekmēt lēmumu pieņemšanu, jo viņiem būs mazākums.

Jā mājas iedzīvotāji ir ļoti aktīvi un regulāri rīko kopsapulces, kā rīkoties ārzemēs dzīvojošam cilvēkam, kuram nav iespēju piedalīties lēmumu apspriešanā. Kā viņam izteikt savu gribu kopējā balsojumā?

Jebkurš dzīvokļa īpašnieks šādā situācijā var pilnvarot citu personu pārstāvēt savas intereses dzīvokļu īpašnieku kopībā, turklāt ir iespēja piešķirt personai tiesības balsot par jebkādiem ar mājas pārvaldišanu saistītiem jautājumiem vai arī uzdot viņam lemt par kādu konkrētu darba kārtības tēmu (piemēram, logu nomaiņu kāpņu telpā). Šāda pilnvara jāiesniedz pārvaldniekam pirms balsošanas vai aptaujas beigām.

Kā uzrakstīt tādu pilnvaru, ja cilvēks atrodas ārzemēs?

Patlaban dzīvokļu īpašniekiem tiek piedāvāta iespēja izsniegt pilnvaru tiešsaistē, izmantojot valsts Būvniecības informācijas sistēmu (BIS): www.bis.gov.lv. Tālāk īpašiekam jāapstiprina savu identitāte ar e-parakstu vai internetbanku un sadaļā *Mani dati* jāizsniedz pilnvara. Teorējā tiek paredzēts, ka pārvaldnieks pirms balsosānas ieraudzīs izsniegt pilnvaru, taču, tā kā BIS sistēmas izmantošana Latvijā ir jaunums, drošāk būs pilnvaru dublēt arī papīra formātā.

■ ■ ■

Vai ir pamats baidīties par to, ka mājai liktenīgus lēmumus kaimiņi varētu pieņemt bez kāda īpašnieka ziņas. Kādos gadījumos ir nepieciešams, lai lēmumu pieņemtu visi 100% dzīvokļu īpašnieku?

Dzīvokļa īpašniekam nebūtu jābaidās, ka varētu *palaist garām* gaidāmo balsošanu. Likums organizatoram uzliek par pieņākumu katram dzīvokļa īpašniekam rakstveidā nosūtīt vai nu aptaujas anketu, vai informāciju par plānoto sapulci.

Dzīvokļa īpašuma likumā ir noteikti gadījumi, kad lēmums mājā jāpieņem ar visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanu. Tādi gadījumi ir lēmumi par kopīpašuma daļu palieeināšanu vai samazināšanu, piemēram, lai izlemtu pārdot daļu no kopējā zemesgabala vai piebūvēt mājai jaunu paliekamu piebūvi.

Tāpat visu kopīpašnieku balsis ir nepieciešamas, lai dzīvokļa īpašnieki nodibinātu pirmpirkuma tiesības, bet pirmpirkuma tiesību atzīmes dzēšanai zemesgrāmatā pietiek ar vienkāršu vairākumu.

A grāk ievēlēt mājas pilnvaroto personu bija grūti, jo, piemēram, SIA Rīgas namu pārvaldnieks šādā balsojumā prasīja divu trešdaļu īpašnieku piekrišanu. Tagad, lai balsotu par mājas vecāko, pietiek ar vienkāršu balsu vairākumu. Vai joprojām ir gadījumi, kad lēmumu pieņem 75% īpašnieku?

Jā, tādi ir – ar trim ceturtdaļām jeb 75% dzīvokļu īpašnieku balsu nosaka kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtību dzīvokļu īpašnieku starpā. Tā lemj, piemēram, lai noteiktu, kur atradīsies puķu dobes, kur novietot smilšu kasti bēniem, kā sadalīt šķūnīšus pagrabā utt.

Pirms desmit gadiem pie mājas gribēja uzstādīt ceļazīmi, kas aizliegtu mājai nepiederošu mašīnu novietošanu, taču toreiz apsaimniekotājs prasīja savākt 100% dzīvokļu īpašnieku balsu. Vai tā ir taisnība, ka noteikumi ir mainījušies?

Tieši tā, tagad ceļazīmu uzstādīšanai vai stāvietas iekārtošanai personai ar invaliditāti nepieciešams, lai par to nobalsotu vienkāršu dzīvokļu īpašnieku vairākums.

Ir pierasts, ka ar mājas pārvaldišanu saistītu lēmumu pieņemšanai ir jāsavāc vairākums – ne mazāk par 50% plus viena balss. Vai tiešām drīzumā tiks pieņemti grozījumi *Dzīvokļa īpašuma likumā*, kas ļaus lēmumu mājā pieņemt mazākumam?

Sagatavotie grozījumi likumā Saeimā ir apstiprināti jau pirmajā lasījumā. Tie izstrādāti gadījumiem, ja dzīvokļu īpašnieki nenodrošina kvorumu pirmajā kopsapulcē vai neatbild rakstveida aptaujā. Izmaiņas likumā organizatoriem ļaus mēneša laikā organizēt otru sapulci vai balsojumu ar tādu pašu saturu. Par to lēmumu varēs pieņemt ar vienkāršu klātesošo balsu vairākumu vai rakstiskajā aptaujā – ar vienkāršu dzīvokļu

īpašnieku balsu vairākumu, kuri atdevuši aizpildītās anketas.

Tikai jāievēro divas nianes: pirmkārt, tādā veidā nebūs iespējams lemt par mājas pārvaldišanas tiesību pārņemšanu vai pārvaldišanas uzņēmuma maiņu, otrkārt, grozījumi vēl nav pieņemti. Lai tie stātos spēkā, Saeimā tie jāizskata un jāapstiprina vēl divos lāsījumos.

■ ■ ■

Vai tā ir taisnība, ka klātiese kopsapulgē pieņemtu lēmumu ir grūtāk apstrīdēt nekā to, kas pieņemts rakstiskā aptaujā?

Nav taisnība, abiem lēmumu veidiem ir vienāds juridisks spēks.

Jā ir maza māja, nav pareizi pieņemt lēmumus rakstiski, kaimiņiem vajag personīgi tik- ties un visu apspriest!

Dzīvokļa īpašuma likumā teikts, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības noteikt kārtību, kādā tiks pieņemti visi lēmumi, un tā var būt kopsapulce.

Dzīvokļu īpašnieki nobalsoja par logu nomaiņu, bet mājas vecākais saslima un neverēja ie- sniegt lēmuma protokolu apsaim- niekotājam. Vai jāorganizē jauns balsojums?

Iespējams, ka godprātīgs apsaimniekotājs pānāks pretim iedzīvotājiem un pieņems protokolu ar nelielu nokavēšanos, bet likumā teikts, ka dzīvokļu īpašnieku rakstveida lēmums pārvaldniekam jāiesniedz saprātīgā termiņā, bet ne vēlāk kā mēneša laikā pēc pieņemšanas.

Pārvaldnieks atsakās sasaukt kopsapulci par māju interesē- jošu jautājumu. Vai kaimiņi paši var organizēt sapulci?

Dzīvokļa īpašuma likumā teikts, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulci sasauc pēc viena vai vairāku dzīvokļu īpašnieku vai pārvaldnieka iniciatīvas. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanas un norises kārtību, tostarp izmantojot elektroniskās tiešsaistes saziņas līdzekļus, nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

■ ■ ■

Ja rodas vēlēšanās apspriest jar kaimiņiem jautājumu, kas šķiet ļoti svarīgs. Kā viņus uzai- cīnāt uz kopsapulci?

Uzaicinājumi uz kopsapulci rakstiski tiek nosūtīti visiem dzīvokļu īpašniekiem vismaz septiņas dienas pirms noteiktā datuma. Var izmantot arī citu paziņošanas kārtību, piemēram, pa e-pastu, ja šādu lēmumu īpašnieki apstiprinājuši kādā no iepriekšējām sapulcēm.

Sāņemts uzaicinājums uz kop- sapulci, bet īpašnieks tajā dienā atrodas komandējumā. Vai tas nozīmē, ka balss ir pazudusi?

Nav zudusi, jo dzīvokļa īpašniekam ir tiesības balsot iepriekš, līdz kopsapulces norises dienai, rakstiski paziņojojot par to sapulces organizatoram vai nododot savu balsi BIS, ko gan var izmantot tikai tad, ja sapulce tiek sasaukta, izmantojot šo sistēmu.



Ko darīt, ja īpašnieks pārdo- mā?

Dzīvokļa īpašiekam, kurš nobalsoja iepriekš, joprojām ir tiesības ierasties uz kopsapulci un balsoš kārtībā. Šādā gadījumā viņa iepriekš nodotā balss tiek anulēta. Ja dzīvokļa īpašnieks ierodas uz sapulci, bet nebalso, tad viņa pirms sapulces nodotā balss tiek nemta vērā.

■ ■ ■

Kādas formalitātes jāievēro, ja kopsapulci organizē paši iedzīvotāji?

Vismiņi daļībniekiem jābalso par kopsapulces vadītāja un protokolētāja ievēlēšanu. Tāpat kopsapulces rīkotājam daļībnieki jāreģistrē atsevišķā sarakstā.

Kādā gadījumā sapulce tiek kuzskatīta par nederīgu?

Tas notiek tikai vienā gadījumā – ja uz sapulci ierodas mazāk nekā puse dzīvokļu īpašnieku.

Kā sagatavot kopsapulces pro- tokolu?

Galvenais ir atspoguļot katras dzīvokļa īpašnieka balsojumu (par vai pret) par katru darba kārtības jautājumu.

Kam jāparaksta kopsapulces protokols?

Protokolu paraksta sapulces vadītājs un protokolētājs, bet dzīvokļu īpašnieki var balsot par to, lai protokols tiktu uzskatīts par derīgu, ja tajā pārīdus ir mājas pārstāvju paraksti.

Kā pārbaudīt protokolā fiksēto, ja dzīvokļa īpašnieks ir pār- liecināts, ka protokola gatavotāji ir viltojuši kādu balsi?

Dzīvokļa īpašuma likumā teikts, ka „kop-sapulces organizators paziņo visiem dzīvokļu

īpašniekiem par to, ka ir sagatavots kopsapulces protokols. Ja dzīvokļa īpašnieks 14 dienu laikā pēc kopsapulces nav kopsapulces organizatoram izteicis iebildumus pret sagatavotajā kopsapulces protokolā norādīto dzīvokļa īpašnieka balsojumu par kopsapulces darba kārtībā iekļauto jautājumu, uzskatāms, ka dzīvokļa īpašnieks ir piekritis tam, ka norādītais balsojums ir atbilstošs viņa balsojumam kopsapulcē.”

■ ■ ■

Ja dzīvokļa īpašnieks vēlas noorganizēt rakstisku kaiminu aptauju par kādu jautājumu. Kā pareizi rīkoties?

Ja lēmums tiek pieņemts aptaujas veidā, tad aptaujas organizators – dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona vai pārvaldnieks – katram dzīvokļa īpašniekam nosūta rakstveida lēmuma par izlejmājo jautājumu projektu un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, kā arī norāda termiņu, kurā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot par vai pret attiecīgā lēmuma pieņemšanu. Termiņš nedrīkst būt īsāks par 14 dienām un garāks par 180 dienām pēc lēmuma projekta nosūtīšanas.

Ja īpašnieks ir vēlējies aizpildīt Janketu par logu nomaiņu mājā, bet aizmirsis to izdarīt laikā. Kas notiks ar šo balsi?

Ja dzīvokļa īpašnieks noteiktajā termiņā nav sniedzis rakstveida atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis pret lēmuma pieņemšanu.

Aptaujas laikā balsots par mā- jas jumta remontu. Kā uzzi- nāt, vai pārējie mājas dzīvokļu īpašnieki atbalstījuši šo lēmumu?

Likums noteic, ka par balsošanas rezultātiem aptaujas organizators sagatavo balsošanas protokolu un piecu darbdienu laikā nosūta to visiem dzīvokļu īpašniekiem. Balsošanas protokolā viņam jānorāda lēmuma projekta nosūtīšanas diena un balsošanai noteiktais termiņš, pieņemtais lēmums

un ar to saistītās balsošanas rezultāti, pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma – atšķirīgo viedokļu saturs un citas būtiskas ziņas par balsojumu.

Vai dzīvokļa īpašniekam ir tiesības redzēt, kā anketas aizpildījuši citi dzīvokļu īpašnie- ki?

Jā, aptaujas organizētājam pēc jebkura dzīvokļa īpašnieka pieprasījuma ir pienākums viņam uzrādīt, kā balsojuši citu dzīvokļu īpašnieki.

Ir dzirdēts, ka dažās mājās iedzīvotāji kopības lēmumu pieņem nevis sapulcē vai rakstiski aptaujā, bet citādi balsojot, piemēram, e-pastā. Ja ir maza māja, balsošana e-pastā var at- vieglot lēmumu pieņemšanu.

Dzīvokļa īpašuma likums neliedz dzīvokļu īpašniekiem noteikt atšķirīgu lēmumu pieņemšanas kārtību, tostarp arī izmantot dzīvokļa īpašnieka e-pastu.

Ja ir sarežģīta situācija: vienā adresē (jeb kadastra objektā) ir trīs mājas, bet tikai vienai no tām nepieciešams remonts. Vai par darbu organizēšanu ir jālemj visu trīs māju dzīvokļu īpašnie- kiem, kas ļoti bieži nav iespē- jams?

Šis ir ļoti svarīgs un bieži uzdots jautājums. Grozījumi likumā jau kopš 2021. gada šo māju īpašniekiem ir atvieglojuši dzīvi. Likumā ir teikts: „Ja uz dzīvokļu īpašnieku kopības esošā zemesgabala atrodas vairākas dzīvojamās mājas, atsevišķā dzīvojamā mājā veikt remontdarbus vai ierosināt būvniecību, ciktāl tā neskar citu atsevišķo dzīvojamo māju vai zemesgabalu un ne-maina kopības esošā domājamo daļu, var tie dzīvokļu īpašnieki, kuriem piederošie atsevišķie īpašumi atrodas šajā dzīvojamā mājā.” Izrādās, ka citu ēku iedzīvotāji balsojumā drīkst nepiede-līties. K

„MAZGĀJAS PAR KOPĒJIEM LĪDZEKLĒM!“

Daudzdzīvokļu mājas iedzīvotāji konstatēja, ka viņu pagrabu ieņēmis svešnieks un iekārtojis tur veļas mazgātavu.

Vai tas bija iemesls milzīgajiem rēķiniem par patērēto ūdeni?

O. BLUĶIS

Divpadsmit stāvu ēkā Rīgā, Kaniera ielā 14, nesen izcēlās skandāls. Daudzstāvu ēkas pagrabā iedzīvotāji atrada nelikumīgi ierīkotu dušas telpu un aprīkojumu veļas mazgāšanai. Viņiem radās aizdomas, ka pirms daudziem gadiem kāds patvarīgi un ērti iekārtojies pagrabā, uz ko mājas apsaimniekotājs pievēris acis.

Mājā Kaniera ielā 14 jau ilgu laiku ir milzīgi ūdens zudumi. Piemēram, 2022. gada jūnijā, kad kopējais – reālais – ūdens patēriņš bija 598 kubikmetri, māja pazaudeja 298 kubikmetrus (43 procentus), turklāt neviens nezina – kā un kur?

Apsaimniekotājs *Rīgas namu pārvaldnieks* šos ūdens zudumus proporcionāli sadalīja visu 102 dzīvokļu īpašniekiem. Sadalot daudzums šķitis paciešams, katram atsevišķam dzīvoklim – nedaudz vairāk par diviem kubikmetriem, tomēr visai mājai, pie pašreizējiem uzņēmuma *Rīgas ūdens* tarifiem, tas veido 697 eiro.

Kur pazūd ūdens? Tas, par ko iedzīvotāji uztraucās gadiem ilgi, atklājās tikai tagad.

Tatjana mājā Kaniera ielā 14 dzīvokli nopirka pirms pusotra gada.

– Esmu pārcēlusies no Latgales, – viņa stāsta, – un drīz vien sapratu, ka Preiļos vai Daugavpilī dzīvojamās un komunālās saimniecības jomā ir daudz lielāka kārtība nekā Rīgā.

Tatjana var daudz izteikties par lifta vai jumta stāvokli savā mājā, taču piedzīvotais pagrabā aizēno visu.

Pēc Tatjanas teiktā, viss sācies pagājušajā vasarā, kad iedzīvotājiem radušās pamatotas aizdomas, ka pagrabā kāds saimnieko. Mājas aktivisti oficiāli norunājuši tilkšanos ar mājas pārvaldnieci Lidiju Gorbiku, lūdzot iekļūšanu pagrabā tā apskatei.

– Pirmajā reizē *Rīgas namu pārvaldnieka* darbiniece paskaidroja, ka mums palīdzēt nevarot, jo pagrabā atslēgas glabājas pie sētnieces, – stāsta Tatjana. – Devāmies pie sētnieces, bet viņa tikai raustīja plecus, sakot, ka atslēgas ir tikai mājas pārvaldnieci.

Pēc Tatjanas teiktā, Lidija Gorbika otrajā pieņemšanā mājas pārstāvjiem paskaidrojusi, ka atslēgas dos tikai dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajam pārstāvīm: „Vispirms pieņemiet lēmumu, izvēlies mājas pilnvaroto personu, tad sūtiet viņu pēc atslēgas.”

Iedzīvotāji saprata, ka pilnvarotās personas izvēlēšana būs ilga un var arī neizdoties, nēmot vērā dzīvokļu skaitu mājā. Tā kā noskaidrot situāciju pagrabā nepieciešams ātri, viņi vērsās avizes redakcijā.

No dzīvokļu īpašniekiem saņemto signālu avīzes redakcija nekavējoties novirzīja uzņēmumam *Rīgas namu pārvaldnieks*. Jau nākamajā dienā pie mājas ieradās apsaimniekotāja pārstāvji ar pagrabā atslēgam un kopā ar iedzīvotājiem devās pagrabā.

– Mājas siltummezglā ieraudzījām ledusskapi, pilnu ar pārtiku, – uzskaita Tatjana, – divas mikroviļņu krāsnis, televizoru, mūzikas centru, veļas mazgājamo mašīnu, dušu un pat akvāriju ar upes zīvīm un apgaismojumu.

Senākie mājas iedzīvotāji zināja stāstīt, ka visa mantība piederot vienam dzīvokļa īpašniekam, kurš pirms daudziem gadiem strādājis *Rīgas namu pārvaldnieka* par sanehniki, tādēļ viņam bijusi pieklīve siltummezglā telpām. Viņi atcerējās, ka vēl beidzamajā laikā ne reizi vien vīrietis manīts kāpņu telpā vienā peldmētelī. Iedzīvotāju secinājums – kungs devies uz pagrabu mazgāties no koplietošanas ūdensvada, tā teikt, par kopējiem līdzekļiem.

Tamāra mājā Kaniera ielā 14 dzīvo teju pusgadīsmu. Viņa ir pārliecināta, ka kaimiņa bezķauņīgā dzīvošana pagrabā ilgusi ne vienu gadu vien.

– Kad kopā ar *Rīgas namu pārvaldnieka* pārstāvījiem iegājām telpās, es tur ieraudzīju lietas, kuras pati izmetu apmēram 2005.–2006. gadā, – stāsta sieviete. – Redzams, ka telpu *ieņēmējs* regulāri revidējis konteinerus un daudz ko vilcis pie sevis.

Visvairāk Tamāra ir sašutusi par apsaimniekotā reakciju. Viņa stāsta, ka vairākkārt jautājusi bijušajai sētniecei par notiekošo, taču viņa klusējusi.

Tamāra ne reizi vien pamanijusi, kā pie mājas piebrauc sveši cilvēki un ievēlk pagrabā lielas somas ar kaut ko drēbēm līdzīgu.

– Ir teiciens: pie rokas nav pieķerts – nav zaglis, – sieviete noplūšas. – Es nožēloju, ka man nav paradums visu fotografēt. Ja es tos cilvēkus, kas iet mājas pagrabā kā veļas mazgātavā, būtu nofotografējusi, varētu sūdzēties konkrēti.

Iedzīvotāji nešaubās, ka viņu pagrabu patvalīgi ieņēmuši persona jau gadiem nelegāli lieto ūdeni un par to nemaksā.



– Visa telpa ir pilna ar veļas iepakojumiem, – Tamāra uzskaita, – un dušas telpā ieraudzījām vairāk šampūnu nekā veikala plauktā.

Rīgas namu pārvaldnieka darbinieki pēc apskates uz pagrabā durvīm uzlīmēja paziņojumu: „Telpās dzīvot aizliegts, lūgums steidzami savākt personīgās lietas. Tiks veikta pagrabā tīrīšana, kurās laikā telpas atbrīvos no visa liekā. Atslēgas tiks nomainītas.”

Drīz *Rīgas namu pārvaldnieks* pagrabā veica lielo tīrīšanu un izvāca visas tur sanestās mantas. Tiesa, tas tika darīts par iedzīvotāju kopējiem līdzekļiem – apsaimniekotājs naudu paņēma no uzkrājumu fonda nākotnē plānotajiem remontiem. Par patiesā vainīgā saukšanu pie atbildības gan runāts netiek.

Interesanti ir vēl kas: situācija ar ūdens zudumiem mājā Kaniera ielā 14 pēc pagrabā sakārtšanas neuzlabojās.

– 2023. gadā lielākoties saņēmām tādus pāšus rēķinus par ūdens zudumiem kā 2022. gada pirmajā pusē, – dzīvokļa rēķinus pārķirstīdams, stāsta Kirils. – Katram dzīvoklim mājas apsaimniekotājs mēnesī papildus pieskaita 2,1–2,2 kubikmetrus ūdens. Tas nozīmē, ka mūsu ģimene regulāri samaksā 6,30–6,50 eiro tikai par ūdens zudumiem.

Situācija uzlabojās 2023. gada maijā, kad mājas apsaimniekotājs iedzīvotāju rēķinos uzrādīja ūdens zudumu tikai 0,8 kubikmetru apmērā. Kirils stāsta, ka beidzot šī gada aprīlī *Rīgas namu pārvaldnieka* darbinieki veikuši ūdens skaitītāju rādījumu pārbaudes visos dzīvokļos.

– Bija beidzamais laiks to darīt! – vīrietis saka.

Tātad izrādījās, ka pie milzīgajiem ūdens zudumiem bija vainīgs nevis mājas dzīvokļu īpašnieks – pie mājas apsaimniekotāja. Vispareizāk atbildīgiem dzīvokļu īpašniekiem ir vispārējā balsojumā vai aptaujā izvēlēties vecāko mājā un pilnvarot viņu glabāt atslēgas. Varu droši apgalvot, ka visiem mājas dzīvokļu īpašniekiem pieejas pagrabiem nebūs, jo tas var kļūt bīstami mājas koplietošanas komunikācijām.

Situāciju komentē *Rīgas namu pārvaldnieka* pārstāvis Krists Leīškalns.

– Mēs tiešām saņēmām informāciju par to, kas notiek mājas Kaniera ielā 14 pagrabā, un nekavējoties veicām pārbaudi. Žēl, ka iedzīvotāji vērsās avīzē, nevis tieši apsaimniekošanas uzņēmumā.

– Vai tiešām tā? Iedzīvotāji apgalvo, ka vairākas reizes ar sūdzību ieradušies savā *Rīgas namu pārvaldnieka* iecirknī!

– Pārbaudot mēs neatradām nevienu rakstisku sūdzību no šīs mājas pārstāvījiem. Ja būtu saņemta šāda sūdzība, mēs būtu reaģējuši tikpat ātri kā uz redakcijas aicinājumu.

– Kā tas gadījās, ka mājas koplietošanas ūdensvadam un elektropadeves sistēmai pagrabā gadiem ilgi bija nelegāls pieslēgums?

– Šī ir ļoti neparasta situācija, tādēļ lūdzām paskaidrojumus tiem uzņēmuma darbiniekim, kuriem, pildot dienesta pienākumus, bija jāzina, kas notiek šajās telpās.

– Kāpēc jūsu darbinieki, veicot komunikāciju vizuālo pārbaudi, kas viņiem saskaņā ar likumi ir jādara vismaz vienu reizi gadā, neatklājā nelikumīgus pieslēgumus koplietošanas tīkliem?

– Ja tā notika, tas nozīmē, ka mūsu sistēmā ir kāda nepilnība. Tā ir jāatrod un jālikvidē, lai nekas līdzīgs neatkārtotos.

– Bieži iedzīvotāji sūdzas, ka viņiem nav pieklīves savas mājas pagrabam. Kur viņi varētu saņemt atslēgas, lai kontrolētu situāciju?

– Prakse dažādās mājas ir atšķirīga. Vienā adresē pagraba atslēga var glabāties pie sētnieces, citā – pie mājas apsaimniekotāja. Vispareizāk atbildīgiem dzīvokļu īpašniekiem ir vispārējā balsojumā vai aptaujā izvēlēties vecāko mājā un pilnvarot viņu glabāt atslēgas. Varu droši apgalvot, ka visiem mājas dzīvokļu īpašniekiem pieejas pagrabiem nebūs, jo tas var kļūt bīstami mājas koplietošanas komunikācijām.

KĀ SANEMT NAUDŪ?

Valsts finanšu un līgumu aģentūra ir sākusi pieņemt pieteikumus no viena, divu un daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem, kuri vēlas atteikties no krāsns apkures vai cietā kurināmā katliem par labu centrālapkurei.

Māja var sanemt valsts grantu centrālās apkures pieslēgšanai. Programmā var piedalīties mājas, kuras pēdējo trīs gadu laikā apsilditas, izmantojot cieto biokurināmo, kā arī mājas ar trim un vairāk dzīvokļiem, kurās izmantota ne tikai malka vai šķelda, bet arī ogles un kūdra.

Pirmajā etapā plānots sadalīt 3 miljonus eiro, maksimālais dotācijas apmērs ir 4400 eiro par katru māju deklarēto personu.

No daudzdzīvokļu mājām uz valsts atbalstu var pretendēt tikai nelielas ēkas ar aptuveni 8-12 dzīvokļiem.

Pieteikumi tiks pieņemti līdz 25.07.2023. Konsultācijas par dalību programmā un granta iegūšanu var saņemt pa tālruni **+371 24002700** vai e-pastu silti@cfla.gov.lv.

Turpmāk uz valsts grantu siltumsūkņu (š. g. trešajā ceturksnī), granulu apkures katlu (ceturtais ceturksnī) uzstādišanai varēs pretendēt iedzīvotāji mājas, kurās kurināmās ir malka, šķelda u. c., var būt dažādas apkures sistēmas (2024. gada pirmajā ceturksnī). **K**

VAI TIEŠĀM UZNĒMUMU RĪGAS NAMU PĀRVALDΝIEKS GATAVOJAS PĀRDOT?

Izpētīsim, kas zināms par Rīgas namu pārvaldnieka un citu pašvaldības uzņēmumu kotēšanu biržā

Rīgas mērs Mārtiņš Staķis paziņojis, ka Rīgas dome ir gatava iekļaut uzņēmumus Rīgas ūdens un Rīgas namu pārvaldnieks to uzņēmumu sarakstā, kuri gatavojas kotēties biržā. Vai tas nozīmē, ka pašvaldības uzņēmumi tiks pārdoti?

Par ieceri apsaimniekošanas uzņēmuma akcijas kotēt biržā Rīgas domes vadība paziņoja jau 2021. gadā, taču uzņēmuma izlikšana biržā nenozīmē, ka pašvaldība gatava izpārdot savas akcijas. Visticamāk, pirmajā posmā Rīgas dome savās rokās atstās vismaz Rīgas namu pārvaldnieka kontrolpaketi.



Kā teikts 2023. gada 3. martā uzņēmuma padomes sēdē apstiprinātajā Rīgas namu pārvaldnieka stratēģiskajā darba plānā 2022.–2026. gadam, apsaimniekošanas uzņēmums labākā gadijumā būs gatavs startēt biržā 2025. gadā. Tieši tik daudz laika prasīs visu procesu racionalizēšanu šajā uzņēmumā.

Kopumā Rīgas namu pārvaldnieka akcijas var izrādīties gards kumoss lielajiem investoriem, jo uzņēmums projām ir lielākais apsaimniekošanas uzņēmums Latvijā.



Lūk, kas zināms par Rīgas namu pārvaldnieka stāvokli uz 2023. gada pirmā ceturšā beigām:

- Uzņēmums pārvalda 3722 dzīvojamās ēkas un ēkas ar kopējo platību vairāk nekā 7,5 milioni kvadrātmetru.
- 334 mājas strādā nevis sētnieki, bet speciālas uzkopšanas brigādes.

ATKAL SODA NAUDAS!

Uzņēmums Rīgas siltums informē, ka no 1. jūnija atgriežas pie soda naudu aprēķināšanas, tomēr klientiem tiek piedāvāts atjaunot līgumus uz izdevīgākiem nosacījumiem.

Proti, par pagājušajā mēnesī saņemto siltumeņģiju tagad būs iespējams norēķināties līdz nākamā mēneša pēdējai dienai (iepriekš bija – līdz katra mēneša 20. datumam), kā arī tiks samazinātas soda sankcijas apmērs no 0,2% uz 0,1% no kavētās summas dienā. Atgādinām, ka daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju vārdā jaunos līgumus ar uzņēmumu noslēdz mājas pārvaldnieks. **K**

RĪGAS ŪDENS SAMAZINA TARIFU

Šī gada 1. jūnijā stājās spēkā jaunais uzņēmuma tarifs.

Ūdensapgādes un kanalizācijas izmaksas samazinās no 2,41 eiro līdz 2,10 eiro (bez PVN) par kubikmetru. Atsevišķi ūdensapgādei tarifs samazinās līdz 1,16 eiro, bet kanalizācijai – līdz 0,94 eiro par kubikmetru. **K**

juši aptuveni 75 miljonus eiro nākotnē plānotiem remontdarbiem.

Interesanti, ka daudzi uzņēmumam pārmeta remontdarbu neveikšanu 2022. gadā, taču beidzamā gada laikā iedzīvotāju uzkrājumi māju remontiem un renovācijai ne tikai nepieauga, bet pat samazinājās par aptuveni 1 miljonu eiro.

■ 2023. gada trīs mēnešos apsaimniekotājs no uzkrātajiem 868 miljoniem jau paspējis izlietot gandrīz 4,8 miljonus eiro. Piemēram, iedzīvotāji apliecinā, ka jaunajā sezonā apsaimniekotājs enerģiski kēries pie balkonu remontiem, ko līdz šim veica negribīgi vai atlīka.

■ Rīgas namu pārvaldnieka pārskata par 2023. gada pirmo ceturksni

patiešām norādīts, ka ēku konstruktīvo elementu remontam apsaimniekotājs jau iztērējis gandrīz 870 tūkstošus eiro, kas ir divas reizes vairāk nekā 2022. gada attiecīgajā periodā.

Kopumā no uzņēmuma pārskata var noprast, ka 2023. gadā tas iecerējis remontdarbiem aktīvi tērēt iedzīvotāju naudu, kas uzkrāta visos iepriekšējos gados.

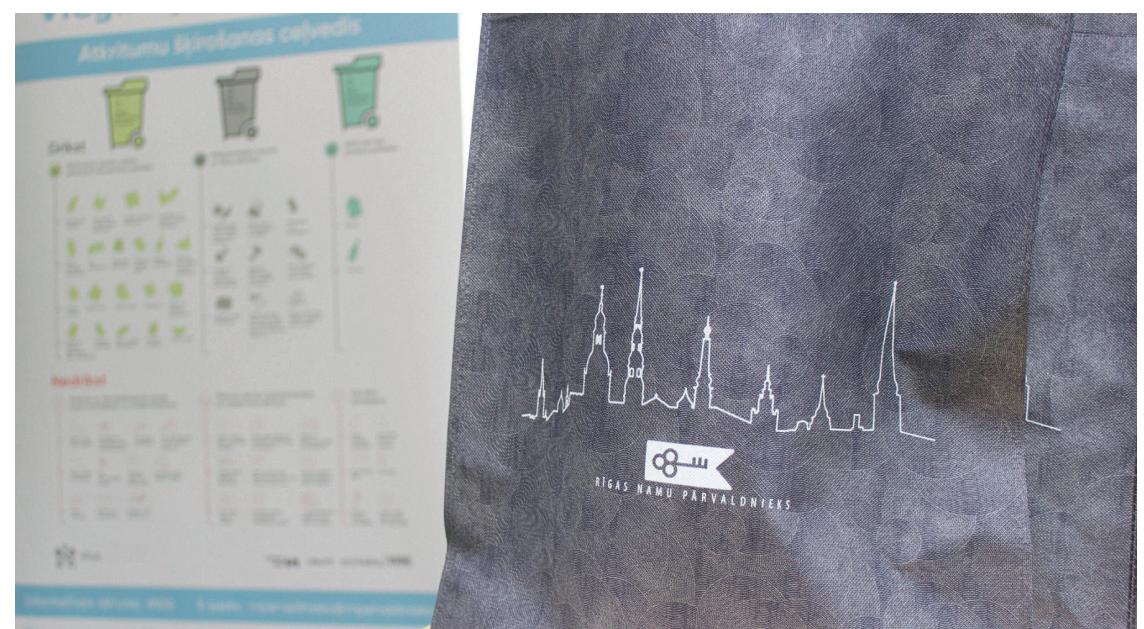


Rīgas domē apgalvo, ka Rīgas namu pārvaldnieka akcijas varēs iegādāties ikviens dzīvokļa īpašnieks. Vai tam ir jēga? Šāds īpašnieks – akcionārs – nesajems nekādus atvieglojumus, ne kārtojot mājas apsaimniekošanas jautājumus, ne apmaksājot dzīvokļa rēķinus.

Tāpat viņš nevarēs ietekmēt lēmumus par uzņēmuma attīstību, ko pieņems tikai lietie akcionāri vai uzņēmuma kontrolpketes turētājs.

Šādu akciju iegādes priekšrocība ir tā, ka laika gaitā to vērtība varētu pieaugt, turklāt uzņēmumam krasī jāuzlabo sava darba kvalitāte un jāpārtrauc klientu aizplūšana. Līdz šim tas līdz galam nav izdevies, piemēram, tikai 2022. gadā no Rīgas namu pārvaldnieka pakalpojumiem atteikušās 99 daudzdzīvokļu mājas.

Kopumā pašvaldības plāns par uzņēmuma palaišanu biržā īstenojams tikai tad, ja caurspīdīgāki kļūs apsaimniekošanas pakalpojumi un darbība. Dzīvokļu īpašniekiem Rīgā tas nāks tikai par labu. **K**



PĀRKĀPT NOTEIKUMUS IR DĀRG!

Pašvaldības speciālisti izstāstīja, kā pareizi rīkoties, lai dzīvoklī nojauktu sienu, pārvietotu sanitāro mezglu vai nomainītu logus

Marina MATROŅINA

Vasaras laikā Latvijas iedzīvotājiem ir radies brīvs brīdis, lai veiktu sen atliktu remontu dzīvoklī. Rīgas pilsētas būvvaldes speciālisti atgādina, ka lielākā daļa pārbūvju atļautas tikai tad, ja tās ir saskaņotas. Kādas klūdas tiek pieļautas remonta laikā, un cik dārgi par tām jāmaksas? Uz šiem jautājumiem atbild Pilsētas attīstības departamenta Būvprojektu tiesiskuma izvērtēšanas nodājas vadītāja Dace Skalbe.

Visvienkāršākais gadījums

Ekonomikas ministrijas un Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas organizētajā vebinārā „Dzīvokļa īpašniek, to tev vērts zināt” Dace Skalbe pastāstīja par galvenajiem rīdzinieku pieļautajiem pārkāpumiem, remontējot mājokļus.

– Visizplatītākais nelikumīgās pārbūves veids ir nesošo konstrukciju nojaukšana vai jaunu sienu izbūve bez saskaņošanas ar būvvaldi, – saka Tiesīskās atbalsta nodājas vadītāja.

Klasisks šādas pārbūves piemērs ir vannasistabas un tualetes apvienošana vienā sanitārajā mezglā vai virtutes savienošana ar viesistabu. Ja tādi darbi iepriekš paveikti nelikumīgi, tos legalizēt ir diezgan vienkārši.

– Nenesošo konstrukciju nojaukšanai dzīvokļa saimniekam jāsaņem vienkāršotās pārbūves apliecinājuma karte. Ja nenesošā siena tiek nojaukta daudzdzīvokļu mājas dzīvoklī, tad saimniekam šie darbi nav jāsaskaņo ar pārējiem mājas līdzīpašniekiem, – stāsta eksperte.

Jauns sanitārais mezgls – nepieciešama kaimiņa piekrišana

Sarežģītāks gadījums ir sanitārā mezgla paplašināšana vai tā pārvietošana. Ja pārvietošana skar dzīvokļa koridoru vai citu neapdzīvojamo telpu, tad īpaša problēma ar saskaņošanu nav paredzama. Šādai pārbūvei saskaņojums ar stāvu zemāk esošā dzīvokļa īpašnieku nav nepieciešams.

– Savukārt, ja cilvēks nolēmis izvietot sanitāru mezglu virs apakšējā dzīvokļa dzīvojamām telpām, piemēram, dzīvojamās istabas vai gulamistabas, tad būvniecības dokumentācija jāsaskaņo ar apakšējo esošā dzīvokļa kaimiņu, – saka Dace Skalbe.

– Bieži jautā, kā ir virtutes pārbūvi? Latvijas būvnormatīvs dzīvojamo māju iedzīvotājiem pieprasīja, lai ar apakšējo kaimiņu tiktu saskaņota tikai sanitārā mezgla pārvietošana, tāpēc, pārvietojot

vai pārbūvējot virtutvi, apakšējā dzīvokļa īpašnieka piekrišana nav nepieciešama.

Interesanti, ka attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kas ir tipveida būves, esam pieradusi, ka visi sanitārie mezgli atrodas viens virs otra, tāpat arī citas telpas: virtutes, gulamistaiba u.tml. Mans ieteikums, pirms sākt būvniecības dokumentu noformēšanu, – iepazīties ar faktisko apakšējā dzīvokļa plānu. Iespējams, ka kaimiņš jau pirms jums ir veicis pārbūvi un daudzi saskaņojumi var izrādīties lieki.

Neaiztieciet ratiņtelpu!

Pēc Daces Skalbes teiktā, vēl viens pārkāpums, ko iedzīvotāji bieži pieļauj, ir nesaņemta koplietošanas telpu pārbūve:

– Minēšu klasiskākos piemērus, tie ir koplietošanas tualešu, ratiņtelpu, bēniņu vai pagraba telpu pievienošana dzīvoklim.

Dažreiz gadās arī pretēji – iedzīvotāji pārbūves laikā izveido jaunas koplietošanas telpas. Tas noteik, ja īpašnieks vienu lielu dzīvokli pārbūvē par diviem mazākiem un izveido nelielu koridoru ar atsevišķu ieeju katrā jaunajā dzīvoklī.

– Vai tas ir pārkāpums?

– Nē, bet būvnormatīvā norādīts, ka piekluve dzīvoklim jānodrošina no koplietošanas telpām. Izrādās, ka arī šis mazais koridors, kas ir daļa no liela dzīvokļa, kļūst par koplietošanas telpu. Šādos gadījumos legalizācijas process ir pavism sarežģīts, jo saskaņā ar *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteikto īpašniekam šādai pārbūvei ir jāsaņem 100% dzīvokļu īpašnieku piekrišana.

– Kāpēc?

– Likums noteic, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārgrozišanu (palielināšanu vai samazināšanu).

Ja mājā parādījusies papildu kopīpašumā esošā telpa, mainīs katrā dzīvokļa īpašnieka kopīpašumā esošā domājamā daļa.

Visi iepriekš aprakstītie gadījumi ir pārkāpumi, bet tie neapdraud iedzīvotāju drošību. Patiesi bīstamas ir nesošo konstrukciju pārbūves.

„Bieži jautā, kā notiek virtutes pārvietošana vai pārbūve. Latvijas būvnormatīvs dzīvojamo māju iedzīvotājiem uzliek par pienākumu ar apakšējo kaimiņu saskaņot tikai sanitārā mezgla pārvietošanu.”

Parasti tās ir arku izveidošana nesošajās sienās, kā arī daļēja vai pilnīga šo sienu nojaukšana. Mēdz būt arī tā, ka no jauna tiek uzbūvētas nesošās sienas.

– Šādu darbu saskaņošana ir diezgan sarežģīta, – brīdina Dace Skalbe. – Vispirms dzīvokļa īpašniekam jāsaņem pārejo dzīvokļu īpašnieku vairākuma (50%+1) piekrišana. Pēc tam viņam jāpasūta būvprojekts un jāsaņem būvatļauja. Rekonstruēt nesošās konstrukcijas vienkāršotā procedūras kārtībā tikai ar apliecinājuma karti nebūs iespējams.

Pievienot lodžiju istabai ir sarežģīti, bet iespējams

Atsevišķi jāmin tāds pārkāpums kā nesaņemta lodžiju aizstiklošana. Tā kā katrā aizstiklotā lodžija maina fasādes kopējo izskatu, dzīvokļa īpašniekam pirms darbu sākšanas šī pārbūve jāsaskaņo ar dzīvokļu īpašnieku vairākumu (50%+1). Eksperēta brīdina:

– leteicams, lai cilvēks uzreiz ar dzīvokļu īpašnieku kopību saskaņotu arī iestiklojuma skici. Šeit darbojas princips: „Kas pirms brauc, tas pirms mai!” Ja dzīvokļu īpašnieku kopība ar balsu vairākumu jau ir saskaņojuši vienu iestiklojuma skici, tad nākotnē katrs īpašnieks, kurš vēlas iestiklot lodžiju šajā mājā, informē būvvaldi un veic darbus pēc šīs skices.

– Iestiklošana taču nav vienīgais pārbūves veids, kam var tikt pakļauta lodžija!

– Taisnība, nereti mēs redzam, ka remonta laikā lodžija tiek siltināta un pievienota iekštelpām.

– Šādus darbus var veikt legāli vai arī ar legalizēšanu nodarbeties vēlāk?

– Vispirms īpašniekam jānoskaidro, vai sienā starp istabu un lodžiju ir nesoša. No tā būs atkarīgs, vai remontam pietiks ar vienkāršotu apliecinājuma karti vai būs nepieciešams būvprojekts. Pirmajā gadījumā dzīvokļa īpašnieks var sākt darbu, neinteresējoties par kaimiņu viedokli, otrajā gadījumā viņam jāsaskaņo pārbūve ar mājas dzīvokļu īpašnieku vairākumu.

Tagad šeit būs veikals!

Kā rīkoties, ja dzīvokļa īpašnieks nolēmis maiņt telpas lietošanas veidu? Šādu jautājumu bieži uzdot iedzīvotāji, kuri iegādājušies dzīvokli, lai tur atvērtu biroju, skaistumkopšanas salonu vai veikaluu.

– Vai to drīkst darīt?

– Sāksu ar to, ka dzīvokļa dzīvojamās funkcijas izmaiņšanai kaimiņu piekrišana nav nepieciešama, bet ar funkcijas maiņu telpas īpašniekam var gadīties saskarties ar citām papildu prasībām. Piemēram, organizēt papildu stāvvietas plānotā veikala klientiem. Ja stāvvietā tiks ierikota uz mājai piederošas kopējās lietošanas zemes, tad veikala īpašniekam būs nepieciešama 3/4 pārejo īpašnieku piekrišana.

– Vai logu nomaiņai nepieciešama kaimiņu piekrišana un saskaņojums būvvaldē?

– Ja citi darbi nav paredzēti un dzīvokļa īpašnieks liek logus, kas atbilst mājas vēsturiskajam veidolam, tam nav nepieciešams nekāds saskaņojums. Ja logi atšķirsies pēc lieluma, rūtojuma, vērtņu daudzuma vai krāsas, tad būvniecības dokumentācija būs nepieciešama.

– Valda uzskats, ka īpaši grūti mainīt logus pirmskara celtajos namos.

– Atsevišķas prasības pastāv logu nomaiņai Rīgas vēsturiskajā centrā. Īpašniekam jārūpējas, lai jaunie logi atbilstu ēkas arhitektūras stilam, tā vēsturiskajam kopējam veidolam. Uzstādot jaunus logus, kas atšķirsies no mājas kopējā stila, dzīvokļa saimniekam nebūs iespējas tos vēlāk legalizēt.

Nepieciešama 100% dzīvokļu īpašnieku piekrišana

Nereti iedzīvotāji bez atļaujas sāk apkures sistēmas pārbūvi. Viņi domā, ka radiatori ir daļa no viņu dzīvokļa, tāpēc tos drīkst mainīt vai pārvietot, bet *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteikts, ka mājas apkures sistēma ir dzīvokļu īpašnieku kopīpašums.

– Kādi dokumenti ir nepieciešami radiatoru nomaiņai?

– Šajā gadījumā dzīvokļa īpašnieks var iztikt bez saskaņojuma ar būvvaldi, taču radiatoru nomaiņas tehniskā shēma viņam jāpasūta sertificētam siltumtehniskim.

– Ja dzīvokļa īpašnieks ieplānojis uzstādīt gāzes apkures katlu?

– Ja īpašniekam ir vēlme dzīvokļi pārbūvēt apkures sistēmu, tad jānoskaidro, kā tā ietekmēs nesošās konstrukcijas – kāda diametra caurumi būs jāurbj sienās. Saskaņā ar jaunajām prasībām, ja šo caurumu diametrs pārsniedz 50 mm, tad nepieciešams būvprojekts. Mazākām atverēm būs pietiekama vienkāršotā būvniecības dokumentācija.

Gribu piebilst, ka alternatīvās apkures sistēmas ierīkošana dzīvokļi jāsaskaņo ar 100% mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Gaisa nosūcēji virtuvēs rada problēmas

Spēkā esošie Ugunsdrošības noteikumi aizliez dzīvdzīvokļu māju iedzīvotājiem gaisa nosūcējus virtuvēs piesaistīt dabiskās ventilācijas kanāliem. Šis aizliegums attiecas uz dzīvokļiem, kuros ir gāzes plīts vai citas gāzes iekārtas un nav citas ventilācijas, kas nodrošinātu pastāvīgu gaisa apmaiņu un gāzes noplūdes izvadi ārpus telpas.

– Atsevišķi meistari iesaka virtuvēs tvaiku nosūcēja izvadu palaist caur ārsienā izsītu caurumu. Vai tas ir likumīgi?

– Saistībā ar jaunajām ugunsdrošības prasībām mēs sākam biežāk saskarties ar ventilācijas atveru patvalīgu ierīkošanu. Tas ir nelegāls būvdarbu veids.

- Kā iedzīvotājiem jārkojas pareizi?

– Pirmkārt, jānoskaidro, vai nosūcējs ir piešķirts vienīgajam dabiskās ventilācijas kanālam virtuvē. Ja ir otrs ventilācijas kanāls, tad nekas nav jāmaina.

Otrkārt, ja nosūcēja izvads pārkāj vienīgo ventilācijas šahtas atveri, var ierīkot papildu ventilācijas atveri, bet te ir grūtības. Ja jaunās atveres izmērs sienā pārsniegs 50 mm, tad dzīvokļa īpašniekam nepieciešams būvprojekts. Tāpat, ja dzīvokļa saimnieks izvēlēsies izsist caurumu virtutes sienā, kas ir nesošā fasādes siena, viņam izmaiņas mājas kopējā izskatā būs jāsaskaņo ar dzīvokļu īpašnieku vairākumu.

– Lai uzstādītu zem loga gaisa kondicionētāja kasti, arī ir nepieciešama vairākuma kaimiņu piekrišana?

– Jā, līdzīgas problēmas rodas arī, uzstādot gaisa kondicionētājus. Apbūves noteikumi skaidri noteic, ka satelīntenas, ventilācijas ierīces un tamlīdzīgas ierīces nevar izvietot uz ēkas (ielas) fasādes sienas. Izņēmums pielaujams, ja šīs ierīces ir izpildītas kā arhitektūras formas, kas nepasliktina mājas vispārējo arhitektonisko veidolu un ir paredzētas būvprojektā.

Kā ar sodiem?

- Pieņemsim, ka cilvēks ir veicis nelikumīgu pārbūvi. Kas viņam par to draud?

– Pirmais soda veids ir administratīvais sods. Saskaņā ar *Būvniecības likuma* 25.–31. pantu administratīvo sodu var piemērot vairākos gadījumos. Piemēram, ja persona vispirms ir izpildījis darbus un tikai pēc tam saņēmusi būvatļauju, tad sods var sasniegt 4000 eiro.

- Vai no būvaldes sekos atsevišķs sods?

– Jā. Ja būvalde fiksē nelikumīgu būvniecību, tad vispirms dod termiņu seku novēršanai. Tas

nozīmē, ka dzīvokļa īpašnieks būvaldes noteiktajā termiņā sakārto dokumentus vai piešķir visam sākotnējo stāvokli.

- Kas notiek, ja cilvēks nav izpildījis prasības termiņā?

– Būvalde piemēro tādu soda veidu kā pies piedu naudu. Saskaņā ar *Administratīvā procesa likumu* minimāla pies piedu naudas summa fiziskajai personai ir 50 eiro, maksimāla – 5000 eiro.

No Administratīvā procesa likuma

Pies piedu nauda:

- (1) Tiesa uzliek pies piedu naudu šajā likumā noteiktajos apmēros.
- (2) Tiesas lēmuma norakstu par pies piedu naudas uzlikšanu nekavējoties nosūta personai, kurai pies piedu nauda uzlikta. Personas pienākums ir samaksāt pies piedu naudu viena mēneša laikā no dienas, kad saņemts lēmums par pies piedu naudas uzlikšanu.
- (3) Persona, kurai uzlikta pies piedu nauda, 14 dienu laikā pēc lēmuma noraksta saņemšanas var lūgt tiesu, kas uzlikusi pies piedu naudu, atbrīvot to no pies piedu naudas samaksas vai samazināt tās apmēru. Tiesa iesniegumu izskata rakstveida procesā.
- (4) Amatpersonai uzlikto pies piedu naudu tā maksā no saviem personiskajiem līdzekļiem.

- Nopietns sods!

– Ir vēl viena nepatīkama ziņa. Rīgā nekustamā īpašuma īpašniekiem, kuru īpašums fiksēta patvalīga būvniecība, tiek piemērota paaugstināta nekustamā īpašuma nodokļa (NIN) likme 3% apmērā no kadastrālās vērtības. Tas notiek šādi: pēc nelikumīgas būvniecības konstatācijas būvaldes speciālisti vēršas Pašvaldības ienēmumu pārvadē. Savukārt pārvalde, aprēķinot nodokli mājokļa īpašniekam, piemēro paaugstinātu nodokļa likmi (parastā likme – 0,2%).

- Tātad, ja cilvēks parasti maksā nodokli 100 eiro apmērā, tad pēc pārkāpuma konstatācijas – 1500 eiro?

– Turklat tas nav viss. Vēl viena sankcija pret pārkāpējiem ir būvnodevas piemērošana piekārtīgā apmērā. Nodevu piemēro iedzīvotājiem, kuri pieprasījuši būvatļauju. Šāda būvatļauja nepieciešama, piemēram, iedzīvotājiem, kuri bez saskaņošanas ir nojaukuši nesošo sienu. Es domāju, ka sankcijas ir pārāk nopietnas, lai riskētu un sāktu pārbūvi bez nepieciešamajiem dokumentiem.

Kādos gadījumos nav iespējams saskaņot pārbūvi?

- Daudzi iedzīvotāji no sodiem nebaidās un domā, ka nelikumīgo būvniecību kaut kā nebūt legalizēs vēlāk.

– Praksē mēs tomēr ļoti bieži saskaramies ar to, ka pārkāpējs nevar saņemt saskaņojumu no kaimiņiem. Atkārtosim vēlreiz, ka ar vienkāršu balsu vairākumu jāsaskaņo darbi, kas skar ēkas ārejo izskatu (jumtu, fasādi) vai ja tiek mainītas nesošās konstrukcijas. Lai legalizētu pārbūvi, pārkāpējam jāiesniedz protokols, kurā 50% +1 dzīvokļa īpašnieks deviš savu piekrišanu. Ja būvdarbi mainījuši

kopīpašuma apmēru – palielinātas vai samazinātas koplietošanas telpas, protokolā jābūt 100% mājas dzīvokļu īpašnieku piekrišanai. Pat ja runa ir tikai par sanitārā mezglā pārvietošanu, apakšējā dzīvokļa īpašnieks var nepiekrist un legalizāciju nebūs iespējama.

Vēl viena neatrisināma problēma gaida patvalīgās pārbūves, ja mainīts telpas lietošanas veids. Pieņemsim, ka cilvēks nolēmis atvērt savā dzīvoklī biroju, bet var būt, ka šim birojam ir nepieciešama atsevišķa ieeja, tā kā legāli izvietot biroju piecstāvu mājas trešajā stāvā nebūs iespējams.

Gadās arī tā, ka galvenais šķērslis patvalīgu darbu legalizācijai ir pašas mājas tehniskais stāvoklis. Pieņemsim, ka nesošo konstrukciju demonstrāžā radījusi tādus draudus ēkai kopumā un visiem iedzīvotājiem, ka to nav iespējams saskaņot. Tādā gadījumā vienīgais risinājums ir atkal piešķirt vienā vēsturisko izskatu.

Vēl viens nosacījums nelikumīgas būvniecības legalizācijai ir noteikts Latvijas būvnormatīvos. Tur noteikts pieļaujams stāva augstums: ne mazāks par 2,5 metriem no grīdas tūrās virsmas līdz augšējā starpstāvu pārseguma apakšējai malai. Ja pārbūvējot šī prasība būs pārkāpta, legalizēt no jauna izbūvētās telpas nav iespējams.

Uzmanieties!

– Vēršoties pie iedzīvotājiem, es lūdzu atbildīgi izturēties pret dzīvokļu pārbūvi, – sarunu nobeidz Dace Skalbe. – Nesaskaņoti būvdarbi var novest pie traģēdijām. Pirms pārbūves sazinieties ar sertificētiem speciālistiem un uzziniet, kāda dokumentācija jūsu gadījumā ir nepieciešama.

legādājoties dzīvokli, pārbaudiet, vai tajā nav veikta nelikumīga būvniecība. Kaut arī noteikumus ir pārkāpis iepriekšējais īpašnieks, šo darbu sekas būs jānovēr jaunajam mājokļa īpašniekam. **K**

„Ja mājā ir saskaņota vienas lodžiju aizstiklošanas skice, tad katram iedzīvotājam, kurš vēlas iestiklot lodžiju pēc tam, darbi jāveic tā, kā šajā skicē paredzēts.”



VARĒS SAŅEMT AIZDEVUMU

Valsts sāk programmu, kuras mērķis ir atvieglot zemes izpirķšanu zem daudzdzīvokļu mājām

Ilona MIKKERE

No šī gada 1. janvāra dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības iegādāties zemi zem savas daudzdzīvokļu mājas. Ministru kabineta sēdē 23. maijā ieviests jauns atbalsta pasākums – aizdevums daudzdzīvokļu mājai noteiktās atsavināmās zemes izpirķšanai. Atbalsta programmu administrē attīstības finanšu institūcija *Altum*, kas plāno sākt aizdevumu pieteikumu pieņemšanu šā gada jūlijā.

Atbalsta pasākums izstrādāts ar mērķi veicināt finansējuma pieejamību tiem dzīvojamā māju īpašniekiem (dzīvokļu īpašniekiem), kuri vēlas izmantot *Pies piedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumā* nostiprināto mehānismu, lai izbeigtu pies piedu dalīto īpašumu ar zemes īpašnieku, bet kuriem nav pieejami savi brīvi finanšu līdzekļi attiecīgās atsavināšanas cenas daļas samaksai un kuri neatbilst komercbanku kredītēšanas politikai.

Protī, paredzēts, ka uz aizdevumu varēs pretendēt tikai tās daudzdzīvokļu dzīvojamā māju dzīvokļu īpašnieku kopības, kuras izmants šajā likumā paredzēto atsavināšanas tiesību un izpīrs atsavināmo zemi minētajā likumā noteiktajā kārtībā.

Pies piedu dalītā īpašuma problēma skar 3544 privatizētas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās atrodas 129 918 dzīvokļu īpašumu Latvijā. Plānotais atbalsta pasākums sekmēs likuma mērķa sasniegšanu – radīt vienotu zemes un ēkas īpašumu, lai novērstu zemes reformas un privatizācijas gaitā radīto tiesisko attiecību negatīvās sekas.

Ekonomikas ministrija cer tādā veidā mazināt sabiedrībā pastāvošo sociālo spriedzi zemes reformas un dzīvojamā māju privatizācijas jautājumā, piemēram, dzīvokļu īpašnieku neapmierinātība ar pienākumu maksāt zemes īpašiekam nomas maksu, strīdi par nomas maksas apmēru, kā arī veicināt sociālo taisnīgumu mājokļu jautājumā.

Aizdevumu plānots piešķirt jau esošās *Altum* īstenotās atbalsta programmas būvdarbiem daudzdzīvokļu mājās un to teritoriju labiekārtošanai ietvaros, papildinot esošo atbalsta programmu ar jaunu aizdevuma veidu – atsavināmās zemes izpirķšanas aizdevums. Aizdevumus plānots izsniegt remonta fonda programmas esošā pieejamā finansējuma (31 miljons eiro) ietvaros.

Atbalsta saņēmēji varēs būt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopībā ietilpstie dzīvokļu īpašnieki – fiziskas un juridiskas personas, kurām nepieciešams finansējums atsavināšanas cenas (vai tās daļas) samaksai. Aizdevumam daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopība varēs pieteikties ar pilnvarotās personas starpniecību.

Aizdevuma maksimālais termiņš plānots 20 gadi, ierobežojumi aizdevuma apmēram nav paredzēti, nēmot vērā, ka uz šo brīdi nav iespējams prognozēt maksimālās atsavināšanas cenas. Detalizētāki aizdevuma saņēšanas nosacījumi būs zināmi īsi pirms aizdevumu pieteikumu izsniegšanas uzsākšanas.

KĀ ATBRĪVOTIES NO „ZEMES BARONIEM”?

Svarīgākais no *Pies piedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma*

(..)

II nodaļa Atsavināšanas tiesība un tās izmantošanas uzsākšana

4. pants. Atsavināšanas tiesība

(1) Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir atsavināšanas tiesība uz atsavināmo zemi. Atsavināšanas tiesības izmantošana šajā likumā noteiktajā kārtībā ļauj daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem iegūt īpašumā izpērkamo zemi.

(2) Atsavināšanas tiesības izmantošanai nav nepieciešama zemesgabala īpašnieka piekrišana.

(..)

5. pants. Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšana

(1) Lai uzsāktu atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēnumu. Pieņemot lēnumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, dzīvokļu īpašnieku kopība var pilnvarot personu veikt darbības, kas saistītas ar atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa īstenošanu.

(..)

(3) Lēums par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu un šā panta pirmajā daļā minētā pilnvarojuma došanu (ja tāds tiek dots) ir pieņemts, ja par to nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem.

(..)

(8) Zemesgabala īpašniekiem ir tiesības ierosināt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem pieņemt lēnumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu.

7. pants. Atsavināšanas cena un tās aprēķināšana

(1) Atsavināšanas cenu šajā likumā noteiktajā kārtībā aprēķina Valsts zemes dienests.

(2) Dzīvokļu īpašnieki atsavināmo zemi izpērk par atsavināšanas cenu, kuru veido atsavināmajā zemē ietilpstā zemes vienību un zemes vienību daļu kadastrālo vērtību summa.

(3) Katrs dzīvokļa īpašnieks maksā atsavināšanas cenas daļu atbilstoši tā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstās kopīpašuma domājamās daļas apmēram.

(4) Atsavināšanas cenas aprēķināšanai izmanto zemes vienībai un zemes vienības daļai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto kadastrālo vērtību, kas ir spēkā šā likuma 8. pantā minētā paziņojuma izdošanas dienā. Atsavināšanas cenas daļas aprēķināšanai izmanto Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus par dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstās kopīpašuma domājamās daļas apmēru.

(5) Atsavināšanas cena ir spēkā un izmantojama atsavināšanas tiesības izmantošanai divus gadus no šā likuma 8. pantā minētā paziņojuma izdošanas dienās.

(6) Šajā likumā noteiktajā kārtībā aprēķinātā atsavināšanas cena nav apstrīdama vai pārsūdzama.

8. pants. Paziņojums par atsavināmo zemi un atsavināšanas cenu

(1) Valsts zemes dienests pēc atsavināmās zemes noteikšanas un reģistrēšanas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un atsavināšanas cenas aprēķināšanas sagatavo un nosūta daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un zemesgabala īpašniekiem paziņojumu par atsavināmo zemi un atsavināšanas cenu.

(2) Paziņojumā norāda:

1) Nekustamā īpašuma valsts kadastra informāciju par daudzdzīvokļu dzīvojamā māju, zemesgabalu, atsavināmo zemi un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašumiem;

2) atsavināšanas cenu;

3) par katru atsavināmajā zemē ietilpstā zemes vienību vai zemes vienības daļu maksājamo atsavināšanas cenas daļu;

4) atsavināšanas cenas sadalījumu atbilstoši zemesgabala domājamām daļām, ja atsavināmā zeme sakrīt ar vairākiem zemesgabaliem;

5) atsavināšanas cenas sadalījumu atbilstoši zemesgabala domājamām daļām, ja zemesgabals pieder vairākām personām (kopīpašniekiem);

6) katra dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstās kopīpašuma domājamās daļas apmēram atbilstošo atsavināšanas cenas daļu;

7) atsavināšanas cenas sadalījumu atbilstoši dzīvokļa īpašuma domājamām daļām, ja dzīvokļa īpašums pieder vairākām personām (kopīpašniekiem);

8) atsavināšanas cenas sadalījumu atbilstoši dzīvokļa īpašumā ietilpstās dzīvojamās mājas kopīpašuma domājamām daļām;

9) termiņu, kurā atsavināšanas cena ir spēkā un izmantojama atsavināšanas tiesības izmantošanai.

(3) Pēc paziņojuma izdošanas izmaiņas dzīvokļu īpašumu sastāvā ietilpstās kopīpašuma domājamās daļas apmērā nemaina katram dzīvokļa īpašniekam aprēķināto atsavināšanas cenas daļu.

III nodaļa Atsavināšanas tiesības izmantošana

9. pants. Lietas par pies piedu dalītā īpašuma izbeigšanu ievešana

(1) Lietu par pies piedu dalītā īpašuma izbeigšanu ieved zvērināts tiesu izpildītājs, pamatojoties uz daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotas personas vai vismaz viena daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieka pieteikumu.

(2) Pieteikumu lietas ievešanai var iesniegt zvērinātam tiesu izpildītājam ne vēlāk kā sešus mēnešus no šā likuma 8. pantā minētā paziņojuma izdošanas dienās. Pieteikumam pievieno šā likuma 8. pantā minēto paziņojumu.

(3) Zvērināts tiesu izpildītājs nekavējoties pēc šā panta pirmajā daļā minētā pieteikuma saņēšanas ieved lietu, ja:

1) pieteikumam pievienots šā likuma 8. pantā minētais paziņojums;

2) pieteikums iesniegts šā panta otrajā daļā norādītajā termiņā;

3) cits zvērināts tiesu izpildītājs nav ievedis pies piedu dalītā īpašuma izbeigšanas lietu par to pašu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju.

(4) Ja iesniegtais pieteikums neatbilst kādai no šā panta trešajā daļā minētajām prasībām, zvērināts tiesu izpildītājs lietu neieved un par konstatētajiem trūkumiem paziņo pieteicējam, atdodot atpakaļ šā likuma 8. pantā minēto paziņojumu, ja pieteikumam tāds bija pievienots.

(5) Lietas par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu vešanas izde-vumus un zvērināta tiesu izpildītāja amata atlīdzību sedz no valsts budžeta līdzekļiem Ministru kabineta noteiktajā kārtībā.

10. pants. Zvērināta tiesu izpildītāja darbības pēc piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas lietas ievešanas

(1) Zvērināts tiesu izpildītājs pēc piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas lietas ievešanas pārbauda valsts informācijas sistēmās pieejamo aktuālo informāciju par to, kas ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki un zemesgabala īpašnieks, un nosūta tiem paziņojumu par lietas ievešanu. Paziņojums nosūtāms arī daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai, ja tāda ir zināma.

(2) Paziņojumā par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas lietas ievešanu norāda termiņu, līdz kuram dzīvokļu īpašniekiem rakstveidā nepieciešams paziņot zvērinātam tiesu izpildītājam par dzīvokļu īpašnieku kopsapulces datumu, laiku un norises vietu, kā arī informē, ka tad, ja dzīvokļu īpašnieku kopība šajā likumā noteiktajā terminā un kārtībā nepienems lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanu, lieta par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu tiks izbeigta.

11. pants. Lēmuma par atsavināšanas tiesības izmantošanu pieņemšana

(1) Lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanu dzīvokļu īpašnieki pieņem, piedaloties dzīvokļu īpašnieku kopsapulce vai dzīvokļu īpašniekam personiski vai tā pilnvarotajai personai paziņojot zvērinātam tiesu izpildītājam par savu balsojumu pirms kopsapulces norises dienas.

(2) Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce par atsavināšanas tiesības izmantošanu notiek, ievērojot *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteiktos dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaucšanas un lēmuma pieņemšanas noteikumus, ciktāl šis likums nenosaka citādi.

(3) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir sasaucama gada laikā no šā likuma 8. pantā minētā paziņojuma izdošanas dienas.

(4) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces datumu, laiku un norises vietu dzīvokļu īpašnieki vai to pilnvarota persona ne vēlāk kā 40 dienas pirms kopsapulces norises dienas saskaņo ar zvērinātu tiesu izpildītāju, kura lietvedībā atrodas lieta par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu attiecībā uz konkrēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju. Pēc kopsapulces datumu, laika un norises vietas saskaņošanas zvērinātā tiesu izpildītājs, izmantojot valsts informācijas sistēmās preejamo informāciju, sastāda daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu un to īpašnieku aktuālo sarakstu.

(5) Personas, kurām saskaņā ar *Dzīvokļa īpašuma likumu* ir tiesības sasaukt dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, ne vēlāk kā 30 dienas pirms tās rakstveidā vai citā dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā uzaicina katru dzīvokļu īpašnieku. Uzaicinājumā norāda kopsapulces datumu, laiku, norises vietu un darba kārtību.

(6) Dzīvokļu īpašnieks savu balsojumu jautājumā par atsavināšanas tiesības izmantošanu var paziņot ne ātrāk kā 30 dienas un ne vēlāk kā vienu dienu pirms kopsapulces norises dienas personiski vai ar pilnvarotās personas starpniecību, ierodoties tā zvērinātā tiesu izpildītāja prakses vietā, kura lietvedībā atrodas lieta par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu. Zvērinātam tiesu izpildītājam paziņošanas balsojums nav grozāms vai atsaucams.

(7) Ja pēc šā panta desmitajā daļā minētā balsojuma mainās attiecīgā dzīvokļu īpašnieks, dzīvokļu īpašuma ieguvējam iepriekš paziņošanas balsojums par atsavināšanas tiesības izmantošanu ir saistošs.

(8) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce par atsavināšanas tiesības izmantošanu dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi balsot, ja tajā piedalās tas zvērinātā tiesu izpildītājs, kura lietvedībā atrodas lieta par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu attiecībā uz konkrēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju.

(9) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce par atsavināšanas tiesības izmantošanu dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi balsot neatkarīgi no tā, kāds dzīvokļu īpašnieku skaits tajā piedalās.

(10) Lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanu ir pieņemts, ja, saskaitot šā panta sestajā un devītajā daļā noteiktajā kārtībā sanemtās balsis, „par” balsojuši

dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem.

12. pants. Zvērināta tiesu izpildītāja darbības, pieņemot lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanu

(1) Zvērināts tiesu izpildītājs, piedaloties dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, sastāda aktu par kopsapulces balsojumu par atsavināšanas tiesības izmantošanu, kurā norāda:

1) tos dzīvokļu īpašniekus vai to pilnvarotās personas, kas piedalījušās dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, norādot fiziskās personas vārdu, uzvārdu, personas kodu un dzīvesvietas adresi vai juridiskās personas nosaukumu, reģistrācijas numuru, juridisko adresi, pārstāvi un pārstāvības pamatu;

2) katra dzīvokļa īpašnieka balsojumu.

(2) Aktu par kopsapulces balsojumu par atsavināšanas tiesības izmantošanu paraksta zvērināts tiesu izpildītājs, dzīvokļu īpašnieku kopsapulces vadītājs un protokolētājs.

(3) Ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulces vadītājs vai protokolētājs atsakās parakstīt šā panta pirmajā daļā minēto aktu, par to izdarāma atzīme aktā, norādot atteikšanās iemeslus, ja tādi darīti zināmi. Atteikšanās parakstīt aktu neietekmē tā spēku.

(4) Pēc dzīvokļu īpašnieku kopsapulces zvērināts tiesu izpildītājs 10 dienu laikā sastāda aktu par atsavināšanas tiesības izmantošanu, kurā norāda:

1) tos dzīvokļu īpašniekus vai to pilnvarotās personas, kas piedalījušās balsošanā par atsavināšanas tiesības izmantošanu, norādot fiziskās personas vārdu, uzvārdu, personas kodu un dzīvesvietas adresi vai juridiskās personas nosaukumu, reģistrācijas numuru, juridisko adresi, pārstāvi un pārstāvības pamatu;

2) katra dzīvokļa īpašnieka balsojumu, atsevišķi norādot tos dzīvokļu īpašniekus, kuri balsojuši par atsavināšanas tiesības izmantošanu pirms dzīvokļu īpašnieku kopsapulces norises dienas šā likuma 11. panta sestajā daļā noteiktajā kārtībā;

3) dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu atsavināšanas tiesības izmantošanas jautājumā, norādot „par” un „pret” balsu sadalījumu;

4) ja pieņemts lēmums „par” atsavināšanas tiesības izmantošanu, nēmot vērā šā likuma 8. panta otrās daļas 9. punktā minēto datumu, līdz kuram samaksājama atsavināšanas cena, un zvērinātā tiesu izpildītāja depozīta konta, uz kuru pārskaitāms maksājums, rekvītūs.

(5) Kad parakstīts akts par atsavināšanas tiesības izmantošanu, zvērināts tiesu izpildītājs par pieņemto lēmumu paziņo zemesgabala īpašniekam un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem. Ja pieņemts lēmums „par” atsavināšanas tiesības izmantošanu, paziņojumā ietver šā panta ceturtās daļas 4. punktā minēto informāciju.

13. pants. Sekas nepazinošanai zvērinātam tiesu izpildītājam par dzīvokļu īpašnieku kopsapulci

(1) Ja zvērināts tiesu izpildītājs nesaņem paziņojumu par dzīvokļu īpašnieku kopsapulces datumu, laiku un norises vietu, kas atbilst šā likuma 11. panta trešajā daļā norādītajam termiņam, viņš pieņem lēmumu par lietas izbeigšanu un nosūta to pieteicējam, kas iesnie-dzis šā likuma 9. panta pirmajā daļā minēto pieteikumu. Lēmumu par lietas izbeigšanu zvērināts tiesu izpildītājs pieņem arī tad, ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir sasauktā, taču līdz šā likuma 11. panta trešajā daļā norādītajam termiņam nav pieņemts lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanu.

14. pants. Atsavināšanas cenas samaksas kārtība un sekas

(1) Ja ir pieņemts dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanu šā likuma 12. panta ceturtās daļas 4. punktā noteiktajā termiņā zvērinātā tiesu izpildītāja depozīta kontā ir saņemta pilna atsavināšanas cena vienā vai vairākos maksājumos.

(2) Atsavināšanas cena ir iemaksāta, ja šā likuma 12. panta ce-turtās daļas 4. punktā noteiktajā termiņā zvērinātā tiesu izpildītāja depozīta kontā ir saņemta pilna atsavināšanas cena vienā vai vairākos maksājumos.

(3) Pēc pilnas atsavināšanas cenas saņemšanas vai tās samak-sas termiņa beigām zvērināts tiesu izpildītājs savā depozīta kontā pārbauda, vai atsavināšanas cena ir iemaksāta, un sastāda aktu par atsavināšanas cenas samaksu.

(4) Akta kopijas par atsavināšanas cenas samaksu zvērināts tiesu izpildītājs nosūta daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, to pilnvarotajai personai, ja tāda ir zināma, un zemesgabala īpašniekiem.

(5) Atsavināšanas tiesība ir izmantota, ja daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki šajā likumā noteiktajā kārtībā un termiņos zvērināta tiesu izpildītāja vestās lietas par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu ietvaros ir pieņemusi lēmumu par atsavināšanas tiesības izmantošanu un iemaksājuši atsavināšanas cenu zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā.

(6) Ja zvērināts tiesu izpildītājs konstatē, ka atsavināšanas tiesība atbilstoši šā panta piektajā daļā noteiktajam ir izmantota, viņš par to rakstveidā paziņo Valsts zemes dienestam.

(7) Ja atsavināšanas tiesība atbilstoši šā panta piektajā daļā noteiktajam ir izmantota un uz zemesgabalu ir nostiprināta kīlas tiesība, zvērināts tiesu izpildītājs par atsavināšanas tiesības izmantošanu rakstveidā paziņo arī personai, kurai par labu attiecībā uz zemesgabalu ir nostiprināta kīlas tiesība. Ja personas dzīvesvieta nav zināma, informāciju publicē oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”.

(8) Ja zvērināts tiesu izpildītājs konstatē, ka atsavināšanas tiesība atbilstoši šā panta piektajā daļā noteiktajam nav izmantota, zvērināts tiesu izpildītājs bez liekas kavēšanās atmaksā depozīta kontā veiktās iemaksas atsavināšanas tiesības izmantošanai personām, kuras tās veikušas, un izbeidz lietu par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu.

15. pants. Līgumi atsavināšanas cenas samaksai

(1) Uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata var slēgt līgumus daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vārdā, lai iegūtu finansējumu atsavināšanas cenas samaksai.

(2) Lēmums par līguma slēšanu ir pieņemts, ja par to nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kuriem pieder vairāk nekā puse no visiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem.

(3) Saistības, kas izriet no šā panta pirmajā daļā minētajiem līgumiem, ir daļtas, un katras dzīvokļa īpašnieka saistības daļa atbilst tā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstās kopīpašuma domājamās daļas apmēram.

(4) Par saistībām, kas izriet no šā panta pirmajā daļā minētajiem līgumiem, neatbild tie dzīvokļu īpašnieki, kuri ir iemaksājuši savā dzīvokļa īpašumā ietilpstās kopīpašuma domājamās daļas apmēram atbilstošās atsavināšanas cenas daļu zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā.

(5) Saistību, kas izriet no šā panta pirmajā daļā minētajiem līgumiem, pilnīgas izpildes termiņš nevar būt īsāks par trim gadiem attiecībā uz tām personām, kuras nav piekrītās šādu līgumu slēšanai. Šādos gadījumos saistību izpildes apmērs katru gadu nosakāms proporcionāli to izpildes kopējam termiņam.

(..)

17. pants. Atsavināšanas tiesības neizmantošanas sekas

(1) Atsavināšanas tiesība nav izmantota, ja pēc lietas par pie-spiedu dalītā īpašuma izbeigšanu ievešanas:

1) šā likuma 11. panta trešajā daļā noteiktajā termiņā nav sa-sauktā dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai pieņemtu lēmumu par at-savināšanas tiesības izmantošanu;

2) dzīvokļu īpašnieku kopsapulce vai kopsapulces līdz šā likuma 11. panta piektajā daļā noteiktajam termiņam netiek pieņemts lē-mums par atsavināšanas tiesības izmantošanu;

3) šā likuma 14. panta otrajā daļā noteiktajā kārtībā zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā nav iemaksāta atsavināšanas cena.

(2) Ja atsavināšanas tiesība nav izmantota, zvērināts tiesu izpildītājs izbeidz lietu par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu šajā likumā noteiktajā kārtībā. Lietas izbeigšana nav šķērslis tās uzsākšanai no jauna šajā likumā noteiktajā kārtībā.

(3) Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki var uzsākt jaunu atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu ne ātrāk kā vienu gadu pēc tam, kad izbeigta lieta par piespie-du dalītā īpašuma izbeigšanu. K

MAKSĀJIET AVANSĀ!

Avansa maksa par apkuri: vai tas ir labi vai slikti daudzdzīvokļu mājas iedzīvotājiem?



Liene VARGA

Daži apsaimniekotāji Latvijā piedāvā iedzīvotājiem ērtu sistēmu – veikt avansa maksājumus par apkuri vasaras mēnešos, lai samazinātu rēķinus apkures sezonā. Vai apsaimniekotājam var uzlikt par pienākumu iekasēt avansa maksājumus, ja tas to nedara? Vai tādai praksei būtu jāsaņem dzīvokļu īpašnieku piekrišana?

Avansa maksājumi ir mūsu interesēs

Mūsu lasītāja savā vēstulē detalizēti stāsta, kādas ir avansa maksājumu priekšrocības.

– Dzīvoju Rīgā, daudzdzīvokļu mājā, ko apsaimnieko uzņēmums *Rīgas namu pārvaldniesks*, – raksta Margarita. – Mani ļoti uztrauc gaidāmie apkures rēķini un iespējamie kaimiņu parādi, kuru dēļ māja vispār var palikt bez apkures. Es personīgi vēlētos, lai mūsu mājā apsaimniekotājs jau vasarā ieviestu avansa maksājumus par apkuri.

Piemēram, tā dara dzīvojamo māju kooperatīvs *Celtnieks Rīgā*, kas apsaimnieko manas mammas māju. Pēc apkures sezonas beigām kooperatīvs iedzīvotājiem turpina izrakstīt avansa rēķinus, kuros ir iekļauta daļēja samaksa par siltumenerģiju, ko māja saņems nākamajā sezonā. Mamma par divistabu dzīvokli mēnesī piemaksā aptuveni 40 eiro. Ziemā kooperatīvs par iemaksāto summu samazina apkures rēķinu.

Rezultātā es par savu vienīstaba dzīvokli Kengaragā šoziem maksāju 280 eiro, bet mamma par divistabu dzīvokli kooperatīva mājā šajos mēnešos samaksāja ne vairāk par 260 eiro.

Manuprāt, avansa maksājumi ir laba ideja. Vasarā, kad samazinās kopējie rēķini par dzīvokli, iedzīvotājiem ir vieglāk veikt avansa iemaksas par nākamo apkures sezonu. Tas ir viņu pašu interesēs, jo tādējādi nākamā ziemā finansiāli būs vieglāka un – pats galvenais – ziemā māja neaudzēs parādu.

Šo sistēmu ierosināju mūsu kaimiņiem, bet, protams, ka vairākums nepiekrita, argumentējot, ka vismaz vasarā vēlas atpūsties no lielajiem rēķiniem, tomēr bija arī manas idejas piekritei. Vēlos uzzināt, ko darīt mājas aktivisti, lai apsaimniekotājs vasaras rēķinos iekļautu avansa maksājumus par siltumu.

Efektīvs risinājums

Uz mūsu jautājumiem par avansa maksājumiem atbildēja *Rīgas valsts-pilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departamenta pārstāve Inese Vorkule*.

– **Vai Mājokļu un vides departamentā ir ziņas par apsaimniekotājiem, kuri Rīgā praktizē avansa maksājumu iekasēšanu par gaidāmo apkures sezonu?**

– Departamentam ir zināms tikai viens šāds piemērs – uzņēmums

CiViNiTy Mājas (iepriekš AS *Hausmaster*) 2019. gada vasarā iekasēja avansa maksājumus nākamajai apkures sezonai.

– **Vai tad, kad mājas pārvaldniesks ievieš avansa maksājumu sistēmu par apkuri, viņam ir jānodrošina dzīvokļu īpašnieku vairākuma piekrišana?**

– Atbilstoši *Dzīvokļa īpašuma likuma* noteiktajam šādu lēmumu var pieņemt tikai dzīvokļu īpašnieki ar balsu vairākumu. Kā viņi pieņem lēmumu – sasaucot iedzīvotāju kopsapulci vai veicot aptauju – ir brīva viņu izvēle. Lai lēmums būtu spēkā, par to jānobalso dzīvokļu īpašnieku vairākumam (50% + 1 balss). Lēmumā jānorāda avansa maksājumu apmērs, datums, no kuratos sāks maksāt, un maksāšanas periods (mēnešos). Dzīvokļa rēķinā jānodrošina atsevišķa ailīte, kurā skaidri norādīts, ka šis maksājums attiecas uz nākamo apkures sezonu.

– **Vai dzīvokļu īpašnieki var pieprasīt, lai viņu apsaimniekošanas uzņēmums vasaras mēnešos iekāstu avansa maksājumus par apkuri? Kas, lai to panāktu, ir jādara?**

– Neviens normatīvais akts apsaimniekošanas uzņēmumam neuzliek par pienākumu iekasēt no dzīvokļu īpašniekiem avansa maksājumus, gluži tāpat, kā dzīvokļu īpašniekiem nav pienākums veikt avansa maksājumus par nākamo apkures sezonu, ja viņi paši šādu lēmumu nav pieņemuši.

Var gadīties, ka šādu praksi mājas pārvaldniesks ievieš pēc brīvpriņķīgās vienošanās ar dzīvokļu īpašniekiem, tas ir, ar viņu kopīgu lēmumu, jo dzīvokļu īpašnieku zemās maksātspējas un uzkrāto parādu dēļ bieži pārvaldniesks pietrūkst apgrozāmo līdzekļu, lai pilnībā atmaksātu pakalpojumu sniedzēju rēķinus.

Apsaimniekošanas uzņēmumā, kurš iekasē avansa maksājumus par nākamo apkures sezonu, par labu praksi tiek uzskatīts ikmēneša rēķinā ieviest atsevišķu aili *Apkures avansa maksājums* un norādīt apmaksājamo summu. Savukārt, ja dzīvokļa īpašnieks nav samaksājis avansa maksājumu par apkuri, apsaimniekotājam nav tiesību viņu sodit, piemēram, aprēķināt soda naudu.

– **Vai dzīvokļa īpašnieks pats bez kaimiņu piekrišanas var veikt avansa maksājumus vasarā, lai zieņā samazinātu apkures rēķinu?**

– Viņš var veikt avansa maksājumus pēc saviem ieskatiem, tikai šo naudu neverās uzskatīt par avansa maksājumu tieši apkurei. Visas dzīvokļa rēķinā norādītās pozīcijas tiks atskaitītas no avansa iemaksas.

citus komunālos maksājumus, dzīvokļa īpašniekam vasarā obligāti nav jāmaksā avanss. Viņš vienkārši var veidot iekräjumu savā bankas kontā, turklāt dzīvokļa īpašnieks var samaksāt lielāku summu, veicot ikmēneša dzīvokļa rēķina apmaksu. Visa pārmaksa, kas izveidīsies īpašniekam, samazinās rēķinus apkures sezonā.

Neliela Rīgas iedzīvotāju aptauja parādīja, ka ideja par avansa maksājumiem vasaras mēnešos joprojām tiek vērtēta ļoti pretruni.

„Iedzīvotājs vēlas, lai pārvaldniesks ievieš avansa maksājumus par siltumu? Kas viņam liez pāšam katru vasaras mēnesi patstāvīgi veikt 40–50 eiro pārmaksu? Pārmaksātā summa taču atspoguļojas dzīvokļa rēķinā, ko ziemas mēnešos tērē, kā gribi – katru mēnesi pa druskai vai vienā mēnesī izmanto visu. Vai tādēļ visi mājas iedzīvotāji *vienotā barā jādzēn pēc laimes?*” uzskata Aleksandrs.

„Es vēlētos, lai mājā tiktū ieviesti avansa maksājumi. Mūsu māju apsaimnieko kooperatīvs, un mēs katru rudeni saņemam brīdinājumu ar ziņām, cik mājai liels parāds par saņemto siltumenerģiju, un brīdinājumu par iespējamu apkures nepieslēgšanu. Beidzamais laiks ieviest avansa maksājumus, jo cilvēki patiešām nevar tikt galā ar milzīgajiem rēķiniem ziemā, neskatoties uz visiem valsts atbalstiem,” stāsta Jasmīna.

Redakcija atgādina, ka no 2022. gada 13. oktobra siltumenerģijas piegādātāji, to starpā AS *Rīgas siltums*, vairs nevar atteikties pieslēgt apkuri mājai, ja iedzīvotāji ir apmaksājuši vismaz 80% no saviem siltumenerģijas patēriņa rēķiniem par beidzamajiem 12 kalendārajiem mēnešiem. Izrādās, ka dzīvokļu īpašniekiem pieļautais parāds ir 20% no mājas ikgadējā siltumenerģijas patēriņa pašizmaksas. Tiesa, lai *Rīgas siltums* neatteiktos pieslēgt mājai apkuri, apsaimniekotājam ir pienākums savlaicīgi sākt parāda piedziņu no nemaksātājiem, nosūtot kaut vai atgādinājumus par pienākumu apmaksāt rēķinus. **K**

Izmantojiet citas alternatīvas!

Situāciju ar avansa maksājumiem komentē Latvijas lielākā apsaimniekošanas uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldniesks* pārīstāve Laura Vāluma.

– **Vai *Rīgas namu pārvaldniesks* pieņem avansa maksājumus par nākamās sezonas apkuri?**

– Nē, patlaban mēs šādus aprēķinus nevarām ieviest ar grāmatvedības uzskaiti saistīto sarežģījumu dēļ.

– **Vai avansa maksājumiem ir alternatīvas?**

– Protams, ir citas iespējas. Lai ziemā varētu apmaksāt kā apkuri, tā

KAS NOTIEK REĢIONOS?

Avansa maksājumu sistēma Ventspilī darbojas pilsētas mērogā. Uzņēmums *Ventspils siltums* saviem klientiem piedāvā veikt avansa maksājumus pēc brīvas izvēles un izvēlētajā apmērā, lai izveidotais uzkrājums ļautu samazināt maksājumu apjomu apkures sezonā.

Apsaimniekošanas uzņēmums *Talsu namsaimnieks* piedāvā iedzīvotājiem samaksāt par apkuri avansā viņu izvēlētajā apmērā.

Avansa maksājumu sistēma Tukumā darbojas kopš 2014. gada. Pilsētas iedzīvotājiem vasaras mēnešos, kā arī septembrī un oktobrī ir vienots apkures tarifs – 0,57 eiro/m². Ja iedzīvotāji nevēlas maksāt avansā, viņiem par to jāpaziņo uzņēmumam *Tukuma nami*. **K**