

# Darīsim KOPĀ!

## JELGAVAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDE:

- ✓ **KUR** IEGŪT PILNĪGU INFORMĀCIJU PAR MĀJAS FINANSĒM?
- ✓ **KAS** NOSAKA MUMS MAKSU PAR APSAIMNIEKOŠANU?
- ✓ **KĀ** IEPLĀNOT MĀJAS REMONTU VAI SILTINĀŠANU?
- ✓ **KAD** PARĀDNIEMI SAMAKSĀS RĒĶINUS?

5.-10. lpp.

№1(29), janvāris 2010

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

# JUMTS ATKAL TEK,

## BET DAŽI PĀRVALDNIEMI NELIEKAS NE ZINIS

EKSPERTI  
IESAKA:  
**SŪDZIETIES  
PATĒRĒTĀJU  
TIESĪBU  
AIZSARDZĪBAS  
CENTRĀ!**

4. lpp.



4. lpp.

# KURINA, BET IR AUKSTI KO IESĀKT, JA NEAPMIERINA APKURES KVALITĀTE?



## SKAITLIS

Patlaban komercbankas sākušas piedziņas procesu pret **13 500** māsaimniecībām, kuras ņēmušas hipotekāros kredītus, savukārt **25 000** māsaimniecību atrodas kredīta restrukturizācijas procesā, un tas nozīmē, ka arī tās neveic kredīta pamatsummas maksājumus. Pavisam Latvijā kredītus ir ņēmuši aptuveni **120** tūkstoši māsaimniecību. **K**

## PAGAIĀM BEZ PIECIEM TŪKSTOŠIEM!

Diemžēl dzīvokļu rindā gaidošie rīdzinieki tuvākajā laikā nēsagaidīs Rīgas domes apsoltos piecus tūkstošus dzīvokļu. Konkurss par dzīvokļu būvniecību beidzies bez rezultāta.

Pašvaldības problēma ir tā, ka ēku būvniecību tika nolemts uzticēt tikai vienai būvfirmai, taču neviena no vietējām firmām nespēja sniegt domei vajadzīgās garantijas. Vienīgais pretendents, kas konkursā iesniedza reālu piedāvājumu, bija būvfirma Merks, taču pat šis gigants nespēja atrisināt visus ar projekta finansēšanu saistītos jautājumus.

5000 jaunu dzīvokļu Rīgas domei izmaksās aptuveni 90 miljonu latu. Pagaidām projektam nav izdevies piesaistīt finansējumu, tāpēc sapis par

saimnieku mājās dzīvojošo rīdzinieku iemitināšanu pilsētai piederošos labiekārtotos dzīvokļos pagaidām tā arī paliek sapis. Tomēr Nila Ušakova komanda neatsakās no iecerēs.

Tā kā pašvaldības mājas plānots būvēt uz septiņiem līdz deviņiem atsevišķiem zemesgabaliem, arī pasūtījumu var sadalīt mazākos apjomos un izsludināt vairākus atsevišķus konkursus, uzskata domē. Uzņēmums Rīgas pilsēt būvnieks apņēmis jaunā konkursa nolikumu izstrādāt līdz februāra vidum. **K**

## RAKSTA LASĪTĀJS

## „ZELTA” AVĀRIJAS DIENESTS



„Vēlos pastāstīt, ka Rīgas bijusī namu pārvalde Zemgale šogad ieviesusi jaunu pakalpojumu – avārijas dienesta izsaukšanu par maksu. Dzīvokļa rēķinā uzņēmums mūs, dzīvokļu īpašniekus, brīdina: ja avārijas likvidētājus vajadzēs izsaukt naktī, sagatavojiet 52 latus.

Mums, Zolitūdes iedzīvotājiem, tas šķiet ļoti netaisnīgi! Vēlētos kādā no nākamajiem jūsu avīzes numuriem izlasītūsu namu pārvaldes vadītāja komentāru. Lai paskaidro, kāpēc izsaukums maksā tik dārgi un ko darīt trūcīgiem ļaudīm, ja mājā plīsusi caurule...” Marija

## ELEKTROŠOKS: cenas ieskrienas

Elektroenerģijas cena Latvijā deju džigu. Tik tikko paspējām pavēstīt, ka 2011. gadā par 12% pieaudzis PVN enerģētiskajiem pakalpojumiem, kā atkal...

Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija ļāvusi uzņēmumam Sadales tīkls paaugstināt pamattarifus. No šā gada 1. aprīļa minētā uzņēmuma pakalpojumu cena vidēji pieaugs par 20,8 procentiem. Kā tas ietekmēs pašas elektroenerģijas tarifus? Ļoti vienkārši – tie celsies vēl par 9–10 procentiem. Galīgo cenu publiskos *Latvenergo*.

*Latvenergo* ir viens no ienesīgākajiem Latvijas uzņēmumiem. 2009. gadā tā peļņa bija 20 miljonu latu, 2010. gada pirmajā pusgadā – ap 50 miljoniem. Acīmredzot, ar to vēl ir par maz... **K**

## PARĀDĀ VIENS – CIEŠ VISI

ĢIRTS BEIKMANIS: „LATVIJAI JĀGARANTĒ DROŠĪBA GODPRĀTĪGIEM IEDZĪVOTĀJIEM, KURI LAIKUS SAMAKSĀ PAR KOMUNĀLAJEM PAKALPOJUMIEM!”

Marina MATROŅINA

Latvijā plānots drīzumā ieviest jaunu ar dzīvokļa īpašumu saistītu parādu iekasēšanas kārtību. Tad pirmās rokas tiesības būs nevis bankām, bet gan namu pārvaldēm. Mēs jau ziņojām, ka Ekonomikas ministrija Saeimas uzdevumā sagatavojusi attiecīgus Civilprocesa likuma grozījumus. Janvārī grozījumus akceptēja Ministru kabinets.

## Namu pārvaldes – rindas galā

Latvijas ļaudis par „komunālajiem grozījumiem” Civilprocesa likumā daudz nespriedelē, jo vienkāršajam cilvēkam ir grūti saprast, kā valdības iniciatīva mainīs viņu dzīvi.

Jā, bija viens kaimiņš, kas palika parādā bankai un namu pārvaldei. Žēl, protams, no visas sirds, bet kāda man daļa par to, kam būs tiesības pirmajam iekasēt parādu – pārvaldniekam vai banķierim? Man, kaimiņu dzīvokļa iemītņiekam, ir pilnīgi vienlīga.

Taču, rūpīgāk ieskatoties, saprātīsim, ka velti mēs savas mājas iedzīvotāju parādus uzskatām par kaut ko maznozīmīgu. Pieņemsim, ka cilvēks bankai palicis parādā 50 000 latu, bet namu pārvaldei – 3000. Banka tādu parādu pārdzīvos, turpretī namu pārvalde visdrīzāk jau atteiksies veikt mājā nepieciešamos remonta darbus, bet ļaunākajā gadījumā nepieslēgs mājai apkuri. Vainīgs viens – cieš visi.

Šobrīd parādu iekasēšanas procesā namu pārvalde stāv pašā kreditoru rindas galā. Pārvaldniekam ir maz cerību atgūt šos nosacītos 3000 latu. Un kas tadā gadījumā būs zaudētājs? Ne jau namu pārvalde, bet gan nemaksātāja kaimiņi: māja būs parādā par komunālajiem pakalpojumiem.

## Parāda Damokla zobens

Ja īstais parādnieks pazudīs vai izrādīsies maksātnespējīgs, viņa saistības karāsies pār kaimiņu galvām kā Damokla zobens. Tāpēc jau pārvaldnieki nebeidz apgalvot: vispirmām kārtām no

nemaksātājiem jāpiedzen komunālais parāds, kurš kaitē visai dzīvokļu īpašnieku kopībai.

Pērn politiķi pirmo reizi ieklausījās šajā viedoklī. Drīzumā Saeima pēdējā lasījumā skatīs Civilprocesa likuma grozījumus, kas paredz, ka parādu sāks piedzīt no tās daļas, kas saistīta ar komunālajiem pakalpojumiem. Tiesa, namu pārvalde nevarēs prasīt, lai parādnieks tai samaksā vairāk par 10% no sava kopējā parāda visiem kreditoriem.

## „Mājas riskē palikt bez pārvaldītāja!”

Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA) valdes priekšsēdētājs Ģirts Beikmanis pastāstīja, kā paši pārvaldnieki piedalījās Civilprocesa likuma grozījumu apspriešanā un kādas pārmaiņas būtu vēlamas turpmāk.

**Vērts arī atgriezties pie LNPAA jau pirms trim gadiem paustās domas, ka komunālajiem pakalpojumiem vajadzētu būt piesaistītiem nevis dzīvokļa īpašniekam, bet gan pašam dzīvoklim.**

– Mūsu asociācijā iekļāvusies lielākā daļa Latvijas apsaimniekošanas uzņēmumu, – teic Ģirts Beikmanis. – Mēs visi uzskatām, ka jautājums par parādu piedzišanu par komunālajiem pakalpojumiem, māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu jārisina īpaši steidzamā kārtā.

– Savas domas esat darījuši zināmas valdībai?

– Protams. 3. janvārī mēs piedalījāmies Ministru kabineta komitejas sēdē un atbalstījām Ekonomikas ministrijas izstrādātos grozījumus Civilprocesa likumā. LNPAA biedriem ir nopietnas bažas, ka, kavējoties šā jautājuma atrisināšanai, būs apdraudēta daudzu dzīvokļu īpašnieku labklājība.

– Kādā veidā apdraudēta?

– Daudzas māsaimniecības varētu tikt atslēgtas no galvenajiem komunālajiem pakalpojumiem vai vispār palikt bez pārvaldes. Līdz ar to būs apgrūtināta arī siltināšanai piešķirto Eiropas fondu līdzekļu apgušana, cietīs māju fiziskā uzturēšana. Šobrīd Latvijā izveidojusies situācija, ka kaimiņu parādu dēļ var ciest sabiedrības nevainīgā daļa, kas godprātīgi maksā par saņemtajiem pakalpojumiem.

## Premjerministra versija

– Kā šobrīd sokas parādu piedzišana?

– Daudzās Latvijas vietās civilprakses izskata gausi. Bet pat labvēlīga tiesas sprieduma gadījumā piedzīt komunālo maksājumu parādu bieži vien nav iespējams. Grozījumi Civilprocesa likumā palielinātu parāda piedzišanas iespējamību.

– Ko saka citi eksperti?



Ģirts Beikmanis, LNPAA valdes priekšsēdētājs.

– Vai izdevies savu viedokli darīt zināmu Saeimas deputātiem?

– 12. janvārī Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldību komisijas sēdē vērsu uzmanību uz to, ka piedāvāto likumprojektu esam izvērtējuši kopā ar juristiem. Uzskatām, ka tas ir pilnīgā kārtībā. LNPAA piekrīt arī citiem pasākumiem, kas varētu uzlabot tiesvedību.

– Tādi pasākumi ir paredzēti?

– LNPAA atbalsta, piemēram, Finanšu ministrijas izstrādāto regulējumu maza apmēra prasību izskatīšanai steidzamības kārtā. Jāmeklē arī citi paņēmieni godprātīgu dzīvokļu īpašnieku ilgtspējīgas drošības nodrošināšanai. Tādu drošību var garantēt parādnieku reģistra izveide, namu pārvaldītāju, pašvaldību un kredītiestāžu ciešāka sadarbība. Būtu vērts arī atgriezties pie LNPAA jau pirms trim gadiem paustās domas, ka komunālajiem pakalpojumiem vajadzētu būt piesaistītiem nevis dzīvokļa īpašniekam, bet gan pašam dzīvoklim.

Zīmīgi, ka premjers Valdis Dombrovskis netieši ir akceptējis šo LNPAA priekšlikumu: nesēn valdības sēdē viņš ieteica atbildīgajām iestādēm padomāt par vienkāršota parādu piedzišanas mehānisma ieviešanu, piemēram, neregistrēt nekustamo īpašumu zemesgrāmatā, kamēr nav dzēsti iepriekšējā īpašnieka iekrātie komunālie parādi. **K**

## VESELĪBAS CENTRĀ

Rīga,  
Lāčplēša iela 24,  
korp. B

IZNOMĀ  
TELPAS

+ PRIVĀTPRAKSEI  
+ MEDICĪNAS IESTĀDEI

Tālrunis:  
29720081

# BIJA SNIEGS, RADĀS PLŪDI

Marina MATRONINA

**„Mūsu mājas jumtu klāj sniegs un ledus. Atkušņa laikā pa dzīvokļa sienām tek ūdens. Uz mūsu lūgumiem notīrīt jumtu pārvaldnieks atbild: „Nevaru, nav naudas, arī brīvu alpīnistu nav...”**

Atbild Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta kopīpašuma pārvaldīšanas organizēšanas nodaļas vadītāja Ingrida Mutjanko:

– Saskaņā ar normatīvajiem aktiem par sniega tīrīšanu no jumtiem maksā iedzīvotāji. Bet ne jau atsevišķi par šo pakalpojumu, kā vēlas iestāstīt daži pārvaldnieki. Pakalpojuma cena ir iekļauta mājokļa apsaimniekošanas ikmēneša maksā.

**– Pieņemsim, ka mājas fonds ir izlietots. Ko tad?**

– Pārvaldniekam apsaimniekošanas maksā jāparedz nauda jumtu tīrīšanai visu ziemu. Ja viņš ir „aizmirsis” šo darbu vērtību iekļaut maksā par apsaimniekošanu, viņam darbs jāveic par paša naudu.

**– Kā piespiest darbu veikt?**

– Diemžēl reizēm pretenzijas nonāk līdz tiesai.

**– Ko darīt applūdināto dzīvokļu īpašniekiem?**

– Viņi var iesūdzēt pārvaldnieku tiesā par sliktu apsaimniekošanu. Pārvaldnieks, protams, taisnosies. Piemēram, teiks, ka īpašnieks nav nodrošinājis finansējumu jumta tīrīšanai. Bet tiesa skatīs, vai pārvaldnieks ir centies vai izvairījies vajadzīgos darbus pildīt.

**– Kā rīkoties dzīvokļa applūdināšanas gadījumā?**

– Vajag oficiāli apstiprināt applūdināšanas faktu, sastādīt remonta tāmi un ar to doties pie vainīgā – pārvaldnieka vai augšstāva kaimiņa. Vispirms jānoskaidro, kas ir vainīgais – pārvalde vai kaimiņi. Vispirms jānoskaidro, kas ir vainīgais – pārvalde vai kaimiņi. Vispirms jānoskaidro, kas ir vainīgais – pārvalde vai kaimiņi.

**– Kādas ziņas komisija ieraksta aktā?**

– Aktā apraksta visus bojājumus. Ja ūdens turpina sūkties dzīvoklī, komisija jāuzaicina atkārtoti.

**– Kas tālāk jādara ar aktu?**

– Apsēkošanas akts ir galvenais dokuments, kas palīdzēs panākt taisnību. Ar to jānododas uz apdrošināšanas sabiedrību vai pie pārvaldnieka pēc kompensācijas. Ja namu pārvalde atteiksies brīvprātīgi segt iedzīvotājiem radītos zaudējumus, akts dos pamatu vērsties tiesā.

**– Kā pārvaldniekam būtu jāatlīdzina iedzīvotājam radušies zaudējumi?**

## KĀ RĪKOTIES, JA TEKOŠA JUMTA DĒĻ, DZĪVOKLIM NODARĪTS KAITĒJUMS?

– Applūdināto dzīvokļu īpašnieki var piekrist tam, ka namu pārvalde veic remontu saviem spēkiem, vai arī kompensācijas veidā saņemt būvmateriālus. Mājokļa īpašniekam ir tiesības iesniegt pārvaldniekam remonta tāmi un prasīt paredzamos izdevumus atlīdzināt skaidrā naudā. Ja namu pārvaldei naudas nav, tai jāpiešķir iedzīvotājiem dzīvokļa maksājumu atlaide.

**– Kādās situācijās namu pārvalde var atbildēt ar atteikumu?**

– Tikai tad, ja pirms gada tāmes apstiprināšanas īpašniekiem ir ieteikts veikt jumta remontu, bet viņi aiz tāpības atteikušies!

**– Bet ja iedzīvotājiem tiešām nav naudas?!**

– Tādās mājās var veidoties nelabvēlīga situācija. Lieli plūdi vienmēr ir avārija. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā teikts, ka pārvaldnieka pienākums ir likvidēt avāriju ar visiem pieejamiem līdzekļiem, ieguldot arī apsaimniekošanas uzņēmuma naudu. Desmit dienu laikā viņš informē iedzīvotājus par īstenotajiem pasākumiem un... aprēķina viņiem maksu par izpildītajiem darbiem, pievienojot to kārtējam dzīvokļa rēķinam. Zināt, cik var maksāt caura jumta remonts? Ļoti dārgi! Tāpēc dzīvokļu īpašniekiem pašiem laikus jāpieņem lēmumi par veicamajiem remonta darbiem. **K**

## IEDZĪVOTĀJIEM DOS NAUDU MĀJU ENERGOAPGĀDES SISTĒMU MODERNIZĀCIJAI

Latvija pārdevusi savas pārpalikušās CO<sub>2</sub> izmešu kvotas un ar šo izdevīgo darījumu nopelnījusi 11,4 miljonus latu. Valdība nolēmusi šo naudu izlietot cildenam mērķim – piešķirt to īpašniekiem, kuri vēlas savus mājokļus aprīkot ar „zaļās enerģijas” iekārtām.

Par „zaļo” dēvē enerģiju, ko iegūst no atjaunojamiem energoresursiem. Tāpēc pretendēt uz finansējumu varēs mājas, kas vēlēsies iegādāties, piemēram, saules baterijas. Galvenā prasība – lai iegūta elektroenerģija vai siltumenerģija tiešām būtu ekoloģiska un tiktu izmantota tikai konkrētās mājas vajadzībām.

Konkursā par līdzfinansējuma saņemšanu var piedalīties fiziskas personas un dzīvokļu īpašnieku biedrības. Līdzfinan-

sējuma pretendentiem būs jāveic iekārtu piegādātāju un montētāju cenu aptauja.

Valsts atbalsts paredzēts „zaļās enerģijas” tehnoloģisko iekārtu iegādei, uzstādīšanai, pieslēgšanai un regulēšanai, kā arī par tehnoloģisko iekārtu ekspluatāciju atbildīgā speciālista apmācībai. Pavisam drīz mājas jūsu rajonā var tikt aprīkotas ar vēja ģeneratoriem vai siltumsūkņiem. Ko jūs par to domājat? **K**

**Tehniskā  
SALS  
SMILTIS  
ar sāli**

neiesaiņota  
vai 50 kg  
maisos

Strādājam bez brīvdienām. Jebkurš samaksas veids. Cenas pēc vienošanās.

Tāl. **67529957** no 8.00 līdz 20.00, mob. **29255785**

ATLAIDES DERĪGUMA TERMIŅŠ NAV IEROBEŽOTS

ATLAIDE KUPONA UZRĀDĪTĀJAM **5%**

**MAINĀM VECOS ŪDENS  
SKAITĪTĀJUS PRET JAUNIEM,  
sertificētiem atbilstoši MID normām.**

**100% aizsardzība.**

Ražoti un montēti Itālijā.

Kandavas ielā 41a, Rīga  
Tāl.: (+371) 67612523,  
67627695, 26327716  
E-pasts: sanrems@inbox.lv

**SANREMS**

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas  
portāls

**www.RigAA.lv**

Viss par māju apsaimniekošanu!

Gaidam Jūsu jautājumus uz e-pastu info@rigaa.lv

**SIA “Megapols”**  
**Ātri un kvalitatīvi iznīcinām:**

**Deratizācija:** peles, žurkas.

**Dezinsekcija:** lidojoši, rāpojoši kukaiņi (mušas, blusas, blaktis, prusaki).

Piedāvājam veikt vienreizējas apstrādes vai slēgt gada līgumu.

Darbus veic pieredzējuši, licenzēti speciālisti klientam pieņemamā laikā.

Bezmaksas konsultācijas pa tālruni:  
**67326732, 67326733, 28221935**

### KUR VAR DABŪT AVĪZI?

**Rīgas namu pārvaldēs:**

- „Rīgas namu apsaimniekotājs”
- „Rīgas centra apsaimniekotājs”
- „Avota nami”
- „Kengaraga nami”
- „Juglas nami”
- „Purvciena nami”

- „Valdemāra nami”
- „Mežciema namsaimnieks”
- „Kurzemes namu apsaimniekotājs”
- „Vecmīlgrāvis”
- „Pļavnieku nami”
- „Krasta nami”
- „Daugavas nami”

**Kā arī:**

- „Rīgas apsaimniekotāju asociācija”, Lāčplēša ielā 24 – 408
- Bijušā Vidzemes priekšpilsētas izpilddirekcijā

- Tirdzniecības centrā „EKSI” – SIA „Ra&Riss”, Katlakalna ielā 5, Pļavniekos, Rīga
- Lielveikalos „Būvniecības ABC”:  
● Pērnavas ielā 27/29, Rīgā  
● Mūkusalas ielā 93, Rīgā

**Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautājiet 17. februārī**

**Darīsim  
KOPĀ!**

Avīze «Darīsim kopā!»

Izdevējs: SIA «EGO projekts»

Reģistrācijas numurs: 000703288

Telefons: 20042031

Reklāmas nodaļa: 28681192

http://www.kopaa.lv

e-pasts: info@kopaa.lv

Adrese: Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas Apsaimniekotāju Asociāciju

Iespiests: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Tirāža: 22 500



Ar "Būvniecības ABC" Klienta karti  
Vienmēr lētāk!



**Būvniecības  
ABC**  
LIELVEIKALS

"Būvniecības ABC" Ielveikali  
Rīgā, Pērnavas ielā 27/29, t. 67313322, Mūkusalas ielā 93, t. 67804660  
Darba laiki: darba dienās 8.30 – 19.30,  
sestdienās 9.00 – 17.00, svētdienās 9.00 – 15.00  
www.buvniecibas-abc.lv

## LOGI un DURVIS

DZĪVOKĻIEM  
UN PRIVĀTMĀJĀM

- sešu kameru profils
- logu un durvju apdare
- lodžiju iestiklošana, bīdāmās alumīnija sistēmas
- dzelzs durvis, režģi

strādājam  
visā  
Latvijā

kvalitāte un  
garantijas

SIA «DALI» ☎ 29489240  
E-mail: okna-dali@inbox.lv



**VANNA  
VANNA**

**TIKAI 2 STUNDĀS!**  
piegāde, uzstādīšana,  
5 gadi garantija  
**RAŽOTS LATVIJĀ**  
**10 GADU PIEREDZE**

☎ 67243324, 26310088  
[www.vannavanna.lv](http://www.vannavanna.lv)

## IZNOMĀ BIROJA TELPAS CENTRĀ

Lāčplēša iela 24, k. A

**IZDEVĪGAS CENAS**

Tāl.: 29720081

**PIEJAMAS TELPAS NO 10 LĪDZ 200 KV.M.**

47 x 60 mm  
**VIETA  
JŪSU  
REKLĀMAI**

32,42 Ls (ar PVN)

[info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)

**Rariss**  
veikals-moliktava

**MĒBELES  
PAR PIEJAMĀM  
CENĀM**

- ☑ sekcijas
- ☑ skapji
- ☑ guļamistabas
- ☑ virtuves
- ☑ dīvāni (no Ls 90)

Rīga, Pļavnieki  
Katlakalna 13  
tirdzniecības centrs **EKSI**  
5. ieeja no rampas  
[www.rariss.lv](http://www.rariss.lv) tlr.: 67109076  
**STRĀDĀJAM BEZ BRĪVDIENĀM**



Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU  
APSAIMNIEKOTĀJS**  
**Apsaimniekošanas  
piedāvājums  
2011. gadam –  
mājas lapā [www.asrna.lv](http://www.asrna.lv)**

Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, [info@asrna.lv](mailto:info@asrna.lv)

# „SLAPJA LIETA” LIEPĀJĀ

**Ak vai, visā mūsu ziemeļu zemītē jumti tek ar gadalai-  
ku maiņas nenovēršamību. Diemžēl daži par māju eks-  
pluatāciju atbildīgie dienesti šai lauciņā nenopūlas līdz  
spēku izsīkumam.**

Iedzīvotāji, lai arī kašķējas ar pārvaldniekiem vai dzīvokļu īpašnieku biedrību priekšsēdētājiem, dziļā nolemtībā liek pilošajās vietās spaiņus un gaida pavasari, siltumu. Viņi jau atmetuši cerību kādreiz sagaidīt atbildīgo amatpersonu palīdzību.

## Priekšsēdētājam uz galvas nepil

Jā, piecstāvu „hruščovkas” augšējā stāvā dzīve nav salda. Jau tas vien, ka nav lifta! Un ja vēl vecais jumts nepasargā no ūdens, tad pilnā balsī vari sākt kaupt. Liepājniece Tatjana to visu pilnā mērā izbaudīja jau septembrī.

Tiesa, sievietē skaļi nekauc, bet sāka rīkoties. Kad sestdienas rītā viņai priekšnamā no griestiem sāka pilēt, izsauca savas mājas īpašnieku biedrības valdes priekšsēdētāju un pieprasīja sastādīt aktu. Priekšsēdētājs atteicās to darīt, aizbildinoties, ka viņam neesot vajadzīgās veidlapas. Īpašu komisiju viņš solīja sasaukt tikai pirmdienai.

Tatjana piekrita pagaidīt līdz pirmdienai, taču komisija neieradās, tās vietā viņa saņēma gatavu aktu. Nesamierinoties ar sasniegto, viņa uzrakstīja iesniegumu, uz ko saņēma mutisku atbildi, ka pati „agresīvi atteicās no komisijas”.

Tatjanas neatlaidīgā prasība sasaukt komisiju un sastādīt vajadzīgos aktus, kā arī priekšsēdētājam sniegtais paziņojums, ka dzīvoklis ir apdrošināts, noveda pie tā, ka beidzot tomēr viņa atbildi saņēma. Bet kādu! Atbildes raksts skanēja šādi: „Būvdarbu vadītājs A. Kamuškova (būvsertifikāts Nr. 20-571) paskaidroja, ka fibrolīta kārta, ar ko pārklāts bēniņu pārsegums, nepilda hidroizolācijas funkcijas.” Jūs kaut ko sapratāt? Es ne, gluži tāpat arī Tatjana...

## Kur sauss, kur slapjš

Kāds tam sakars ar fibrolītu, kurš patiešām nepilda un nevar pildīt nekādu hidroizolācijas funkciju? Tas taču domāts bēniņu pārseguma siltināšanai! Hidroizolācija bēniņos vispār nav paredzēta, pastāv taču jumta hidroizolācija. Tieši jumtam, lai tas nelaide cauri ūdeni, liek hidroizolācijas kārtu. Tiesa, jumtos ir lūkas, pa kurām var iekļūt mitrums. Tāda lūka arī bija cēlonis Tatjanas dzīvokļa applūšanai. Par spīti tam (vai arī tieši tāpēc, kā uzskata Tatjana), ka dzīvokļu īpašnieku biedrības valdes priekšsēdētājs pats savām rokām bija lūku aizvēris.

Beigu beigās nelaimes piemeklētā dzīvokļa īpašniece ir palikusi pilnīgā

nezīņā: ko īsti nozīmē formālā atbilde un kā būs ar remontu viņas dzīvoklī? Un vispār kam sūdzēties par tādu atlieksmi?

## Kam sūdzēties?

Ar sūdzībām par apsaimniekotāja vai pārvaldnieka nolaidību īrniekiem jāvērsas vietējā īres valdē, dzīvokļu īpašniekiem taisnā ceļā jādodas uz Patērētāju tiesību aizsardzības centru. Tatjana taču maksā par mājokļa apsaimniekošanu un attiecīgi vēlas saņemt viņai pienākošos pakalpojumus!

Pēc Rīgas Apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētāja Igora Trubko teiktā, saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu pārvaldnieka pienākums ir katru gadu apsekot māju, konstatēt defektus un veikt remontu, tāpat arī gādāt, lai jumts netecētu.

– Ja dzīvoklis ir applūdināts, bet pārvaldnieks atsakās sastādīt aktu, viņš gluži vienkārši nepilda savas likumā noteiktās funkcijas, – sacīja I. Trubko. – Apsaimniekošanas maksā taču ir ierēķināti arī pārvaldnieka administratīvie pakalpojumi, tostarp akta sastādīšana par dzīvokļa applūdināšanu. Tikai ar tādu aktu rokās dzīvokļa īpašnieks vai īrnieks var vērsties namu pārvaldē ar prasību atlīdzināt radušos zaudējumus. Tādas lietas kā atteikums sasaukt komisiju un izsniegt cietušajam vajadzīgos dokumentus nav pieļaujamas! **K**

# KURINA, BET IR AUKSTI

**Situācija līdz sāpēm pazīstama: apkure it kā pieslēgta, bet līdz temperatūrai, kurā cilvēks var justies komfortabli, ak vai, cik tālu! Saskaņā ar Latvijā spēkā esošajiem normatīviem (būvnormatīvs LBN 211-08) gaisa temperatūra dzīvokļos aukstajā gadalaikā nedrīkst noslīdēt zemāk par 18 grādiem. Sākot no 17 grādiem, var un vajag celt trauksmi.**

## Palīgā, salstam!

Purvcienā dzīvojošajai Maijai Baumanei, pēc visa spriežot, trauksmes zvana laiks jau klāt. Maksājot par siltumu 79 santīmus par kvadrātmetru, Maija, pēc viņas teiktā, komfortam vajadzīgo siltumu nesaņem un vēlamo rezultātu iegūst, tikai papildus ieslēdzot elektrosildītāju. Dabiski, ka tas sit pa kabatu. Turklāt mūsu lasītājas dzīvoklis ir nesen izremontēts, ielikti pakešu logi, tāpēc vainu par aukstumu novelt uz caurvēju nav pamata. Ko darīt?

## Ar ko ir līgums, tas arī atbild

Dzīvokļa īpašnieka pirmais solis tādā situācijā ir uzaicināt apsaimniekojošā uzņēmuma pārstāvi vai vadītāju. Dabiski, ka tam jāierodas pēc pirmā aicinājuma, jāveic temperatūras mērījumi un jāatvadās nevis ar vārdiem „Vis normāli, saimniek (saimniec)!” , bet gan atstājot oficiālu dokumentu – apsekošanas aktu.

Ja ar apkures sistēmu mājā viss ir kārtībā, bet dzīvoklī tomēr ir auksti, jāmeklē cēlonis. Varbūt caursalušas sienas vai pienācīgi nav hermetizētas starppaneļu šuves un caur tām ieplūst aukstums. Arī šo defektu novēršana ir apsaimniekotāja pienākums, turklāt izpildāms. Toties par spraugu aizdrīvēšanu dzīvokļa logos un durvju kārbās jāgādā pašiem īpašniekiem, kuri ir ieinteresēti, lai siltums nebēgtu prom no mājokļa.

Gadās arī, ka dzīvoklī ir auksts tāpēc, ka bojāti mājas siltumtīkli vai pareizi nav noregulēts siltummezgls. Ja mājas siltumtīklus apkalpo Rīgas siltums, jāzāzinās ar uzņēmuma Klientu palīdzības dienestu (bezmaksas tālrunis 80000090), jāinformē par nepietiekamu gaisa temperatūru dzīvojamās telpās un jāpieprasa pārbaudīt gan dzīvokli, gan visas mājas iekšējo siltumapgādes sistēmu. Tādu pašu paziņojumu var

adresēt jebkuram citam uzņēmumam, kam uzticēta mājas siltumtīklu apkalpošana.

Apsaimniekotājam noteiktajā termiņā jāatrod un jānovērš bojājums. Ja rodas papildu izdevumi, tas jādara zināms dzīvokļa īpašniekam.

## Sarēķināt un pārrēķināt

Mūsu lasītājus nodarbina jautājums: ja temperatūra dzīvoklī ir zemāka par normu, vai var lūgt siltuma piegādātāju pārrēķināt maksu par pakalpojumu?

Pēc uzņēmuma Rīgas siltums informācijas nodaļas vadītājas Lindas Rences teiktā, galvaspilsētas siltuma piegādātājs tādus pārrēķinus neveic. Lieta tāda, ka mājās, kur ir individuālie siltummezgli, uzstādīti tikai kopējie skaitītāji, kas fiksē visas mājas patērēto siltumenerģiju. Pēc tam apsaimniekotājs jau sadala maksu pa dzīvokļiem, vadoties pēc apkurināmās platības.

Tātad, ja iedzīvotājiem ir kādas pretenzijas vai neskaidrības par rēķiniem, jādodas pie nama pārvaldnieka. Tikai ar viņu dzīvokļa īpašniekam varbūt izdosies vienoties par pārrēķinu, lai gan vienota mehānisma šādiem gadījumiem Latvijā nav.

Atgriežoties pie Maijas Baumanes pretenzijas, Linda Rence pavēstīja, ka visas namu pārvaldes Purvcienā nami mājas saņem siltumu ekonomiskajā režīmā, vienkāršāk runājot, siltummezgls nedarbojas augstas diennaktis ar pilnu jauču. Teiksim, naktī tas darbojas ar pusjauču (konkrēto režīmu nosaka namu pārvalde). Tātad iedzīvotājiem vispirmām kārtām vajadzētu noskaidrot, kādā režīmā māja saņem siltumu. Ja lielākajai daļai dzīvokļu īpašnieku režīms nav pa prātam (kam gan tik salt!), viņi var vērsties namu pārvaldē ar prasību mainīt siltummezgla iestatījumus. **K**



**Jaunais „Darīsim Kopā!” numurs ir veltīts Jelgavai. Pilsētas lielākais māju apsaimniekošanas uzņēmums Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) sniedz informāciju klientiem par paveikto darbu un turpmākajiem plāniem, kā arī atbild uz svarīgākajiem jautājumiem par mūsu mājokļiem.**

**Vēl palikuši jautājumi? Uzdodiet tos JNĪP speciālistiem pa e-pastu [a@jnip.lv](mailto:a@jnip.lv) vai JNĪP mājas lapā [www.nip.lv](http://www.nip.lv), ja esat reģistrēts lietotājs. Par reģistrētu lietotāju var kļūt ikviens SIA JNĪP klients, veicot reģistrēšanās procedūru.**



# JELGAVA UZTUR SAIKNI AR IEDZĪVOTĀJIEM

## ŠEIT LĒMUMUS PAR APSAIMNIEKOŠANU PIENĒM DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKI, BET TOS PILDA PROFESIONĀĻI

Juris VIDŽIS, Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldes valdes loceklis

Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde daudzos jautājumos ir bijusi un paliek Latvijā pirmā. Mēs pirmie apvienojām zem viena jumta vairākas pilsētas namu pārvaldes. Pirmie sākām vest mājas lietas. Pirmie mācījāmies rīkot iedzīvotāju kopsapulces. Vieni no pirmajiem sākām uzskaitīt ieņēmumus un izdevumus katrai dzīvojamai mājai un noteicām ekonomiski pamatotu maksu par apsaimniekošanu. Arī jaunajā gadā centīsimies būt numur viens visā, kas skar mūsu klientu – Jelgavas iedzīvotāju intereses.

### Jauns apsaimniekošanas uzņēmums

Atceresimies, kā radās un sāka darboties mūsu uzņēmums – Jelgavā lielākais namu pārvaldnieks, kas apsaimnieko 420 daudzdzīvokļu māju.

1998. gada 23. aprīlī Jelgavas dome nolēma izveidot pašvaldības bezpeļņā uzņēmumu “Nekustamā īpašuma pārvalde”. Par uzņēmuma dibināšanas dienu uzskatām tā paša gada 16. jūniju, kad JNĪP tika reģistrēta Uzņēmumu reģistrā. 2004. gadā tikām reorganizēti un izveidoja SIA „Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” (JNĪP). Zem viena jumta tika apvienotas četras pilsētas namu pārvaldes un remontu-avārijas uzņēmums, tas ļāva samazināt administratīvās izmaksas un operatīvāk reaģēt jebkurā situācijā.

Mēs bijām pirmā apvienotā pārvalde Latvijā. Mūsu pirmā sekretāja bija Liepāja, kas arī reorganizēja savas namu pārvaldes. Jāteic, ka pagaidām Latvijā neviens nav veicis pētījumus, kādam vajadzētu būt optimālajam namu pārvaldīšanas uzņēmumam – lielam vai mazam. Ir skaidrs, ka tam jābūt pietiekami lielam, lai samazinātu uzturēšanas izdevumus un tā rīcībā būtu vajadzīgie resursi, un reizē pietiekami kompakts, lai pārvaldnieks nezaudētu sakarus ar iedzīvotājiem.

Kontaktiem ir ļoti liela nozīme. Personiski cenšos pastāvīgi piedalīties iedzīvotāju sapulcēs (piedodiet, ka nevaru ierasties uz katru, tas tīri fiziski nav iespējams). Ja apsaimniekošanas uzņēmuma vadītājs vispār nekontaktējas ar iedzīvotājiem, viņš zaudē sakarus ar reālo dzīvi, un tas nav pieļaujams. Uzskatu, ka mūsu uzņēmums ir opti-

māls gan lieluma, gan apsaimniekojamā māju skaita ziņā, un tas ļauj mums strādāt patiešām efektīvi.

### Pagaidu kļuvis par ilgtspējīgu

Skaidrs, ka jelgavnieki bieži interesējas, kāpēc vispār dibināta mūsu pārvalde. Sākumā visu patiesību nezinājām pat mēs, JNĪP darbinieki. Tikai vēlāk uzzinājām, ka pilsētas dome jaunajam uzņēmumam bija paredzējusi īsu mūžu. Pagājušā gadsimta beigās pastāvēja uzskats, ka privatizēto dzīvokļu īpašnieki paši var māju pārvaldīt. Namu pārvaldes tika uzskatītas par pagaidu veidojumu, tām pareģoja izmiršanu.

Bet tā nu sanāca, ka pagaidu JNĪP kļuva par ilgtspējīgu uzņēmumu. Jaunākā pieredze liecina, ka mājas pārvaldīt var tikai profesionāļi. Nesen Latvijas augstskolas sāka piedāvāt mācību programmas māju pārvaldītājiem, un tas, manuprāt, nepavisam nav lieki.

Bet tad, pēc dzīvokļu privatizācijas, valdīja uzskats, ka katrā mājā atradīsies kāds aktīvs pensionārs, kas pārvaldīšanu ņems savās rokās. Tā nenotika. Tomēr mēs neatteicāmies no domas, ka dzīvokļu īpašniekus varētu iesaistīt mājas pārvaldīšanā, tāpēc izveidojām mājas vecāko institūciju. Vecākie kļuva par saistošo posmu starp iedzīvotājiem un pārvaldnieku. Tagad šī saikne nav zudusi. Kā redzat, tas, ka mājai ir profesionāls pārvaldnieks un reizē pārvaldīšanā piedalās paši iedzīvotāji, viens otram ne tikai netraucē, bet pat palīdz.

### Kā tikām galā ar parādiem

Uzreiz pēc JNĪP nodibināšanas mēs izanalizējām tajā iekļauto namu pār-

valžu finansiālo stāvokli un konstatējām, ka tas ir visai bēdīgs. Tragiska situācija bija ar maksu par apkuri – bijušās namu pārvaldes bija siltumtīkliem palikušas parādā vairāk nekā miljonu latu.

Pie šī skaitļa derētu pakavēties. 268 tūkstošus latu no minētā parāda veidoja aprēķinātā kavējuma nauda. Siltuma piegādātāji pārvaldītājam pierēķināja soda naudu par aizkavētajiem maksājumiem, bet namu pārvaldēm tolaik nebija tiesību iekasēt kavējuma naudu no iedzīvotājiem. Pilnīgs absurds. Tikai ar lielām pūlēm izdevās norakstīt kavējuma naudu.

Tostarp iedzīvotāju tīrais parāds par siltumu JNĪP dibināšanas brīdī bija 464 tūkstoši latu. Redzat atšķirību? Daļa naudas, ko klienti bija samaksājuši par siltumu, bija kaut kur vecajās namu pārvaldēs pazudusi.

Agrākajās Jelgavas namu pārvaldēs notikušais mums bija laba mācība. Kopš uzņēmuma darbības pirmās dienas stingri ievērojām noteikumu, ka visa no iedzīvotājiem saņemtā nauda nekavējoties jāpārskaita komunālo pakalpojumu sniedzējiem. JNĪP pastāvēšanas nepilnos trīspadsmit gados mēs ne santīma neesam aizturējuši savos kontos un neesam palikuši parādā nevienam sadarbības partnerim.

### Vai pastāv daudzu tūkstošu algas?

Bet atgriezīsimies pie pagātnes notikumiem. Jau 1998. gada septembrī JNĪP tika sarīkota pirmā pārbaude,



Juris Vidzis, Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldes valdes loceklis.

jo no sākta gala tika uzskatīts, ka mēs strādājam ļoti slikti, bet saņemam milzīgi lielas algas. Tāpēc pašvaldības komisija ņemās pārbaudīt, cik īsti saņem mūsu uzņēmuma vadītāji un darbinieki – pa tūkstošiem vai pieciem tūkstošiem? Baumas izrādījās pārspīlētas. Audīts atklāja, ka JNĪP ir spēkā progresīva darba samaksas sistēma, proti, ka darbinieku atalgojums ir atkarīgs no visa uzņēmuma darba rezultātiem.

Bet mēs turpinājām kārtot iekšējās finanšu lietas. 1998. gadā izanalizējām apsaimniekošanas maksu, kas jelgavniekiem bija no 2,3 līdz 11 santīmiem par kvadrātmetru, atkarībā no mājokļa labiekārtotības. Pilsētā agrāk spēkā

bija princips: jo mazāk mājā ērtību, jo mazāk jāmaksā tās iemītniekiem. Taču laiks parādīja, ka tas nav pareizi, jo mazas, nelabiekārtotas mājas apsaimniekošana dzīvokļu īpašniekiem izmaksā dārgāk nekā jauna daudzstāvu nama apsaimniekošana.

1999. gadā mums izdevās pašvaldībā pierādīt, ka apsaimniekošanas maksu nepieciešams paaugstināt. Mēs jau tolaik uzskatījām, ka katras mājas ienākumi un izdevumi jāuzskaita atsevišķi, atsakoties no „kopējā katla” principa. Tas beidzot ļāva iedzīvotājiem izskaidrot, kā iztērēta no viņiem par apsaimniekošanu saņemtā nauda un cik lieli līdzekļi mājai būs vajadzīgi turpmāk.

**Turpinājums 6. lpp.**



# JELGAVA UZTUR SAIKNI AR IEDZĪVOTĀJIEM

Turpinājums no 5. lpp.

Daudzās Jelgavas mājās vēl šobaldien spēkā ir 1999. gadā noteiktie apsaimniekošanas tarifi un iedzīvotāji maksā no 11 līdz 17 santīmiem par kvadrātmetru (tiesa, siltummezglu modernizācija rēķinā ir ierakstīta atsevišķi).

## Aprunāsimies?

Jau 2000. gadu sākumā mēs sarīkojām pirmās dzīvokļu īpašnieku sapulces, lai sniegtu pārskatu par saņemtais apsaimniekošanas maksas izlietojumu. Tas bija mūsu pirmais mēģinājums kontaktēties ar iedzīvotājiem. Tolaik mēs uz tikšanos aicinājām gan dzīvokļu īrniekus, gan īpašniekus, reizē pulcinājām cilvēkus no vairākām mājām. Tās, protams, nebija īstas kopsapulces šā vārda tagadējā izpratnē, bet mēs taču toreiz tikai mācījāmies.

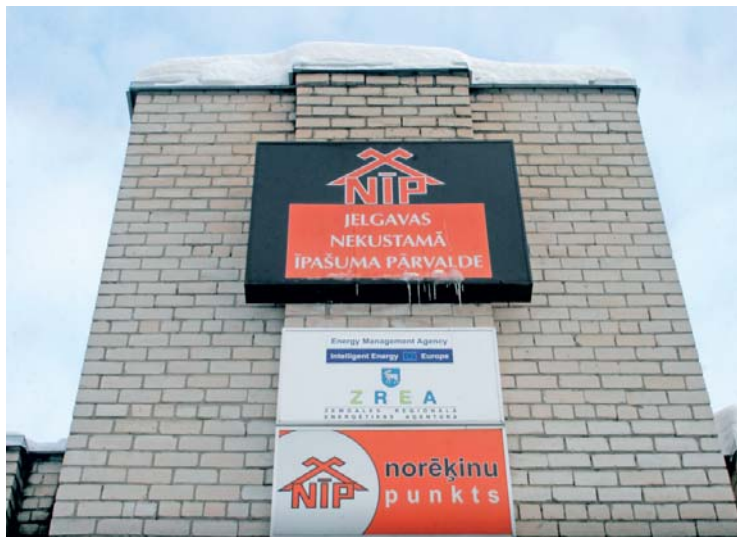
Tai laikā Latvijā vēl nebija profesionālu apsaimniekošanas jomā, kuri varētu mums dot padomu, kā rīkoties. Taču bija skaidrs, ka mājas vajag apsaimniekot pa jaunam. Vajadzēja apvienot dzīvokļu īpašniekus, izskaidrot viņu tiesības un pienākumus. Te atļāušos nedaudz atkāpties no temata. Uzskatu, ka sasteigtā privatizācija bija mūsu valsts kļūda. Cilvēki bija laimīgi saņemt īpašumā dzīvokļus, bet viņiem nebija ne jausmas par to kas būs tālāk. Pēc privatizācijas viņiem radās pienākums rūpēties par savām mājām, bet dažas no tām bija sliktā tehniska stāvoklī! Faktiski iedzīvotājs nezināja ko īsti viņš privatizē.

Pirms privatizācijas remontēt nekustamo īpašumu vajadzēja pašvaldībai vai valstij, tagad šis slogs uzgūla pašu iedzīvotāju pleciem. Nevienam viņiem ne teica: „Nesteidzieties! Varbūt izdevīgāk būt īrniekiem?”

Bet tagad par vēlu nožēlot sastrādāto. Mums tas jāuztver kā fakts: pēc privatizācijas atbildība par dzīvokļiem un mājām gulstas uz to īpašnieku pleciem. Tāpēc JNIP nācās izstrādāt pilnīgi jaunu sistēmu sadarbībai ar iedzīvotājiem.

## Mācījāmies kopā ar visiem

Ar smaidu atceros, kā 1999. gada rudenī Limbažu rajonā notika Latvijas namu pārvaldnieku tikšanās ar pārstāvjiem no Dzīvojamo māju Privatizācijas komisijas, kura noteica mājokļu apsaimniekošanas politiku valstī. Vēlēdamies uzzināt no šiem ekspertiem, kā pa jaunam apsaimniekot mājokļus, mēs ar JNIP pirmo vadītāju Ediju Putnieku arī devāmies uz sapulci. Vai varat iedomāties?! Privatizācijas komisijas pārstāvis iznāca priekšā un paziņoja: „Latvijā radušās jaunas problēmas saistībā ar māju apsaimniekošanu pēc dzīvokļu privatizācijas. Sakiet, profesionāļi, ko mums darīt?” Mums tai brīdī nolaidās rokas. Sapratām, ka pašiem jāmacās, jāmeklē



**Kas nemaksā rēķinus, paliek parādā pārvaldniekam. Bet pārvaldnieks tikai rīkojas ar dzīvojamai mājai piederošajām finansēm.**

**Tāpēc jebkura mājas iemītņieka parāds par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem ir parāds mājai.**

un jāisteno labākie māju apsaimniekošanas paņēmieni.

Ar šādu pieredzi arī sākām dzīvot un strādāt. 2000. gadā noslēdzām pirmo pilnvarojuma līgumu ar dzīvokļu īpašniekiem, kuri bija pārņēmuši māju no pašvaldības. Tagad tas liktos smieklīgs – īss, līdz galam neizsvērts dokuments. Pašreiz pārvaldīšanas līgumus slēdz saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, un tie ir daudz pilnīgāki.

Pie viena vēlos atgādināt, ka līdz 2011. gada 31. decembrim visām namu pārvaldēm Latvijā jāpārslēdz pārvaldīšanas līgumi, iekļaujot šajos dokumentos iztrūkstošās likuma normas. Ar gandarījumu varu teikt, ka mums nenāksies būtiski mainīt līgumus pēdējos gados slēgtos līgumus ar klientiem, jo tie jau tagad praktiski atbilst likumam.

Šobrīd aptuveni 75% mājokļu mēs apkalpojam to īpašnieku uzdevumā, kuri no pašvaldības pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, un tikai 25% Jelgavas māju mēs joprojām apkalpojam pašvaldības uzdevumā (tie ir mājokļi, kuru īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības).

## Jelgavas aktuālās problēmas

Lielākā problēma mums šobrīd ir parādnieki. Pārvaldnieks var ieplānot mājā daudz nepieciešamos remontdarbus, bet, ja nesāņems attiecīgu finansējumu no iedzīvotājiem, darbi neizkustēsies ne no vietas.

Daudzi iedzīvotāji uzskata, ka kaimiņi, kas nemaksā rēķinus, paliek parādā pārvaldniekam. Bet tā taču nav! Pārvaldnieks tikai rīkojas ar dzīvojamai

mājai piederošajām finansēm. Tāpēc jebkura mājas iemītņieka parāds par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem, vispirmām kārtām, ir parāds visai mājai, visiem tās iedzīvotājiem. Kamēr dzīvokļu īpašnieki to neapzināsies, baidos, nekas nemainīsies. Iedzīvotāji bieži prasa no pārvaldnieka pārskatu par samaksātās naudas izlietojumu. Reiz pie manis uz pieņemšanu atnāca kāds solīds vīrs. Viņš lietpratīgi stāstīja par mājas problēmām, pieprasīja veikt remonta darbus un beidzot strikti noprasīja: „Kur paliek nauda, ko es maksāju?” Es samulsu un nolēmu pārbaudīt dokumentus. Izrādījās, ka mans apmeklētājs pats par dzīvokli ir parādā vairāk nekā 400 latu. Neizpildījis savas saistības pret kaimiņiem un māju, viņš pieprasīja informāciju par to kā tiek izlietoti mājas finanšu līdzekļi! Vai tas ir taisnīgi?

## Kādam jābūt labam pārvaldniekam?

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā teikts, ka „dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums”. Tāpēc, uzdodot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, dzīvokļu īpašnieku pienākums ir nodrošināt viņu ar visu pilnvērtīgam darbam nepieciešamo, tai skaitā ar naudu.

Likums tagad ir precīzi aprakstītas obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, kuras nodrošina dzīvojamās mājas pārvaldītājs – sanitārā kopšana, tehniskā apkope utt. Tas viss maksā tik, cik maksā. Šobrīd viena otra namu pārvalde mētājas ar solījumiem apsaimniekot mājas gandrīz par velti. Manuprāt, tāda

speciālista piedāvājums, kurš gatavs māju apsaimniekot par lētu naudu, dzīvokļa īpašniekiem ir jāizvērtē ļoti kritiski. Vai tiešām ir iespējams māju uzturēt ar minimāliem līdzekļiem?

Diemžēl mūsu valstī pagaidām nav precīzu kritēriju tam, kāds ir labs vai slikts pārvaldnieks. Domāju, ka labs speciālists ir tas, kurš strādā saskaņā ar likumu un normatīviem. Tāpēc iesaku iedzīvotājiem jebkuru apsaimniekošanas piedāvājumu rūpīgi apsvērt un salīdzināt ar to, ko nosaka likumi un normatīvi. Pretējā gadījumā viņiem var piedāvāt līgumu ar daudziem apšaubāmiem sīkāk rakstā ierakstītiem nosacījumiem. Tas ir bīstami. Ne jau velti saka, ka skopais maksā divreiz.

Iepriecina tas, ka no šā gada atbilstoši likumam „Par dzīvokļa īpašumu” lēmumu pieņemt ne tikai kopsapulcē, bet arī aptaujas veidā. Svarīgus ar mājas pārvaldīšanu saistītus lēmumus varēs pieņemt tikai ar noteiktu balsu skaitu. Tas nozīmē, ka dzīvokļu īpašnieku biedrības vai kooperatīvās sabiedrības valde vairs nevarēs ar divām trim balsīm noteikt mājas apsaimniekošanas politiku. Svarīgus lēmumus varēs pieņemt tikai dzīvokļu īpašnieki, un tas aizsargās viņu intereses.

## 2011. gadā celsim energoefektivitāti

Mēs zinām, ka dzīvojamais fonds Latvijā nav īpaši labā stāvoklī. Mūsu mājas ir sen būvētas, apkures sistēmas vairs nedarbojas tā, kā vajadzētu. Piedāvām pēdējos gados stipri mainījušies siltumenerģijas taupības standartus. Tāpēc par savu pienākumu uzskatām mājokļu energoefektivitātes celšanu un popularizēšanu Jelgavā. Tas ļaus taupīt ne tikai siltumu, bet arī iedzīvotāju naudu.

Pirmos siltināšanas darbus veicām jau 2000. gadā, kad vietumis nosiltinājām māju gala sienas, ielikām jaunus logus kāpņu telpās. 2002. gadā mums paverās

iespēja iepazīties ar vācu kolēģu pieredzi. Tā sākās mūsu sadarbība ar Vāciju, kur jau no pagājušā gadsimta deviņdesmitajiem gadiem tiek īstenota vērienīga mājokļu renovācijas programma.

Īpaši gribu pieminēt sadarbību ar „Austrumeiropas mājokļu apsaimniekošanas iniciatīvu” (IwO) un personiski Hellera kungu, kā arī Vācijas Federālās Republikas Vides, dabas aizsardzības un reaktoru drošības ministriju un tās pārstāvi Hofmana kungu. Kopīgiem spēkiem mēs Jelgavā renovējām divas dzīvojamās mājas – 4. līnijā 1 (2008. gads) un Helmaņa ielā 3 (2009. gads). Tā mēs ieguvām pieredzi, ko var lietot ne tikai Jelgavā, bet arī visā Latvijā. Šai nolūkā decembrī un janvārī sarīkojām pirmās Atvērto durvju dienas. Pirmo pasākumu apmeklēja māju pārstāvji, uz otro uzaicinājām speciālistus un visus pārējos interesentus. Ja būs vajadzīgs, esam gatavi rīkot seminārus katru mēnesi.

Siltināšanas programmu ir akceptējusi valsts, tāpēc izbrīnu rada fakts, ka dažs Jelgavas domes deputāts (nevēlos nosaukt vārdus) agītē pret šo programmu. Kā kaut kas tāds iespējams?! To es tiešām nespēju saprast. Rodas aizdomas: ja programmas īstenošanu uzticētu šim deputātam, tā būtu laba, bet tā kā to realizē mūsu pārvalde, politiķa skatījumā tā ir sliktā.

Bet mēs tostarp turpinām iesākto darbu. Sadarbība ar vācu kolēģiem kļuvusi par ieguvumu visai valstij. 2010. gada pavasarī 25 pārvaldnieki no Latvijas devās mācīties uz Berlīni programmas „Mājas draugs” ietvaros. Šie speciālisti būs ļoti palīgi siltināšanas programmas realizācijā mūsu valstī. Otrs solis: ar mūsu starpniecību Latvijas Lauksaimniecības universitāte sākusi sadarbīties ar Berlīnes Tehnisko universitāti. Mūsu jaunie speciālisti varēs pārņemt labāko Eiropas mājokļu siltināšanas pieredzi. Tas nozīmē, ka Jelgavā un visā Latvijā būs vairāk skaistu un siltu māju.

Nobeigumā piebildīšu, ka jebkura pašvaldība rūpējas par saviem iedzīvotājiem un mājām. No Jelgavas domes saņemam izpratni un atbalstu savā darbā. 2011. gads Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldei būs saspringts, bet mēs ceram, ka reizē arī veiksmīgs – gan mums, gan mūsu klientiem. **K**

Mēs priecājamies, ka Latvijā beidzot sakārtoti likumi un normatīvi nekustamā īpašuma apsaimniekošanas jomā. Bet ir viens liels mīnuss: pieņemot svarīgus likumus, deputāti nepievērš uzmanību esošo un no jauna pieņemto dokumentu savstarpējai saskaņošanai. Piemēram, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā teikts, ka pārvaldniekam ir tiesības slēgt līgumu ar pakalpojumu sniedzēju tikai tad, ja viņu pilnvarojusi dzīvokļu īpašnieku kopība. Kopsapulcē jānosaka, ar kādiem nosacījumiem slēdzams šāds līgums. Bet tagad sakiet, kāda būs, piemēram, pakalpojums sniedzēja reakcija, ja es tur ieradīšos ar līgumu, kas sastādīts, ņemot vērā iedzīvotāju vēlmes? Tas liecina, ka dažas likumu normas nav gluži dzīvotspējīgas un vēl ir slīpējamas. Tāpēc mūsu Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija turpina sadarbīties ar Saeimu, cenšoties panākt normatīvu bāzes uzlabošanu.



# NELIEN ELEKTROSADALES SKAPĪ!

## UZTICI ŠO LIETU NAMU PĀRVALDES SPECIĀLISTIEM

Pēdējos piecus gadus JNĪP cita starpā veic māju kopējo elektrotīklu profilaktiskās apkopes un remontu. Namu pārvaldes elektroinženieris Viktors Ivanovs uzskata, ka tas palīdzējis izvairīties no daudzām nepatīkšanām.



Viktors Ivanovs, JNĪP elektroinženieris.

Ilona MILLERE

– Spriediet paši, – piedāvā Ivanovs. – Pēc Latvijas Būvnormatīva Nr. 401 dzīvojamās mājas elektroinstalācijas normatīvais kalpošanas laiks ir 20 gadu. Bet lielākā daļa mūsu māju ir būvētas sešdesmitajos un septiņdesmitajos gados. Tas nozīmē, ka mājas elektroietāise ir morāli un fiziski nolietojusies un nepilda savas funkcijas pilnā apjomā, nemaz nerunājot par to, ka neatbilst iedzīvotāju pašreizējām enerģētiskajām prasībām. Izstrādātā tehniskā projektā katram dzīvoklim tiek paredzēta jauda ne vairāk kā 1,8 kilovatiem. Tas ir ļoti maz. Tikai viena moderna elektriskā tējkanna vien patērē divus kilovatus, elektriskā plīts – vēl trīs, četrus kilovatus.

Dzīvojamo māju elektriskie tīkli ir bīstamas iekārtas, to bojājumu vai nepareizas ekspluatācijas rezultātā var rasties elektrības padeves traucējumi, ugunsgrēki vai cilvēkiem elektrotraumas. Lai nodrošinātu dzīvojamās mājas elektroietāišu normālu ekspluatāciju, nepieciešami veikt to savlaicīgu apkopi.

Diemžēl līdz šim laikam nav izstrādāts jaunais normatīvais dokuments, kas nosaka dzīvojamās mājas elektroietāišu tehniskās apkopes apjomu. Spēkā vēl 1986.g. "Tehniskās ekspluatācijas noteikumi". 28.septembrī 2010. gada Ministru kabineta Nr.907 "Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanas, tehniskās apkopes un kārtējā remonta noteikumi" par elektroietāi-

šu apkopi arī nav neviena vārda. Tāpēc mēs paši izstrādājām savu iekšējo instrukciju, kura nosaka dzīvojamo māju elektroietāišu tehniskās apkopes apjomu un pārbaudes saturu.

JNĪP remonta dienesta strādā trīs atsevišķas elektriķu brigādes. Ne mazāk, kā vienu reizi gadā mēs veicam daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas koplietošanas telpās izvietoto elektroietāišu (ievada un stāvu sadales, stāvvadi, kāpņu, pagalma, pagraba, bēniņu, apgaismošanas ierīču) apkopi. Laiku pa laikam elektriķi sadales skapjos atrod brīnumu lietas – beigtus kaķus, izlietotas šļirces, pudeles, papīrus.

Apkalpošanas laikā paredzēta sadales tīrīšana no putekļiem un liekiem priekšmetiem. Dažbrīd konstatējam patvaļīgas un nepareizas sadales pārbūves vai nekalibrētu un paštaisītu aizsardzības drošinātāju uzstādīšanu (kuri gluži vienkārši nepilda savu funkciju un var notikt sadalē vai elektrotīklā ugunsgrēks). Par atklātajiem defektiem informējam māju vecākos, dzīvokļu īpašniekus un pēc saskaņošanas veicam remonta darbus. 2010. gadā Jelgavas NĪP elektriķi pārbaužu laikā atklāja defektus un novērsa avārijas aptuveni 90 elektrosadales skapjos. Savlaicīga elektroietāišu apkope ir daudz lētāka nekā dzīvokli sadeguša televizora vai datora remonts.

Elektroietāises remontu un montāžu ir tiesības veikt tikai sertificētām personām. Diemžēl iedzi-

### SKAITLIS

2010. gadā JNĪP pārbaužu gaitā atklāja defektus un novērsa avārijas **90** elektrosadales skapjos.

votāji pasūta elektroietāises remontu jebkurai cilvēkam (šodien jebkurš celtnieks – elektriķis) un nedomā par sekām.

– Mums pat ir bijis viens gadījums, kad bojā gāja cilvēks, – precīzē elektriķis. – Tiesa, pie tā vainīgs bija kāds neprašā, kurš nepareizi bija uzlicis modernu slēdzi uz vecās vannas istabas slēdžu-bloku kārbas. Strāvas noplūdes rezultātā, kad dzīvokļa saimnieks devās uz vannas istabu mazgāties, viņš saņēma nāvējošu strāvas triecienu. Nedrīkst uzticēties nezināmiem cilvēkiem, kam nav sertifikāta. Labāk izsaukt JNĪP darbiniekus, viņiem ir gan izglītība, gan pieredze. Ar savu darbinieku starpniecību JNĪP mudina iedzīvotājus uzmanīgi izturēties pret elektrosadales skapjiem. Ja skapī rakņājas svešinieks, labāk uzreiz zvanīt uz namu pārvaldi un izsaukt policiju.

Nekvalificēti interneta provaideru un kabeļtele-vīzijas operatoru darbinieki var mājai nodarīt lielu ļaunumu, – saka Viktors Ivanovs. – Viņi rakņājas vados, nepareizi pieslēdz savu iekārtu, kā rezultātā var izcelties ugunsgrēks. Mūsu namu pārvaldē jau bijuši divi tādi gadījumi. Tāpēc jebkuru pieslēgšanos internetam labāk veikt mūsu elektriķa klātbūtnē un pēc saskaņota projekta. **K**

# REMONTS NO REMONTA ATŠKIRAS

## KAS SALABOS JUMTU UN NOMAINĪS ŪDENS KRĀNU?

Liene VARGA

Savu māju gribas redzēt sakoptu un labiekārtotu. Lai tā būtu, tajā laikā pa laikam jāiegriežas remontstrādniekiem. Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldes tehniskā direktora Ulda Lazdiņa pakļautībā atrodas arī remontu daļa. Viņš stāsta, kā JNĪP plāno un veic tādus darbus.

### Savs avārijas dienests

– Tagad iedzīvotājiem māca, ka remonta darbus savā mājā vajag plānot. Bet vai mums māca, kā to darīt?

– Māca arī to. Bet vispirms ir svarīgi saprast, ka remonts no remonta atšķiras. Mājā var veikt triju veidu darbus – profilaktiskos, plānotos un avārijas.

#### – Ar ko tie atšķiras?

– Sāksim ar pašu steidzamāko remontu – avārijas. JNĪP remontu daļā ir savs avārijas dienests. Tā darbinieki ir gatavi doties pie iedzīvotājiem jebkurā dienas vai nakts laikā. Brigādē ir trīs speciālisti – tai skaitā viens elektriķis. Nelielas problēmas viņi likvidē saviem spēkiem. Ja mājā vai dzīvoklī notikusi lielāka nelaime, avārijas brigāde to lokalizē, atvieno bojātās komunikācijas. Pēc tam turp dodas specializēta remonta brigāde.

### Vai jums ir plāns?

– Vecās caurules var lāpīt, cik tīk, bet tās turpinās tecēt. Vai gan pārvaldei jāgaida avārija, lai tā īsti palīdzētu iedzīvotājiem?

– Te mēs pārejam pie nākamā remonta veida – plānotā. Namu pārvaldes darbinieki pastāvīgi apseko māju tehnisko stāvokli un konstatē problēmas. Piemēram, rūsa izēdusi cauruļvadus. Skaidrs, ka tādas caurules jānomaina, citādi būs tikai lieki izdevumi, nemitīgi sūtīt turp avārijas brigādi.

#### – Kas kavē nomainīt?

– Piemēram, ja mājai ir bojāts jumts, pārvalde var ielāpīt tā nomainīšanu, bet galīgais lēmums jāpieņem dzīvokļu īpašniekiem. Vai viņi ir gatavi

maksāt par tādu remontu? Kādā veidā? Mēs esam tikai īpašnieku gribas izpildītāji.

### Vispirms vienoties, tad strādāt

– Vai visi remonta darbi ir jāpārskatī un jāizvērtē dzīvokļu īpašniekiem?

– Prīncipā visi, arī regulārie profilaktiskie darbi. Tie vajadzīgi, lai mājā nenotiktu avārijas, lai visas sistēmas darbotos normāli. Mēs izskalojam kanalizācijas caurules, uzraugām elektrotīklu stāvokli utt. Tāpat plānotos remontus mēs atbilstoši Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likuma prasībām vienmēr saskaņojam ar mājas īpašniekiem.

#### – Kā tas notiek?

– Nama ekspluatācijas gaitā mēs pirmie atklājam tā vājās vietas. Par tām ziņojam nama iedzīvotājiem: godājamie īpašnieki, mājā nepieciešams veikt tādus un tādus darbus, tie maksās tik un tik. Ja mājas finanses atļauj, vai vienojamies par citu finansējuma avotu un iemītnieki piekrīt, mēs veicam remontu. Avārijas gadījumos ir citādi. Apsaimniekotāja pienākums ir nekavējoties lokalizēt avāriju, bet par notikušo mēs informējam mājas vecāko un saskaņojam ar to avārijas seku likvidēšanas darbus.

### Silda caurules un cīnās ar kanalizāciju

– Tehnoloģijas attīstās. Vai jūs savā darbā izmantojat inovācijas?

– Protams. Minešu piemērus. Pagājušajā ziemā Jelgavas daudzos vecajos namos aizsala ūdensvadi.



Uldis Lazdiņš, JNĪP tehniskais direktors.

**„Mūsu namu pārvaldes darbinieki pieņem arī privātus izsaukumus. Piemēram, mūsu sanitārtehniķi var palīdzēt dzīvoklī nomainīt ūdens krānu, piestiprināt izlietni. Šobrīd tas ir maksas pakalpojums, bet pluss ir tas, ka cilvēkam nevajag nekur citur meklēt santehniķa vai elektriķa pakalpojumus”.**

Mēs izmēģinājām jaunumu: vai nu ievietojām cauruļlē, vai paralēli tai novietojām pašregulējošo sildkabeļi. Pašregulējošā sildkabeļa īpatnība ir tā, ka tā jauda ir atkarīga no ārējās temperatūras atsevišķā posmā, tas ir, tiek sildīts tikai posms ar pazeminātu temperatūru un līdz ar to ekonomiskāk izmantota elektroenerģija. Pagaidām šo paņēmieni izmantojam tikai pašās problemātiskākajās mājās, bet iesakām to visiem mūsu klientiem. Vai arī, lai efektīvāk noņemtu apkures un karstā ūdens cauruļvadu izolācijas tehnisko stāvokli veicam termogrāfiskos mērījumus.

– Dodiet iedzīvotājiem dažus padomus, kā izvairīties no avārijas situācijām!

– Varu pastāstīt par mūsu pieredzi. Lielas problēmas daudzstāvu namos rada virtuves kanalizācija. Tagad cilvēki taupa karsto ūdeni, pienācīgi neaizskalo ēdiena un tauku paliekas, mazgā dārzeņus. Tas nav pieļaujams. Kanalizācija aizsērē. Ieradušies pēc izsaukuma tīrīt sistēmu un atrodam tur gan pamperus, gan kartupeļu mizas. Reizēm nevari vien nobrīnīties, kā tas vispār varēja nokļūt kanalizācijā. Īpaši aktuāli tas ir rudēni, ziemas krājumu sagatavošanas laikā. Tauti saaug ar smiltīm, veidojot cietas nogulsnes, kuras grūti iztīrīt. Meklējam variantus šīs problēmas atrisināšanai.

– Iestājoties siltākam laikam, Jelgavā iespējami tradicionālie plūdi. Vai jūs esat tiem gatavi?

– Pagājušajā pavasarī pilsēta piedzīvoja lielus plūdus un tie parādīja vājās vietas. Viena no tām drenāžas un lietus kanalizācijas tīklos. Vasarā pie JNĪP apsaimniekotajām mājām šiem tīkliem tika veikti profilakses appludināšanu. Otrā – māju elektroapgāde. Lielu palu rezultātā applūda elektrosadales, kuras ir Latvenergo īpašums, kā rezultātā vairākas mājas palika bez elektroenerģijas. Elektroenerģijas piegādātājs par šo problēmu savlaicīgi tika informēts. Ceram, ka Latvenergo izpildīs savu pienākumu un veiks pasākumus, lai mājas nodrošinātu ar nepārtrauktu elektroapgādi. **K**



# PARĀDNIIEKI, NESLĒPIETIES!

## PĀRVALDNIIEKS AICINA GRŪTĪBĀS NONĀKUŠOS NESLĒPTIES UN NĀKT VIENOTIES PAR PARĀDA ATMAKSU

A. ŠEVČENKO

**Sabiedrībā valda divējāda attieksme pret nemaksātājiem. Vieni uzskata, ka cilvēkiem vajag palīdzēt, laiks tagad tāds grūts, bez atbalsta parādniekiem neiztik. Otri ir pārliecināti, ka ar šiem cilvēkiem jācinās, jo parādnieku vainas dēļ cieš visa māja.**



Jana Antsone, JNĪP juridiskās daļas vadītāja.

### Stingrību vai pretimnākšanu?

SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" juridiskā daļa Janas Antsones vadībā ir gatava gan stingri prasīt nokārtot parādu, gan kopīgi rast risinājumu sekmīgai parāda atmaksai. Viss atkarīgs no situācijas.

– Svarīgākais ir pašu dzīvokļu īpašnieku attieksme parāda jautājumā, – saka J. Antsone. – Ja cilvēks neizvairās no atbildības un ir gatavs meklēt risinājumu savai problēmai, tad pārvaldnieks ir gatavs piedāvāt vairākus risinājumus.

Ir gadījumi, kad dzīvokļa īpašnieks ir pametis savu īpašumu vai vienkārši ignorē pārējo dzīvokļu īpašnieku intereses, šādos gadījumos pārvaldnieks ir spiests problēmu risināt tiesas ceļā.

### Neuzvesties kā "strausam"

Pēc JNĪP juristes teiktā, nepārtraukti notiek aktīvs darbs ar parādniekiem, kas noris sekmīgi. Pārvaldniekam palīdz māju vecākie, kas sīkāk raksturo situāciju, kādā atrodas konkrēti nemaksātāji. Viena lieta, ja cilvēks ir zaudējis darbu un ir nonācis finansiālās grūtībās, pavisam cita, ja cilvēkam nav izstrādāta regulāras maksāšanas tradīcija.

– Pirmais posms mūsu darbā ir situācijas analīze, – stāsta J. Antsone. – Vispirms nosūtām parādniekam uzaicinājumu nomaksāt parādu vai ierasties pie pārvaldnieka, lai vienotos par parāda atmaksu. Tikšanās laikā sastādām parāda samaksas grafiku, ko saskaņojam ar mājas vecāko, ņemot vērā, ka šī problēma skar visus dzīvokļu īpašniekus konkrētajā mājā.

Diemžēl daļa dzīvokļu īpašnieku patiešām piekopj „strausa politiku”: centīgi izliekas nemanām pārvaldnieka raidītos signālus, ignorē rakstiskus un mutiskus brīdinājumus par parāda esamību un izturas tā, it kā viss būtu kārtībā. Bet tādā veidā viņi kaitē tikai sev, uzskata JNĪP.

– Ja cilvēks nevēlas sastādīt parāda atmaksas grafiku un turpina nemaksāt rēķinus, mūsu nākamais solis ir vērsšanās tiesā, – atklāj juriste.

### Saudzējošais variants

Pārvaldniekam ir iespēja izvēlēties vienu no diviem likumā paredzētajiem tiesvedības procesiem. Pirmais – tiesvedība parastā prasījuma kārtībā.

– Tas ir ilgstošs un dārgs process, – komentē sarunas biedre. – Tāpēc vispirms mēs izmantojam otro procesa veidu, tas ir – saistību piespiedu izpildīšana brīdinājuma kārtībā.

Tādas lietas tiesa izskata samērā ātri, nosūtot brīdinājumu par saistību izpildi parādniekam. Ja parādnieks savas saistības nenoliedz un laicīgi atbild tiesai, tad pozitīvu rezultātu iespējams sasniegt dažu nedēļu laikā. Pēc Janas Antsones teiktā, šādā veidā iespējams ātrāk atgūt parādu, arī pašam parādniekam šis process ir finansiāli izdevīgāks, jo valsts nodeva ir tikai 2 procenti no prasījuma summas.

– Visi ar tiesvedību saistītie izdevumi beigu beigās ir jāsedz dzīvokļa īpašniekam. To paredz Civilprocesa likums. Ja parādnieks laicīgi atzīst savas saistības un samaksā parādu, papildu izdevumi būs minimāli. Tas būs nesalīdzināmi lētāk nekā tad, ja strīdu nāktos izšķirt parastā prasījuma kārtībā, jo neskatoties uz to, ja parāds būs tikai 100 lati, valsts nodeva saskaņā ar Civilprocesa likumu, būs 15 procenti no prasības summas, bet ne mazāk kā 50 lati.

### Labāk apmaksas grafiks nekā tiesa

Taču ne jau vienmēr JNĪP var izmantot šo ātro strīda risināšanas veidu. Daudzi dzīvokļi Jelgavā šobrīd stāv tukši vai ir izīrēti, jo īpašnieki atrodas ārzmēs. Vienkāršotais tiesas process tādā gadījumā nav iespējams, jo vajadzīga īpašnieka klātbūtne. Daudzas lietas paliek neizskatītas. Šādās situācijās JNĪP

juristiem nākas vērsties tiesā parastā prasījuma kārtībā.

– Lietu izskatīšana parastajā prasījuma kārtībā ir ilgstošs, smags un dārgs process. Tāpēc mēs kopā ar māju vecākajiem skaidrojam dzīvokļu īpašniekiem, ka novest parāda atgūšanu līdz tiesai ir ļoti neizdevīgi, – stāsta Jana Antsone.

Pēdējā pusgada laikā JNĪP ir iesniegusi tiesā vairāk nekā astoņi simti prasības pieteikumu par parāda piedziņu. Liela daļa dzīvokļu īpašnieku, uzzinot, ka ir uzsākta parāda piedziņa tiesas ceļā, cenšas nokārtot savas saistības līdz tiesas lēmuma pieņemšanai vai lietas nodošanai zvērinātam tiesu izpildītājam. Šādos gadījumos parasti tiek noslēgta vienošanās ar parādnieku par parāda atmaksu vai par lēmuma par saistību piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā atlikšanu. Taču JNĪP vērs uzmanību uz to, ka pati vienošanās parakstīšana neatrisina problēmu, galvenais, lai tiktu pildīti vienošanās noteikumi.

### Bīstamā robeža – neapmaksāti trīs mēnešu rēķini

– Mūsu darbs sākas tad, kad cilvēkam iekrājies vidēji 80–100 latu liels parāds – stāsta juriste. – Esam ievērojuši, ka tā ir tāda kā robeža, pēc kuras pārkāpšanas cilvēks sāk strauji krāt parādus. Nelaime tā, ka daži kļūst par parādniekiem tīri aiz neuzmanības, piemēram, nekontrolējot savu ūdens skaitītāju derīguma termiņu. Šādā gadījumā dzīvokļu īpašniekiem nākas apmaksāt lielus rēķinus par ūdens patēriņu, jo to paredz Ministru kabineta noteikumi. Tāpēc mēs atgādinām dzīvokļu īpašniekiem, ka jāseko līdz skaitītāju derīguma termiņiem un skaitītāji ir jāpārbauda precīzi noteiktajā laikā, ik pēc četriem gadiem.

### Viss ir atrisināms!

JNĪP pozicionē sevi kā klientiem draudzīgu pārvaldnieku. Tas liek juristiem izturēties saprotoši pret dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem ko viņi, pēc daļas vadītājas teiktā, pastāvīgi arī dara.

– Nākas saskarties arī ar situācijām, kas saistītas ar īrnieku izlikšanu no dzīvojamām telpām. Taču pat šādās situācijās mēs cenšamies kopā ar dzīvojamo telpu īpašnieku – Jelgavas pašvaldību, rast risinājumu un pretimnākšanu, lai īrnieks nezaudētu savu mājvietu. Neskatoties uz to, īrniekam ir jāatceras, ka veiksmīga izklūšana no parādu sloga un savas mājvietas saglabāšana ir atkarīga tikai no viņa paša!

Jana Antsone atkārtoti atgādina dzīvokļu īpašniekiem galveno noteikumu: „Nedrīkst slēpties no saviem parādiem. Nāciet! Runājiet! Vienosimies! Mēs centīsimies izprast problēmu un kopīgi meklēsim risinājumu”. **K**

## ZEMES NOMA

**Liela diskusija izraisa jautājums par zemes nomas līgumu slēgšanu par zemi uz kuras atrodas daudzdzīvokļu mājas. Dažu māju īpašnieki atklāti ignorē likuma prasību par šāda līguma slēgšanu. Tas ir ļoti tuvredzīgi. „Nav līguma – būs tiesa,” brīdina JNĪP juristi.**

– Ja dzīvojamā māja atrodas uz privātpersonai piederošas zemes, dzīvokļu īpašnieku pienākums saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu ir noslēgt zemes nomas līgumu ar zemes gabala īpašnieku, – stāsta JNĪP juridiskās nodaļas vadītāja Jana Antsone. – Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības līgumu slēgt pašiem vai arī pilnvarot to darīt pārvaldnieku.

Problēma šobrīd ir tāda, ka daudzu Jelgavas māju saimnieki nedz paši slēdz līgumus par zemes nomu, nedz uztic šo pienākumu JNĪP.

– Zemes īpašnieki parasti vērsas pie mums un pieprasa noslēgt līgumu par zemes nomu zem mūsu klientu mājām, – teic juriste. – Viņi piedāvā savus līguma nosacījumus. Taču mēs, atgādināšu, esam pārvaldnieki. Tas nozīmē, ka mēs varam rīkoties, tikai savu pilnvaru robežās. Ja dzīvokļu īpašnieki pilnvaros mūs slēgt līgumu ar zemes īpašnieku, mēs šo uzdevumu labprāt izpildīsim. Citādi, mums gluži vienkārši nav tiesību to darīt.

Kā viens no variantiem ir zemes īpašniekam pašiem doties pie dzīvokļu īpašniekiem, ar pārvaldnieka palīdzību organizēt dzīvokļu īpašnieku kopsapulci un aicināt darba kārtībā ietvert jautājumu par nomas līguma noteikumu apspriešanu. Tomēr pastāv iespēja, ka mājas iemītnieki zemes īpašnieka iniciatīvu varētu ignorēt. Ko tad?



– Dzīvokļu īpašniekiem ir jāsaprot, ja uz zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu māja, zemes gabala īpašnieka iespējas rīkoties ar savu īpašumu ir ierobežotas, – saka J. Antsone. – LR Civillikums paredz, ka īpašniekam ir tiesība valdīt un lietot savu īpašumu, iegūt no tās visus iespējamus labumus. Atsakoties slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku vai pilnvarot to darīt dzīvojamās mājas pārvaldniekam, dzīvokļu īpašnieki ar šādu rīcību ierobežo zemes īpašnieka īpašumtiesības un ņemot vērā, ka likums aizstāv ikvienas personas pamattiesības, tad šādi strīdi tiek izšķirti tiesā un šādos gadījumos tiesa izlems, ar kādiem nosacījumiem dzīvokļu īpašnieki maksās par zemes nomu. Plus vēl iedzīvotājiem nāksies segt tiesāšanās izdevumus. Vai ir vērts nonākt līdz tādām galējībām?



# KĀ NENOGULĒT KOPSAFULCI?

IEDZĪVOTĀJIEM IR VĒRTS LIKT LIETĀ SAVAS TIESĪBAS PIENĒMŅĀ LĒMUMUS

Liene VARGA

**Natālija Mamonova JNĪP ekspluatācijas nodaļu sāka vadīt nesen, bet pārvaldē strādā kopš tās dibināšanas dienas, tāpēc viņai labāk nekā jebkuram citam zināms, kādā stāvoklī ir Jelgavas dzīvojamais fonds. Ēku ekspluatācijas daļas uzdevums ir informēt dzīvokļu īpašniekus, kādi uzlabošanas un labiekārtošanas darbi vajadzīgi katrai mājai un kopā ar viņiem lemts par to veikšanu.**

**Ne tikai klausīties, bet arī lemt**

– Natālija, JNĪP apsaimnieko simtiem māju. Kā jūs orientējaties savā saimniecībā?

– Kad nodibināja mūsu uzņēmumu, uzreiz nolēmām, ka jādara gals kopīgajiem katliem! Katrai mājai nepieciešama atsevišķa bilance. Stingri uzskaitām katra kopējā mājokļa ienākumus un izdevumus. Rezultātus apkopojam gada pārskatos.

– Kā jūs iedzīvotāji saņemat šos pārskatus?

– Kopš 2000. gada rīkojam dzīvokļu īpašnieku kopsapulces. Sākumā uz kopsapulcēm no katras mājas ieradās divi-trīs cilvēki, tagad ieinteresēto īpašnieku kļūst vairāk. Katram dzīvokļa īpašniekam tiek izsūtīta gada atskaite par iepriekšējo periodu. Mūsu atskaites tiek uzlabotas gadu no gada.

– Kā sapulces notiek tagad?

– No š.g. 1. janvāra kopsapulces nav vienīgais veids, lai pieņemtu lēmumu par dzīvojamo māju uzturēšanu un pārvaldīšanu. To var izdarīt aptaujas veidā, vai arī dzīvokļa īpašnieki var paši noteikt kārtību, kādā tiek pieņemts lēmums. Vair-

**Sākumā gandrīz visām vecajām Jelgavas mājām bija negatīva bilance, bet, pateicoties tam, ka apsaimniekošanas maksas tiek aprēķinātas katrai mājai individuāli, lielākajai daļai jau radušies uzkrājumi. Minusos palikušas tikai tās, kuru īpašnieki apzināti neveido remonta fondu un atsakās no jebkādiem darbiem. Bet tādu nav daudz.**

kums pārvaldes klientu ir jau pieraduši, ka ziemas beigās – pavasara sākumā JNĪP aicina viņus uz kopsapulci. Sapulci rīkojam katrai mājai atsevišķi. Tomēr ar nožēlu jāatzīst, ka joprojām nesapulcējas pietiekami daudz cilvēku, lai pieņemtu kopēju lēmumu par mājas uzturēšanu un pārvaldīšanu.

– Nepietiekami kam?

– Lēmumu pieņemšanai par māju. Mēs šajā dienā vēlamies ne tikai atskaitīties par iepriekšējā gadā izdarīto, par izlietotajiem naudas līdzekļiem, bet arī aprunāties ar dzīvokļu īpašniekiem par veicamo darbu nākamajā gadā.

**Iedzīvotāji vēlas skaidrību**

– Skaidrs: par remonta darbiem un uzlabojumiem mājā jānobalso vairāk nekā 50% dzīvokļu īpašnieku. Tātad, ja nav kvoruma, nav arī remonta?

– Tā gluži nav. Mēs esam atraduši izeju – aptaujas. Rakstiski paziņojam īpašniekiem: „Mājai vajadzīgs jumta remonts”. Vispirms iesakām īpašniekiem izlemt, vai viņi ir tam gatavi, pēc tam piedāvājam vairākus finansēšanas variantus. Vienā jautājumā mājā var notikt vairākas aptaujas, nevajag no tā baidīties.

– Kā lai cilvēki zina, kam var uzticēties, kas piedāvā parakstīt dokumentu?

– Aptaujas parasti veic nevis svešinieki, bet gan māju vecākie vai mūsu speciālisti. Lielākā daļa iedzīvotāju mājas vecāko pazīst un uzticas viņiem, bet mūsu darbiniekiem ir apliecība, kuru viņi uzrāda veicot aptauju. Tomēr reizēm ar vienu problēmu cīnāmies mēnešiem. Piemēram, kādā mājā trīs gadus bija karstā ūdens apgādes problēmas. Trīs gadus (!) organizējam iedzīvotājiem sapulces, rādījam aprēķinus, centāmies pārliecināt, kāpēc nepieciešams remonts. Beidzot īpašnieki bija ar mieru un mēs nomainījām stāvvadus. Tagad mājā ar karstā ūdens apgādi viss kārtībā, cilvēki ir apmierināti.

– Ko no tā varam mācīties?

– Tas liecina, ka cilvēki ir gatavi veikt remontdarbus un atstāt tiem finansējumu, ja vien viņiem pareizi izskaidro situāciju.

**Atjautīgās tāmes**

– Pavasarī nav aiz kalniem. Kādus jautājumus risināsit kārtējās sapulcēs?

– Kopsapulcē mēs vēlamies ne tikai atskaitīties par iepriekšējā gadā izdarīto, par izlietotajiem naudas līdzekļiem, bet arī aprunāties ar dzīvokļu īpašniekiem par veicamo darbu nākamajā gadā. Izņēmums ir mājas, ar kurām JNĪP nav noslēgts pilnvarojuma līgums, tādiem klientiem mums tāmes jā-sagatavo jau rudenī, līdz 15. oktobrim. Pēc tam īpašniekiem mēneša laikā jāizskata mūsu piedāvātā tāme un jāapstiprina viņu, vai arī dzīvokļu īpašniekiem jānosaka kādus pakalpojumu viņi vēlas saņemt un cik par to gatavi maksāt.

– Tātad tām mājām, kuras dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši no pašvaldības, tāmes tiek apstiprinātas gadā beigās?

– Tā ir. Diemžēl ne jau visu māju īpašnieki atsaucas uz aicinājumu iesaistīties diskusijā. Bet mēs taču katra dzīvokļa īpašniekam rakstiski atgādinām: lūdzu, apspriediet ar mums



Natālija Mamonova, JNĪP ekspluatācijas nodaļas vadītāja.

apsaimniekošanas maksu nākamajam gadam! Ja īpašnieki izrāda vienaldzību, spēkā stājas mūsu piedāvājums.

– Kā tiek sastādīta gada tāme patstāvīgajām mājām, kuras ar JNĪP noslēgušas pilnvarojuma līgumu?

– Ar mājām, kas pārņemtas no pašvaldības, darbs notiek pamatojoties uz noslēgto pilnvarojuma līgumu. Ja redzam, ka nepieciešams palielināt maksu, lai veidotu remonta uzkrājumus, mēs jautājumu rūpīgi apspriežam ar dzīvokļu īpašniekiem. Gala lēmumu pieņem kopsapulce vai aptauja. Ar dzīvokļu īpašniekiem, kuru mājās ir noslēgts pilnvarojuma līgums, ir daudz vienkāršāk strādāt.

– Vai tādu ir daudz?

– Pavisam mēs Jelgavā apsaimniekojam 420 mājas. 75% no apsaimniekošanas platības mēs apsaimniekojam dzīvokļu īpašnieku uzdevumā, tas nozīmē ir noslēgti pilnvarojuma līgumi.

– Kā cilvēkiem nepalasta garām kopsapulci, kurā paredzēts apspriest apsaimniekošanas plānus 2011. gadam?

– Pavasarī katrs dzīvokļa īpašnieks saņems rakstisku paziņojumu par kopsapulces norisi (vieta, laiks un darba kārtība). Aicinām dzīvokļu īpašniekus būt atsaucīgiem, piedalīties kopsapulcēs un aptaujās, lai kopā ar veiksmīgi varētu pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas uzturēšanu un pārvaldīšanu. **K**

## VAI TEV IR SILTI, JELGAVA?



Ilona MILLERE

**JNĪP izvirzījusi mērķi – nosiltināt tās Jelgavas mājas, kuru īpašnieki jau šodien ir gatavi domāt par rītdienu.**

Kur sakņojas JNĪP spēks mājokļu renovācijas jomā? Vispirms jau unikālajā pieredzē. Tiesa, pagaidām Jelgavā nav daudz nosiltinātu māju, toties tās visas renovētas pēc visaugstākajiem vācu standartiem, kas garantē ēkas augstu energoefektivitāti gan pēc pieciem, gan desmit gadiem.

– Sākām ar nelieliem darbiem, tādiem kā kāpņu telpu logu nomainīšanu, māju gala sienu siltināšanu, – stāsta Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldes būvzinātnieks Oļegs Kukuts. – Tagad ejam tālāk, veicam komplekso renovāciju. Organizējam visus darbus, kas nepieciešami, lai veiksmīgi realizētu māju siltināšanas programmu.

Šogad iedzīvotājiem joprojām ir pieejami ERAF līdzekļi. Pusi no renovācijas izmaksām sedz paši dzīvokļu īpašnieki, pusi – Eiropas fondi, nepārsniedzot 35 Ls/m<sup>2</sup>. Tā ir unikāla iespēja, ko nevar izdarīt laist garām, uzskata Kukuts, jo kāpēc gan šos darbus neveikt par pus-cenu?

– 2007. gadā sākām realizēt jau 2002. gadā iesāktos sadarbības projektus ar Vāciju. Laikā, kad mūsu valstī šādi līdzekļi netika paredzēti, mums piedāvāja 40 procentu līdzfinansējumu māju siltināšanai. Līdzfinansējums tiek saņemts ar nosacījumu, ka pēc darbu pabeigšanas iedzīvotāju maksājumi par siltumu samazināsies par 50 procentiem.

Maksājumu samazināšanās uz pusi – tas ir daudz. Bet šeit nedrīkst aizmirst arī to, ka renovētā mājā iedzīvotāju komforta līmenis pieaug, dzīvokļi paliek siltāki, kā arī māja kopumā iegūst jaunu izskatu un galvenais, palīdzinās tās kalpošanas mūžs. Kā piemēru var minēt K.Helmaņa ielu 3, kur, pēc iedzīvotāju teiktā, pirms renovācijas temperatūra dzīvokļos nebija lielāka par 16–18 grādiem, taču tagad tā ir vidēji 22 grādi un vairāk, pie kam katrs iedzīvotājs to var noregulēt atbilstoši viņa vajadzībām. Arī apkures rēķini ir samazinājušies vairāk kā uz pusi, neskatoties uz augstāku dzīvokļu temperatūru.

Agrāk vai vēlāk kvalitatīvi veikta renovācija atmaksājas un sāk strādāt iedzīvotāju labā.

– Mācīties būt taupīgiem nemaz nebija tik vienkārši, – atzīst Oļegs Kukuts. – Siltinot Jelgavā pirmo māju, celtnieki uzreiz nespēja izpildīt vācu speciālistu stingrās prasības.

Latvijas būvnieki jau pirmās siltināšanas mājas būvdarbu laikā 2008. gadā vēroja, kāda ir vācu speciālistu attieksme pret šo darbu, redzēja viņu pedantisko attieksmi, redzēja, cik augstas ir kvalitātes prasības. Tā bija renovējama pieredze. Latvijā par kvalitāti pagaidām diemžēl domā nedaudzi.

– Vai ir cerība, ka nākotnē renovācijas projekti Jelgavā tiks realizēti pēc tiem augstiem standartiem? – pavaicājam Oļegam Kukutam.

– Noteikti! Renovācijas darbu kvalitāti un pastiprinātu kontroli esam noteikuši par savu galveno principu.

2010.gadā sadarbībā ar Vācijas biedrību „IWO” tika uzsākts projekts „Mājas draugs”, kurā 25 pārvaldnieki no Latvijas vairākas nedēļas stažējās Berlīnē. To starpā arī es. Šī projekta mērķis ir izveidot dzīvojamo māju renovācijas ekspertu tīklu, kas atbilstoši Vācu kvalitātei palīdzēs organizēt un vadīt ar siltināšanu saistītos darbus. Mēs ne tikai apmācību laikā piedalījāmies Berlīnes Tehniskās universitātes vadošo profesoru lasītajās lekcijās un praktiskos semināros, bet arī apmeklējām renovētos objektus, kā arī rūpnīcas, kur ražo kvalitatīvus celtniecības un siltināšanas materiālus.

– Mēnesis Berlīnē mums ļoti daudz deva, – saka būvzinātnieks. – Vācijā ar renovāciju nodarbojas jau vairāk kā 20 gadus. Šajā laikā viņi ir guvuši ne tikai lielu pieredzi saistībā ar kvalitatīvu būvniecību, bet arī izvērtējuši agrāk nosiltināto māju stāvokli un izdarījuši secinājumus par renovācijas efektivitāti. Arī šīs svarīgās atziņas neapšaubāmi palīdz šobrīd mūsu darbībā māju siltināšanas jomā.

JNĪP cer 2011. gadā renovēt vairākas daudzstāvu mājas. To īpašnieki jau izlēmuši piedalīties ERAF programmā. Jelgavnieku interese par programmu aug. Un kā gan citādi, ja viņi redz JNĪP nosiltinātās mājas un sarunās ar to īpašniekiem pārliecinās, ka renovācija ir izdevīgs pasākums!

Ko darīt, ja arī jūs vēlaties savu māju skatīt glītu un siltu? Dodieties uz JNĪP. Tur pietiks pateikt: „Arī mēs vēlamies taupīt naudu, samazināt rēķinus par apkuri un piedalīties programmā!” Pārējās rūpes un raizes uzņemsies pārvalde. **K**



# APSAIMNIEKOTĀJS "IZIET INTERNETĀ"!

Alvis STRAŽINSKIS, JNĪP IT-nodaļas speciālists

**Mājas lapa (www.nip.lv) pārvaldei ir jau sen, bet 2010. gadā JNĪP nolēma to padarīt interaktīvu, pārvēršot par teritoriju, kur iedzīvotāji var iegūt vairāk informācijas par mājas finansēm un virtuāli tikties ar pārvaldes grāmatvežiem, juristiem, remonta speciālistiem.**

Kopš 2010. gada sākuma SIA JNĪP pēc savas iniciatīvas sāka izstrādāt un māju vecākajiem piedāvāt jaunu pakalpojumu veidu – individuālo ūdens skaitītāju sarakstu izdruk un datu ievadi internetā (SIA JNĪP mājas lapā). Iepriekš mājas vecākajiem ik mēnesi ceļš uz SIA JNĪP telpām bija jāmēro divreiz – lai saņemtu individuālo ūdens skaitītāju lapas un lai tās aizpildītas nogādātu atpakaļ. Šobrīd mājas vecākais var ievadīt rādījumus tieši savā datorā.

2010. gada augustā SIA JNĪP pirmo reizi arī pārējiem saviem klientiem piedāvāja jaunu pakalpojumu veidu – e-pakalpojumus. Tas iezīmēja augstāku pakāpi apsaimniekotāja un klientu sadarbībā. Šo sistēmu var lietot un izmantot ikviens dzīvokļa īpašnieks, iepriekš reģistrējoties mūsu mājas lapā [www.nip.lv/e-lietas](http://www.nip.lv/e-lietas). Reģistrācija nevienam neuzliek nekādus pienākumus un ir nepieciešama tikai lietotāja identifikācijai, jo informācija, kas tiek ievadīta vai tiek caurskatīta nevar būt pieejama visiem. Jaunās iespējas piedāvā jebkuram reģistrētajam lietotājam neizejot no mājas jebkurā diennaktī lai-

kā nokārtot savas saistības pret apsaimniekotāju – iesniegt sava dzīvokļa ūdens patēriņu. Papildus tam, reģistrētiem lietotājiem tiek piedāvāta iespēja uzdot sev interesējošus jautājumus apsaimniekotājam un saņemt ātras atbildes uz tiem. Ļoti bieži ir kāds jautājums, kuru var atrisināt ātrāk nekā dokumentu aprītes likumā paredzētajās 30 dienās, un kāpēc tad nē? Apsaimniekotājam ir svarīgi, lai dzīvokļu īpašniekiem nepaliktu kāds neatbildēts jautājums, kurš rada nevajadzīgas šaubas vai spriedzi. Pusgadā mēs saņemām un nosūtījām vairāk kā 350 vēstuļus.

Analizējot vairāku mēnešu darbu, secinām, ka lielākā daļa uzdoto jautājumu ir pamatoti, un mēs ar vislielāko nopietnību uz tiem atbildam un atbilstoši rīkojamies. Šajā saziņā ir jūtama abpusēja cieņa vienam pret otru, par ko arī esam pateicīgi.

Izmantojot e-pakalpojumus, lietotāji var izteikt vēlmi turpmāk saņemt SIA JNĪP ikmēneša rēķinus par pakalpojumiem savā e-pastā. Tādā gadījumā papīra formātā rēķins vairs netiek izdrukāts.

Pildot „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma” prasības piedāvājam reģistrētiem lietotājiem iepazīties ar viņu mājas kopīpašuma daļas apsaimniekošanas parādnieku sarakstu. Ikviens dzīvokļa īpašnieks var redzēt, cik un kuri viņa mājas iedzīvotāji ir palikuši parādā par kopīpašuma daļas apsaimniekošanu un saņemtajiem pakalpojumiem. Parādus ir iespējams apskatīt tikai savas mājas ietvaros, jo tieši šie dati būtiski iespaido ikviena kopīpašnieka iespējas saņemt papildus pakalpojumus, remontus, uzlabojumus. Esam izveidojuši jaunu „Mājas ieņēmumu – izdevumu atskaites” formu, kas sevi iekļauj vairāk informācijas un ko elektroniskā formātā var apskatīt jebkurš reģistrētais lietotājs. Papildus tiek doti arī atšifrējumi līdzekļu izlietojumam, veikto remontdarbu saraksts, sastādītie remontu darbu izpildes akti ar atbilstošo izceļojumu.

Jaunizveidotā sistēma ikdienā tiek pilnveidota, un ik pa brīdī tajā parādās jaunas iespējas. Janvāra beigās plānojam „Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumu” kontekstā piedāvāt iespēju ieskatīties „Mājas lietā” – elektroniski apkopotā informācijā par māju kopumā (ziņas par īpašumtiesībām, līgumi, tehniskā informācija, aprēķini, naudas līdzekļi, u.c.).

Drīzumā plānojam piedāvāt iespēju apmaksāt rēķinus elektroniski – tieši no



Alvis Stražinskis, JNĪP IT-nodaļas speciālists.

**Reģistrētie lietotāji, nu jau aptuveni 1600, šīs jaunās sistēmas ietvaros var mājas robežās savstarpēji sazināties. Tas var palīdzēt kādu kopēju lēmumu pieņemšanā.**

SIA JNĪP mājas lapas. Pašreiz notiek aktīvas sarunas ar vairāku banku nodaļām tehnisko jautājumu saskaņošanai un iespējami izdevīgāku nosacījumu nodrošināšanai mūsu klientiem.

Papildus tam, esam uzsākuši sadarbību ar firmu *BaltPay* par pašapkalpošanas maksāšanas termināļu izvietojumu pilsētā. Pirmais no tiem tiks uzstādīts Driksas ielā 4, „Pilsētas Pasāža” norē-

ķinu punktā. Lūdzam sekot informācijai mūsu mājas lapā.

SIA JNĪP gribētu pateikties tiem mūsu klientiem, kuri savā saziņā ar mums ir devuši ieteikumus e-pakalpojumu funkcionalitātes un vizuālā noformējuma uzlabošanai. Daudzus no tiem esam ņēmuši vērā. Ceram uz izpratni, atsaucību un sadarbību arī turpmāk. **K**

## IEDZĪVOTĀJU JAUTĀJUMI JNĪP SPECIĀLISTIEM

### „Kāpēc par lifta uzturēšanu un lifta pakalpojumiem jāmaksā arī pirmā stāva iedzīvotājiem?”

Lifts ir dzīvojamās mājas kopīpašuma daļa. Visas izmaksas, kas saistītas ar tā uzturēšanu, ir jāsedz visiem dzīvokļu īpašniekiem. Ja dzīvokļu īpašnieki paši nav vienojušies par nosacījumiem, kā tiek apmaksāts šis pakalpojums, tad tiek piemērotas MK noteikumu Nr. 1013 normas. Maksa par lifta uzturēšanu un lifta patērēto elektrību tiek aprēķināta atbilstoši atsevišķo īpašumu skaitam, neatkarīgi no tā, kurā stāvā atrodas dzīvokļa īpašums.

### „Kāpēc jāpiedalās dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē?”

Kopsapulce ir viens no dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas veidiem. Tā nosaka pārvaldīšanas izdevumus un to maksāšanas kārtību, apspriež un apstiprina pārvaldnieka piedāvāto pārvaldīšanas darba plānu, saņem pārskatu par izlietojajiem līdzekļiem un izskata citus jautājumus, kas jālemj dzīvokļu īpašnieku kopībai.

### „Kas nosaka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus?”

Tos nosaka dzīvokļu īpašnieki, pieņemot kopēju lēmumu. Apsaimniekošanas maksa ir atkarīga no pilnvarojuma un tā, kādas pārvaldīšanas darbības tiek uzticētas pārvaldniekam.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus un maksāšanas kārtību nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība, tā nosaka arī atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

### „Kas ir dzīvojamās mājas kopīpašumā esošā daļa?”

Kopīpašumā ietilpst:

- dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas (sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, ārdurvis);
- iekšējās slodzi nesošās konstrukcijas;
- starpstāvu pārsegumi;
- koplietošanas telpas (bēniņi, kāpņu telpas, pagrabtelpas);
- apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder atsevišķā īpašumā;
- zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, ja tas nepieder citai personai.

### „Kur jāvēršas avārijas gadījumos?”

Avārijas gadījumā jāizsauc SIA JNĪP diennakts avārijas dienesta brigāde, piezvanot uz diennakts tālruni **63020000**. Mūsu klientiem šie izdevumi tiek segti no mājas līdzekļiem. Avārijas dienesta brigādi var izsaukt arī citi pilsētas iedzīvotāji, bet tad tas būs maksas pakalpojums.

### „Kas ir pārvaldīšanas līguma objekts?”

Pārvaldīšanas līgums tiek slēgts par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu, vienkāršāk runājot, par to dzīvojamās mājas daļu, ko nevar sadalīt reālās daļās.

### „Vai es varu nomainīt radiatorus dzīvoklī?”

Līdz š.g. 1. janvārim radiatori bija atsevišķā dzīvokļu īpašuma sastāvā. Pašreiz tie ir dzīvojamās mājas kopīpašuma daļa. Tāpēc par radiatoru nomainīšanu atsevišķā īpašumā lēmumu pieņem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Lai tos nomainītu, ir jāievēro mājā realizētais siltumapgādes projekts. Ja apkures sistēmā paredzēts uzstādīt termoregulatorus, tad jāierīko apvedcaurules.

### „Kāpēc jāslēdz zemes nomas līgums?”

Ja uz zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu māja, zemes gabala īpašnieka iespējas rīkoties ar savu īpašumu ir ierobežotas. LR Civillikums paredz, ka īpašniekam ir tiesība valdīt un lietot savu īpašumu, iegūt no tā visus iespējamus labumus.

Ņemot vērā, ka zemes īpašnieku ar dzīvokļu īpašniekiem saista piespiedu nomas attiecības, zemes nomas līgums ir veids, kā zemes īpašnieks var gūt likumā noteikto labumu no viņam piederošā īpašuma. Atsakoties slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku vai nepilnvarojot to darīt dzīvojamās mājas pārvaldnieku, dzīvokļu īpašnieki ierobežo zemes īpašnieka īpašumtiesības. Tā kā likums aizstāv ikvienas personas pamattiesības, šādi strīdi tiek izšķirti tiesā.

### „Kāpēc ir jāslēdz pārvaldīšanas līgums?”

Pārvaldīšanas līgumā tiek noteikts, kādas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības tiek uzticētas pārvaldniekam. Līgums vajadzīgs, lai dzīvojamās mājas īpašniekiem būtu skaidrs, kādas ir viņu un pārvaldnieka savstarpējās attiecības mājas pārvaldīšanas procesā.

### „Kāds ir pamatojums ūdens patēriņa koeficienta izmantošanai?”

Ūdens tiek piegādāts dzīvokļu īpašniekiem piederošajā dzīvojamā mājā, un dzīvokļu īpašnieku pienākums ir pilnā apmērā norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu. Starp dzīvojamās mājas aukstā ūdens ievadā uzstādītā kopējā mērītāja rādījumiem un dzīvokļos uzstādīto ūdens mērītāju rādījumu summu radušās starpības aprēķināšanas principi un metodes ir noteiktas:

- dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumā;
- ja dzīvokļu īpašnieki nav vienojušies, kā tiek apmaksāts šis pakalpojums, tad tas tiek darīts atbilstoši MK noteikumiem Nr. 1013.



# SNIEGS RADA PROBLĒMAS

– LAIKA APSTĀKĻI UN MAŠĪNAS TRAUČĒ ATKRITUMU VEDĒJIEM IEBRAUKT PAGALMOS

A. ŠEVČENKO

Ziema Latvijā vēl nav beigusies. Sinoptiķi brīdina: parasti sniegiem bagātākais mēnesis mūsu pusē ir februāris. **Veolia vides serviss darbinieki sola pielikt visas pūles, lai laikus atbrīvotu mūsu konteinerus no atkritumiem. Savukārt iedzīvotājiem, ja rodas problēmas, jāvērsas namu pārvaldē un jāpieprasa iztirīt konteineru laukumu piebraucamos ceļus.**

Šoziem bagātīgā sniega sega un nenotīrītie iekškvartālu ceļi stipri apgrūtināna sadzīves atkritumu izvešanu. Dienās, kad spēcīgi sniga, nebija iespējams iztukšot konteinerus pie katra trešā galvaspilsētas daudzstāvu nama.

## Sniegi sniga, putināja

Ar atkritumu izvešanas problēmu bagātīgas snigšanas laikā lielās pilsētas nesaskaras pirmo reizi. Līdzīga situācija bija arī pērn. Kāpēc laiku pa laikam atkritumi paliek pagalmos?

– Rīgā situācija ziemas sākumā atkal bija tuvu dramatiskai, – atzīst atkritumu apsaimniekošanas kompānijas **Veolia vides serviss** komercdirektors **Mārtiņš Korotkevičs**. – Mūsu mašīnas nevarēja piekļūt konteineru laukumiem. Traucēklis bija ne tikai netīrītie ceļi, bet arī uz brauktuves novietotās apkārtejo māju iemītņu mašīnas. Kūpas jau tā ievērojami sašaurināja piebraucamos ceļus, bet to malās atstāto transportlīdzekļu dēļ atkritumu vedēji vispār neriskēja braukt klāt pie konteineriem.

## Novietojiet mašīnas pareizi!

Varētu likties, ka situācija ir gluži izdevīga atkritumu apsaimniekošanas uz-

nēmumu darbiniekiem: nevari tikt klāt konteineru laukumam, vari ātrāk doties mājās. Taču **Mārtiņš Korotkevičs** teic, ka atkritumu savākšanas mašīnu šoferiem tas ir ārkārtīgi neizdevīgi:

– Ja atkritumi netiek izvesti, mūsu darbinieki nesaņem algu par reisu. Tāpēc vairākumā gadījumu mašīnu šoferi cenšas par katru cenu aizkļūt līdz konteineru laukumiem. Reizēm viņi pārlietu cenšas un var aizķert sniegā atstātu privāto mašīnu. Tādā gadījumā mūsu kompānija ir spiesta samaksāt automobiļa īpašniekam kompensāciju. Tur, kur iedzīvotāji pareizi novieto savas mašīnas, tādas nelaimes nenotiek.

## Kā palīdzēt grūtā situācijā?

Pilsētas varas struktūras aicina iedzīvotājus neatstāt mašīnas ceļa vidū. Privātais transports traucē izbraukt ne tikai atkritumu vedējiem, bet arī „ātrajai palīdzībai” un ugunsdzēsējiem. Sekas tam var būt neprognozējamas.

– Ņemsim kaut vai tos pašus atkritumus – tie ātri sakrājas konteineru laukumos, – saka **Korotkevičs**. – Ziemā tas nav tik bīstami kā siltajos vasaras mēnešos, taču jau pats atkritumu dau-



**VEOLIA**  
VIDES SERVISS

jiem laukumiem: „Tas ir jūsu pienākums, pārējais mūs neinteresē!”

– Viens otrs iesaka mūsu šoferiem izstumt konteinerus uz ceļa un tur atkritumus pārkraut mašīnās. Reizēm tas ir iespējams, bet lielākoties konteineru nelieli ritentiņi iestieg sniegā. Ar savām rokām aizstiept līdz mašīnai 400 kilogramu smago konteineru šoferis nevar, – saka **Veolia vides serviss** pārstāvis. – Lūdzam klientus saņemt mūs. Pie pirmās iespējas atkritumi tiks izvesti. **K**

dzums rada antisantīrus apstākļus un bojā mūsu dzīves vidi.

Pēc speciālista domām, ir iespējams normalizēt pat vissmagāko situāciju, vajag tikai, lai visi pilsētas komunālie dienesti darītu savu darbu – pilsēta tīrītu maģistrālās ielas, sētnieki un namu pārvalžu tehnika rūpētos par iekšpagalmiem un mašīnu īpašnieki

ar cieņu izturētos pret lielā transporta vajadzībām.

## Sūdzības adresējiet pārvaldniekam

Ja bagātīgi snieg, iedzīvotāji bieži zvina atkritumu apsaimniekošanas uzņēmuma operatoram un pieprasa aizvērt atkritumus no aizputināta-

Vides zinātnājs **Raitis Sametis** teic, ka, ievērojot dabas līdzsvara likumus, saltam un snieginam ziemas sākumam vajadzētu sekot siltākai ziemas otrajai pusei, reizēm ar nokrišņiem lietūs veidā, kam seko agrs, taču pavēss un ilgstošs pavasaris. Ņemot vērā dažādus globālos dabas procesus, ir visai grūti noteikt precīzu ziemas ilgumu un pavasara iestāšanās laiku, tomēr ir dzīvās dabas norādes, kuras parāda tendenci, kas piepildās apmēram par 65%, teic **Sametis**.

**Latvijas Vides, ģeoloģijas un meteoroloģijas centra** prognožu nodaļas vadītājs **Andris Viksna** uzskata, ka precīzu laika prognozi iespējams noteikt dažām dienām, bet mēnesim nosakāmas vien gaidāmās tendences. Sinoptiķi sola Latvijā līdz janvāra beigām salu līdz -7 grādiem. Britu dienests **Met Office** paredz, ka Rietumeiropā vēl gaidāmas straujas gaisa temperatūras svārstības un puteņi.

# ABONĒT? TAS VIEGLI IZDARĀMS!

KLŪSTIET PAR VIENU NO TIEM VAIRĀKIEM TŪKSTOŠIEM LATVIJAS IEDZĪVOTĀJU, KĀS AR MŪSU LAIKRAKSTA STARPniecību SAŅEM JAUNĀKO INFORMĀCIJU PAR KOMUNĀLAJIEM PAKALPOJUMIEM UN MĀJOKĻU APSAIMNIEKOŠANU

„Darīsim Kopā!” abonē SIMTIEM mājas vecāko un dzīvokļu īpašnieku sabiedrību pārstāvju Rīgā un visā Latvijā.

Tagad mūsu avīze ar lielāko namu pārvalžu starpniecību tiek izplatīta visā Latvijā. Bet, ja jūs vēlaties vienmēr garantēti saņemt jaunāko numuru, ērtāk būtu avīzi pasūtīt.

Tas ir pavisam viegli izdarāms!



**BANKĀ**  
(arī internetbankā)

Vienkārši pārskaitiet mums maksu par abonēšanu līdz gada beigām – **Ls 6,00**, maksājumā norādot šādus rekvizītus:

Saņēmējs: **SIA „EGO projekts”**

Reģistrācijas numurs: **40003060213**

Adrese: **Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011**

Saņēmēja banka: **AS Swedbank**

SWIFT kods: **HABALV22**

Saņēmēja konta numurs: **LV42HABA0001308033798**

Maksājuma mērķis: **abonenta pilna adrese, ieskaitot pilsētu un pasta indeksu. Norādiet arī avīzes nosaukumu „Darīsim Kopā!” (ja vēlaties avīzi saņemt latviešu valodā) vai „Делаем вместе!” (ja vēlaties saņemt krievu valodā).**

**PASTĀ**

Tagad mūsu avīzi var pasūtīt arī pastā. Dodieties uz tuvāko pasta nodaļu, noformējiet abonementu 2011. gadam un dzīvojiet bez raizēm – avīzi jums piegādās pastnieks.

Pasūtīt avīzi, atcerieties:

**1255** – indekss izdevumam **latviešu** valodā,

**1256** – indekss izdevumam **krievu** valodā.

Jautājumus varat uzdot pa tālruni **+371 20042031** vai elektronisko pastu **info@kopaa.lv**.



# AR RŪPĒM PAR MĀJOKLI С ЗАБОТОЙ О ЖИЛЬЕ



- 11. marts**  
Starptautiskā santehniķu diena
- 22. marts**  
Starptautiskā ūdens diena
- 27. maijs**  
Eiropas Kaimiņu diena
- 8. jūnijs**  
Starptautiskā mājsaimnieču diena
- 9. jūnijs**  
Starptautiskā draugu diena
- 3. oktobris**  
Starptautiskā mājokļu diena
- 19. novembris**  
Vispasaules tualetes diena

- 11 марта**  
Международный день сантехников.
- 22 марта**  
Всемирный день воды
- 27 мая**  
Европейский день соседа
- 8 июня**  
Международный день домохозяек
- 9 июня**  
Международный день друзей
- 3 октября**  
Международный день жилья
- 19 ноября**  
Международный день туалета

**GALVENIE DATUMI GUDRIEM ĪPAŠNIEKIEM:**

**15. oktobris – 15. novembris.** Pārvaldniekam jānosūta dzīvokļu īpašniekiem mājokļa apsaimniekošanas tāmes projekts nākamajam gadam. Līdz 15. novembrim mājas īpašnieku kopsapulcei ir tiesības apspriest un mainīt pārvaldnieka piedāvātos apsaimniekošanas un remonta plānus!

**1. aprīlis.** No šīs dienas dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieprasīt no pārvaldnieka pilnu pārskatu par mājas apsaimniekošanu iepriekšējā gadā.

Главные даты для мудрых собственников:

**15 октября – 15 ноября.** Управляющий обязан предоставить собственникам квартир проект сметы на обслуживание жилья в следующем году. До 15 ноября общее собрание владельцев дома имеет право обсудить и изменить планы управляющего на обслуживание и ремонт!

**1 апреля.** С этого дня собственники квартир имеют право требовать у управляющего полного отчета об обслуживании дома в прошлом году.

# 2011

## Janvāris

P	O	T	C	P	S	Sv
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

## Februāris

P	O	T	C	P	S	Sv
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28						

## Marts

P	O	T	C	P	S	Sv
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

## Aprīlis

P	O	T	C	P	S	Sv
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

## Maijs

P	O	T	C	P	S	Sv
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

## Jūnijs

P	O	T	C	P	S	Sv
	1	2	3	4	5	
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

## Jūlijs

P	O	T	C	P	S	Sv
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

## Augusts

P	O	T	C	P	S	Sv
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

## Septembris

P	O	T	C	P	S	Sv
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

## Oktobris

P	O	T	C	P	S	Sv
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

## Novembris

P	O	T	C	P	S	Sv
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

## Decembris

P	O	T	C	P	S	Sv
		1	2	3	4	
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	