

# Darīsim KOPĀ!

**VISS PAR APKURI**

8. lpp.

**GADA LAIKĀ IEDZĪVOTĀJU PARĀDI  
PIEAUGUŠI PAR 8 MILJONIEM.  
KAS BŪS TĀLĀK?**



**IZĪRĒ, BET KONTROLĒ**

10.–11. lpp.

**KĀ NEKĻŪDĪTIES,  
IELAIŽOT DZĪVOKLĪ ĪRNIĒKU**

№3 (55), marts 2013

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

## 1. APRĪLIS – KLĀT PĀRSKATU LAIKS!

**Uzziniet, kā pārvaldnieks  
2012. gadā tērējis jūsu naudu**

3.-4. lpp.



**KĀ  
PAREIZI  
PĀRŅEMT MĀJU?**

**Instrukcija  
dzīvokļu īpašniekiem,  
kuri vēlas līdztiesību  
ar apsaimniekošanas uzņēmumu**

6.-7. lpp.

ar apsaimniekošanas uzņēmumu





# NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKĻA SLAZDS

## Kā nekļūt par parādnieku pret paša gribu?

„Gribu pastāstīt lasītājiem par kādu problēmu, kas patakšoja manas ģimenes maciņu. Runa ir par nekustamā īpašuma nodokļa samaksu. Nezināšanas un muļķīgu pārpratumu pēc es par savu dzīvokli pārmaksāju divus latus, bet mana mīlotā sieviete tādā pašā situācijā pārmaksāja gandrīz 30 latu,” raksta mūsu lasītājs Kirils.

– Es vienmēr pats maksāju rēķinus, tāpēc biju ļoti pārsteigts, kad šā gada februārī no Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes saņēmu maksāšanas paziņojumu par nekustamā īpašuma nodokli 2013. gadam, kā arī... uzaicinājumu segt parādu par 2012. gadu! – stāsta Kirils. – Piezvanīju uz pārvaldi, lai noskaidrotu, kā mūsu ģimenei, kas ļoti akurāti maksā rēķinus, varēja rasties nodokļa parāds par dzīvokli.

Man paskaidroja, ka 2012. gada februārī man esot vajadzējis saņemt kārtējo nodokļa rēķinu par mājokli. Teicu, ka tādu sūtījumu no Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes noteikti neesmu saņēmis. „Tādā gadījumā jums vajadzēja mēneša laikā mums piezvanīt un pieprasīt rēķina kopiju!” atbildēja speciālists.

Bet mēs nezinājām ne to, ka jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis par dzīvokli, ne arī to, ka mūsu pienākums ir pašiem pieprasīt rēķinu pašvaldībā. Aprunājos ar paziņām, un atklājās, ka daudzi no viņiem nav saņēmuši rēķinus no Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes. Tā cilvēki pret savu gribu kļūst par parādniekiem.

Ieņēmumu pārvaldē painteresējās: „Kas būtu, ja līdz mums nebūtu atnācis arī 2013. gada rēķins?” „Par katru nokavēto dienu nodokļa pamatsummai tiek pieskaitīta kavējuma nauda,” man paskaidroja. „Kad jums būtu iekrājušies 50 latu liela kavējuma nauda, mēs nosūtītu jums brīdinājumu”.

Manuprāt, tas ir ļoti netaisni pret godīgajiem nodokļu maksātājiem.



Personiski es par maksājuma nokavēšanu samaksāju četrus latus, bet manai meitenei bija iekrājušies gandrīz 30 latu liela kavējuma nauda. Viņa droši vien vēl tagad nezinātu, ka ir parādniece, par ko viņai aprēķināts naudas sods, ja es nebūtu aprakstījis savu situāciju un viņa nebūtu vērsusies ieņēmumu pārvaldē pēc paskaidrojumiem.

Vēlos pateikt visiem dzīvokļu, māju un zemes īpašniekiem Rīgā: ja jūs šā gada februārī neesat no Rīgas domes ieņēmumu pārvaldes saņēmuši nodokļa rēķinu, steidzami zvaniet un prasiet, lai jums sūta kopiju. Citādi ne aci nepaspēsiet pamirkšņināt, kad jau būsiet kļuvuši par parādniekiem un jūs sodīs ar kavējuma naudu!” **K**

## Komentē Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes vadītājs Ilmārs Ziedonis:

– Kļūmes ar rēķinu izsūtīšanu tiešām gadās, tāpēc aicinām visus rīdziniekus, kam pieder mājokļi vai zeme un kas līdz 15. martam nav saņēmuši maksāšanas paziņojumu par nekustamā īpašuma nodokli 2013. gadam, rakstiski informēt

par to mūsu iestādi. Tādā gadījumā mēs atkārtoti nosūtīsim nodokļa rēķinu.

Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes adrese: Terēzes iela 5, Rīga, LV-1012. **K**

## FAKTS

No 1. marta rīdzinieki par siltumenerģiju maksās pēc pašreizējā tarifa – 42,81 latu par megavatstundu. Tāda pati cena tiek prognozēta aprīlī. Salīdzinājumā ar janvāri tarifs galvaspilsētā samazinājies par 4,4%.

## PĀRVALDNIKI JAUTĀ POLITIĶIEM

Aizejošā ziema ir parādījusi, cik svarīgas tautai ir komunālo pakalpojumu, tarifu un mājokļu apsaimniekošanas problēmas. Tas ir īsts karadarbības teātris, kur gan mājokļu īpašniekiem, gan viņu pārstāvjiem pārvaldniekiem jādemonstrē maksimāla pacietība un izdoma, lai aizstāvētu savas tiesības.

Šovasar Latvijā notiks pašvaldību vēlēšanas. Daudzas partijas pretendē uz varu pilsētās un novados. Bet kā lai cilvēki zina, par ko balsot, ja viņi nezina politiķu viedokli galvenajos ar mājokļiem saistītajos jautājumos?

Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija un Rīgas apsaimniekotāju asociācija aicina politisko partiju vadītājus skaidri un precīzi pateikt, ko viņi paredzējuši darīt, lai

- palīdzētu iedzīvotājiem mājokļu siltināšanā?
- uzlabotu komunālo pakalpojumu kvalitāti?
- uzlabotu pārvaldnieku darbības kvalitāti?
- nodrošinātu maznodrošinātajiem dzīvokļa pabalstus?
- ieviestu tiešos norēķinus ar pakalpojumu sniedzējiem?
- ieviestu individuālu siltumenerģijas un ūdeni patēriņa uzskaiti?
- samazinātu ūdens korekciju?
- uzlabotu ar mājokļu apsaimniekošanu un komunālajiem jautājumiem saistītos normatīvos aktus?

Ceram, ka politiķi izklāstīs savas programmas šo jautājumu risināšanā. Tas palīdzēs vēlētājiem izšķirties, par ko balsot pašvaldību vēlēšanās, kā arī sekot tam, kā politiķi pilda savus solījumus. Aicinām visas partijas, kas gatavojas startēt vēlēšanās galvaspilsētā, sūtīt mums atbildes, lai publicētu tās avīzē „Daršim Kopā!” aprīļa numurā. **K**

**ŪDENS UN SILTUMA SKAITĪTĀJI**  
Pārbaude, nomaiņa, uzstādīšana

**Nepārmaksā par ūdeni?  
Ir risinājums!**

Pieteikumiem internetā atlaide **10%**

**OROLS**  
ŪDENS UZSKAITE

67812195 info@orols.lv  
www.orols.lv

www.assam.lv

**Bīdamas alumīnija LODŽIJAS, dažādu konstrukciju no 300 Ls**

**LOGI. METĀLA DURVIS**

**Apdares darbi**

**PENSIONĀRIEM IR ATLAIDES SAMAKSAI PAR LOGIEM!**

Rīga, Lienes iela 1 (ieeja no Krasotāju 20)  
tālrunis: 67790789, 22385482, 27646064

www.assam.lv

**Utori BERAMO BŪVMATERIĀLU TIRDZNIECĪBA UN PIEGĀDE**

Visu veidu smiltis, grants, dolomīta un granīta šķembas, baltās un pelēkās marmora drupatas, oļi, tenisīts, smiltis ar sāli, tehniskā sāls (neiesaiņota vai 50 kg maisos), betons, java, keramzīts, izdedži, malka, MELNZEME, KŪTSMĒSLI, KŪDRA.

**BŪVGRUŽU, SADZĪVES ATKRITUMU, SNIEGA SAVĀKŠANA UN IZVEŠANA:**  
Teritoriju, pagrabu un telpu tīrīšana, **ĒKU DEMONTĀŽA**

**TRANSPORTA PAKALPOJUMI:** pašgāzēji GAZ, ZIL, KamAZ, Mercedes-Benz, Renault, MAN, Ekskavators.

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

Tālrunis: **67529957** no 8.00 līdz 20.00, mob. **29255785**

ATLAIDES DERĪGUMA TERMIŅŠ NAV IEROBEŽOTS

**ATLAIDE KUPONA UZRĀDĪTĀJAM 5%**

**Sistemserviss**

PĀRBAUDE, SERVISS, PIEGĀDE

**20 GADU PIEREDZE**

• **C KLASES ŪDENS PATĒRINA SKAITĪTĀJI - OFICIĀLS PĀRSTĀVIS BALTIJĀ**

• ŪDENS UN SILTUMA SKAITĪTĀJI

• MANOMETRI, TERMOMETRI

20040513, 67245756

✓ **Kā jāapsaimnieko mājokļi?**

✓ **Kas maksās par remontu?**

✓ **Kādas tiesības ir iedzīvotājiem?**

✓ **Kāpēc aug tarifi?**

**Par to visu – mūsu portālā**

**www.kopaa.lv!**

**Jaunākās ziņas katru dienu**



# KLĀT PĀRSKATU LAIKS!

## Līdz 1. aprīlim namu pārvaldniekiem jāpaskaidro iedzīvotājiem, kā tērēta viņu nauda

Ilona MILLERE

Šajā laikā dzīvokļu īpašnieki varēs atgādināt namu pārvaldniekiem, kurš mājā ir saimnieks. Sākot no 1. aprīļa, namu pārvaldniekiem rakstveidā jāsniedz iedzīvotājiem pārskats par uzticēto pārvaldīšanas uzdevuma izpildi, tai skaitā par pārvaldnieka rīcībā nodoto finanšu līdzekļu izlietojumu. Šis burvju papīrs parādīs, kādi ir bijuši mājas reālie ienākumi iepriekšējā gadā un kā pārvaldnieks izlietojis no iedzīvotājiem saņemto naudu.

### Tiesības uz informāciju

Diemžēl ne visi mājokļu īpašnieki zina, ka viņiem ir tiesības saņemt no pārvaldnieka gada pārskatu, un nepieprasa to, bet vēlāk žēlojas, ka pārvaldnieks viņiem nesniedz informāciju, tur viņus pilnīgā neziņā un groza ciparus, kā pašam ienāk prātā.

Jā, gadās arī tā, ka pārvaldnieks ļaunprātīgi slēpj no klientiem patiesību, bet daudz biežāk mēs paši neizmantojam savas tiesības uz informāciju. Pēc visiem noteikumiem sastādīts namu pārvaldes gada pārskats sniedz dzīvokļa īpašniekam pilnīgu priekšstatu par to, kā apsaimniekotājs viņa nekustamais īpašums. Pamatojoties uz pārskatu, iespējams pārbaudīt pārvaldnieka darbu un pat pieņemt lēmumu par pāriešanu pie cita apsaimniekotāja (ja pašreizējais pārvaldnieks nav nodrošinājis iedzīvotājiem saprotamu un ticamu informāciju).

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas vadītājs Igors Trubko stāsta, ka iedzīvotāji var saņemt namu pārvaldes pārskatus un kādām niansēm dokumentā jāpievērš īpaša uzmanība.

### Likums „nepārņemtajiem”

- Namu pārvaldnieka pienākums sniegt iedzīvotājiem pārskatu ierakstīts Ministru kabineta noteikumos Nr. 1014, - saka Igors Trubko. - Turpat arī teikts, ka katru gadu līdz 1. aprīlim pār-

valdnieks nosūta dzīvokļu īpašniekiem paziņojumu, norādot, kur un kā var iepazīties ar pārskatu par iepriekšējā kalendāra gadā iekasēto un izlietoto maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Pēc dzīvokļa īpašnieka lūguma pārvaldnieks minēto pārskatu rakstiski nosūta attiecīgajam dzīvokļa īpašniekam.

- **Vai šis noteikums attiecas uz visiem pārvaldniekiem?**

- Uz visiem ne, tikai uz tiem, kas pārvalda privatizētās mājas, ko dzīvokļu īpašnieki vēl nav pārņēmuši no valsts vai pašvaldības bilances. Ar vārdu sakot, daudzdzīvokļu mājas, kurās nav dzīvokļu īpašnieku biedrības vai pilnvarotās personas.

- **Un kā tad ar iedzīvotāju pārņemtajām mājām?**

- Mājās, kur nodibināta dzīvokļu īpašnieku biedrība vai ievēlēta pilnvarotā persona, kas pārņēmusi ēku no pilsētas vai valsts, darbojas mazliet savādāka sistēma. Arī tur iedzīvotājiem ir tiesības saņemt no pārvaldnieka gada pārskatu, bet to, kad un kā pārvaldnieks atskaitīsies dzīvokļu īpašniekiem, nosaka nevis MK noteikumi, bet gan paši iedzīvotāji. Pārskata sniegšanas termiņiem un nosacījumiem jābūt ierakstītiem ar pārvaldnieku noslēgtajā pārvaldīšanas līgumā.

### Vienkārši pieprasiet!

- Kā zināms, privatizētu, bet iedzīvotāju nepārņemtu māju ir ļoti daudz, Rīgā pat lielums lielais vairākums...



Igors Trubko, Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs

- Tā tiešām ir. Tāpēc arī bija vajadzīgi Ministru kabineta noteikumi, kuros skaidri un gaiši norādīts, kad pārvaldniekam jāsniedz tādu māju iedzīvotājiem informācija par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu iepriekšējā gadā. Katru gadu līdz 1. aprīlim namu pārvaldei jānosūta dzīvokļu īpašniekiem paziņojums par to, kur un kā viņi var iepazīties ar jauno pārskatu.

- **Tāpat pats pārskats dzīvokļa īpašniekam uz mājām netiek sūtīts?**

- Parasti ne. Tāpēc ir svarīgi nepalaist garām uzaicinājumu ierasties pēc informācijas. Tas var būt publicēts apsaimniekošanas uzņēmuma mājas lapā internetā, atsevišķā rindīņā ierakstīts kārtējā dzīvokļa rēķinā vai izlikts mājas kāpņu telpā. Pievērsiet uzmanību tādiem paziņojumiem!

- **Pieņemsim, ka cilvēks paziņojumu nav pamanījis. Ko tad?**

- Jebkuram dzīvokļa īpašniekam ir tiesības pēc 1. aprīļa ierasties namu pārvaldē un palūgt atļauju iepazīties ar pārskatu gan par pagājušo gadu, gan par visiem iepriekšējiem gadiem. Šī informācija ir mājas lietas sastāvdaļa, tai jābūt jebkurā laikā pieejamai.

### Vai māja var pelnīt?

- Pārskatu izsniedz līdzņemšanai vai ļauj tikai izlasīt turpat uz vietas?

- Pēc dzīvokļa īpašnieka pieprasījuma viņam jāizsniedz pārskata kopija.

- **Mūsu lasītāji bieži sūdzas par pārvaldnieka visnotaļ skopajiem pārskatiem. Jā, papīrs ar skaitļiem ir iedots, bet norādīta tikai mājas ieņēmumu un izdevumu summa. Tiec nu skaidrībā...**

- Tajos pašos Ministru kabineta noteikumos Nr. 1014 norādīts, kā jāizskatās pārvaldnieka ikgadējam pārskatam. Tas ir visai saturīgs dokuments, kurā dzīvokļa īpašniekam tiek sniegtas ziņas par katru veikto remontdarbu, katru avāriju, mājas uzkrājumiem...

- **Pastāstiet, lūdzu, kādām pozīcijām jābūt pareizi sastādītā pārskatā!**

- Ņemsim un kopā ieskatīsimies pareizā šā dokumenta paraugā. Vispirms jāskatās pārvaldniekam jānorāda, cik daudz naudas bijis mājas kontā uz 2012. gada sākumu. Summa var būt gan pozitīva, gan negatīva. Minus zīme parādīsies tad, ja 2011. gadā māja pārtērējusi līdzekļus vai avansā saņēmusi no namu pārvaldes lielus remonta darbus.

- **Skatos, ka tālāk ir ieņēmumu daļa. Vai tajā tiek uzskaitīti līdzekļi, ko pārvaldnieks iekasējis no iedzīvotājiem?**

- Jā, tikai es tos nesauktu par mājas ieņēmumiem. Tā ir nauda, ko dzīvokļu īpašnieki namu pārvaldei samaksājuši ar konkrētu mērķi: mājas apdrošināšanai, zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa maksai. Bet tālāk nākamais postenis ir „Citi ieņēmumi”.

- **Kādi ieņēmumi var būt parasti daudzdzīvokļu mājai?**

- Šeit pārvaldnieks norāda, cik daudz naudas māja saņēmusi par koplietošanas telpu - bēniņu vai pagrabu izīrēšanu, par reklāmas izvietošanu uz mājas sienām un interneta operatoru iekārtu atrašanos uz jumta.

- **Šai naudai jāpaliek mājas kontā?**

- Protams, ja reiz nauda nopelnīta uz dzīvokļu īpašniekiem piederošā īpašuma rēķina, tai jānonāk mājas fondā. Tas ir iedzīvotāju tīrais ienākums, kuru viņi pēc tam var izlietot, piemēram, remontam. Namu pārvalde var iekasēt tikai nelielu maksu par menedžmentu - kādus 10-15% no naudas, kas saņemta par reklāmas izvietošanu vai telpu izīrēšanu.

### „Sanitārā” nauda iztērēta!

- **Tālāk pārvaldnieka gada pārskatā jāparādās mājas izdevumiem?**

- Jā, pirmā un galvenā pozīcija - kopīpašuma sanitārā kopšana. Pārvaldniekam jānorāda, cik daudz naudas šim nolūkam saņemts no iedzīvotājiem un cik daudz reāli iztērēts. Parasti ielānāta summa izrādās lielāka par patiesībā izlietoto. Bet to, kā būs šoreiz, grūti pateikt, jo ziemā lielus līdzekļus prasīja sniega un lāsteku tīrīšana no jumtiem. Tāpēc „sanitārā” pārpalikuma 2012. gadā varētu nebūt.

- **Pieņemsim, ka mūsu māja tomēr ietaupījusi uz sanitārās kopšanas rēķina. Kas tālāk notiks ar šo naudu?**

- Līdzekļu atlikums jāpārnes uz 2013. gadu, jo tā ir daļa no mājas kopējā fonda. Tikai precīzēšu vienu lietu: reizēm iedzīvotāji, redzot summu, ko namu pārvalde ielānojuši sanitārajai kopšanai, pauž sašutumu, sakot, ka par tādu naudu varētu algot trīs sētniekus, bet strādā tikai viens. Patiesībā namu pārvalde šo naudu tērē ne tikai apkopējas un sētnieka algošanai, bet arī kopšanai nepieciešamo materiālu un spectēru iegādei, deratizācijai un dezinfekcijai, kritušo lapu izvešanai, jumtu tīrīšanai un tā tālāk.

Turpinājums 4. lpp. →

## KUR VAR DABŪT AVĪZI?

■ Rīgas namu apsaimniekotājs:

- Lāčplēša iela 24, Rīgā
- Daugavas iela 1, Salaspils

■ Lielveikalos „Būvniecības ABC”, Rīgā:

- Pērnavas ielā 27/29
- Mūkusalas ielā 93

■ Rīgas apsaimniekotāju asociācija, Lāčplēša ielā 24 - 408, Rīgā

**Rīgas namu pārvaldnieka iecirkņos un nodaļās:**

- Klientu apkalpošanas centrs, Brīvības iela 49/53
- Buļļupe, Gobas iela 6a
- Centrs, Avotu iela 35a

■ Daugava, Maskavas iela 268/1

■ Jugla, Brīvības gatve 430a

■ Krasts, Maskavas iela 168

■ Kurzeme, Mārtaņa iela 7

■ Ķengarags, Aglonas iela 39

■ Mežciems, S. Eizenšteina iela 59

■ Pļavnieki, A. Deglava iela 106/4

■ Purvciems, Dzelzavas 17

■ Sarkandaugava, Tilta iela 11/1

■ Spilve, Dzirciema iela 52/2

■ Valdemārs, K. Valdemāra iela 106/108

■ Vecmīlgrāvis,

Baltāsbažnīcas iela 52

■ Zemgale, E. Smilģa iela 46

Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautājiet 18. aprīlī

### Avīze «Darīsim kopā!»

Izdevējs:  
SIA «EGO projekts»  
Reģistrācijas  
numurs: 000703294

Telefons: 20042031

Reklāmas nodaļa: 28681192

http://www.kopaa.lv

E-pasts: info@kopaa.lv

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas

Apsaimniekotāju Asociāciju

lespiests: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Tirāža: 20 000

# KLĀT PĀRSKATU LAIKS!

← Turpinājums no 3. lpp.

## Uzmanību – avārija!

### – Par kādiem izdevumiem vēl jāatskaitās pārvaldniekam?

– Noteikti par mājas tehnisko apkopi (te ietilpst ūdensvada un kanalizācijas sistēmas, siltumapgādes sistēmas, elektroapgādes sistēmas u.c. aprūpe), kā arī par plānā paredzēto remontdarbu izpildi.

### – Par to, lūdzu, sīkāk!

– Šajā pārskata pozīcijā pārvaldniekam sīki un precīzi jāuzskaita visi mājā 2012. gadā veiktie remontdarbi. Ārsienas siltināšana, jaunu durvju ielikšana un logu nomaiņa kāpņu telpās – tam visam jābūt skrupulozi aprakstītam, protams, norādot katra remonta vai labiekārtošanas darba cenu.

### – Bet ja ielānotais remonts mājā nav veikts?

– Pārskatā būs redzams, cik daudz naudas šim darbam sakrāts.

### – Kā pārvaldniekam jāapraksta 2012. gadā veiktie avārijas darbi?

– Viņam noteikti tie jānosauc, tāpat norādot cenu. Bet vispār ziņas par avārijām iedzīvotājiem jāsaņem visa gada gaitā. Piemēram, ja apstājies lifts vai pagrabā sācis tecēt ūdensvads, pārvaldniekam jānosūta dzīvokļu īpašniekiem vai arī kāpņu telpās jāizliek paziņojumi par gaidāmo ārkārtas remontu un jāinformē iedzīvotāji par to, kur var apskatīt remontdarbu tāmi. Pēc avārijas likvidēšanas pārvaldniekam desmit dienu laikā jāpaziņo dzīvokļu īpašniekiem, cik šie darbi mājāi izmaksājuši.

## Algu saraksta noslēpums

### – Vai pārvaldniekam jāstāsta iedzīvotājiem, kādu algu viņš saņēmis 2012. gadā?

– Pārskatā ir īpašas pozīcijas, kur norādīts mājas pārvaldīšanas pakalpojumu izmaksas un pārvaldnieka administratīvie izdevumi. Pārvaldnieka algu pēc tiem aprēķināt būs grūti, jo viņš droši vien pārvalda un apsaimnieko arī citu nekustamo īpašumu. Toties iedzīvotāji redzēs, cik konkrēti pārvaldniekam samaksājusi viņu māja.

### – Ar ko mājas pārvaldīšanas izdevumi atšķiras no pārvaldnieka administratīvajiem izdevumiem?

– Redziet, mājas iedzīvotāji var namu pārvaldei nodot tikai apsaimniekošanas funkciju, bet pārvaldīšanu veikt paši. Tad apsaimniekotājam būs tikai administratīvie izdevumi, ko veido administratīvo telpu un tehnikas uzturēšana, darbinieku algas. Ja apsaimniekošanas uzņēmums reizē pilda arī pārvaldnieka funkciju, iedzīvotājiem būs jāmaksā arī par grāmatvedības un juridiskajiem pakalpojumiem un mājas lietas kārtošānu.

## Paredzēt neparedzamo

### – Skatos, ka gada pārskatā jāatspoguļo tāda lieta kā namu pārvaldes neparedzētie izdevumi. Kas tie tādi?

– Parasti iedzīvotāji neparedzētiem izdevumiem katru mēnesi maksā vienu divus santīmus par dzīvojamās platības kvadrātmetru. Tā mājai veidojas neliels rezerves fonds, ar kuru pārvaldnieks var rīkoties bez dzīvokļu īpašnieku kopsapulces atļaujas.

### – Kā viņš drīkst tērēt mūsu uzkrājumus?

– Par šiem izdevumiem arī viņam jāinformē iedzīvotāji gada pārskatā. Tērēt šo naudu drīkst sīkiem neparedzētiem remontdarbiem vai sniega tīrīšanai no jumta, ja mājas pamatfondā līdzekļu tam nav pieticis.

### – Kādiem kopsavilkuma skaitļiem pārskatā iedzīvotājiem jāpievērš īpaša uzmanība?

– Pārskata beigās pārvaldnieks norādīs, cik daudz naudas mājas kontā bija palicis 2012. gada beigās un kāds bija dzīvokļu īpašnieku kopējais komunālo maksājumu parāds.

### – Vai no pārskata var uzzināt, konkrēti kuriem kaimiņiem ir lielākais parāds par dzīvokli?

– Nē, namu pārvaldei ir tiesības šādu informāciju sniegt tikai cilvēkam, ko dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir pilnvarojusi pārstāvēt visas mājas intereses.

## Tagad pārskati – visos līgumos

### – Jūs ieminējāties, ka dzīvokļu īpašnieku kopības un namu pārvaldes līgumā jābūt norādītam, kad pārvaldnieks sniedz iedzīvotājiem pārskatu. Bet redakcija saņem neskaitāmas sūdzības par to, ka pārvaldīšanas līgumā par to nekas nav teikts un pārvaldnieks atsakās sniegt klientiem informāciju.

– Daudziem valdījumā nepārņemto māju iedzīvotājiem vēl saglabājušies vecie līgumi ar namu pārvaldēm, kuros tiešām nav punkta par gada pārskata sniegšanas termiņu, tāpēc šie cilvēki ir it kā gaisā pakārti. Kāpēc? Tāpēc, ka mūsu likumdošanā ir nepilnība! Līdz 2012. gada 1. janvārim visus namu pārvalžu un klientu līgumus vajadzēja pārslēgt atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam. Un tajos obligāti jābūt ierakstītam punktam par ikgadējiem pārskatiem! Diemžēl ne visi pārvaldnieki izpildījuši likuma prasību. Dzīvokļu īpašniekiem tādā gadījumā noteikti jāpieprasa līguma pārslēgšana, bet, ja namu pārvalde atsakās, jāmeklē godprātīgāks pārvaldnieks, jo tā ir satraucoša zīme.

## Remonta izmaksas jākontrolē

### – Ko darīt, ja pārvaldnieks ignorē iedzīvotāju prasības, neizrāda viņiem pretimnākšanu vai sniedz ļoti „apcirptu” pārskatu?

– Diemžēl tā gadās. Esam vērsušies Ekonomikas ministrijā un pašvaldībā ar jautājumu, ko šādā gadījumā darīt iedzīvotājiem. Par pašvaldības namu pārvaldi var iesniegt sūdzību pilsētas mēram vai Administratīvajā tiesā, bet kā cīnīties ar privātzņēmējiem? Ak, vai, ierēdņi atbild, ka iedzīvotājiem pašiem nāksies izgudrot sodu pārvaldniekam. Viņi var lauzt ar pārvaldnieku līgumu un iesūdzēt viņu tiesā, jo, ja namu pārvalde nesniedz iedzīvotājiem finanšu informāciju, tas ir vistiešākais to cilvēku, kuri maksā uzņēmumam naudu, tiesību pārkāpums.

### – No mūsu lasītājas vēstules: „Pārvaldnieks pārskatā norādījis, ka cauruļu nomaiņai pagrabā iztērējis 11 tūkstošus latu, taču mēs šaubāmies, ka darba izmaksas bijušas tieši tādas”. Kā lai iedzīvotāji pārbauda, cik paties ir pārskats?

– Pagājušajā gadā pārvaldniekam bija jāiekārto katrā mājā atsevišķa grāmata, kurā tiek ierakstīta visa tehniskā un finanšu informācija par veiktajiem remontdarbiem. Jebkuram dzīvokļa īpašniekam ir tiesības iepazīties ar konkrēta darba tāmi.

### – Vai namu pārvaldei nav jāsašķir ar iedzīvotājiem lielu remontdarbu izmaksas? Runa taču ir par desmitiem tūkstošu latu.

– Ja privatizētas mājas iedzīvotāji nav izpildījuši likuma prasību un nav pārņēmuši māju savā valdījumā, pārvaldniekam nav obligāti jāsašķir ar viņiem darbu izmaksas. Pašvaldības namu pārvalde, piemēram, patstāvīgi rīko konkursus un veic iepirkumus. Iedzīvotājiem vai nu ar to jāsamierinās, vai tomēr jāpārņem māja.

### – Piedodiet, bet vai tas viņiem paver lielākas kontroles iespējas?

– Protams! Līgumā ar namu pārvaldi viņi varēs ierakstīt nosacījumu, ka nevienu remontu nedrīkst sākt bez iedzīvotāju piekrišanas un ka nevienu darbu māja neapmaksā bez mājas vecākā vai pilnvarotās personas īstenotas kontroles.

## Nedot vaļu blēžiem

– Iedzīvotāji mums sūdzas par dažu namu pārvaldnieku neiedomājamo nekaunību. Viens tāds uzrāda it kā pagrabā veiktās cauruļu nomaiņas tāmi, bet pārbaudē atklājas, ka caurules ir tās pašas vecās, bet nauda jau pazudusi. Ko darīt?

## KAS RAKSTĪTS LIKUMOS?

### Ministru kabineta noteikumi Nr. 1014

„25. Katru gadu līdz 1. aprīlim pārvaldnieks nosūta dzīvokļu īpašniekiem paziņojumu, norādot laiku un vietu (piemēram, mājaslapa internetā, informatīvs stends), kur var iepazīties ar pārskatu par iepriekšējā kalendāra gadā iekasēto un izlietoto maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (4. pielikums). Pēc dzīvokļa īpašnieka lūguma pārvaldnieks minēto pārskatu rakstiski nosūta attiecīgajam dzīvokļa īpašniekam”.

### Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums

#### 11.pants.

#### Pārvaldīšanas līguma nosacījumi

(...)

(2) Pārvaldīšanas līgumā norādāmas vismaz šādas ziņas un nosacījumi:

(...)

5) termiņi un kārtība, kādā sniedzams pārskats par pārvaldīšanas uzdevuma izpildi, tajā skaitā pārskats par pārvaldnieka rīcībā nodoto finanšu līdzekļu izlietošanu;

6) kārtība, kādā pārvaldnieks sniedz informāciju dzīvojamās mājas īpašniekam.

### Ministru kabineta noteikumi Nr. 908

#### Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi

25. Mājas lietas ceturtajā sadaļā iekļauj:

25.1. izdrukas no grāmatvedības dokumentiem (par iepriekšējo mēnesi), kas saņemtas no katra dzīvojamās mājas domājamās daļas īpašnieka vai dzīvokļa īpašnieka un apliecina pakalpojumu sniedzējiem pārskaitītos maksājumus, – līdz katra mēneša pēdējai dienai;

25.2. skaitītāju (gan mājas ievadā, gan dzīvokļos un citās telpās uzstādīto) mērījumus par iepriekšējo mēnesi, ja norēķinus par saņemtajiem pakalpojumiem veic ar pārvaldītāja starpniecību, – līdz katra mēneša pēdējai dienai;

25.3. dzīvojamās mājas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatu par katru iepriekšējo ceturksni – līdz kārtējā gada ceturkšņa pirmā mēneša piecpadsmitajam datumam, bet dzīvojamās mājas faktisko ieņēmumu un izdevumu gada pārskatu par iepriekšējo kalendāra gadu – līdz kārtējā gada 31.maijam;

25.4. ar dzīvojamās mājas tehnisko uzturēšanu saistīto darbu plānošanas dokumentus – 10 darbdienu laikā pēc attiecīgā plāna apstiprināšanas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;

25.5. ar dzīvojamās mājas tehnisko uzturēšanu saistīto darbu (siltumtīklu, elektroapgādes sistēmas tehniskā apkope, ūdensvada un kanalizācijas sistēmas apkope un citi darbi) izpildi apliecinātos dokumentus – divu darbdienu laikā pēc attiecīgo pasākumu veikšanas vai pieņemšanas un nodošanas akta parakstīšanas;

25.6. informāciju par uzkrāto līdzekļu apjomu – reizi gadā.

(...)

#### IV. Informācijas sniegšana

27. Dzīvojamās mājas īpašniekam ir tiesības iepazīties ar mājas lietu mājas lietas kārtotāja klātbūtnē.

– Tā jau ir krimināllieta. Galvenie dokumenti, kas apliecina mājā veiktos remonta darbus, ir līgums un darbu pieņemšanas akts. Ja šie dokumenti izrādās viltoti, iedzīvotājiem taisnā ceļā jādodas uz prokuratūru. Uz Rīgas apsaimniekotāju asociāciju pastāvīgi nāc cietušie, rāda it kā nomainīto tehnisko mezglu un komunikāciju fotogrāfijas. Spriežot pēc dokumentiem, darbs ir veikts, bet patiesībā mājai vienkārši norakstīta nauda. Piemēri tālu nav jāmeklē: pirms dažiem gadiem no amata tika atbrīvots pašvaldības namu pārvaldes vadītājs Sarkandaugavā. Viņu apsūdzēja par tamlīdzīgām izdarībām ar iedzīvotāju naudu.

– Vai jūsu praksē ir bijuši gadījumi, kad iedzīvotāji gūst uzvaru

### tiesas prāvā pret blēdīgu pārvaldnieku?

– Ir bijuši! Tikai, lūk, kas satrauc: viens otrs pārvaldnieks, baidīdamies, ka atklāsies veci grēki, uzvedas absolūti neadekvāti. Kad neapmierinātie iedzīvotāji cenšas pāriet citas namu pārvaldes paspārnē, tādi visiem spēkiem cenšas to aizkavēt. Viņi labi saprot, ka jaunais pārvaldnieks ātri atmaksos viņu blēdības, un tad arī līdz tiesai nav tālu.

Redakcijas vārdā piebilstsim, ka jebkura pārvaldnieka kontrole sākas ar gada pārskata saņemšanu. Tāpēc pacientieties aiziet uz namu pārvaldi un saņemt šo dokumentu. Lai arī papīrs nav liels, savu labumu tas noteikti dos. **K**



# MĒGINI SAMAKSĀT!

## Mazturīgie par dzīvokli atdod 34% ienākuma

Centrālā statistikas pārvalde aprēķinājusi, cik daudz naudas mājokļa uzturēšanai tērē vidējais statistiskais dzīvokļa īpašnieks vai īrnieks. Pēc CSP datiem, tie ir 90 latu jeb 17,2% no mājāsaimniecības rīcībā esošajiem ienākumiem.

Ar mājokļa uzturēšanu saistīto izdevumu apjomā tiek iekļauti izdevumi īrei par mājokļa izmantošanu, īpašuma nodoklis par mājokli, apkure, elektrība, ūdensapgāde un kanalizācija, atkritumu izvešana u.c. ar mājokli saistītie maksājumi, mājokļa remonta un regulārās uzturēšanas izdevumi, kā arī mājokļa apdrošināšanas izmaksas.

Trūcīgākie Latvijas iedzīvotāji par mājokli tērē līdz 34% no ienākuma.

Lai arī mājokļa uzturēšanas izdevumi ir pieauguši, tomēr pirmo reizi kopš 2008. gada šo pieaugumu ir apsteidzis iedzīvotāju ienākumu pieaugums, norāda CSP. Tātad viss kārtībā? Nebūt ne! Tikai 12% mājāsaimniecību mājokļa uzturēšanas izdevumus neuzskata

par aprūtinātajiem. 2012. gadā 21,7% mājāsaimniecību elementāra naudas trūkuma dēļ periodiski palika parādā namu pārvaldēm.

To mājāsaimniecību īpatsvars, kuras ir bijušas parādā divas un vairāk reizes, kopš 2008. gada pieaudzis no 7,6% līdz 17,5%.

Komunālo pakalpojumu rēķinus visgrūtāk ir apmaksāt ģimenēm, kurās ir viens pieaugušais ar bērniem līdz 17 gadu vecumam – 44% šādu nepilno ģimeņu ir bijušas parādā par siltumu un apsaimniekošanu. **K**

**Kā auguši mūsu izdevumi par mājokli? (Ls/mēnesī)**



### MĒNEŠA BILDE



### TARIFS – PAR 3% ZEMĀKS!

28. februārī Rīgā svinīgi atklāja siltumcentrāles *Ziepiņkalns* biokurināmā koģenerācijas staciju.

Siltumcentrāle *Ziepiņkalns* šobrīd ir viens no lielākajiem centralizētās siltumapgādes siltumavotiem Latvijā, kurā koģenerācijas procesā kā kurināmo izmantos šķeldu. Tās siltuma jauda ir 22 MW, bet elektriskā jauda 4 MW. Siltumcentrāles būvniecība izmaksāja 11 miljonus latu, no kuriem 3,5 miljonus Rīgai piešķīra Eiropas Kohēzijas fonds.

Uzņēmums *Rīgas siltums* jau iesniedzis Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijai jauno siltuma tarifu. Pateicoties siltumcentrāles *Ziepiņkalns* nodrošināšanai ekspluatācijā un vēl otras siltumcentrāles *Zasulauks* modernizācijai, tarifs galvaspilsētā būs par 3% zemāks nekā patlaban spēkā esošais. **K**

## RĒĶINI MARTĀ – VAI JAU JĀSĀK BAIDĪTIES?

Pēc *AS Rīgas siltums* prognozēm, martā rīdziniekiem par siltumu būs jāmaksā par 18,5% mazāk nekā februārī. Tas skaidrojams gan ar gāzes cenas svārstībām, gan augstāku āra gaisa temperatūru.

Kā paskaidroja uzņēmuma *Rīgas siltums* informācijas nodaļas vadītāja Linda Rence, pēc sinoptiķu aprēķiniem diennakts vidējā gaisa temperatūra februārī bija par 2,1 grādu augstāka nekā janvārī. Piedevām vēl pats mēnesis ir īsāks, un arī siltumenerģijas tarifs pazemināts par 4,4%, tāpēc rēķiniem jābūt mazākiem. Taču visumā siltums lēts vēl nebūs.

Šobrīd rīdzinieki ir parādā *AS Rīgas siltums* aptuveni 25 miljonus latu. Kā nesen intervijā *Latvijas Radio* atzina uzņēm-

muma vadītājs Normunds Talcis, *AS Rīgas siltums* ir nācies paņemt 22,5 miljonu latu lielu īstermiņa kredītu, lai norēķinātos ar energoresursu piegādātājiem.

Atgādināsim, ka galvaspilsētas pašvaldības uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks* joprojām aicina dzīvokļu īpašniekus pāriet uz dalītu apkures pakalpojuma apmaksu: 50% samaksāt ziemas sezonā un atlikušos 50% pēc apkures sezonas beigām, galējais termiņš – 30. septembris. Izlīdzinātie rēķini būtu pēdējais glābiņš tiem, kas nevēlas ieslīgt parādos, bet nespēj ziemā samaksāt pilnu summu.

– Pavisam jau esam noslēguši vairāk nekā 1500 vienošanos par siltuma pakāpenisku apmaksu, – pastāstīja *SIA Rīgas namu pārvaldnieks* pārstāvis Krists Leiškāns. – Iedzīvotāju interese ir liela – februārī mūsu iecirkņi saņēma ap 18000 zvānu ar jautājumiem par atlikto maksājumu. **K**

## KAD ATVIEGLOJUMU PIEMĒROŠANA KLŪS AUTOMĀTISKA?

Februārī iedzīvotāji no pašvaldības saņēma nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) rēķinus. Nodokli var samaksāt uzreiz par visu gadu, bet var arī maksājumus sadalīt četrās daļās – pa ceturkšņiem. Pirmais maksājums jāveic līdz 15. martam. Tostarp Valsts kontrole izteikusi aizrādījumu Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldei. Pēc kontrolieru domām, šī iestāde ieslīgusi birokrātijā, kas apgrūtina nodokļa atvieglojumu piešķiršanu rīdziniekiem.

Pārbaudot nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanas kvalitāti Rīgā, Valsts kontrole izmantoja nejausās izlases metodi. Tika konstatēts, ka 19% gadījumu nekustamā īpašuma nodokļa atbrīvojums ir piemērots nepamatoti. Piemēram, atbrīvojums ir piemērots ēkām, kur it kā tiek sniegti veselības pakalpojumi, kaut gan attiecīgajās telpās ārstniecības iestāde nav reģistrēta.

35% gadījumu pašvaldība nav izmantojusi iespēju laikus piedzīt nodokļu parādu, līdz ar to ir iestājies noilgums un parāds vairs nav piedzenams. Nekustamā īpašuma nodokļa parādi Rīgā 2010. gadā veidoja vairāk nekā 10 miljonus latu un 2011. gadā jau pārsniedza 12 miljonus latu.

Bet galvenais, ka 31% gadījumu pašvaldība nav izmantojusi iespēju nodokļa atvieglojumus piešķirt automātiski, lai gan ierēdņiem ir pieeja-

ma informācija no Valsts iedzīvotāju reģistra par politiski represēto personu statusu un no Invaliditātes informatīvās sistēmas par izsniegtajām invalīda apliecībām. Tā vietā, lai saņemtu atvieglojumus automātiski, invalīdiem un represētajiem katru gadu jāiesniedz pieteikums Pašvaldības ieņēmumu pārvaldei. Un tas nozīmē, ka veciem un slimiem cilvēkiem nākas gaidīt rindā.

Kontrolieri uzsver, ka atvieglojuma piemērošana tikai pēc paša nodokļa maksātāja pieteikuma iesniegšanas rada papildu administratīvo slogu nodokļu maksātājiem. Pēc revīzijas pašvaldībai ir sniegti ieteikumi pilnveidot darbu, lai nekustamā īpašuma nodoklis tiktu aprēķināts visiem īpašumiem, lai mazinātu administratīvo slogu nodokļu maksātājiem un lai tiktu uzlabotas procedūras parādu administrēšanā. **K**

### FAKTS

## RINDA SARUKUSI PAR 1000 CILVĒKIEM

2009. gada janvārī Rīgas domes palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā gaidīja 7695 rīdzinieki. Galvaspilsētā vidēji mēnesī tika izmitinātas 155 ģimenes, bet tai pašā laikā dzīvokļa rindā no jauna reģistrējās vidēji 89 ģimenes. Šobrīd rindā reģistrēti aptuveni 6500 rīdzinieki.

# KLŪT PAR MĀJAS SAIM

## Dzīvokļu īpašnieku pienākums ir pārņemt māju no pašvaldības. Bet kas būs tālāk?

Georgijs ŠABAĻINS

**Likums uzliek par pienākumu dzīvokļu īpašniekiem pārņemt mājas savā valdījumā, bet daudzi par to neko pat nav dzirdējuši, lai gan privatizācijas process pamatos jau pabeigts. Kādu labumu mums dod mājas pārņemšana? Kur vajadzētu vērsties, lai izpildītu likuma prasību? Ko zaudē cilvēki, kas mājokli nav pārņēmuši savā valdījumā? Saskaņā ar mūsu likumiem īpašnieku nepārņemtās mājas nav pilnīgi patstāvīgas. Tām jāpakļaujas pārvaldnieka lēmumiem. Minētos jautājumus uzdevām Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta speciālistam Ērikam Vitolam.**

### Likums ir, virzības nav

**- Kas par dzīvojamo māju pārņemšanu dzīvokļu īpašnieku valdījumā teikts Privatizācijas likumā?**

- Likuma 51. pants nosaka, ka dzīvokļu īpašniekiem sešu mēnešu laikā pēc tam, kad pieņemts lēmums par mājas privatizācijas uzsākšanu, jānotur kopsapulce, lai izveidotu dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai noslēgtu savstarpēju līgumu par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Īpašnieki var izvēlēties vienu no divām mājas pārvaldīšanas formām – nodibināt dzīvokļu īpašnieku sabiedrību (vai dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību, tā saukto *DzĪK*), vai arī nodot pārvaldīšanas tiesības ar savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Taču kopš 2004. gada, kad šis nosacījums tika pieņemts, lieta ir virzījies ļoti lēni. No aptuveni 6000 mājām, kas tobrīd bija Rīgas pašvaldības bilancē, desmit gados īpašnieki pārņēmuši ap 2000, turklāt aptuveni 1300 no tām ir nelielas mājas – ar četriem pieciem dzīvokļiem. Izskaidrojuma tam gaužām vienkāršs – tādu māju iemītniekiem ir vieglāk savstarpēji vienoties. Tajās izveidotās sabiedrības sekmīgi strādā. Kas attiecas uz daudzdzīvokļu mājām, tad iedzīvotāji pārņēmuši tikai 500 tādu „skudrupūžņu”.

**- Kāda ir tendence? Vai cilvēki sāk mosties?**

- Dīvaini, bet pēdējā gada laikā māju pārņemšanas procesā vērojama lejupslīde. Tā 2012. gadā pārņemtas tikai 44 daudzdzīvokļu mājas. Viennozīmīgi nevaru atbildēt uz jautājumu, vai tas ir labi vai slikti. Ja man to būtu vaicājuši pirms trim četriem gadiem, būtu teicis, ka slikti. Bet tagad situācija ir citāda: parādi, bankās iekļāti dzīvokļi, iedzīvotāji, kas kļūst par parādnieku ķīlniekiem – tās visas ir šā brīža realitātes.

### Mūsu smagā parādu nasta

- Vispirmām kārtām lejupslīde saistīta ar ekonomisko situāciju, – turpina Ēriks Vītols. – Daudzus dzīvokļu īpaš-

niekus apstādinājis parādu pieaugums par siltumu.

**- Kāda tam ir nozīme?**

- Pēc mājas pārņemšanas dzīvokļu īpašniekiem jāizlemj, kā dzīvot tālāk. Viņi iegūst tiesības patstāvīgi pārvaldīt savu māju vai arī uzdot to profesionālam namu pārvaldītājam. Ja viņi nolemj darboties patstāvīgi, parādu jautājums ir ļoti svarīgs. Pieņemsim, ka 60 dzīvokļu mājai ir triju četru tūkstošu latu parāds, ar ko nevienu vairs nevar pārsteigt. Bet, pārņemot mājas pārvaldīšanu, dzīvokļu īpašnieku biedrībai savā vārdā no jauna jānoslēdz līgumi ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem – uzņēmumiem *Rīgas siltums*, *Rīgas ūdens*, *Latvenergo*, *Latvijas gāze*, taču jebkurš pakalpojumu sniedzējs, parakstot līgumu, pieprasīs parādu samaksas garantijas. Tā sacīt, jūsu mājai ir četri tūkstošu latu parāds, esiet tik laipni un samaksājiet, citādi paliksiet bez siltuma un ūdens. Jaunajam pārvaldniekam nav uzkrājumu. Kā atrisināt šo jautājumu? Vienīgais risinājums – dzīvokļu īpašnieki ir ar mieru maksāt vairāk par apsaimniekošanu, lai dzēstu dažu dzīvokļu parādu.

**- Tad jau iznāk, ka iedzīvotāji patstāvīgi var pārvaldīt tikai tādu māju, kurai pārņemšanas brīdī nav finansiālu problēmu...**

- Māju bez parādiem šobrīd nav. Manuprāt, situācija ir ideāla, ja mājai ir minimāls parāds, kā, piemēram, namam Alauksta ielā 16, kurš komunālo pakalpojumu sniedzējiem palicis parādā tikai 500 latu. Bet tādi gadījumi ir uz vienas rokas pirkstiem saskaitāmi. Tā kā 60–70% no kopējiem maksājumiem veido maksa par siltumu, cilvēki galvenokārt ir parādā uzņēmumam *Rīgas siltums*.

Lielajām mājām grūti sākt patstāvīgu dzīvi, cita lieta – nelielās mājās, kur nav vairāk par sešiem līdz astoņiem dzīvokļiem. Tur iedzīvotāji beidzot ir sapratuši, ka neviens cits māju nepārvaldīs un neapsaimniekos labāk un lētāk un ka viņu privātpašumā neviens neko neieguldīs.

**- Ko darīt ar parādiem apkrauto lielo māju īpašniekiem, ja tie vēlas pārņemt māju, lai iegūtu lielāku patstāvību?**



Ēriks Vītols, Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta speciālists

- Pārņemot māju, iedzīvotāji tiešām iegūst lielāku brīvību. Mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu viņi var uzticēt pašvaldības vai privātai namu pārvaldei, un tādā gadījumā ciņa ar parādniekiem un attiecību sakārtošana ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem būs īpašnieku nolīgta pārvaldnieka uzdevums. Tikai jāsaprot, ka neviens pārvaldnieks savu naudu mājas iedzīvotāju vietā nemaksās.

### Process ieildzis

**- Kur var uzzināt, ka privatizācijas process mājā ir tiktāl, ka laiks pievērsties īpašuma pārņemšanai?**

- To var uzzināt mūsu departamentā vai pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā. Bet tādu māju, kas nav nodotas pilnīgai privatizācijai, Rīgā palicis ļoti maz – 100 līdz 200, ne vairāk. Aizkavēšanās lielākoties ir saistīta ar tiesāšanos par zemes īpašumtiesībām vai mantojuma lietām.

**- No kura brīža tiek rēķināti mājas pārņemšanai atvēlētie seši mēneši?**

- No brīža, kad saņemts paziņojums par to, ka māja nodota pilnīgai privatizācijai. Taču sanācis tā, ka šiem sešiem mēnešiem ļaudis īpašu uzmanību nepievērš. Jā, likumā tā ir ierakstīts, bet par termiņa neievērošanu nekādas sankcijas nav paredzētas.

**- Tātad tas nav nekāds briesmīgs, ja pārņemšana aizkavējas un ilgst septiņus mēnešus?**

- Patiesībā viss jau ir aizkavējies par astoņiem deviņiem... gadiem.

### Labums ir!

**- Bet kaut kāds labums no māju pārņemšanas pašu pārvaldīšanā tomēr ir?**

- Vispirmām kārtām izdevīgi ir tas, ka lētāk iespējams veikt remontdarbus. Valdījumā pārņemtas mājas dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības patstāvīgi izraudzīties būvfirma. Tur, kur namu pārvaldei jāriko iepirkuma konkurss, ne vienmēr dodot priekšroku lētākajiem piedāvājumiem, iedzīvotāji var gluži vienkārši veikt cenu aptauju un izvēlēties jebkuru izpildītāju. Tas ļauj ietaupīt ne mazums līdzekļu. Vēlos piebilst, ka pēdējā laikā tāda ekonomija ir pieejama arī valdījumā nepārņemto māju iedzīvotājiem, ja lēmums par remontu tiek pieņemts kopsapulcē. Piemēram, cilvēki vēlas uzlikt mājai jaunu jumtu nevis par 15 tūkstošiem latu, bet gan par 10 tūkstošiem un jau atraduši piemērotus jumta licējus. Lēmums tiek apstiprināts ar kopsapulces balsojumu, namu pārvalde par remontu samaksā no mājas kopējiem uzkrājumiem un pieņem darbu pēc vispārējiem noteikumiem.

Pārņemot māju savā valdījumā, dzīvokļu īpašnieki var ietaupīt uz administratīvo izdevumu rēķina. Tas iespējams tā, ka viņi izvēlas lētāku pārvaldnieku vai arī nolemj paši patstāvīgi pārvaldīt māju.

**- Vai dzīvokļu īpašnieku kopība pēc mājas pārņemšanas iegūst vēl kādas papildu tiesības?**

- Cilvēki iegūst plašākas iespējas ietekmēt savu dzīvi, pašiem pieņem lēmumus.

### Vajadzīgs līderis un spēja vienoties

**- Ar ko sākas mājas pārņemšanas process?**

- Vispirms jau mājā parādās ar iniciatīvu apveltīts cilvēks, līderis. Nevis vienkārši ziņošs cilvēks, bet organizators un praktiķis. Zināšanas pašas par sevi neko nedod, ja tu nespēj pārliecināt līdzcilvēkus par konkrētas rīcības nepieciešamību. Ar iedzīvotāju iniciatīvas grupas atbalstu, kuri aprēķinājuši visus tāda pasākuma plusus un minusus, līderis sāk darbu ar kaimiņiem. Nākamais solis ieceres īstenošanā būs dzīvokļu un nedzīvojamo telpu īpašnieku kopsapulce. Nosacījums, ko dažkārt piemirst: uz kopsapulci jāauzina simtprocentīgi visi dzīvokļu īpašnieki. Pirmajā sapulcē iedzīvotāji pieņem vispārīgu lēmumu par mājas pārņem-

šanu, apstiprina dzīvokļu īpašnieku sabiedrības statūtus vai ievēl pilnvaroto personu.

**- Ko tad, ja uz sapulci neierodas vajadzīgais skaits dzīvokļu īpašnieku?**

- Likums paredz iespēju lēmumu pieņemt dzīvokļu īpašnieku aptaujas veidā. Mājās, kur ir simt un vairāk dzīvokļu, patiešām ir grūti sapulcināt par 50 procentiem vairāk īpašnieku, kuri teiks „jā”. Jebkurā gadījumā lēmums jānoformē ar protokolu.

**- Lielākā daļa iedzīvotāju uzskata, ka mājas pārņemšanai jādibina dzīvokļu īpašnieku sabiedrība.**

- Viss ir atkarīgs no mājas lieluma. Ja tajā ir tikai daži dzīvokļi, sabiedrību var arī nedibināt, tā vietā dzīvokļu īpašnieki var noslēgt savstarpēju līgumu, kurā norādīti nosacījumi, ar kādiem īpašnieki uzņemas uzturēt māju. Dzīvokļu īpašnieki ievēl vienu pilnvaroto pārstāvi, kurš risina mājas pārvaldīšanas jautājumus, tai skaitā viņu vārdā slēdz līgumus ar namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumu (ja pieņemts lēmums pārvaldīšanu uzticēt profesionāļiem) un komunālajiem dienestiem.

Reizēm, lai vienotos, ar vienu sapulci vien nepietiek. Zinu māju, kur dzīvokļu īpašnieki pulcējās piecas reizes. Daudz atkarīgs no tā, cik labi mājas iemītnieki pazīst cits citu. Pozitīvs paraugs ir mājas, kas būvētas viena





# NIEKU

uzņēmuma darbiniekiem, kā renovētā māja Celmu ielā 5. Tur cilvēki jau ir seni paziņas.

## Ieteicams konsultēties

– Pieņemsim, ka sapulce notiks, lēmums pieņemts. Kas tālāk jādara?

– Lai arī lūdzam pie mums Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā. Bet vēl prātīgāk būtu pie mums iegriezties jau agrāk, idejas rašanās stadijā. Labi būtu mēnēsi pirms sapulces. Piemēram, iepriekš nepieciešams precizēt visus datus par dzīvokļu īpašniekiem. Uz sapulci jau nevar aiziet kurš katrs, tajā jāpiedalās vai nu pašam dzīvokļa īpašniekam, vai arī viņa pilnvarotai personai. Vai arī šāda situācija: jūs esat veikuši plašus priekšdarbus, sasaukuši sapulci, pieņēmuši vajadzīgo lēmumu, bet neesat pareizi noformējuši protokolu. Šķietams sikums, bet viss jāsāk no gala, jāzaudē laiks. Vēl arī jāzina, kā rīkoties kopsapulcē, ja mājā palikuši neprivatizēti vai zemesgrāmatā neierakstīti dzīvokļi. Ir daudz dažādu nianšu, kas jāzina. Tāpēc, lai viss izdotos jau pirmajā reizē, nāciet konsultēties pie mums Brīvības ielā 49/53, 512. kabinetā, vai zvaniet pa tālruni 67037221. Informāciju var iegūt arī mājas lapā [www.mvd.riga.lv](http://www.mvd.riga.lv).

– Kur jāiesniedz pieteikums par mājas pārņemšanu?

– Dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai pieteikums par dzīvojamās mājas pārņemšanu jāiesniedz Rīgas domes Mājokļu

un vides departamentā. Pieteikumam jāpievieno:

1. Ja dzīvojamā māja tiek nodota dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai:
  - a) sabiedrības statūtu kopija;
  - b) Uzņēmumu reģistra izsniegtās reģistrācijas apliecības kopija;
  - c) kopsapulces protokols par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;
  - d) lēmuma kopija par sabiedrības dibināšanu un izraksts no sabiedrības biedru reģistra;
- e) pilnvaru kopijas par to personu pārstāvības tiesībām, kuras kopsapulcē pārstāv dzīvokļu īpašniekus;
- f) dokumenti par visu dzīvokļu īpašnieku uzaicināšanu uz kopsapulci un par uzaicināšanu balsot, pieņemot lēmumu bez kopsapulces sasaukšanas (dzīvokļu īpašnieku un/vai ģimenes locekļu saraksts ar viņu parakstiem par uzaicinājuma saņemšanu vai pasta paziņojums par sūtījuma nosūtīšanu).
2. Ja dzīvojamā māja tiek nodota pilnvarotajai personai:
  - a) dzīvokļu īpašnieku savstarpējā līguma par kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu kopija;
  - b) kopsapulces protokols par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu un protokols par balsosšanas rezultātiem, ja dzīvokļu īpašnieku lēmums pieņemts, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci;
  - c) pilnvarojuma dokumenti dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai, ja tas nav noteikts (a) punktā minētajā līgumā vai (b) punktā noteiktajā kopsapulces protokolā;
  - d) dokumenti par visu dzīvokļu īpaš-

nieku uzaicināšanu uz kopsapulci un par uzaicināšanu balsot, pieņemot lēmumu bez kopsapulces sasaukšanas (dzīvokļu īpašnieku un/vai ģimenes locekļu saraksts ar viņu parakstiem par uzaicinājuma saņemšanu vai pasta paziņojums par sūtījuma nosūtīšanu);

e) pilnvaru kopijas par to personu pārstāvības tiesībām, kuras kopsapulcē pārstāv dzīvokļu īpašniekus.

## Izdevumi – minimāli

– Ar kādiem tēriņiem jāreķinās iedzīvotājiem mājas pārņemšanas procesā?

– Konsultācijas pie mums ir bez maksas. Dzīvokļu īpašnieku sabiedrības reģistrācija Uzņēmumu reģistrā maksās astoņus latus. Jārēķinās arī ar kancelējas (uzaicinājumu uz kopsapulci izdrukāšana) un pasta (teiksim, ierakstītas vēstules Latvijā nedzīvojošajiem dzīvokļu īpašniekiem) izdevumiem. Iespē-

ziskai personai), vai arī noslēgt līgumu ar namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumu. Var palikt arī pie iepriekšējās namu pārvaldes, noslēdzot atsevišķu līgumu, saskaņā ar kuru dzīvokļu īpašniekiem un namu pārvaldei būs līdztiesīgas attiecības.

– Ko konkrēti pārņem dzīvokļu īpašnieki?

– Bez jau privatizētajiem dzīvokļiem tās ir koplietošanas telpas (kuras varēs iznomāt), mājas komunikācijas, jumts, ārsienas, bēniņi, pagrabs un mājai piesaistītais zemesgabals, ar vārdu sakot, viss, ko mēs saucam par kopīpašumu.

– Vai pareizi esmu sapratis, ka pēc mājas pārņemšanas dzīvokļu īpašnieku kopība var pati izlemt, kādus darbus mājā veikt, ko pieņemt darbā, ko atlaist?

– Ideālā gadījumā lēmumi tiek pieņemti kopsapulcē. Bet vispār jau pirms pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas aktivistiem vajadzētu būt

cībās. Pilsētai tāpat jau nav tiesību ieguldīt līdzekļus mājā, kur dzīvokļi ir privatizēti. Avārija? Tādā gadījumā saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu pārvaldniekam steidzami jālikvidē avārijas situācija, izmantojot šim nolūkam jebkurus viņa rīcībā esošus līdzekļus. Bet pēc tam iedzīvotājiem vienlīdz nāksies samaksāt papildu rēķinu. Jā, pirms daudziem gadiem pašvaldība izņēmuma kārtā piešķīra līdzekļus avārijas stāvoklī esošu jumtu remontam, bet šī programma jau sen ir beigusies.

## Daži „izaicinoši” jautājumi

– Kā jūs personiski domājat, vai cilvēkiem ir vērts pārņemt mājas pārvaldīšanu?

– Vispirmām kārtām par to vajadzētu domāt cilvēkiem, kas mīt nelielās daudzdzīvokļu mājās, kam piesaistīts liels zemesgabals. Šiem

**«Lielaļām mājām grūti sākt patstāvīgu dzīvi, cita lieta – nelielās mājās, kur nav vairāk par sešiem līdz astoņiem dzīvokļiem. Tur iedzīvotāji beidzot ir sapratuši, ka neviens cits māju nepārvaldīs un neapsaimniekos labāk un lētāk un ka viņu privātīpašumā neviens neko neieguldīs».**

jams, nāksies noirot telpu sapulcei, ja cilvēki nevēlēsies pulcēties mājas kāpņu telpā vai neatradīsies cita bez maksas izmantojama telpa.

– Dokumenti nodoti. Cik ātri viss norisināsies tālāk?

– Ja visi dokumenti iesniegti pašvaldībā, saskaņā ar likumu pienākas divi mēneši to pārbaudei. Jānosūta pieprasījums uzņēmumam Rīgas namu pārvaldnieks par mājas finansiālo stāvokli, vēl viens pieprasījums Rīgas domes Privatizācijas komisijai. Pēc nepieciešamo ziņu saņemšanas divu triju nedēļu laikā mēs nosūtām pieteikumu Rīgas domes Īpašuma departamentam, kur juristi pārbauda, vai viss atbilst likumam. Tālāk dokumentu pakete tiek nodota domes Juridiskajai pārvaldei. Un tad jau pēc Rīgas domes priekšsēdētāja rīkojuma izdošanas Īpašuma departaments 10 dienu laikā sagatavo aktu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai pilnvarotajai personai.

– Vai iekļaujaties noteiktajos termiņos?

– Gadās, ka šo to vajag precizēt (īpaši tas attiecas uz vecām mājām un mājām ar papildu telpām), tad gadās aizkavēšanās. Bet vispār mēs lietu neovilcinām.

## Vara mainījusies

– Pēc tam, kad māja pārņemta, to var pārvaldīt...

– ...vai nu paši, vai nodot šīs tiesības darbā nolīgtam pārvaldniekam (fi-

skaidrībā, kā tālāk dzīvot. Labi, ja ir sagatavots mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma projekts ar kādu firmu vai precīzs plāns, kā pašiem ar visu tikt galā.

– Vai dzīvokļu īpašniekiem pēc mājas pārņemšanas ir tiesības atteikties no kādiem pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumiem, kas tiem šķiet pārāk dārgi un nevajadzīgi?

– Jā, bet Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā paredzētas obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, no kurām atteikties nevar. Tāda ir dzīvojamās mājas sanitārā kopšana, iekārtu un komunikāciju tehniskā apkope u.c. Te iespējams arī ietaupīt, bet bez šiem darbiem iztikt nevar.

– Kā pareizi izraudzīties pārvaldnieku?

– Ja īpašnieku kopība ir pārņēmusi māju, tā ir arī mājas pārvaldītāja. Protams, tā var izraudzīties pārvaldnieku no pašu mājas iemītnieku vidus, kurš pildīs dzīvokļu īpašnieku sabiedrības vai kopsapulces uzdevumus. Starp citu, praksē nereti gadās, ka par pārvaldnieku kļūst sabiedrības valdes priekšsēdētājs. Tāpat arī dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības savas mājas pārvaldīšanas tiesības deleģēt jebkurai profesionālai namu pārvaldei – pašvaldības vai privātai.

– Ja iedzīvotāji ir pārņēmuši māju, vai tas nozīmē, ka no pašvaldības nekāda palīdzība nav gaidāma?

– Mājas pārņemšana neko nemaina tās īpašnieku un pašvaldības attie-

īpašniekiem noteikti ir izdevīgi pašiem pārvaldīt un apsaimniekot savu māju. Kā rīkoties lielo daudzstāvu māju iemītniekiem? Šai gadījumā es nevar tā vienkārši pateikt: „Nemiet!” Jāzina, vai mājai ir parādi, un jāsaprot – ja ir, tad nāksies strādāt ar parādniekiem. Ar 15 tūkstošu latu parādu aprkrautas mājas īpašniekus es nemudinātu pārņemt māju no pašvaldības bilances. Ja viņi nolems īpašumu pārvaldīt paši, beigu beigās var palikt bez siltuma, jo dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai nebūs uzkrājumu atsevišķu dzīvokļu parādu „amortizācijai”.

– Bet kā būs, ja māja paliks nepārņemta, būtībā tādā nelīdzsvarotā stāvoklī?

– Pagaidām izskatās, ka neviens ar varu neliks pārņemt mājas. Ja nebūs nekādu kardinālu grozījumu likumdošanas aktos, tāds stāvoklis var saglabāties ilgi.

– Vai tādu māju iemītniekiem nekļūs sliktāk salīdzinājumā ar to, kā ir šobrīd?

– Baidos, ka uz šo jautājumu pašreiz neviens jums precīzi neatbildēs. Tomēr es palieku pie pārliecības, ka īpašniekiem ir vērts pārņemt savus mājokļus. Pat tādā gadījumā, ja māja nav pārņemta, ir labi, ja tajā izveidota dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ievēlota pilnvarotā persona, jo tad var labāk kontrolēt pārvaldnieka darbu un tēriņus no mājas kopējiem remonta uzkrājumiem, pieņemt kopīgus lēmumus par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. **K**





# ŠOKA TERAPIJA NABADZĪ

## Cik valsts nopelna ar siltumenerģijas tarifa celšanu?

A. ŠEVČENKO

Februāra beigās Latvijas Pašvaldību savienība (LPS) nosūtīja Saeimas deputātiem un valdībai konkrētus priekšlikumus samilzušo problēmu risināšanai siltumapgādē, bet valsts īpaši nesteidz ieklausīties: pašvaldības jau trešo gadu skandina par katastrofu, bet pārmainu kā nav, tā nav. Varbūt kādam ir izdevīgi augstie tarifi?

### Laiks mosties, politiķu kungi!

Atklātajā vēstulē LPS raksta, ka atkārtoti veikusi pašvaldību aptauju par situāciju siltumapgādē. Aptaujātās pilsētu un novadu pašvaldības pēc stāvokļa uz 1. janvāri ir fiksējušas iedzīvotāju parādsaistības vēl nebijušā apjomā – gandrīz 40 miljonu latu.

– Mēs jau daudzus gadus runājam par siltumapgādes problēmām, bet ne Saeima, ne valdība nav atbilstoši reaģējušas uz mūsu priekšlikumiem! – saka LPS eksperts Aino Salmiņš. – Rezultātā uzkrātie parādi un to apjoma turpmāks pieaugums apdraud siltumapgādes uzņēmumu normālu darbu visā Latvijā.

Kādas pretenzijas ir Pašvaldību savienībai pret politiķiem? Piemēram, joprojām nav izstrādāts darboties spējīgs parādu kontroles un piedziņas mehānisms. Vidējais tiesvedības termiņš pirmās instances tiesās komunālo maksājumu parādu piedziņā ir viens līdz pusotra gada, kas pārsniedz divu apkures sezonu periodu. Šajā laikā nemaksātāji iekrāj vēl lielāku parādu, kuru maksāt nākas godprātīgajiem kaimiņiem.

Tostarp, pēc pašvaldību datiem, parādu kopapjoms salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu pieaudzis par 25%. Īpaši kritiska situācija ir novadu pašvaldībās,

kur parādsaistību apjoms pieaudzis par vairāk nekā 31%.

### 40% iedzīvotāju vajadzīga palīdzība

LPS skaidro arī apkures parādu krāsā pieauguma cēloni – tas ir valdības konsekventu lēmumu izraisīts tarifa kāpums. Piemēram, lēmums par akcīzes nodokļa piemērošanu dabasgāzei siltumenerģiju sadārdzinājis vidēji par 6–7%. Atsakoties samazināt PVN likmi no 12% līdz 5%, valsts papildus „nopenījusi” 18 miljonus latu.

„Veidojas paradoksāla situācija, ka valsts budžets pelna orientējoši 33 miljonus latu gadā uz siltuma izmaksu pieauguma rēķina, savukārt pašvaldības garantētā minimālā ienākuma un dzīvokļu pabalsta veidā 2013. gadā izmaksās vismaz 35 miljonus latu,” vēsta Pašvaldību savienība.

Kamēr valsts uz apkures sadārdzināšanās rēķina ir kļuvusi par 33 miljoniem latu bagātāka, liela daļa iedzīvotāju tā paša iemesla dēļ ir nonākusi trūkumā. Pēc oficiāliem datiem, 2013. gada janvārī Latvijā bija 109,5 tūkstoši trūcīgo. Eiropas statistikas aģentūra Eurostat uzskata, ka vairāk nekā 40% Latvijas iedzīvotāju ir pakļauti nabadzības riskam, lai gan spēkā esošā likumdošana par trūcīgiem atzīt tikai 6,8% mūsu valsts iedzīvotāju. Tātad cilvēkiem nav pat cerību saņemt kādu palīdzību, ir



tikai pienākums maksāt bezgalīgi augošos rēķinus.

### Vai gādāsim taupības krāsniņas?

Pašvaldības raida trauksmes signālus, paredzot jaunas problēmas ar parādiem, bet valsts ne ausu nekustina. Par maz vēl, ka parādus tā uzskata par maznozīmīgu problēmu, ar kuru jāietiek galā namu pārvaldniekiem un siltumapgādes uzņēmumiem, piedevām vara maksimāli distancējas no jebkādas palīdzības sniegšanas iedzīvotājiem. Piemēram, Saeima jau otrajā lasījumā akceptējusi grozījumus likumā „Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā”,

kuri... atsauc valsts pienākumu sniegt palīdzību dzīvojamo māju un dzīvokļu īpašniekiem ne tikai tad, kad jālikvidē terora akta, avārijas, stihiskas nelaimes vai citas katastrofas sekas, bet arī energoefektivitātes pasākumu veikšanai dzīvojamā mājā.

Tātad visas valdošās koalīcijas runas par to, ka renovācija ir mūsu vienīgā iespēja taupīt uz siltuma rēķina, ir tikai tukša gaisa tricīnāšana. Valsts visiem spēkiem demonstrē personisku neieinteresētību māju siltināšanā!

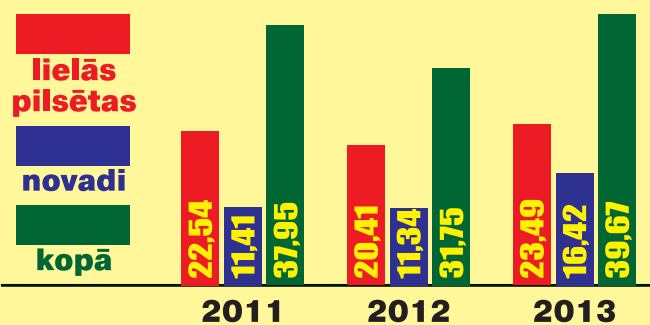
Grūti izskaidrot valdības gribas trūkumu siltumenerģijas tarifu jautājumā. Skaidrs, ka siltumapgādes uzņēmumi nevarēs mūžīgi nodrošināt apkuri uz parāda, tiem arī pašiem jāmaksā par

kurināmo. Skaidrs arī tas, ka Latvijas iedzīvotāji tā pieeši nekļūs tik bagāti, lai nebaidītos no kārtējā dzīvokļa rēķina. Atrisināt samilzušās problēmas iespējams tikai likumdošanas ceļā, ar radikāliem līdzekļiem – nodokļu samazināšanu, tarifu pārskatīšanu, jaunu iedzīvotāju atbalsta pasākumu ieviešanu.

Pieklājības dēļ valdība vismaz varētu patēlot, ka ir noraizējusies par šo jautājumu un meklē risinājumus, taču Ministru kabinetā viss ir mierīgi. Tur pieraduši problēmas pārlīkt uz tautas pleciem un atkal cer, ka viss pats par sevi nokārtosies. Ka tik valdība neattaptos par velti! Citādi mums visiem vajadzēs gādāt taupības krāsniņas... **K**

Latvijas Pašvaldību savienība no 2013. gada 15. janvāra līdz 5. februārim veica aptauju, lai noskaidrotu iedzīvotāju kopējos parādus par siltumu pēc stāvokļa uz 1. janvāri. Aptaujā piedalījās deviņas lielās pilsētas un 150 novadi un siltumapgādes uzņēmumi.

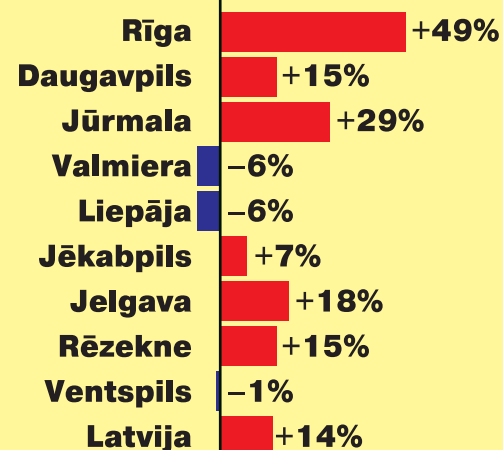
### Siltumapgādes parādu izmaiņas pilsētās un novados (milj. latu)



### Siltumapgādes parādu pieauguma tendences Rīgā (milj. latu)



### Parāda izmaiņas gada laikā





## GAJIEM

## FAKTI

- Parādu pieaugumu izraisījis siltumenerģijas tarifu kāpums, turklāt aptaujas rezultāti neatspoguļo patieso ainu. Daudzās pilsētās namu pārvaldnieki cenšas dzēst iedzīvotāju parādus, piemēram, izmantojot šim nolūkam māju remonta uzkrājumus. Tas nozīmē, ka reāli parāds var būt pat par 50% lielāks, nekā fiksēts aptaujas gaitā.
- Kārtējo rēķinu apmaksā uzlabojusies, taču vairākums iedzīvotāju nespēj dzēst vecos parādus.
- Pēc speciālistu domām, nepieciešams pilnveidot dzīvokļa pabalsta un garantētā minimālā ienākuma pabalsta sistēmu. Tas palīdzētu kaut daļēji atrisināt dzīvokļa parādu rašanās problēmu.
- Ar hipotēku apgrūtināto dzīvokļu īpašnieku parādi veido 1/3 no kopējā parāda par komunālajiem pakalpojumiem.
- Siltināšana vajadzīga 70% Latvijas māju, un tam nepieciešami 2,7 miljardi latu. Energoefektivitātes prasībām pilnībā atbilst tikai 3% mūsu māju.
- Latvija iepērk 2,3 miljardus kubikmetru gāzes gadā par 414 miljoniem latu, no šā daudzuma 60% tiek izlietoti apkurei. Tādu pašu daudzumu enerģijas no Latvijas izved, eksportējot šķeldu un neapstrādātus kokmateriālus, par ko ienākumi ir trīs reizes mazāki.
- LPS uzskata, ka nepieciešams likumdošanas ceļā piešķirt mājokļu īpašniekiem tiesības veikt tiešus maksājumus par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem un slēgt tiešus līgumus ar pakalpojumu sniedzējiem.

## KOMENTĀRS

## EKONOMISKS TARIFS UN IZLĪDZINĀTI MAKSĀJUMI

**Marta sākumā Saeimas Mājokļu apakškomisija noklausījās Pašvaldību savienības eksperta Aino Salmiņa ziņojumu. Apakškomisijas priekšsēdētājs Aleksandrs Sakovskis apgalvo, ka deputāti ir apņēmības pilni nopietni risināt parādu jautājumu.**

– Aplūkosim visus apkures problēmas aspektus. Uzskatu, ka vajag pārskatīt tarifu politiku, izanalizēt visas siltumenerģijas cenu veidojošās komponentes. Nav izslēgts, ka kaut kādas ekonomijas rezerves ir atrodamas pašā tarifā. Piemēram, kāpēc tarifā ielikta tieši 10 procentu peļņa pakalpojuma sniedzējam, kāpēc to nevarētu samazināt kaut vai līdz 7 procentiem?

**– Esat pārliecināti, ka spēsīt iesaistīties cīņā pret siltuma ražotājiem, kuri neapšaubāmi aizstāvēs savu peļņu?**

– Mums ir svarīgi izgaismot problēmas. Darbs ar tarifiem ir tikai viena no trim programmām, kas var ietekmēt iedzīvotāju maksājumu disciplīnu ilgākā perspektīvā. Otrs priekšlikums – normatīvajos aktos nostiprināt izlīdzinātā maksājuma jēdzienu, kas ļautu maksājumus par siltumu vienmērīgi sadalīt pa visu gadu. Vēl viens svarīgs moments – iedzīvotāju tiešie līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem. Tie nepieciešami, lai godīgiem cilvēkiem nenāktos pastarpināti maksāt svešus parādus.

**– Jūsu apakškomisija pievērsusies siltuma jautājumam. Bet vai tas nonāks līdz Saeimai?**

– Uzklaušījuši visas puses, mēs uzdosim Ekonomikas ministrijai izstrādāt attiecīgus grozījumus normatīvajos aktos, kurus tad arī izskatīs Saeima. Ziniet, ja mums būtu prezidentāla republika, tādi svarīgi jautājumi tiktu atrisināti ļoti ātri, bet Latvijā pagaidām ātri tiek pildīti tikai Briseles norādījumi.

**– Kad gaidīt jūsu darba augļus siltuma jautājumos?**

– Būšu apmierināts, ja lietu izdosies izkustināt no vietas līdz 2013. gada rudenim. Ir cerība nākamo sezonu jau sagaidīt ar sakārtotu likumdošanu komunālo pakalpojumu samaksas jautājumā.

**– Cilvēkiem klūs vienkāršāk maksāt par siltumu?**

– Jā, bet tas nemazina viņu atbildību par rēķinu samaksu. Prakse rāda, ka arī tagad dažās mazpilsētās cilvēki par siltumu maksā daudz akurātāk nekā rīdnieki. Tas nozīmē, ka maksājumu disciplīna ir atkarīga ne tikai no likumiem, bet arī pārvaldnieku sekmīga darba un dzīvokļu īpašnieku apzinīguma. **K**

## RNP ATSKAITĀS PAR VEIKTAJIEM REMONTDARBIEM



**14. martā pašvaldības namu pārvaldes Rīgas namu pārvaldnieks vadītājs Ervins Straupe sniedza pārskatu pilsētas domes Mājokļu un vides komitejai. Galvaspilsētas galvenajam pārvaldniekam nācās atbildēt uz asiem un reizēm nepatīkamiem deputātu jautājumiem.**

**Daudz runāts par Rīgas dzīvojamo māju jumtu avārijas stāvokli. Ko namu pārvalde darījusi, lai savestu tos kārtībā?**

– 2012. gadā mēs konkursa ietvaros saņēmām finansiālos aprēķinus 135 jumtu remontam, – pavēstīja Ervins Straupe, – bet reāli izdevās nomainīt tikai 58, jo pārējām mājām vai nu nebija nepieciešamo uzkrājumu, vai arī iedzīvotāji atteicās no remonta. Jauniem jumtiem pagājušajā gadā tika iztērēti 608 tūkstoši latu.

**Vai jūs stimulējat māju vecāko izraudzišanu?**

– Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta pirmajā daļā tiešām ir teikts, ka dzīvokļu īpašnieku kopība, noslēdzot attiecīgu līgumu, var pilnvarot citu personu izlemt kopības kompetencē esošus jautājumus (izņemot jautājumus, ko saskaņā ar likumu var izlemt tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē). Lai izvēlētos pilnvaroto personu, dzīvokļu īpašnieku kopībai ir jābūt ar mieru, ka viens cilvēks rīkojas visu īpašnieku vārdā. Tādas tiesības saskaņā ar Dzīvokļu īpašuma likumu iegūst persona, par kuru balsojušas vismaz 2/3 dzīvokļu īpašnieku.

Mūsu uzņēmums atbalsta māju vecāko ievēlēšanu un pat ir izdevis speciālu bukletu. 2012. gadā pilnvarotās personas ievēlētās 653 mājās. Šobrīd tādas personas jau ir 756 RNP pārvaldītajās mājās.

**Kādi remontdarbi veikti dzīvojamajās mājās?**

– 2012. gadā 79 mājās esam salabojuši inženierkomunikācijas (370 000 latu vērtībā), 129 mājās nomainījuši lo-

gus (362 000 latu), 195 mājās ielikuši jaunas durvis (200 000 latu), ar 13 mājām noslēguši līgumus par kāpņu telpu kosmētisko remontu un ar 18 mājām – par cokolu remontu.

**Kādi ir iedzīvotāju reālie parādi?**

– Pēc šā gada 1. janvāra datiem, iedzīvotāji mums bija parādā 28 417 800 latu. Salīdzinājumam: 2012. gada 1. janvārī pamatparāds bija 25 509 000 latu.

**Ko esat darījuši, lai pasargātu māju jumtus un pagrabus no zagļiem un vandāļiem?**

– Šā gada 7. martā 16 daudzdzīvokļu mājās tika ierīkota ugunsdrošības signalizācija. Savukārt apsardzes signalizācija ierīkota 267 siltummezglu telpās, 62 bēniņos un 16 lifta šaftās.

**Saskaņā ar likumu pārvaldniekam par ikvienu dzīvojamo māju jāiekārto mājas lieta, kurā jāapkopo mājas tehniskie un finanšu dokumenti. Sai informācijai jābūt pieejamai jebkuram dzīvokļa īpašniekam. Ko jūs darāt, lai izpildītu šo prasību?**

– Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.908 katrai mājai tiešām jāiekārto sava mājas grāmata. Pagaidām māju kadastrālās lietas, zemesgabalu plāni, informācija par māju īpašniekiem, tehniskā dokumentācija, plāni, inženierkomunikāciju shēmas, apsekošanas slēdzieni, apsaimniekošanas līgumi, kopsapulču protokoli glabājas mūsu namu pārvaldes iecirkņos,

bet mēs plānojam līdz 2014. gadam ieviest vienotu elektronisku mājas lietas formu. Visi ar māju saistītie dokumenti būs pieejami elektroniskā formā, un iedzīvotāji varēs operatīvi tiem piekļūt.

**Kā iedzīvotāji var steidzami izsaukt namu pārvaldes santehniku vai elektrīku un kur var iegūt precīzus viņu darba izceļojumus?**

– Paziņot par nepieciešamajiem remontdarbiem koplietošanas telpās iedzīvotāji var jebkurā mūsu klientu apkalpošanas centrā vai zvanot savas mājas pārzinim, kura kontakttālrunis vienmēr ir norādīts dzīvokļa rēķinā. Ārpus darba laika mēs zvanus pāradresējam avārijas dienestam.

Ja runa ir par remontu dzīvoklī, tad tādos darbus namu pārvaldes meistari līdz šim nav pildījuši, tāpēc arī cenrāža tiem nav. Bet šobrīd mūsu uzņēmums ir izstrādājis maksas pakalpojumu pilotprojektu, ko izmēģināsim Juglas un Kurzemes iecirkņos. Mēnesi sekosim projekta realizācijas gaitai, pēc tam izstrādāsim kārtību, kādā tamlīdzīgus pakalpojumus varētu saņemt dzīvokļu īpašnieki.

**Kā sokas ūdens korekcijas likvidēšana? Jūs esat piedāvājuši dzīvokļos uzstādīt precīzus skaitītājus, kā uz to raugās cilvēki?**

– Lai mājā uzstādītu vienota parauga ūdens patēriņa mērītājus, ir vajadzīgs kopsapulces lēmums. Dzīvokļu īpašniekiem ar balsu vairākumu jāatbalsta projekts un jāpieņem lēmums par tā finansēšanu (piemēram, maksu par skaitītājiem mēs varam kā atsevišķu pozīciju iekļaut nākamajā dzīvokļa rēķinā).

Līdz šā gada 1. janvārim vēlēšanos uzstādīt precīzus skaitītājus ar rādījumu attālinātas nolasišanas sistēmu bija izteikuši astoņu māju iemītnieki. Viena skaitītāja uzstādīšanas orientējoša cena ir 12,95 lati bez PVN, rādījumu nolasišanas sistēmas uzstādīšana vienam dzīvoklim – 24,50 latu. Bez tam īpašniekiem jāmaksā arī par pašu nolasišanu – 0,25 lati bez PVN mēnesī.

Atgādināsim, ka Rīgas namu pārvaldnieks apsaimnieko ap 4000 māju. Salīdziniet šo skaitli ar datiem par veiktajiem remontdarbiem, jumtu nomainīšanu un signalizācijas uzstādīšanu, un paši sapratīsiet, vai pašvaldības namu pārvalde var lepoties ar panākumiem. **K**



# IZĪRĒT DZĪVOKLI UN GULĒT

## Tas tikpat kā nav iespējams, stāsta mūsu lasītāja

Liene VARGA

**Daudzi, kas pirmo reizi izīrē dzīvokli, domā, ka tā būs viegla nauda. Patiesībā tas ir rūpju un raīžu pilns darbs. Dzīvokļu īpašniekiem jāsaprot, ka galvenais nav izīrēt iespējami dārgāk, svarīgākais ir to izdarīt tā, lai ienākums būtu stabils, bet nolietojums un konflikti – iespējami minimāli. Gudri sastādīts līgums ir tikai puse no darījuma, tam vēl jāpievieno gudrs, darbam ar īrnieku sagatavots dzīvokļa saimnieks.**

Lūk, kādu vēstuli mums atsūtījusi Anna Jelisejeva, kas vēlas dalīties Rīgas dzīvokļa izīrēšanas pieredzē.

### Īrnieki no dzīvokļa iznesa visu, kas bija nesams

„Viss sākās pirms trim gadiem, kad mana draudzene Sanita aizbrauca uz Angliju. Viņa tur apprecējās un strādā banku sektorā. Cilvēkam viss labi! Rīgā, tuvajā centrā, Sanitai palika labs dzīvoklis.

– Anna, izīrē dzīvokli labiem cilvēkiem, lai maksā par komunālajiem pakalpojumiem! – reiz viņa palūdza.

Draudzene atļāva man īres naudu tērēt pēc saviem iesakiem. Teica: „Lai tas tev matadatām!”

Paņēmu pilnvaru un sāku meklēt īrniekus. Dzīvoklis plašs, ar teicamu eiroremontu, dārgām mēbelēm. Viesistabā antikvāras vitrīnas, virtuvē lepna iekārta, trauku mazgājamā mašīna, dārgi trauki. Dzīvoklī papildam sadzīves tehnikas: ledusskapis, trīs televizori, mūzikas centrs, DVD atskaņotājs, veļas mazgājamā mašīna utt. Ar vārdu sakot, augstākais līmenis! Nu, domāju, ar izīrēšanu nebūs nekādu problēmu!

levietoju sludinājumu internetā, cenu norādīju attiecīgajam rajonam ne pārāk augstu – 200 latu. Zvanu bija bezgala daudz! Izvēlējos precētu pāri bez bērniem, bez mājdzīvniekiem un kaitīgiem ieradumiem. Jauki, runīgi un laipni cilvēki! Atbilstoši līguma nosacījumiem viņi samaksāja avansā par pirmo un pēdējo mēnesi, tad vēl samaksāja pusgadu uz priekšu, lai gan tas nebija obligāts nosacījums.

Nopriecājos, naudu ieliku atvilktnē nebaltaī dienai un domas par izmetu dzīvokli no galvas. Kas vēl man būtu darāms? Īrnieki atrasti, nauda saņemta... Pusgadu dzīvoklī nerādījās, īrnieki laiku pa laikam piezvanīja, lai pateiktu, ka viss ir normāli. Bet reiz tomēr nolēmu iegriezties un pārliecināties, ka ar dzīvokli viss kārtībā. Kāds bija mans pārsteigums, kad durvis atvēra nepazīstams cilvēks! Atklājās, ka par iepriekšējiem īrniekiem viņš neko nezina, dzīvokli noīrējis caur mākeri un arī samaksājis avansu.

Ar trīcošu sirdi vēru durvis uz istabām un ieraudzīju, ka tās ir pustukšas! Laipnie īrnieki bija aizveduši visu, ko vien varēja aizvest: mēbeles, tehniku un pat traukus. Zvans mākerim arī nedeļa nekādu rezultātu. Viņš

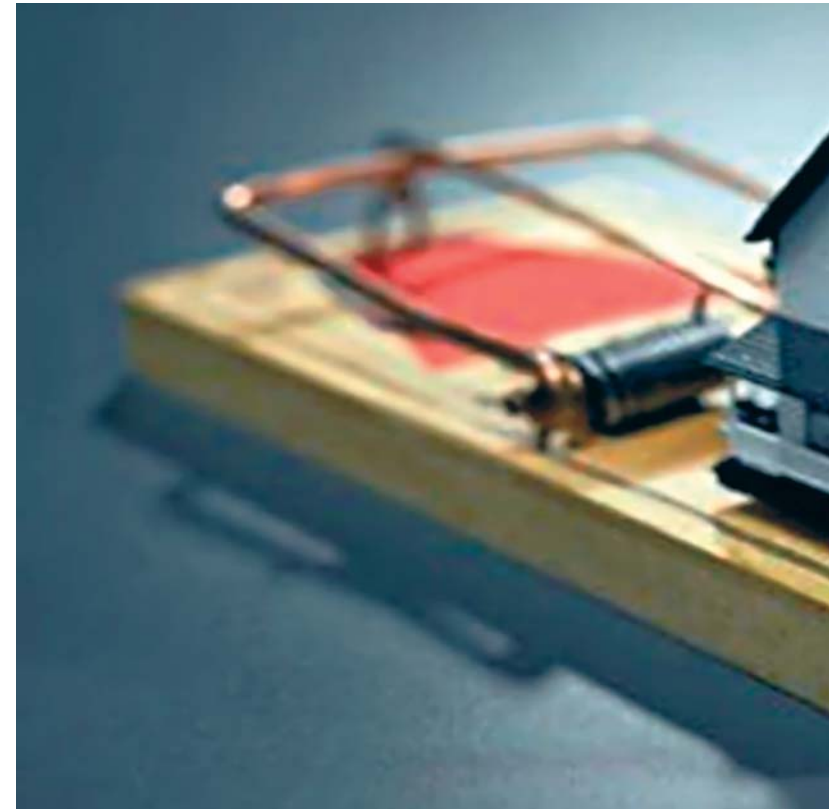
paskaidroja, ka dzīvokli izīrēt viņam lūgusi kāda sieviete, kas stādījusi priekšā kā mājokļa īpašniece. Tas bija briesmīgi! Nezināju, ko darīt. Iet uz policiju? Bet zādzības fakta nav, pati biju iedevusi atslēgas, arī nekādu aktu par dzīvokli esošajām mēbelēm un citām vērtīgām mantām ar īrniekiem nebiju sastādījusi. Galvā joņoja tikai viena doma: kā lai tagad draudzenei paskatos acīs?!

### Vairs neesmu nekāda vieniene...

Nācās domāt, kā izgrozīties no nepatīkamās situācijas. Laimīgā kārtā nebiju iztērējusi naudu, ko „laipnie” īrnieki bija samaksājuši par astoņiem mēnešiem. Atvilktnē neskarti gulēja 1600 latu – pilnīgi pietiekami, lai nopirktu jaunu ledusskapi, veļas un trauku mazgājamās mašīnas. Pieliku vēl savu naudu un nopirku divānu guļamistabai.

Pēc tam atkal ievietoju internetā sludinājumu. Cenu pacēlu līdz 250 latiem, atradu īrniekus un tagad vairs neuzticos tik muļķīgi kā iepriekš. No rūgtās pieredzes esmu mācījusies: ja nevēlies tikt „uzmesta”, pastāvīgi pārbaudi gan to, kādā stāvoklī ir dzīvoklis, gan to, kā tiek maksāti rēķini, gan simtiem citu lielu un mazu lietu.

Ja vēlaties izīrēt dzīvokli, mierīgi varat iztikt bez nekustamā īpašuma aģentūru pakalpojumiem, par kuriem ir jāatdod daļa peļņas. Bet nāksies rīkoties gudri un pareizi. Galvenais, kur nedrīkst pieļaut kļūdas un nepilnības, ir īres līgums. Pareizi noslēgts līgums



palīdzēs atrast īrniekus, ja tie mēģinās pazust, līdz patņemot vērtīgas mantas, un izlikt viņus, ja viņi aizmirsīs samaksāt rēķinus.

Bez īres maksas un termiņa neaizmirstiet īres līgumā vēl fiksēt:

- komunālo maksājumu veikšanas kārtību;
- īrnieku pases datus. Nekautrējieties pieprasīt pases kopiju – ja nu jums nāksies meklēt šos cilvēkus ar policijas palīdzību?
- Manta īrniekam jānodod ar pieņemšanas – nodošanas aktu, ko noformē kā līguma pielikumu un paraksta abas puses. Īrniekam izīrētāja klātbūtnē jāpārbauda santehnikas un sadzīves tehnikas stāvoklis, jāapskata mēbeles, lai gadījumā, ja kaut kas tiek sabojāts, viņš neapgalvotu, ka „tā jau bija”.

### Nekādas draudzības ar īrniekiem!

Kad līgums parakstīts, nedomājiet, ka varat atviegloti nopūsties un neko nedarīt. Jums jāuzrauga mājoklis. Trijos gados es izīrēju dzīvokli trim ģimenēm un izstrādāju sev stingrus rīcības principus.

- Līgumā jāparedz dzīvokļa saimniekam tiesības reizi mēnesī apmeklēt dzīvokli, lai pārbaudītu sanitāro un tehnisko stāvokli un pārliecinātos, ka nekas nav pazudis vai sabojāts. Nekautrējieties izmantot šīs tiesības. Regulāri apciemojiet īrniekus, un jūs redzēsiet, kā viņi lieto jūsu dzīvokli.
- Īres maksa jāiekasē bez kavēšanas. Neļaujiet aizkavēt maksājumu ilgāk,

## KOMENTĀRS

## Uz mūsu lasītāju jautājumiem par nekustamā īpašuma izīrētāju tiesībām atbild jurists Jurijs Sokolovskis

✉ „Mums ir mazs dzīvoklītis ar krāsnu apkuri. Uz izīrēšanas sludinājumu galvenokārt atsaucas cilvēki ar maznodrošinātas personas statusu. Viņi apgalvo, ka no pašvaldības viņiem pienākoties dzīvokļa pabalsts – sociālais dienests pilnībā segšot īres un komunālos maksājumus. Principā mūs tāds variants apmierinātu, jo garantē stabili ienākumu. Bet pretendenti vēlas ar mums noslēgt īres līgumu. Sakiet, kādu līgumu labāk slēgt – uz noteiktu laiku vai beztermiņa?”

– Pēdējos gados Latvijā neviens neslēdz beztermiņa īres līgumus, šāda prakse jau ir pagātnē. Bet arī termiņlīgums jāslēdz ar prātu. Piemēram, ja īrnieks ir jums svešs cilvēks, labāk ar viņu neslēgt līgumu uz vairāk nekā gadu. Ja nu piepeši atklājas,

ka viņš nav īsti godprātīgs un akurāts? Kad būsiet viens otru pavērojuši, varēs parakstīt līgumu arī uz pieciem gadiem.

✉ „Mēs ar vīru vēlamies izīrēt dzīvokli. Vai vajadzīga meitas piekrišana, ja viņa deklarējusies šajā adresē, bet dzīvo citā vietā?”

– Ģimenes locekļiem atļauja nav jāprasa. Arī īrniekiem nevajag raizēties par to, ka viņu noīrētais mājoklis kādam ir deklarētā dzīvesvieta. Tiesa, ja dzīvokli pierakstīti cilvēki divdesmit, īrniekam nāksies vairāk maksāt par komunālajiem pakalpojumiem, respektīvi, par atkritumu izvešanu. Maksu par atkritumiem namu pārvalde aprēķina, vadoties pēc datiem par dzīvokli deklarēto personu skaitu.

✉ „Mēs jau otro gadu izīrējam dzīvokli un baidāmies, ka pārkāpjam likumu, jo nemaksājam no īres naudas ienākuma nodokli. Vai mūs var sodīt?”

– Teorētiski dzīvokļu īpašniekiem, kas gūst ienākumu no īres, ir jāmaksā valstij 10 procentu nodoklis. Savulaik tika izgudrota šāda īpaša pazemināta likme, lai motivētu cilvēkus neizvairīties no nodokļa maksāšanas. Taču praksē reti kurš dzīvokļa īpašnieks pilda likuma prasības. Savukārt Valsts ienākumu dienests nekādā veidā necinās pret tiem, kas izīrē vienu īpašumu. Runā, ka VID uzmanību piesaistot tikai cilvēki, kam pie der seši dzīvokļi un vairāk. Ja dzīvokļa īpašnieks vēlas dzīvot ar tīru sirdsapziņu un stāties VID uzskaitē, informāciju viņš var saņemt pa dienesta uzzīņu tālruni 1898.

✉ „Man ir iebildumi pret īrnieka finanšu disciplīnu. Šis cilvēks laikus nekārto īres maksu un kavē maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem. Vai tas varētu būt pietiekams pamats viņa izlikšanai no dzīvokļa, pirms beidzies līguma termiņš?”

– Viss atkarīgs no tā, kas rakstīts līgumā. Praksē nācies saskarties ar tik nepārdomātiem dzīvokļu īpašnieku līgumiem ar īrniekiem, ka, pamatojoties uz tiem, nevar izlikt pat ļaunprātīgu nemaksātāju! Līgumā jāparedz gadījumi, kādos dzīvokļa īpašniekam ir tiesības pirms termiņa lauzt līgumu, tai skaitā arī maksājumu kavēšanas gadījumā. Ja tāda nosacījuma līgumā nav, var atsaukties uz likumu „Par dzīvojamā telpu īri”, kur teikts: izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja īrnieks vairāk nekā



# MIERĪGI



nekā norādīts līgumā (parasti ne ilgāk par trim līdz piecām dienām). Neaizmirstiet, ka jums ar īrnieku ir lietīšķas, nevis draudzīgas attiecības.

- Nepieciešams kontrolēt komunālo maksājumu kārtošānu, ja esat šo pienākumu uzticējuši īrniekiem. Katru mēnesi rūpīgi pārbaudiet samaksātos rēķinus. Bet labāk rēķinus neuzticēt svešajiem ļaudīm – pieprasiet naudu no īrniekiem un paši maksājiet rēķinus. Tad jūs nepiedzīvosiet nepatīkamus pārsteigumus un visu varēsiet kontrolēt.
- Raugieties, lai dzīvokli mitinātos tieši tie cilvēki, ar kuriem noslēgts īres līgums. Citādi ne aci nepaspēsiet pamirkšķināt, kad būs pazudis kaut kas vērtīgs.

trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu. Bet kā izlikt? Tikai tiesas ceļā!

✉ „Īrnieks trīs mēnešus nav maksājis par dzīvokli, bet arī izvākties atsakās. Ko darīt?”

– Ja īrnieks ir palicis parādā, dzīvokļa īpašniekam viņš rakstiski jābrīdina par īres līguma izbeigšanu un jālūdz atbrīvot telpu. Ja nemaksātājs to nedara, likumīgi izlikt viņu iespējams tikai tiesas ceļā, bet tas ir ilgs un dārgs process. Atkarībā no reģiona lietas izskatīšana pirmās instances tiesā var ilgt gadu, pusotru, tiesas sprieduma pārsūdzēšana aizņems vēl gadus trīs. Beigu beigās nekaunīgajam īrniekam būs jāsamaksā gan parāds, gan līgumā noteiktā kavējuma nauda. Ja sankcijas līgumā nav paredzētas, dzīvokļa saimniekam par īres maksas kavējumu

## Trīs gadi seku likvidēšanai

Ja jūs izīrējat dzīvokli pirmo reizi, jums ļoti gribas uzticēties īrniekiem. Taču uzticēšanās var dārgi maksāt! Trijos gados ienākums no dzīvokļa izīrēšanas bija aptuveni 6000 latu (mainoties īrniekiem, dzīvoklis vienu divus mēnešus parasti palika tukšs, man pašai nācās maksāt par komunālajiem pakalpojumiem). Un visu šo naudu es ieguldīju tehnikā un mēbelēs, lai segtu pirmo īrnieku, kuri izīrējās blēži, radītos zaudējumus.

Tikai tagad varu atviegloti uzelpot. Pēdējos pāris mēnešus es īres maksu tiešām tērēju „matadatām”, un daru to ar mierīgu sirdi, jo katrs santīms nopelnīts ar smagu darbu, rūpēm un kilometriem sagandētu nervu.

Neesiet tādi vientieši, kāda sākumā biju es. Mācieties nevis no savām, bet gan manām kļūdām!” **K**

ir tiesības prasīt 6% gadā. Savukārt līgumā var paredzēt kavējuma naudu 0,1% un pat 1% apmērā no parāda par katru nokavēto dienu. Bet vispār pēdējā laikā tiesas ierobežo soda sankcijas tā, lai tās nepārsniegtu pamatparāda summu.

✉ „Esmu dzirdējusi, ka sva-riģi ir pareizi sastādīt līgumu ar īrnieku. Kur to var izdarīt un cik tas maksā?”

– Līgumus sastāda juristi, turklāt šai gadījumā nav universāla dokumenta parauga, ko varētu aizņemties vai norakstīt no kaimiņa. Katra situācija ir individuāla, tāpēc labāk pasūtīt savu līguma variantu, norādot īres termiņu, maksu un soda sankcijas, kā arī pielikumā pievienojot īpašuma nodošanas – pieņemšanas aktu. Tas maksās aptuveni 40 latu. **K**

## BET KĀ BLĒDĀS... SAIMNIEKI?

■ Jaunlaulātie apskatīja dzīvokli – patika, cena – gluži pasakaina, izīrētāja – visnotaļ patikama kundze. Vai gan tāda var būt krāpniece? Nu, kas tur liels – uzreiz paprasīja priekšapmaksu par diviem mēnešiem. Lūdzu, nav jau nekas īpašs.

Dokumentāri noformēt dzīvokļa īri norunāja pēc pāris dienām, kad dzīvoklis tiks atbrīvots. Toties kāroto dzīvokļa atslēgu iedeva uzreiz un, aplaimojot ar saulainu smaidu, pieteica, ka gaida pēc pāris dienām ar visām mantām. Pēc divām dienām noteiktajā laikā negaidot atklājās, ka gandrīz vienlaicīgi vienā un tai pašā dzīvoklī ar visām mantām mēģina iekļūt piecas ģimenes... Katra ar savu ārdurvju atslēgu un pilnīgi vienādu, gluži kā nokopētu stāstījumu par darījumu ar jauko kundzi. Bet tas vēl nav viss. Pēc pusstundas ieradās kāds vīrietis un paziņoja, ka dzīvokļa saimnieks ir viņš, bet jaukā kundzīte pati pie viņa komandējuma laikā vienu nedēļu īrējusi istabu. Krāpnieces dokumentos viņš nebija pat ieskatījies, naudu par nedēļu viņa samaksāja, bet vakar aizbrauca atpakaļ, no kurienes ieradusies.

■ Reizēm blēdās paši dzīvokļa saimnieki vai viņu radnieki. Piemēram, jūs par dzīvokļa īri vienojaties ar vecmāmiņu, samaksājat viņai kādu naudiņu uz priekšu, bet pēc tam ierodas dēls un izmet jūs no noīrētā dzīvokļa, jo izrādās, ka īpašnieks ir viņš, nevis vecmāmiņa. Gan dzīvot iecerētajā mājoklī jūs nevarēsiet, gan saņemto īres naudu vecmāmiņa jums neatdos, jo jūs nevarēsiet pierādīt, ka esat viņai to devuši. Vai arī dzīvoklim ir vairāki īpašnieki, izīrēt to nolēmis tikai viens no viņiem bez pārējo piekrišanas, kam sekas ir īres līguma atcelšana.

■ Pats briesmīgākais krāpšanas veids: jūs iekārtojaties izraudzītajā dzīvoklī un sākat baudīt ilgi gaidīto mieru, bet pēc dažām dienām, atgriežoties no darba, atduraties pret durvīm, kam nupat ielikta gluži jauna slēdzene. Kas noticis? Tādas krāpšanas shēmas Rīgā tiek izmantotas pret ārzemniekiem, kuriem šeit nav nekādu sakaru un kuri paši nevar izrēķināties ar viltingo dzīvokļa īpašnieku. Policija arī nevar palīdzēt: dokumenti cilvēkam labākajā gadījumā ir ieslēgti dzīvoklī, sliktākajā – saimnieks tos izmetis atkritumos. Īres līgums vai nu nav noslēgts, vai tas pats saimnieks to iznīcinājis. Tā sakot, te nu mēs esam! **K**

## IZNOMĀ BIROJA Telpas CENTRĀ

Lāčplēša iela 24, k. A

IZDEVĪGAS CENAS

Tālr.: 29720081

PIEJAMAS Telpas no 10 līdz 200 kv:m.

SIA "ABC Jumts"  
**JUMTI**  
Remonts • Maiņa  
Industriālais alpinisms  
Dūmvadi no nerūsējoša tērauda  
Izgatavošana • Montāža  
Mob.: 27772120  
abcjumts@inbox.lv

AKCIJA! līdz 31.03  
**LOGI**  
6 kameru profils • Avanss 10%  
Izgatavošanas termiņš – 5 dienas  
1440 2120 1440 1420  
140 Ls 105 Ls  
Cenā ietilpst: piegāde, uzstādīšana, ārēja un iekšējā palodze  
Visa veida logu un durvju remonts  
MPS PLUS 67381069, 29130053  
Ganību dambis 23a  
mppsplus@inbox.lv

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas portāls  
**www.RigAA.lv**  
Viss par māju apsaimniekošanu  
Gaidam Jūsu jautājumus uz e-pastu info@rigaa.lv

Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**  
Apsaimniekojam mājas, kurām ir biedrības vai pilnvarotās personas!  
Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.lv

Vācijas ražotāja apkures radiatori "KERMI"  
25% atlaide no veikala cenas!  
Projektēšana, piegāde, montāža, garantija  
**SIA SANREMS**  
Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju Pārbaude – Nomaīņa – Uzstādīšana  
Ūdens skaitītāju rādījumu starpības izlīdzināšana  
Tālr.: 67612523, 67627695, 26327967  
Kandavas iela 41a, Rīga



# TIEŠIE NORĒKINI: PAR UN PRET

Marina MATROŅINA

Šoziem Latvija saskārās ar nepatīkamu problēmu – dažu namu pārvaldnieku negodīgumu. Saņēmuši no iedzīvotājiem naudu par komunālajiem pakalpojumiem, šie uzņēmumi veiksmīgi to iebāza savā kabatā. Cietušo māju iemītnieki zaudēja desmitus tūkstošu latu. Ierosinātas krimināllietas. Eksperti uzskata, ka vienīgais, kas cilvēkus var pasargāt no šādiem krāpniekiem un pakalpojumu dubultas apmaksāšanas, ir tiešie līgumi starp dzīvokļu īpašniekiem un komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

## Sistēma jau darbojas

Tāda sistēma jau darbojas vairākās pilsētās. Piemēram, Jelgavā uzņēmumam Fortum ir tiešie līgumi ar dzīvokļu īpašniekiem par siltumenerģijas piegādi. Iedzīvotāji saņem atsevišķus rēķinus par pakalpojumu un maksā naudu nepastarpināti uzņēmuma kontā.

Ar ko iedzīvotājiem izdevīgi tiešie līgumi? Ne tikai ar to, ka garantē maksājumu drošību. Tiešie līgumi uzliek pakalpojuma sniedzējam pienākumu pašam cīnīties ar parādniekiem, ar konkrētiem dzīvokļu īpašniekiem, nevis uzreiz ar visu māju, godīgos un negodīgos metot pār vienu kārti. Ideālā variantā neviens godīgs maksātājs, kam būs tāds līgums, nedrīkstētu kaimiņu parādu dēļ palikt bez apkures un karstā ūdens.

## Kam jācīnās ar parādniekiem?

Par tiešo norēķinu ieviešanu iestājas Saeimas Mājokļu apakškomisija, Ekonomikas ministrija, Latvijas Lielo pilsētu asociācija un Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija.

– Jāmaina komunālo pakalpojumu rēķinu samaksas kārtība, – intervijā *Latvijas Avīzei* sacīja Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs **Ģirts Beikmanis**. – Nama pārvaldnieks arī turpmāk varētu būt starpnieks norēķiniem, bet norēķinu kārtībai vajadzētu būt tādai, ka pārvaldnieks samaksā pakalpojumu sniedzējam pēc reālajiem ieņēmumiem. Ja rodas zaudējumi, tad tie ir ne tikai nama pārvaldniekam, bet arī siltuma, ūdens un citu komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

Pašlaik kārtība ir ačgārna. Piemēram, 40 dzīvokļu namā dzīvoklim ir iekrājies 5000 latu parāds, tostarp ap 3000 latu ir par siltumu, ap 1000 latu – par ūdeni un sadzīves atkritumiem, 800 latu nav samaksāti par nama remontu. Un tikai aptuveni 200 latu pārvaldnieks nav saņēmis par savu darbu. Katram būtu jāatbild par saviem zaudējumiem, bet pašlaik siltuma un citu komunālo pakalpojumu sniedzēji negrib riskēt būtībā ne ar ko, risks simtprocentīgi jāuzņemas tikai nama pārvaldniekam, kaut arī ieņēmumu daļa par viņa pakalpojumiem ir vismazākā.

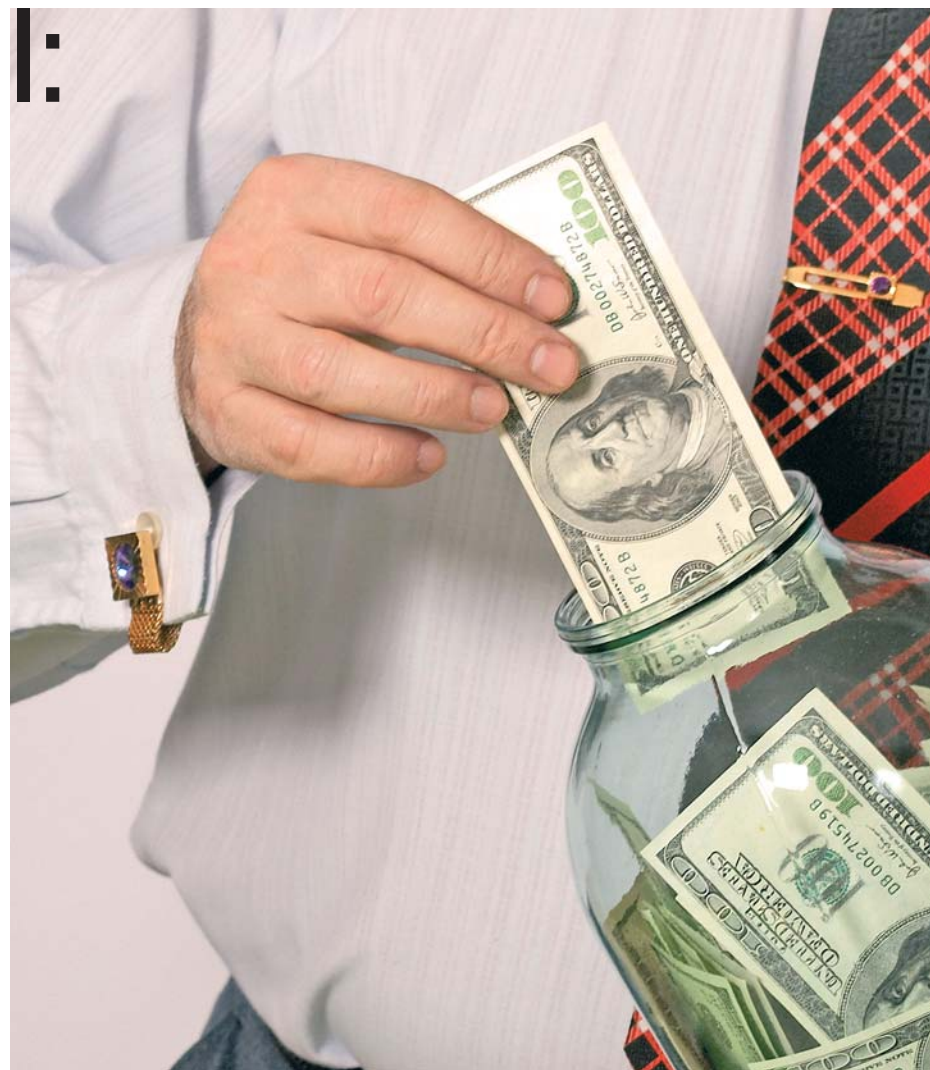
Būtu tikai taisnīgi, ja ar parādniekiem cīnītos pats siltuma piegādātājs – tā vietā, lai liktu ciest tiem mājas iemītniekiem, kuri godīgi maksā par pakalpojumu.

## Bet pakalpojumu sniedzēji ir pret!

Pakalpojumu sniedzēji kategoriski iebilst pret tiešo līgumu slēgšanu ar dzīvokļu īpašniekiem. Piemēram, Ūdensapgādes un kanalizācijas uzņēmumu asociācija, kas apvieno 27 uzņēmumus, paziņojusi:

„Jautājums par tiešo norēķinu ieviešanu vispusīgi pētīts 2004. gadā un arī 2008. gadā, ir veikta iespējamo scenāriju analīze un secināts, ka gada griezumā izmaksas pieaugtu par aptuveni 60%. Vai esam gatavi maksāt un rēķināties ar ēkās veicamiem iekšējo tīklu pārbūves darbiem un daļas iekšējo komunikāciju nodošanu komunālo pakalpojumu sniedzēju apsaimniekošanā?

Pienemsim, ka pilsētā ir 20 mājas, katrā vismaz 50 dzīvokļu, kas kopā nozīmē 1000 rēķinu, līgumu un citu dokumentu, un trīs komunālo pakalpojumu veidi – ūdens un kanalizācija, siltums, atkritumu



izvešana, kurus nodrošina trīs dažādi pakalpojumu sniedzēji, tātad sanāk 3000 rēķinu, līgumu u.c. klientu apkalpošanas dokumentu. Katrs no pakalpojuma sniedzējiem sāks atsevišķi cīnīties ar parādniekiem un šis izmaksas ietvers pakalpojumu tarīfos (būs taču jāpieņem darbā personāls, jāpērk iekārtas, datori).

Vai tiešām kāds šādā norēķinu veidā var saskaņot ekonomisko izdevīgumu? Mazākās pašvaldībās tas var nozīmēt komunālo pakalpojumu sniedzēju bankrotu. Vai nebūtu prātīgāk arī turpmāk rēķinu izrakstīšanu un cīņu ar parādniekiem uzticēt vienai namu pārvaldei?”

## Kas „ražo” komunālos pakalpojumus?

Pret pašreizējās maksājumu sistēmas maiņu iebilst arī Latvijas Siltumuzņēmumu asociācija. Pēc asociācijas valdes locekļa **Andra Akermana** teiktā, tiešie norēķini šajā gadījumā nav iespējami, jo runa ir par īpašuma problēmu. „Siltumuzņēmumiem tiek piedāvāts pa caurulēm, kas viņiem nepieder, piegādāt nevis siltumenerģiju, bet citu pakalpojumu – apkuri un siltā ūdens sagatavošanu,” teica asociācijas valdes loceklis.

Kāpēc tas tā mulsina siltumenerģijas ražotājus? Problēmu sīkāk skaidro uzņēmums Rīgas siltums, kas šajās dienās izplatījis paziņojumu attiecībā uz tiešajiem norēķiniem:

„Mēs esam komersants, un mūsu prece ir siltumenerģija, ko mēs piegādājam māju īpašniekiem. Siltumenerģija tiek piegādāta līdz līgumā noteiktajai atbildības robežai, tas ir, vietai, kurā siltumenerģija ar *AS Rīgas siltums* nepiederošām iekārtām tiek transformēta par komunālajiem pakalpojumiem – apkuri un karsto ūdeni un ar *AS Rīgas siltums* nepiederošām iekārtām novadīta līdz dzīvokļu īpašniekam. *AS Rīgas siltums* šobrīd tehniski nevar nodrošināt komunālo pakalpojumu sniegšanu. Uzņēmuma licences un statūti pašlaik neparedz tādu komunālo pakalpojumu sniegšanu kā apkure un karstā ūdens piegāde”.

Pēc uzņēmuma *Rīgas siltums* domām, komunālie pakalpojumi dzīvokļu īpašniekiem jānodrošina mājas pārvaldniekam. Turklāt maksa par komunālajiem pakalpojumiem būtu nošķirama no siltumenerģijas tarifa. Tātad siltumuzņēmums iesaka pārvaldniekiem noteikt papildu maksu par apkuri un karsto ūdeni. Interesants problēmas risinājums, vai ne?

## Pašreizējie likumi to nepieļauj

Diemžēl šobrīd spēkā esošie likumi patiešām neļauj iedzīvotājiem pieprasīt tiešus līgumus ar pakalpojumu sniedzējiem. To nupat apstiprinājis Augstākās tiesas Senāts, noraidot Nataļjas Zaicevas prasību, lai pakalpojumu sniedzēji slēgtu līgumus tieši ar viņu.

Ekonomikas ministrija ziņo, ka tiek gatavoti grozījumi normatīvajos aktos, kas būs vērsti pret nemaksātājiem, kā arī starpniekiem, kuri piesavinās godīgo maksātāju naudu. Cita starpā tiekot spriests arī par tiešo norēķinu ieviešanu starp dzīvokļu īpašniekiem un komunālo pakalpojumu sniedzējiem. „Grozījumu projekta iniciatori rēķinās ar to, ka komunālajiem uzņēmumiem jaunās pakalpojumu apmaksas sistēmas ieviešana būs saistīta ar izdevumiem,” sacīja ministrijas pārstāve Ilze Oša. „Papildu izdevumus radīs arī klientu apkalpošana. Šis jautājums tiek apspriests ar ekspertiem.”

Savukārt Lielo pilsētu asociācijas vadītājs **Māris Kučinskis** uzskata: ja rūpīgi tiks pārdomātas visas nianšes, tiešo līgumu un norēķinu ieviešana lielus izdevumus neprasis. Šāda sistēma jau sekmiņi darbojas daudzās pilsētās un tarifu kāpumu nav izraisījusi.

Punktu sabiedrisko organizāciju un komunālo pakalpojumu sniedzēju diskusijai var pielikt tikai Saeima. Vajadzīga politiskā griba, lai ieviestu tiešos norēķinus. Paraudzīsimies, vai valsts vadītājiem pietiks spēka rast kompromisu, kas apmierinātu visas puses. **K**

## IDEJA!

Pārvaldnieki uzskata, ka tiešie norēķini nav iedzīvotāju tukša iegriba, bet gan akūta nepieciešamība. Tāda sistēma būtu izdevīga arī namu pārvaldītājiem un apsaimniekotājiem, kuri šobrīd ir spiesti bez maksas kalpot komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

– Šobrīd komunālo pakalpojumu sfērā vērojama absurda situācija, par kuras ķīlniekiem kļuvuši gan iedzīvotāji, gan apsaimniekošanas uzņēmumi, – atzīst namu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas kompānijas *RD Real Estate* valdes loceklis **Raimonds Dālderis**. – Ja mājai ir parāds par siltumu, tas jāsedz pārvaldniekam. Piedevām vēl pārvaldniekam jācīnās ar parādniekiem. (Lai gan pēdējie ir parādā naudu nevis viņam, bet gan komunālo pakalpojumu sniedzējiem. – *Red.*)

Pēc skandāla ap māju Dunties ielā Rīgā, kur pārvaldnieks piesavinājās naudu, ko iedzīvotāji bija samaksājuši par komunālajiem pakalpojumiem, aktualizējās jautājums par tiešo norēķinu ieviešanu. Siltuma un ūdens piegādātāji nekavējoties sāka biedēt ar tarifu celšanu administratīvo izmaksu pieauguma dēļ. Raimonds Dālderis tam nepiekrīt:

– Tad jau sanāk, ka tādi uzņēmumi kā *AS Rīgas siltums* un *SIA Rīgas ūdens* bez maksas izmanto namu pārvalžu administratīvos resursus, lai gan tiem visus šos gadus vajadzēja namu apsaimniekotājiem par ūdens un siltuma skaitītāju uzraudzīšanu, kontroli, rēķinu izrakstīšanu un visbeidzot naudas iekasēšanu no iedzīvotājiem maksāt daļu no savas peļņas. Pārvaldnieki šīs administratīvās izmaksas sedz uz sava rēķina. Kā vārdā? Vai tāpēc, lai komunālo pakalpojumu sniedzēji gūtu peļņu?