

Darīsim KOPĀ!

PĀRBAUDĪSIM MAKSU PAR DZĪVOKLI!

Reāls notikums: cilvēks apstrīdēja lielos rēķinus,
bet zaudēja. Kam taisnība? **2.–3. lpp.**

NO PRIVĀTĪPAŠNIEKAM PIEDEROŠAS ZEMES VAR... ATTEIKTIES

Jauni noteikumi: mūsu mājām piesaistīto zemi
sola pārmērīt, lieko – nogriezt!
Kā panākt pārskatīšanu? **8.–11. lpp.**

№10 (86), oktobris 2015

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

„VAI UZSTĀDĪT ZĪMI PAGALMĀ NAV IESPĒJAMS?”

saņēmuši
VAS Latvijas valsts ceļi
atteikumu, vaicā iedzīvotāji

5. lpp.



LAIKS MĀJĀ MAINĪT CAURULES!

Kā ietaupīt
par remontu,
kas ir neizbēgams
jebkurā Rīgas
sērijveida namā

4. lpp.



MAINĀM
visai mājai
vecos dzīvokļu
ūdens skaitītājus
pret **C klases**
mērparātiem
ar datu attālinātas
nolasīšanas iespēju

25
GADU
PIEREDZE

Uzskaitē
BEZ patērīna
korekcijaš

☎ 20040513
info@sistemsserviss.lv

MĒBELES
pēc pasūtījuma:

MPS PLUS DIZAINERA
pakalpojumi

- virtuves
- iebūvējamie skapji
- korpasa mēbeles

☎ 67381069, 22020796
Kurzemes pr. 15B, Rīga
✉ mpsplus@inbox.lv

SILTUMNEŠĒJI
STATERM
apkures sistēmām

- Nesasalst līdz pat -40°C
- Droša aizsardzība no korozijas, kalķa un rūsas

JONU APKURES KATLI
STAFOR

- Droši • Universāli
- Ekonomiski • Neliela izmēra
- Ekoloģiski

STAFOR
Kuldīgas iela 53a, Rīga
Tālr./faks: 67603399
Mob.: 26408999, 29219954
WWW.STAFOR.LV

VESELĪBAS
CENTRĀ

Rīga,
Lāčplēša iela 24,
korp. B

IZNOMĀ
TELPAS

+ PRIVĀTPRAKSEI
+ MEDICĪNAS IESTĀDEI

Tālrunis:
29720081

VIENS NAV KAROTĀJS

Kas svarīgāks – individuālais pārvaldīšanas līgums vai dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums?

Mūsu lasītājs apstrīdēja apsaimniekošanas maksas celšanu un zaudēja. Kāpēc?

Liene VARGA

Noteikumus, pēc kuriem dzīvo māja, nosaka dzīvokļu īpašnieku un pārvaldnieka savstarpēji noslēgts līgums. Tas ir mājokļa apsaimniekošanas principu stūrakmens. Bet ko darīt, lai šie principi nevērstos pret pašu dzīvokļa īpašnieku? Mūsu lasītāja Roberta Mūrnieka nedienas komentē jurists Aleksandrs Kvedars.

„Es nepiekrītu rēķiniem!”

Roberts Mūrnieks dzīvo mājā, kuras iemītniekiem rūp savs īpašums. Pēdējo septiņu gadu laikā viņi izmēģinājuši vairākus mājas pārvaldīšanas veidus. Vīspirms par pārvaldnieku izraudzījās vienu no kaimiņiem, bet tā darbs neapmierināja. Tas pamudināja īpašniekus uzaicināt profesionālu pārvaldnieku, taču ar pirmo sadarbība lāgā nevedās. Tagad māju apsaimnieko uzņēmums, ko iedzīvotāji izvēlējās tikai šā gada vasarā. Ar tā darbu cilvēki ir apmierināti, pretenziju nav, bet...

– Man turpinās konflikts ar iepriekšējiem pārvaldniekiem, – pastāstīja Roberts Mūrnieks, – es apstrīdu viņu savulaik atsūtītos dzīvokļa rēķinus. Mani sauc par parādnieku un liek maksāt vairāk nekā 1000 eiro, bet es parādu neatzīstu. Palīdziet saprast, kam taisnība!

Vai vajag maksāt 1000 eiro?

Pēc Roberta teiktā, 2007. gadā pirmais pārvaldnieks noslēdza ar dzīvokļu īpašniekiem individuālus pārvaldīšanas līgumus, kuros maksa par apsaimniekošanu bija noteikta 0,20

latu apmērā par dzīvojamās platības kvadrātmetru.

– Diemžēl nākamais pārvaldnieks nolēma, ka 0,20 latu ir par maz, un pacēla apsaimniekošanas maksu līdz 0,35 latiem par kvadrātmetru. Viņš gādāja, lai īpašnieku kopsapulce pieņemtu attiecīgu lēmumu, un lielākā daļa kaimiņu maksas paaugstinājumam piekrita. Bet es nolēmu nemaksāt. Man taču ir individuāls pārvaldīšanas līgums, kurā melns uz balta rakstīts, ka apsaimniekošanas maksa ir 0,20 latu!

Vairākus gadus Roberts ar namu pārvaldi norēķinājās pēc iepriekšējā tarifa. Taču šogad iedzīvotāji nomainīja pārvaldnieku. Šoreiz Roberts piedalījās kopsapulcē un balsoja gan par jauno pārvaldnieku, gan jauno apsaimniekošanas tarifu – 0,65 eiro par kvadrātmetru.

– Tā kā jaunais pārvaldnieks piedāvāja mājai koplīgumu un es pats biju balsojis par maksas celšanu, kopš 1. augusta apmaksāju rēķinus pilnā apmērā, – stāsta dzīvokļa īpašnieks. – Taču iepriekšējā namu pārvalde turpina mani uzskatīt par parādnieku un pieprasa 1000 eiro. Vai man tiešām jāmaksā?

Viss – Dzīvokļa īpašuma likumā

Tātad situācija ir skaidra: īpašnieku kopsapulce 2007. gadā balsoja par



apsaimniekošanas maksas celšanu, bet viena dzīvokļa īpašnieks, atsaucoties uz veco individuālo līgumu, atteicās maksāt „lieko” summu. Kam taisnība? To centāties noskaidrot kopā ar juristu Aleksandru Kvedaru.

– Dzīvokļu īpašnieku tiesības un pienākumi noteikti Dzīvokļa īpašuma likumā, – skaidro Aleksandrs Kvedars. – Cita starpā dzīvokļu īpašniekiem jāpiedalās mājas pārvaldīšanā un jānorēķinās par saņemtajiem pakalpojumiem. Nosakot pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu, izšķirīgā balsis ir attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei. Ja vairākums dzīvokļu īpašnieku balsojuši par maksas paaugstināšanu, šis lēmums jāpilda visiem mājas iemītniekiem!

– Vai tad vecie līgumi neaizsargā paaugstinājuma pretiniekus?

– Sāksim ar to, ka pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumi var būt gan individuāli, gan kolektīvi. Taču šā dokumenta teksts jāapstiprina dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē. Pēc tam, kad dzīvokļu īpašnieku vienkāršs vairākums nobalsojis par līguma pamatprincipiem (apsaimniekošanas maksa, kavējuma naudas apjoms, pārvaldnieka pilnvaru saraksts utt.), šie nosacījumi kļūst saistoši visiem mājas iedzīvotājiem.

– Pat tiem, kuriem uz rokas ir vecie līgumi ar citiem nosacījumiem?

– Tieši tā! Atcerēsimies, par ko runājam pašā sākumā. Mājas pārvaldīšanas nosacījumus nosaka īpašnieku kopsapulce.

PLĪSIS RADIATORS! KAS MA

Applūdinot apakšējo dzīvokli, kaimiņš tam nodarījis 500–1500 eiro lielus zaudējumus

Līdz ar apkures sezonas sākšanos Latvijā uzradušās arī pirmās likstas ar apkures sistēmām, secina apdrošināšanas sabiedrību pārstāvji. Radiatori dzīvokļos gluži vienkārši neztur un plīst, ūdens tek uz apakšējiem stāviem. Ja applūdinātais dzīvoklis ir apdrošināts, remontu apmaksās apdrošināšanas sabiedrība, bet, ja saimnieks nav iegādājies polisi, viss būs daudz sarežģītāk: nāksies vai nu vienoties ar vainīgajiem par kompensāciju, vai arī pānākt to tiesas ceļā.

Daudzās mājās 2015./2016. gada apkures sezona tika sāka 5. oktobrī, un tūlīt pēc tam palielinājās arī apdro-

šināšanas atlīdzību pieteikumu skaits par applūdinātiem dzīvokļiem apkures sistēmu avāriju dēļ. Aptuveni puse no

apdrošināšanas sabiedrību saņemtajiem atlīdzību pieteikumiem oktobra pirmajā pusē bija saistīti tieši ar problēmām apkures sistēmās – tās bieži ir novecojušas vai vienkārši nekvālitatīvi uzstādītas, un vidējais zaudējumu apmērs pēc ūdens noplūdēm svārstās robežās no 500 līdz 1500 eiro.

Piemēram, 6. oktobrī Rīgā notika šīs sezonas lielākā apkures sistēmas avārija – kādam dzīvoklim tika nodarīti zaudējumi 1500 eiro apmērā. Noskaidrots, ka uzreiz pēc apkures pie-

slēgšanas daudzdzīvokļu namam Rīgā, Kaņiera ielā, tika noplūdināts dzīvoklis, sabojājot griestus, lielāko daļu sienu un grīdu pārklājumu. Klients iesniegumā ir norādījis, ka izsuktā avārijas brigāde par dzīvokļa applūšanas iemeslu uzskata apkures sistēmas bojājumus.

Savukārt 7. oktobrī pēc apkures pieslēgšanas namam Rīgā, Ģertrūdes ielā, neizturot spiedienu, kādā dzīvoklī plīsa radiators. Nama apsaimniekotājs norādījis, ka, uzstādot radiatorus, meistari nav pienācīgi pievilkuši skrūves un uzreiz pēc

Jūsu paraksts pat nav vajadzīgs!

– Bet ja nu es atsakos parakstīt jauno līgumu?

– Tam nav nekādas nozīmes. Piemēram, ja vairākums jūsu kaimiņu ir balsojuši par to, lai mājai būtu koplīgums, un ir ievēlējuši pilnvarotos pārstāvjus, kuri paraksta līgumu visas mājas vārdā, jūsu individuālais paraksts pat nav vajadzīgs.

– Pieņemsim, ka par līgumu kopsapulcē balsojuši 55% dzīvokļu īpašnieku, bet pēc sapulces to parakstījuši tikai 40%. Vai šāds dokuments būs saistošs visiem?

– Jā, tādā gadījumā kopsapulces apstiprinātie galvenie līguma nosacījumi vienlīdz būs saistoši visiem mājas iedzīvotājiem.

„Ja vairākums dzīvokļu īpašnieku balsojuši par maksas paaugstināšanu, šis lēmums jāpilda visiem mājas iemītniekiem!”

Ko darīt, ja pārvaldnieks rīkojas patvaļīgi?

– Ja iedzīvotāji kopsapulcē apstiprinājuši apsaimniekošanas maksas celšanu, vai pārvaldniekam ir jānoslēdz ar viņiem līgumi ar jaunajiem nosacījumiem?

– Nē, tas nav obligāti. Pamatdokuments būs kopsapulces lēmuma protokols, tas dod pārvaldniekam tiesības mainīt apsaimniekošanas maksu.

– Bet ko tad, ja tāda protokola nav vai pārvaldnieks to nevar uzrādīt?

– Tādā gadījumā tiek uzskatīts, ka dzīvokļu īpašnieki nav atbalstījuši lēmumu par apsaimniekošanas maksas paaugstināšanu. Pieņemsim, ka pārvaldnieks kādā jaukā dienā nolemj izrakstīt iedzīvotājiem lielākus rēķinus, un 99% dzīvokļu īpašnieku to pat

nepamana vai tarifa paaugstinājumam nepiešķir nekādu nozīmi. Viņi gadiem kārtīgi maksā rēķinus, bet viena dzīvokļa īpašnieks ietiepjas un turpina maksāt pa vecam. Likuma izpratnē tas nozīmē, ka 99% īpašnieku visus šos gadus pēc pašu gribas ir sponsorējuši pārvaldnieku. Neviena tiesa nenosauks par parādnieku dzīvokļa īpašnieku, kurš atteicies to darīt.

Nepārņemtajās mājās savī nōteikumi

– Taču īpašnieku nepārņemtajās mājās pārvaldnieki paaugstina maksu bez kopsapulces lēmuma un bez jebkādiem protokoliem!

– Tā tas ir. Pārvaldniekam, ko jūsu mājai iecēlusi pašvaldība vai valsts, ir pienākums līdz katra gada 15. oktobrim informēt īpašniekus par apsaimniekoša-

šāda pilnvara pat nav jāapstiprina pie notāra.

– Vai pārvaldniekam ir jāinformē par jauno apsaimniekošanas maksu vai līguma grozījumiem?

– Ja lēmums par maksas paaugstināšanu pieņemts īpašnieku kopsapulcē, pārvaldnieks nesūta iedzīvotājiem protokola kopijas. Savukārt, ja lēmums pieņemts rakstiskas aptaujas veidā, namu pārvaldes pienākums ir nosūtīt visiem dzīvokļu īpašniekiem protokola kopijas vai izrakstus no protokola. Bet gadījumā, ja jūs esat palaidis garām kopsapulci vai neesat saņēmis lēmuma kopiju, jums ir tiesības jebkurā laikā pieprasīt šo dokumentu no pārvaldnieka.

Jaunajiem īpašniekiem ir jāpakļaujas

– Daudzi nevēlas slēgt jaunus līgumus, jo baidās, ka pārvaldnieks noteiks augstus kavējuma naudas procentus. Vai tieša, ka tikmēr, kamēr klientam nav jauna līguma, namu pārvalde no viņa var iekasēt kavējuma naudu ne vairāk kā 6% apmērā no pamatparāda gadā?

– Tie ir Civillikumā paredzētie tā sauktie likumīgie parāda procenti. Taču tas, ka nav līguma, nav glābiņš visiem parādniekiem! Ja jūsu kaimiņi ar balsu vairākumu ir nolēmuši, ka parādniekiem jāuzrēķina kavējuma nauda, teiksim 0,1% apmērā no parāda summas dienā, tad šis princips attieksies uz visiem mājas iedzīvotājiem neatkarīgi no tā, vai viņiem ir vai nav jaunais līgums.

– Kas notiek, ja mājā uzrodas jauns īpašnieks? Piemēram, cilvēks ir mantojis vai nopircis dzīvokli. Vai viņam būs saistoši kopsapulces lēmumi un koplīguma nosacījumi?

– Noteikti! Jaunais īpašnieks ir pieredzīgs dzīvokļu īpašnieku kopībai un no pirmās dienas pakļaujas tās vēsturiskajiem lēmumiem. Šādā gadījumā iesaku uzreiz parakstīt ar pārvaldnieku savu līguma eksemplāru vai palūgt spēkā esošās vienošanās kopiju. Tas palīdzēs cilvēkam orientēties mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas noteikumos. **K**

nas maksu nākamajā gadā. Ja dzīvokļu īpašnieki, saņēmuši tāmi, nesasauc kopsapulci un nepiedāvā pārvaldniekam citu variantu, tāme stājas spēkā pēc noklusējuma. Turpretī tad, ja īpašnieki māju ir pārņēmuši, vienīgais apsaimniekošanas maksas maiņas pamatojums var būt kopsapulces lēmums.

– Vai var gadīties, ka manas mājas dzīvokļu īpašnieki nolemj paaugstināt apsaimniekošanas maksu, bet es par to neko nezīnu?

– Tas iespējams tikai gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieks nav piedalījies kopsapulcē, kurā spriests par šo jautājumu. Bet pārvaldnieka pienākums ir uzaicināt uz kopsapulci visus mājas dzīvokļu īpašniekus, vai arī nosūtīt tiem rakstiskas balsošanas anketas. Ja jūs atrodaties ārpus Latvijas vai nevarat ierasties uz kopsapulci cita iemesla pēc, atstājiet kādam no saviem kaimiņiem vai tuviņiem pilnvaru, kas ļauj piedalīties balsošanā.

Kā izvairīties no negadījuma

- Regulāri pārbaudiet, vai apkures un apsildes ierīces, ūdensapgādes tīkls un sadzīves tehnika ir darba kārtībā.
- Cauruļvadiem un apkures sistēmām nevajadzētu būt vecākiem par 30 gadiem.
- Ja cauruļvadi ir vecāki, regulāri jāpārbauda, vai tie ir kārtībā.
- Īpaši bīstamas var būt dzelzs caurules, jo tās rūsē. Ar vara caurulēm šādu problēmu nav.
- Pirms ziemas iestāšanās neapkurināmās telpās iztukšojiet ūdens sistēmas, jo tās var aizsalt.
- Pagrabos mantas glabājiet augstāk par grīdas virsmu, lai tās pasargātu no bojājumiem noplūdes gadījumā.
- Pirms ilgākas prombūtnes aizgrieziet ūdens padeves krānus, lai prombūtnes laikā, plīstot cauruļvadiem, nenodarītu zaudējumus ne savam, ne kaimiņu īpašumam.

apkures pieslēgšanas viens no radiatoriem sācis tecēt. Patlaban dzīvoklim nodarītie zaudējumi aprēķināti vairāk nekā 700 eiro apmērā.

„Liela daļa no notikušajām noplūdēm ir saistāma ar novecojušajām apkures sistēmām padomju laikos būvētajās ēkās. Tāpat nereti, taupot līdzekļus, mājokļos tiek uzstādīti lēti un nekvalitatīvi radiatoru un cauruļvadi. Beidzoties apkures sezonai, no radiatoriem tiek izlaists šķidrums, tie no iekšpuses sāk rūstēt un, atsākoties apkures sezonai, neiztur spiedienu un plīst,” skaidro apdrošināšanas sabiedrības If Apdrošināšana pārstāvis Endijs Melecis. **K**

Tehniskā SALS SMILTIS ar sāli

neiesaiņota
vai 50 kg
maisos

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

Tel. 67529957 no 8.00 līdz 20.00, mob. 29255785

ATLAIDES DERĪGUMA TERMIŅŠ NAV IEROBEŽOTS

ATLAIDE KUPONA UZRĀDĪTĀJAM 5%



KUR VAR DABŪT AVĪZI?

- **Veselības centrs 4**, Krišjāņa Barona iela 117
- **Bolderājas poliklīnika**, Kapteiņu iela 13
- **Ķengaraga medicīnas centrs**, Kaņiera iela 7
- **Rīgas sociālais dienests:**
 - Labklājības departaments, Baznīcas iela 19/23
 - Teritoriālais centrs Avoti, Avotu iela 31, k-2
 - Teritoriālais centrs Ķengaraga krasts, Lomonosova iela 1, k-19
 - Teritoriālais centrs Vidzeme, Vidrižu iela 3, Brīvības gatve 266
 - Teritoriālais centrs Purvciems, Pērnavas iela 1, Ieriķu iela 2b
 - Teritoriālais centrs Pļavnieki, Salnas iela 2
 - Teritoriālais centrs Āgenskalns, Ed. Smiļģa iela 46, Ziepju iela 13
 - Teritoriālais centrs Dzirciems, Baldones iela 2
 - Teritoriālais centrs Bolderāja, Dolomīta iela 1
 - Teritoriālais centrs Ziemeļi, Hanzas iela 7
 - Kultūras centrs Imanta, Anniņmuižas bulvāris 29
 - Kultūras centrs Ilģuciems, Lidoņu iela 27, k-2
- **Rīgas namu apsaimniekotājs filiālēs:**
 - Lāčplēša ielā 24, of. 408, Rīgā
 - Daugavas ielā 1, Salaspilī
- **Rīgas namu pārvaldnieks** iecirkņos un nodaļās
- **Rīgas domes Dzīvokļu un vides departamentā** Brīvības ielā 49/53

Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautājiet 20. novembrī

Darīsim
KOPĀ!

Avīze
«Darīsim
kopā!»

Izdevējs:

SIA «EGO projekts»

Reģistrācijas numurs: 000703294

Telefons: 20042031

Reklāmas nodaļa: 29147618

<http://www.kopaa.lv>

E-pasts: info@kopaa.lv

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas

Apsaimniekotāju Asociāciju

Iespiests: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Tirāža: 20 000

MĀJĀ TEK CAURULES? REMONTĒJIET PRĀTĪGI!

Kā, mainot ūdens un kanalizācijas stāvvadus, ietaupīt līdz 50% līdzekļu? Padomi, kas darbojas

Ilona MILLERE

Daudzām vecajām mājām nepieciešams nomainīt iekšējās komunikācijas. To var nojaust pēc vairākām pazīmēm. Piemēram, mājā vāji darbojas cirkulācijas sistēma un cilvēkiem 10–15 minūtes nākas gaidīt, kad sāks tecēt karsts ūdens; ūdens no virtuves izlietnes iztek ļoti lēni; uz griestiem pastāvīgi vīd mitri plankumi, bet santehniķi nespēj noteikt šīs parādības cēloni; maksa par ūdens uzsildīšanu pārsniedz visas saprāta robežas. Ko darīt? Galvenais, nevilcināties ar remontu, cauruļvadu nomaiņa tagad vairs nav nekas tik briesmīgs, kā likās pirms pieciem vai desmit gadiem.



Protams, uzreiz nomainīt cauruļvadus visā mājā ir nopietns pasākums. Parasti tādus darbus plāno namu pārvalde, piedāvājot iedzīvotājiem savu tām. Taču cilvēkiem, piekrītot komunikāciju nomaiņai, nav uzreiz jāpieņem pārvaldnieka piedāvājums. Viņiem ir tiesības pašiem sameklēt remonta uzņēmumu, kura piedāvātais cauruļu nomaiņas variants viņiem šķitīs izdevīgāks. Pieredzējuši māju vecākie stāsta, ka aptauja ļāvisi viņiem izvēlēties pašu piemērotāko uzņēmumu un ietaupīt pat 50–60% no tiem naudas līdzekļiem, kas bija iekrāti cauruļvadu atjaunošanai.

Viens no tādiem uzņēmumiem, kas pēc Latvijas iedzīvotāju pasūtījuma pastāvīgi veic karstā un aukstā ūdens, kā arī kanalizācijas stāvvadu nomaiņu, ir SIA Smart Comfort. Piemēram, pavisam nesen uzņēmuma darbinieki pilnībā nomainīja visus cauruļvadus Rīgā, Kuldīgas ielā 15.

Dzīvokļu īpašnieku biedrības un kooperatīvās sabiedrības var brīvi izvēlēties mūs par darbu izpildītāju, bet pašvaldības uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks klienti pie mums vērsas, lai noslēgtu trīspusēju līgumu starp mājas pārstāvjiem, pārvaldnieku un mūsu firmu, – stāsta SIA Smart Comfort pārstāvis Dmitrijs Širkins.

– Oktobrī iedzīvotāji saņems no saviem pārvaldniekiem remontdarbu tāmi 2016. gadam. Daudzām mājām pārvaldnieki cita starpā piedāvās arī cauruļvadu nomaiņu. Kā vajadzētu rīkoties cilvēkiem, lai ietaupītu uz šo darbu rēķina?

– Viņiem jāizrauga pārstāvis, kurš varētu apzvanīt licencētos uzņēmumus un noskaidrot, vai nav iespējams šos darbus paveikt lētāk, nekā piedāvā namu pārvalde. Saņemot iedzīvotāju zvanu, mēs dodamies uz norādīto māju un bez maksas sagatavojam nepieciešamo komunikāciju nomaiņas tāmi. Kad dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē ar lēmumu ir apstiprinājuši savu pārstāvja izvēli, mājas vecākie dodas uz pašvaldības namu pārvaldi un lūdz, lai darbus saskaņā ar trīspusēju līgumu veiktu iedzīvotāju izraudzītā firma.

– Cik ātri iespējams noslēgt trīspusēju līgumu?

– Pēc mūsu pieredzes, no dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanas brīža līdz komunikāciju nomaiņas darbu sākšanai paiet aptuveni pusotra mēneša.

– Vai iedzīvotāji, kas paši izrauga darbu izpildītāju, var ietaupīt daudz naudas?

– Tie iedzīvotāji, kas bija izvēlējušies mūs šo darbu veikšanai saskaņā ar trīspusēju līgumu, apgalvo, ka samaksājuši divas un pat trīs reizes mazāk, nekā bija paredzēts pārvaldnieka piedāvātajā sākotnējā tāmē. Piemēram, triju galveno komunikāciju – karstā un aukstā ūdens un kanalizācijas stāvvadu nomaiņu mēs veicam par 200–300 eiro, rēķinot uz vienu konkrētā stāva dzīvokli. Iedzīvotāji paši var sarēķināt, cik maksās visu komunikāciju pilnīga nomaiņa viņu mājā.

– Runā, ka caurules mūsu mājās jau sen ir savu laiku nokalpojušas. Vai, mainot stāvvadus, jūs par to pārliecināties?

– Pēc vecajiem normatīviem karstā un aukstā ūdens stāvvadiem vajadzēja kalpot 25 gadus. Iznāk, ka absolūti visās padomju laikā būvētajās mājās derētu plānveidīgi nomainīt šos cauruļvadus. Kontrolgriezumos redzams, ka caurules ir aizaugušas vairāk nekā uz pusi. Sakarā ar to samazinās ūdens spiediens, cieš cirkulācija, izlietnēs krājas ūdens. Tāpat arī iedzīvotāji pārmaksā par ūdens uzsildīšanu, jo viņiem nākas ilgi tecināt ūdeni, līdz tas sasniedz vajadzīgo temperatūru.

– Daļa iedzīvotāju ir ar mieru pieciest neērtības, jo uzskata, ka komunikāciju kapitāla nomaiņa ir pārāk dārga un sarežģīta.

– Bet vienā otrā mājā sākas tādas nepatīkamas ar caurulēm, kuras pieciest nav iespējams. Piemēram, kanalizācijas čuguna caurulēs rodas mikroplaisas un caur tām pastāvīgi sūcas

nomaiņa, mēs liekam lielāka diametra – 75 milimetru – caurules, un aizaugšanas problēma ir atrisināta daudzus gadus uz priekšu.

– Kādas problēmas vēl var atrisināt komunikāciju pilnīga nomaiņa?

– Pilnībā atjaunojot karstā ūdens cirkulācijas sistēmu. Tas nozīmē, ka karstais ūdens sāks tecēt, tiklīdz tiek atgriezts krāns. Bet te ir kāda nianse: ja nomaina stāvvadu un divieļu žāvētāju tikai vienā dzīvoklī, var ciest kaimiņi, jo karstais ūdens vispirmām kārtām tecēs uz „tiro” stāvvadu.

– Vai vispār ir lietderīgi mainīt stāvvadus tikai vienā dzīvoklī, varbūt tas ir darbs, kas būtu veikams uzreiz visā mājā?

– Kāpēc gan? Komunikācijas var mainīt arī vienā dzīvoklī. Taču tādā gadījumā ir ļoti svarīgi vienoties ar augšējiem un apakšējiem kaimiņiem, ka jaunā caurule vecajam stāvvadam tiks pievienota viņu dzīvokļos. Tas ir, mainot caurules, meistariem „jāšķērso” augšējais un apakšējais pārsegums.

– Kāpēc?

– Šobrīd dzīvokļu īpašnieki tiešām rīkojas tā, kā viņiem šķiet vienkāršāk, un maina stāvvadus tikai savos mājokļos – no griestiem līdz grīdai. Pār-

posmu un pievienot jauno cauruli vecajai. Taču saprast, kuru posmu nepieciešams nomainīt, var tikai darba gaitā. Vispirms mēs mainām stāvvadu tajos stāvos, kuru iemītnieki sūdzas par problēmām, pēc tam izdarām caurules kontrolgriezumus zemāk un pārliecināties, vai to iespējams lietot.

– Vai jaunās caurules aizsargs tāpat kā vecās? Vai arī tās nāksies mainīt pēc 25 gadiem?

– Tagad dzīvojamās mājās parasti liek polipropilēna vai metālplastikāta stāvvadus. Plastikāta caurules ir nedaudz dārgākas, bet ir atzītas par izturīgākām. Faktiski jau abi materiāli ir ļoti droši, lai gan tiem ir atšķirīgs termodeformācijas koeficients. Ražotāji caurulēm dod 40 līdz 60 gadu garantiju. Ne polipropilēna, ne metālplastikāta stāvvadiem nevajadzētu tā aizaugt kā metāla caurulēm, kuras mēdz oksidēties.

– Mājās, kur ir plastikāta kanalizācijas stāvvadi, cilvēki sūdzas, ka no caurulēm nāk troksnis. Kā to novērst?

– Pēc iedzīvotāju vēlēšanās mēs varam caurulēm uzlikt skaņas izolāciju un pat uzlikt speciālas ugunsdrošības lentes, kas pasargās komunikācijas no uguns izplatīšanās starp stāviem.

„Mēs piedāvājam saviem klientiem komunikāciju (karstā un aukstā ūdens un kanalizācijas stāvvadu, kā arī mājas kopējo ūdensapgādes cauruļvadu, kas atrodas pagrabā) nomaiņu. UZ NOMAKSU! Mūsu klienti par veiktajiem darbiem var norēķināties pakāpeniski līdz pusgada laikā.” Dmitrijs Širkins

ūdens. Var gadīties, ka dzīvoklī allaž ir mitri griesti, bet santehniķi nevar atrast noplūdes vietu, jo tā atrodas, teiksim, starp stāviem.

– Un jūs varat atrast to vietu?

– Mēs tiešām izbraucam uz tādiem izsaukumiem. Iedzīvotāji sūdzas, ka caurule tek! Ja stāvvads ir paslēpts aiz režģīša un flīzēm, mēs sienu akurāti nojaucam un pēc tam atjaunojam. Bet, kad atveram šahtu, bieži vien redzam, ka likt apskavu vairs nav jēgas. Tad, ja reiz siena jau izjaukta, piedāvājam dzīvokļa saimniekam uzreiz nomainīt visus stāvvadus.

– Kuras caurules mūsu dzīvokļos ir visbēdīgākajā stāvoklī?

– Droši vien tā ir kanalizācija. Mēs bieži vien virtuvēs redzam līdz pusei ar taukiem aizaugušas 50 milimetru diametra kanalizācijas caurules. Ja mājā pasūtīta kanalizācijas stāvvadu pilnīga

segumos paliek vecie posmi, kas pēc kāda laika noteikti sāks tecēt. Ja tā notiek, dzīvokļa īpašniekam neatliek nekas cits, kā no jauna atvērt remonta vietu un mainīt veselu caurules nogriezni kopā ar posmiem, kas atrodas pārsegumos. Ja saimnieks nevēlas to darīt, viņam jāparaksta papīrs par to, ka uzņemas visu atbildību par kaimiņu appludināšanu.

– Jūs veicat tādus darbus atsevišķos dzīvokļos?

– Jā, veicam!

– Bieži gadās, ka ūdens neaiztek tikai augšējo stāvu dzīvokļos, bet pārējos viss ir kārtībā, un saimnieki par remontu nevēlas nedzirdēt. Kādu risinājumu tad jūs piedāvājat?

– Gadās, ka caurule ir aizsērējusi tikai no trešā līdz piektajam stāvam. Mēs varam nomainīt tikai šo stāvvada

– Vai jūs maināt arī maģistrālos cauruļvadus pagrabos?

– Jā, jo arī maģistrālie cauruļvadi ir ļoti bēdīgā stāvoklī. Reizēm, ieejot pagrabā, redzam uz guļvadiem desmitiem apskavu kādreizējo plīsumu vietās. Pienāk diena, kad ielāpus likt vairs nevar un guļvadi ir jāmaina. Iedzīvotājiem ieteicams laikus ielāpus remontu, lai varētu veikt cenu aptauju un izraudzīties izpildītāju, kurš piedāvā visizdevīgākos nosacījumus.

Jūsu mājā nepieciešams mainīt komunikācijas? Vēlaties ietaupīt uz šā kapitālā remonta rēķina? Tad izrādiet iniciatīvu un pasūtiet tāmi kompānijā Smart Comfort. Konsultācijas var saņemt pa tālruni 22848144 vai e-pastu ofiss@comforts.lv. Kompānijas adrese: Maskavas iela 261, 503. ofiss.

CEĻA ZĪME PRĀSA 100% ATBALSTU?

Iedzīvotāji nevar aizliegt svešiniekiem novietot mašīnas zem saviem logiem, likuma prasības izrādās pārāk stingras



Liene VARGA

Nesen liepājnieki pavēstīja mums interesantu stāstu, kas būs pamācošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri cenšas labiekārtot savas mājas un apkārtējo teritoriju. Izrādās, uzstādīt ceļa zīmes, kas liegtu svešiniekiem novietot mašīnas zem jūsu logiem, pēdējā laikā kļuvis ne tikai grūti, bet gandrīz neiespējami.

Īpašnieku kopības lēmums nav derīgs?

– Mūsu mājā nodibināta dzīvokļu īpašnieku biedrība, mēs paši pārvaldām savu īpašumu, – pastāstīja mājas vecākā Larisa. – Liepājā tiek realizēti pagalmu labiekārtošanas projekti, pašvaldība piešķir līdzfinansējumu šo darbu veikšanai. Mēs nolēmām šogad piedalīties projektā un cita starpā paredzējām uzstādīt zīmes, kādas jau stāv gandrīz vai katrā Liepājas pagalmā, proti, 522. aizlieguma zīmi („Stāvēšanas aizlieguma zona”) un 842. papildzīmi („Tikai ar atļaujām”, mūsu gadījumā ar īpašnieku biedrības caurlaidēm).

Mēs vecām aptauju, un vairāk nekā 80% dzīvokļu īpašnieku piekrita, ka jāuzstāda zīme, kas aizliegta svešām personām novietot automašīnas uz mūsu zemes. Lai tiktu ievērots taisnīguma princips (vietas maz, bet mašīnu iedzīvotājiem daudz), nolēmām katram dzīvoklim piešķirt tikai vienu parkošanās atļauju. Arī šo lēmumu apstiprināja īpašnieku kopība.

Starp citu, visus labiekārtošanas darbus mēs veicam sadarbībā ar kai-

miņmāju, jo mums ir kopīgs pagalmi. Arī kaimiņmājas iedzīvotāji ar balsu vairākumu atbalstīja zīmju uzstādīšanu.

Savas vēlmes rakstiski izklāstījām arhitektam, bet, kad ieradāmies uz tikšanos ar viņu, uzzinājām šokējošu jaunu. „Zīmes labiekārtošanas projektā es ielānāt nevaru,” viņš sacīja. Kāpēc? Izrādījās, ka pret zīmju uzstādīšanu iebilst mūsu mājā esošā veikala īpašnieks, bet uzņēmums *Latvijas valsts ceļi* it kā nepieņemot zīmju uzstādīšanas pieteikumus, ja „par” nav balsojuši visi 100% īpašnieku.

Agrāk bija citādi...

– Bijām ļoti pārsteigti, – turpina mājas vecākā. – Mums jau bija sadarbības pieredze ar uzņēmumu *Latvijas valsts ceļi*, pirms kāda laika bijām uzlikuši pagalmā aizlieguma zīmi atkritumu vedējam. Toreiz lēmums tika pieņemts ar vienkāršu balsu vairākumu, neviena iestāde neprasiya, lai to atbalstītu pilnīgi visi dzīvokļu īpašnieki.

Gājām uz *VAS Latvijas valsts ceļi* vietējo nodaļu, arī tur, atsaucoties uz Civillikumu un Dzīvokļa īpašuma liku-

mu, apgalvoja, ka zīmju uzstādīšanai nepieciešama 100% īpašnieku piekrišana.

Visam pamatā konflikts

– Te nu jāpiebilst, ka mūsu mājā esošā veikala īpašnieks ir konfliktā ar visiem mājas iedzīvotājiem, – teic Larisa. – Viņš izmanto mūsu pagalmu preču iekraušanai un izkraušanai. Katru dienu pa mūsu pagalmu braukā smagās mašīnas. Veikals ierīkots bijušā trīsistabu dzīvoklī. Īpašnieks veselus desmit gadus nemainīja sava nekustamā īpašuma statusu, līdz beidzot mēs piedraudējām no viņa iekasēt papildu maksu par komunālajiem pakalpojumiem. Un nu jauns konflikta saasinājums. Veikala īpašnieks patiešām iebilst pret zīmes uzstādīšanu. Protams, esam lūguši arhitekta skaidrojumu, bet pagaidām nācies apstiprināt pagalma labiekārtošanas projektu bez aizlieguma zīmes.

Notikušajam ir viena divaina nianse. Pirms daudziem gadiem veikala īpašnieks pats iepreti ieejai uzkrāsoja dzelteno līniju, kas aizliedz tur stāvēt mašīnām. Šo apzīmējumu viņš it kā esot saskaņojis ar *VAS Latvijas valsts ceļi*, lai gan lēmums netika piedāvāts apspriešanai kopsapulcē un neviens cits dzīvokļa īpašnieks savu piekrišanu netika devis. Tagad, ja kāds no mājas iemītniekiem novieto mašīnu pie dzeltenās līnijas, veikala saimnieks izsauc policiju un mašīnas īpašnieks saņem sodu.

Kas atļāva dzelteni līniju?

– Mēs pieprasījām dokumentus, uz kuru pamata veikala īpašnieks katru gadu pašrocīgi atjauno dzelteni apzīmējuma līniju (turklāt zīmē tik garu, kā ienāk prātā), taču uz mūsu rakstisko pieprasījumu šis cilvēks tik vien ir atbildējis, ka dokumentus esot apstiprinājis *VAS Latvijas valsts ceļi*. Savukārt uzņēmumā mums pavēstīja, ka tādi dokumenti tur netiekot glabāti, kopija esot jāprasa no veikala īpašnieka. Kā redzat, loks noslēdzies! Lūdzu, palīdziet mums rast atbildes uz šādiem jautājumiem:

- Cik daudziem dzīvokļu īpašniekiem jānobalso par jebkuras zīmes uzstādīšanu pagalmā, kurš ir mājas iedzīvotāju kopīpašums? Kādos gadījumos *VAS Latvijas valsts ceļi* var pieprasīt 100% īpašnieku balsojumu?
- Cik daudz dzīvokļu īpašnieku piekrišana vajadzīga, lai iekrāsotu ceļa apzīmējumu – dzelteni līniju, kas aizliedz noteiktā zonā novietot mašīnas?
- Vai *VAS Latvijas valsts ceļi* var paskaidrot, ar kādu pamatojumu dzeltenā līnija parādījās pie mājas, teiksim, pirms desmit gadiem, vai arī tāda informācija tiešām netiek saglabāta?

Atļauja vajadzīga visiem

Ceļu satiksmes likums nosaka, ka satiksmes organizāciju un tās tehnisko līdzekļu izvietojuma atbilstību standartu un citu normatīvu prasībām uzrauga valsts akciju sabiedrība *Latvijas valsts ceļi* (LVC).

Rīgā ar to nodarbojas LVC piederošā Satiksmes organizācijas pārvalde, ārpus galvaspilsētas – LVC reģionālās nodaļas.

Lai uzstādītu zīmes, kuru norādījumi obligāti pildāmi autovadītājiem, vajadzīga LVC speciālistu atļauja. Ja iedzīvotāji vēlas uzstādīt zīmi uz ielas, kas atrodas starp sarkanajām līnijām, viņiem vēl vajadzēs saņemt arī vietējās pašvaldības atļauju. Rīgā, piemēram, šādas atļaujas izsniedz Rīgas domes Satiksmes departaments, mazākās pašvaldībās – vietējā būvvalde. Pēc Rīgas domes Satiksmes departamenta informācijas, visbiežāk iedzīvotāji vēlas pie savas mājas uzstādīt norādījuma zīmi „Dzīvojamā zona”, kas automātiski paredz kustības ātruma samazināšanu līdz 20 kilometriem stundā.

Ja iedzīvotāji vēlas uzstādīt zīmes iekšpagalmā, ārpus sarkano līniju koridora, un zeme pieder pašiem dzīvokļu īpašniekiem, tad saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu patiešām vajadzīga 100% dzīvokļu īpašnieku piekrišana, skaidro *VAS Latvijas valsts ceļi* preses sekretāre Anna Kononova.

Neapmierinātie uzvar tiesā

Pēc portāla *lvportals.lv* informācijas, agrāk LVC tiešām saskaņoja zīmju uzstādīšanu ar nosacījumu, ka tam piekrit konkrētās mājas dzīvokļu īpašnieku vienkāršs vairākums. Taču dažos gadījumos tas kļuva par cēloni iedzīvotāju nesaskaņām un pat tiesvedībai. Tiesu prakse liecina, ka uzstādīt zīmi var, tikai pamatojoties uz visu dzīvokļu īpašnieku kopīgi pieņemtu lēmumu.

Arī tam, lai iezīmētu dzelteni līniju, kas aizliedz automašīnām stāvēšanu noteiktā pagalma daļā, būs vajadzīga visu mājas dzīvokļu īpašnieku balsis. Cilvēkam, pēc kura iniciatīvas dzeltenā līnija parādījies, pašam jāpierāda sava taisnība, uzrādot kaimiņiem *VAS Latvijas valsts ceļi* izsniegtu attiecīgu izziņu. Ja viņš to nevēlas darīt, mājas valdei nāksies dokumentu pieprasīt tiesas ceļā un, ja izrādīsies, ka dokumenta nav, – lūgt dzelteni līniju likvidēt.

Kāda vaina „ķieģelim”?

VAS Latvijas valsts ceļi speciālisti dod mājokļu īpašniekiem šādu padomu. Ja izdevies vienoties un savākt vajadzīgo parakstu daudzumu, iedzīvotāji parasti vēlas savā pagalmā uzstādīt 301. zīmi („Iebraukt aizliegts”) ar 842. papildzīmi („Tikai ar atļaujām”). Taču 301. zīme ir pārāk stingra, ja priekšā būs šis „ķieģelis”, pagalmā nedrīkstēs iebraukt ne neatliekamās medicīniskās palīdzības mašīna, ne taksometrs, ne vecāka iemītnieka tuvinieki, lai aizvestu sirmgalvi pie ārsta vai uz teātri. Prātīgāk ir uzstādīt 532. zīmi („Stāvētieta”) ar papildu informāciju, ka novietot mašīnas drīkst tikai ar atļaujām. Tādā gadījumā svešas mašīnas drīkstēs iebraukt un izbraukt no pagalma, bet stāvēt tajā tām būs liegts.

Svarīgi saprast arī to, ka uzstādīt pie mājas zīmi vai iekrāsot dzelteni līniju bez *VAS Latvijas valsts ceļi* atļaujas nedrīkst. Administratīvais sods par šo pārkāpumu ir no 70 līdz 280 eiro. **K**

JO LIELĀKA UZTICĒŠANĀS, JO MAZĀKI PARĀDI!

Kā glābās mājas, ko krīzes gados apzaga pārvaldnieki? Jaunā pārvaldnieka aprūpē iedzīvotāji samaksājuši netaisnīgos parādus un tagad paši lemj, kad sākt apkures sezonu



Marina MATROŅINA

Pirms dažiem gadiem Rīgu piemeklēja blēdību epidēmija. Negodīgi vai ne pārāk prasmīgi pārvaldnieki iekasēja no iedzīvotājiem naudu par apkuri un ūdeni, bet „aizmirsta” to pārskaitīt pakalpojumu sniedzējiem. Drīz vien tādas namu pārvaldes pieteica maksātnespēju vai gluži vienkārši pazuda, pametot savus klientus ar milzīgie parādiem par piegādāto siltumenerģiju un ūdeni. Kas notika ar šīm mājām? Kā mums izdevās noskaidrot, septiņos gados lauvas tiesa no tām tikušas galā ar problēmām un pat pārvērtušās par paraugmājām. Tagad tās visas laikus saņem siltumu un var nebaidīties no sala.

Ir siltums!

Lielāko daļu šādu māju 2008.–2012. gadā savā aprūpē pārņēma AS Rīgas namu apsaimniekotājs. Uzņēmums apkalpo 145 daudzdzīvokļu mājas Rīgā un Salaspilī, un 60 no tām ir tieši šādas iepriekšējo pārvaldnieku apzagtās. Tagad visās AS Rīgas namu apsaimniekotājs mājās gan remontdarbi tiek veikti, gan apkure laikus pieslēgta.

– Vispār visās mūsu apsaimniekotajās mājās paši iedzīvotāji vai viņu pilnvarotie pārstāvji nosaka, kad sākt apkures sezonu. Dažas mājas tika pieslēgtas jau 1. oktobrī, – pavēstīja AS Rīgas namu apsaimniekotājs valdes priekšsēdētājs Igors Trubko. – Izņē-

mums ir viena māja, kur iedzīvotāji apņēmušies tiesāties ar uzņēmumu Rīgas siltums par iepriekšējā pārvaldnieka atstātajiem parādiem. Mūsu namu pārvalde sola norēķināties ar pakalpojumu sniedzēju, taču Rīgas siltums turpina pieprasīt naudu no iedzīvotājiem un nevēlas mājai pieslēgt apkuri.

– Kā ir ar iedzīvotāju parādiem par pagājušo apkures sezonu?

– Mēs apkopojām rezultātus par visu uzņēmumu un konstatējām, ka AS Rīgas namu apsaimniekotājs klientu maksājumu disciplīna ir ļoti augsta, cilvēki laikus samaksā 98% rēķinu. Domāju, cilvēki redz, ka viņu nauda tiek tērēta pašu labklājības celšanai, tāpēc arī nekavē maksājumus. Turklāt mūsu juristi

ir noslēguši ar ļoti daudziem dzīvokļu īpašniekiem vienošanās jeb mierizlīgumus par veco parādu pakāpenisku dzēšanu.

Kā noslēgt mierizlīgumu?

– Sakiet, lūdzu, ar kādiem nosacījumiem jūs slēdzat tādas vienošanās?

– Maksājumu grafiks principā tiek slēgts, ievērojot iedzīvotāju vēlmes. Mums pašiem ir tikai viens nosacījums: soda sankcijas tiek svītrotas tikai pēc tam, kad ir samaksāts pamatparāds.

– Cik ilgi var novilcināt vecā parāda samaksu?

– Katrā gadījumā tas tiek lemts individuāli, jo mēs izrādām pretimnākšanu saviem klientiem. Galvenais, lai cilvēks gan maksātu kārtējos rēķinus, gan dzēstu parādu saskaņā ar mierizlīguma nosacījumiem. Tā droši vien nedara neviens cits apsaimniekotājs, bet mēs tiešām pēc pamatparāda samaksas norakstām klientiem visas kavējuma naudas.

– Kāpēc?

– Mūsu izpratnē naudas sods nav peļņas avots pārvaldniekam, tas ir tikai instruments, kas motivē cilvēku kārtīgi maksāt par dzīvokli. Kad šis mērķis ir sasniegts, nav pamata turpināt cilvēku sodīt.

– Bet ko tad, ja cilvēks nevēlas slēgt vienošanos?

– Tādā gadījumā saņemta soda nauda tiek izmantota tiesas izdevumu segšanai un mūsu juristu, kuri nodarbojas ar parāda piedziņu civilā kārtībā, darba samaksai.

Namu pārvalde iegulda savus līdzekļus

– Zinu, ka daudzus no jūsu tagadējiem klientiem ir apzaguši iepriekšējie pārvaldnieki. Jūs pārņēmat mājas ar lielām problēmām, ar neiedomājamiem parādiem. Kā tomēr izdodas tām laikus pieslēgt apkuri?

– Uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs darbības desmit gados esam radījuši prāvu statūtu kapitālu, bet visu peļņu novirzījām rezerves izveidei, kura varētu kompensēt nenodrošinātos iedzīvotāju parādus. Līdz ar to tagad uzņēmuma rīcībā ir pietiekami lieli apgrozāmie līdzekļi, lai mēs varētu laikus norēķināties ar pakalpojumu sniedzējiem pat tad, ja iedzīvotāji vēl nav paspējuši samaksāt. Šai ziņā mēs darbojamies ar pulksteņa precizitāti!

– Kāpēc namu pārvaldei vajadzētu ieguldīt savu naudu, kaut arī

tikai uz laiku, lai samaksātu iedzīvotāju rēķinus?

– Ja aplūkojam jebkurā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumā ienākošo līdzekļu struktūru, redzam, ka 75% iedzīvotāju naudas ir tranzīta maksājumi, kas pēc tam jāpārskaita pakalpojumu sniedzējiem. Iznāk, ka jebkurš šāds uzņēmums darbojas kā banka, kuras uzdevums ir tālāk nodot klientu naudu. Mēs cenšamies godprātīgi pildīt šo funkciju un pasargāt cilvēkus no iespējamām nepatikšanām, kas jebkurā mājā var rasties aizkavētu maksājumu dēļ.

Kā klājas iepriekšējo pārvaldnieku pieviltajiem?

– Kā šobrīd klājas tām mājām, ko pirms gadiem septiņiem vai desmit apzaga iepriekšējie pārvaldnieki?

– Mūsu aprūpē ir 60 tādas mājas. Agrāk tās pārvaldīja un apsaimniekoja tādas kompānijas kā *Laf Nami*, *Māju serviss KSA*, *Namu apsaimniekošana* un citas. Tad šīs namu pārvaldes tika slēgtas vai pieteica maksātnespēju, „aizmirstot” iedzīvotāju samaksāto naudu pārskaitīt siltumenerģijas un ūdens piegādātājiem. Ar lielām pūlēm mēs kopā ar pakalpojumu sniedzējiem izstrādājām šo šķietamo parādu samaksas grafikus. Iedzīvotāji bija ar mieru katru mēnesi mājas fondā papildus iemaksāt 0,10–0,20 eiro par dzīvojamās platības kvadrātmetru, lai atkārtoti samaksātu rēķinus un nepaliktu bez komunālajiem pakalpojumiem. 30 mājas jau atdevušas netaisnīgi uzrēķināto parādu, vēl 15 to izdarīs līdz nākamā gada beigām. 2018. gadā mums vairs nebūs nevienas mājas pat ar formālu parādu pakalpojumu sniedzējiem, un nākotnē mēs visus iedzīvotāju uzkrājumus varēsim ieguldīt mājokļu remontā un labiekārtošanā.

– Ar kādām summām iepriekšējie pārvaldnieki bija sodījuši savus klientus?

– Piemēram, mājai Rīgā, Dzirciema ielā 59, pārņēkot mūsu aprūpē, bija atstāts 54 tūkstošu latu liels parāds. Katru gadu mēs sapulcinām šo māju iedzīvotājus, lai pavēstītu, cik daudz naudas savākts iepriekšējā pārvaldnieka radītā parāda dzēšanai, un darītu zināmu, ka šī nauda pārskaitīta pakalpojumu sniedzējiem. Saskaņā ar pārvaldīšanas līgu-

ma nosacijumiem mums šādas darbības jāsaskaņo ar dzīvokļu īpašniekiem.

– Bet cilvēki joprojām nav zaudējuši cerību dabūt atpakaļ nozagto naudu! Ko jūs darāt, lai to atgūtu?

– Šobrīd mums jau ir Ogres tiesas spriedums, kas nosaka, ka vietējam siltumapgādes uzņēmumam nav tiesību no iedzīvotājiem piedzīt naudu, kas pēc dokumentiem skaitās iepriekšējā pārvaldnieka parāds. Uzņēmums Salaspils siltums nelikumīgi piedzina no cilvēkiem šos parādus, draudot pārtraukt sniegt pakalpojumu, bet tagad visa iedzīvotāju nauda tam jāatdod atpakaļ. Tikai jāsaprot, ka šādu uzvaru mums izdevās gūt, pateicoties kādai juridiskai niansei: siltumenerģijas piegādes līgumu ar SIA Salaspils siltums bija noslēguši nevis iedzīvotāji, bet gan iepriekšējais pārvaldnieks – SIA Enerģētīķis 33. Tātad no pārvaldnieka arī jāpiedzen. Savukārt Rīgā, kur AS Rīgas siltums ir noslēdzis tiešus līgumus ar katru māju, pagaidām mums vēl nav izdevies pierādīt iedzīvotāju taisnību. Mūsu prasība šobrīd atrodas Augstākajā tiesā. Manuprāt, neviens normatīvais akts nedod tiesības pakalpojumu sniedzējiem prasīt, lai iedzīvotāji divreiz maksātu par vienu un to pašu pakalpojumu. Diemžēl pakalpojumu sniedzēji darbojas ultimāta formā – vienkārši atslēdz mājai siltumu vai ūdeni. Neko tādu neviens nevar izturēt!

– Par ko tad jūs īsti tiesājaties ar uzņēmumu Rīgas siltums?

– Mēs atklājām, ka uzņēmumam ir atšķirīga attieksme pret iepriekšējo pārvaldnieku apzagtajām mājām: dažām Rīgas siltums norakstīja daļu parāda, no citām turpināja pieprasīt pilnu summu. Uzskatām, ka tas ir ētikas normu un Konkurences likuma pārkāpums, un vēlamies, lai tiesa uzliek par pienākumu pakalpojumu sniedzējam pret visiem Rīgas iedzīvotājiem izturēties vienādi.

Kas sodīs zaglēnus?

– Tas labi, bet vai tiešām paši pārvaldnieki, kas pret iedzīvotājiem izturējušies negodīgi, nesāņems pelnīto sodu?

– Pēc apzagto māju pārņemšanas mēs iedzīvotāju vārdā ne reizi vien vērsāmies prokuratūrā, saņemām atteikumu, pārsūdzējam lēmumu ģenerālprokuroram un nelikāmies mierā, kamēr pret šiem pārvaldniekiem netika ierosinātas krimināllietas. Diemžēl mēs nezīnām, kā noris izmeklēšana. Prokuratūrā skaidro, ka tā ir slepena informācija.

Korekcija sarukusi līdz 1–2%

– Kādus jaunus projektus jūs uzņēmums realizējis šogad?

– Esam veikuši ļoti daudz remontdarbu: modernizējam siltummezglus, mainījām aukstā un karstā ūdens sadales caurules, remontējam liftus un jumtus. Dažās mūsu mājās iedzīvotāji nolēma uzstādīt attālināti nolasāmus precīzus ūdens patēriņa skaitītājus.

Zināms efekts ir: mājās ar jaunajiem skaitītājiem maksa par ūdens uzsildīšanu samazinājusies no 6–8 eiro līdz 2–3 eiro par kubikmetru. Acīmredzot agrāk cilvēki ar prasmīgām rokām tomēr ir ietekmējuši dzīvokļos uzstādīto skaitītāju rādījumus, bet tagad ir spiesti maksāt godīgi. Tikai uz tā rēķina, ka karstā ūdens sagatavošanas cena samazinājusies divkārt, iedzīvotāji pilnībā kompensējuši jauno skaitītāju uzstādīšanas izmaksas.

– Cik tādi skaitītāji maksā?

– Viena skaitītāja cena ir virs 50 eiro, izdevumi katram dzīvoklim bija no 100 līdz 200 eiro. Bet mēs piedāvājam iedzīvotājiem par skaitītājiem norēķināties pakāpeniski 12 līdz 36 mēnešu laikā, tāpēc ekonomija jūtama daudz vairāk nekā izdevumi.

– Vai samazinājās arī ūdens korekcija?

– Tikai C klases skaitītāju uzstādīšana vien ļāvusi mums korekciju samazināt no 30–40% līdz 7%. Tagad iedzīvotāji, kas savos dzīvokļos uzstādījuši precīzus skaitītājus bez elektroniskās nolasīšanas sistēmas, vēlas ierīkot arī rādījumu attālinātas nodošanas sistēmu. Pieredze liecina, ka tādā gadījumā korekcija samazinās līdz 1–2%.

„Mājās ar jaunajiem skaitītājiem maksa par ūdens uzsildīšanu samazinājusies no 6–8 eiro līdz 2–3 eiro par kubikmetru. Acīmredzot agrāk cilvēki ar prasmīgām rokām tomēr ir ietekmējuši dzīvokļos uzstādīto skaitītāju rādījumus, bet tagad ir spiesti maksāt godīgi.”

Niķojas kopējie skaitītāji!

– Reizēm cilvēki sūdzas, ka precīzu skaitītāju uzstādīšana dzīvokļos nelīdz, jo acīmredzot niķojas uzņēmumam Rīgas ūdens piederošie mājas kopējie skaitītāji. Vai pārvaldniekam ir kāda iespēja ietekmēt situāciju?

– Mēs patiesi ne reizi vien esam pārliecinājušies, ka mājas kopējie skaitītāji nav īsti precīzi un uzrāda lielāku ūdens patēriņu, nekā tas ir patiesībā. Ja verifikācijas gaitā izdodas pierādīt, ka mērāparāts ir melojis, SIA Rīgas ūdens bez iebildumiem nomaina savu skaitītāju un izdara pārrēķinu. Taču pakalpojuma sniedzējs allaž brīdina: ja pirmstermiņa pārbaudē defekti kopējam ūdens mērītājam netiks konstatēti, par verifikāciju nāksies maksāt pašiem iedzīvotājiem, bet tas maksā ap 100 eiro. Pagaidām gan mūsu klientiem ne reizi nav nācies no savas kabatas maksāt par aizdomīga mērāparāta pārbaudi.

– Kādus projektus plānojat realizēt nākamgad?

– Diemžēl vairākām mūsu mājām šogad tā arī neizdevās sākt kompleksu renovāciju, lai gan dzīvokļu īpašnieki bija pieņēmuši attiecīgu lēmumu. Ne-laime tā, ka Ministru kabinets kavējas pieņemt noteikumus par kārtību, kādā renovācijai tiks piešķirts līdzfinansējums no ES fondiem. Ļoti žēl! Pagājušajā gadā renovētā māja Salaspilī, Miera ielā 21, ir pārliecināts piemērs tam, ka renovācijai ir milzīga nozīme. Agrāk šajā mājā bija visdārgākā apkure visā Salaspilī, tagad tā kļuvusi par vislētāko, un iedzīvotāji jau atguvuši savus ieguldījumus.

Neļāva vecajai mājai sabrukt!

– Kāds šogad jūs uzņēmumam ir bijis pats lielākais izaicinājums?

– Mēs apsaimniekojam nelielu koka māju Rīgā, Akmeņu ielā 26/28. Kad mūsu darbinieki šajā būvē atklāja bīstamus defektus, mēs uzreiz nolēmām, ka nepieļausim Rīgā, Buru ielā notikušās traģēdijas atkārtotanos (atgādināsim, ka māja Buru ielā gluži vienkārši sabruka – red.). Uz-

SĀKUSIES PARAKSTĪŠANĀS!

Jaunākais par komunālajiem pakalpojumiem, tarifiem un apsaimniekošanu – tieši mājās!

Noformējiet abonementu tuvākajā Latvijas pasta nodaļā

„Darīsim Kopā” INDEKSS – 1255 ABONĒŠANAS CENA GADAM – tikai 8,54 eiro

2016. gadā mēs būsime kopā ar jums KATRU MĒNESI



Vācijas ražotāja apkures radiatori **“KERMI”** 25% atlaide no veikala cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju
Pārbaude – Nomaina – Uzstādīšana
Ūdens skaitītāju rādījumu starpības izlīdzināšana

Tāl.: 67612523, 67627695, 26327967
Kandavas iela 41a, Rīga

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

PĀRSKATĪT MĀJAI PIESAIS



Ilona MILLERE

Tas var mainīt jūsu dzīvi! Kā darbosies jaunie Ministru kabineta noteikumi un likumi, kas ļauj iedzīvotājiem pieprasīt, lai pašvaldība pārskata viņu mājai piesaistītā zemes gabala robežas? Īpaši aktuāli tas būs tiem, kuru mājas atrodas uz privātas zemes!

Nesen valdība pieņēma noteikumus, saskaņā ar kuriem dzīvokļu īpašnieki var vērsties savā pašvaldībā ar lūgumu pārskatīt privatizācijas procesā mājai par funkcionāli nepieciešamu atzītā zemes gabala platību. Nav noslēpums, daudzi rīdnieki uzskata, ka pilnīgi nepamatoti maksā par zemes hektāriem, kas pirms divdesmit gadiem tika „piesaistīti” viņu mājām. Īpaši sāpīgs šis jautājums ir tad, ja zeme ap māju pieder trešajai personai. Ko tad saka jaunie normatīvi?

Ministru kabineta noteikumi Nr. 522 un nesenie grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pietiekami skaidri nosaka, ka iedzīvotājiem jāmaksā tikai par to zemi ap māju, kurā ir dzīvokļu īpašniekiem nepieciešamā infrastruktūra, labiekārtojuma un komunikāciju elementi. Bet no zālieniem un pļavām, kas plešas teju līdz apvāršnim un kaut kādu iemeslu dēļ ir „piesaistītas” mūsu mājām, tagad var atteikties.

Gaidāms, ka lēmumus par zemes gabalu pārskatīšanu Rīgā pieņems Privatizācijas komisija. Detalizēti šis process vēl jādefinē īpašos pašvaldības noteikumos, taču Tieslietu ministrija skaidro, ka iedzīvotāji visā Latvijā jau tagad var vērsties vietējās varas iestādēs ar lūgumu pārskatīt viņu mājām funkcionāli nepieciešamās zemes platību. Jautājumus par to, kas konkrēti mainīsies dzīvokļu īpašnieku dzīvē, mēs adresējam Tieslietu ministrijas speciālistiem, kuri sagatavojuši attiecīgos valdības noteikumus. Saņēmām saprotamas un izsmeltošas

atbildes, bet sīkākas nianšes mūsu lasītāji var noskaidrot paši, izstudējot likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” iekļautos jaunos pantus un Ministru kabineta noteikumus, kas lasāmi šajā mūsu avīzes numurā.

Kā agrāk dzīvokļu īpašnieki varēja panākt mājai piesaistītā zemes gabala pārskatīšanu?

– Ņemot vērā, ka lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu ir administratīvais akts, līdz 2015. gada 30. jūnijam funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu dzīvokļu īpašnieki varēja panākt tikai tiesvedības ceļā, vērsoties ar attiecīgu pieteikumu tiesā Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā, ja šāda funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana bija saistīta ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas privatizāciju. Ja daudzdzīvokļu dzīvojamā māja jau bija nodota privatizācijai, bet uz zemi bija atjaunotas īpašuma tiesības bijušajam īpašniekam vai viņa mantniekam, tad par nomājamās platības maiņu varēja vienoties ar zemes īpašnieku vai ar prasību par nomājamās platības pārskatīšanu vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesā.

Protams, arī šādos gadījumos dzīvokļu īpašnieki varēja vērsties pašvaldībā ar lūgumu pārskatīt funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, tomēr līdz 2015. gada 30. jūnijam, kad stājās spēkā grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, nebija normatīvo aktu bāzes, kas uzliktu par pienākumu pašvaldībai šādu pārskatīšanu īstenot, kā arī nebija noteikta kārtība, kā to darīt. Savukārt kopš 2015. gada 1. jūlija, kad stājās spēkā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85. pants, dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi ierosināt pašvaldībai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, izteikt apsvērumus dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas procesā, kā

arī pārsūdzēt pašvaldības lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai pārskatīšanu, ja to nolēmusi dzīvokļu īpašnieku kopība Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Līdz ar to šobrīd ārējos normatīvajos aktos nepārprotami nostiprināts, ka neatkarīgi no tā, vai attiecīgās dzīvojamās mājas privatizācija ir pabeigta vai nav pabeigta, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana būs iespējama administratīvi procesuālā kārtībā, vispirms vērsoties pašvaldībā, bet negatīva pašvaldības lēmuma gadījumā – administratīvajā tiesā.

Kas mainīsies iedzīvotājiem, ja māja atrodas uz zemes, kas pieder trešajai personai, un mājas privatizācijas process ir pabeigts?

– Ja attiecīgā privatizētā daudzdzīvokļu māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, ir izveidojies tā saucamais piespiedu dalītais īpašums. Šādā gadījumā uz likuma pamata zemes un ēkas īpašnieka starpā pastāv piespiedu nomas attiecības, kurās zemes īpašniekam ir tiesības saņemt no ēkas īpašnieka zemes nomas maksu par ēkai nepieciešamās zemes lietošanu.

Ministru kabineta noteikumos Nr. 522 par privatizētai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtību ietvertie kritēriji funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai līdz ar MK noteikumu spēkā stāšanos būs jāņem vērā arī pašvaldībai, pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību pēc attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieka vai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala īpašnieka ierosinājuma. Vienlaikus jāuzsver, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas TIESĪBAS neparedz MK noteikumi, bet gan attiecīgie grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kuri stājās spēkā 2015. gada 1. jūlijā. Savukārt Ministru kabineta notei-



SIA «Konsol Logi»

Rīga, Gogoļa iela 21; tālr. 66066824, 22366003; WWW.KONSOL.LV

- Alumīnija bīdāmie lodžijas, balkoni, terases
- PVC logi
- Starpistabas durvis



TĪTO ZEMES GABALU!

kumi Nr. 522 definē prasības, kādām ir jāatbilst zemes gabalam, lai to noteiktu par attiecīgai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Kad dzīvokļu īpašnieki varēs vērsties savā pašvaldībā ar lūgumu pārskatīt piesaistītā zemes gabala platību?

– To dzīvokļu īpašnieki var darīt jau kopš 2015. gada 1. jūlija, kad stājās spēkā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85. pants, kas paredz tiesības dzīvokļu īpašniekiem vērsties pašvaldībā un lūgt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.

Vai pašvaldībām tiek dots papildu laiks, lai noteiktu, kāda būs zemes pārskatīšanas kārtība tās teritorijā? Vai rīdniekiem, piemēram, nāksies gaidīt, kamēr Rīgas dome izdos savus saistošos noteikumus?

– Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas principi ir noteikti likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un Ministru kabineta noteikumos Nr. 522. Tādējādi tie ir vienoti visā valstī un nav ietverami pašvaldību saistošajos noteikumos. Savukārt likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” deleģē pašvaldību ar saistošajiem noteikumiem noteikt kārtību:

- kādā tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana;
- kādā pašvaldība informē zemes īpašniekus un privatizēto objektu īpašniekus (dzīvokļu īpašniekus), noskaidro viņu viedokļus un pieņem lēmumu attiecībā uz funkcionāli nepieciešamo zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu;
- kādā pašvaldība izvērtē iesaistīto personu viedokļus, pārskata dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas, ņemot vērā arī situāciju attiecīgajā kvartālā;
- kādā pašvaldība pieņem lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.

Tāpat saistošajos noteikumos drīkst būt atšķirīgas tikai pašvaldību administratīvās procedūras, bet, pārskatot funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus, jāievēro Ministru kabineta noteikumos Nr. 522 izvirzītie kritēriji.

Pašvaldībām attiecīgi saistošie noteikumi bija jāpieņem līdz 2015. gada 30. jūnijam. Ministrijas rīcībā nav ziņu par to, vai visas pašvaldības izpildījušas šo likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu prasību.

Daudzi dzīvokļu īpašnieki uzskata, ka viņu mājai piesaistīts pārāk liels zemes gabals, par kuru nākas maksāt nodokli vai nomas maksu. Kas šai sakarā teikts ministru kabineta noteikumos?

– Ministru kabineta noteikumi Nr. 522 noteic stingrus kritērijus, kādiem jāatbilst funkcionāli nepieciešamajam zemes gabalam. Piemēram, iela, ceļš vai piebrauktuve, kas ietilpst sarkanajās līnijās, nevar tikt ietverta funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, izņemot gadījumus, kad tā piesaistīta attiecīgai dzīvojamai mājai kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamais in-

frastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements. Tāpat saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā nav iekļaujama teritorija, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi uzskatāma par publisko ārtelpu.

Vienlaikus jāatzīmē, ka jebkurā gadījumā atbilstoši likumam „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana notiek uz individuāla ieinteresēto personu (dzīvokļu īpašnieku vai zemes īpašnieka) iesnieguma par pārskatīšanas ierosināšanu pamata un pašvaldības lēmums tiek pieņemts attiecībā uz konkrēto funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Līdz ar to pēc būtības katra funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana ir individuāla.

Kuriem iedzīvotājiem ir vislielākās izredzes kpanākt mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu (un samazināšanu)?

– Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajam zemes gabalam jāatbilst likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, Ministru kabineta noteikumu un attiecīgās pašvaldības teritoriālās plānošanas un apbūves noteikumu prasībām. Ja funkcionāli nepieciešamais zemes gabals, kura pārskatīšana tiks lūgta, šim prasībām neatbilst, būtu saprātīgi sagaidīt, ka šāds zemes gabals tiks pārskatīts.

Vai dzīvokļu īpašnieki būs tiesīgi lūgt funkcionālās zemes pārskatīšanu, pieprasot piesaistīt mājai lielāku platību, nekā tika noteikts mājas privatizācijas procesā?

– Tiesības lūgt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pamata ir ne tikai dzīvokļu īpašniekiem, bet arī funkcionāli nepieciešamā zemes gabala īpašniekam, ar kuru mājas īpašniekiem ir piespiedu nomas attiecības. Ja pašvaldībā ar attiecīgu iesniegumu ir vērsies zemes gabala īpašnieks, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanā ievērojami tādi paši nosacījumi kā tad, ja pārskatīšanu būtu ierosinājuši attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

Mūsu lasītāji stāsta, ka privatizācijas gaitā pašvaldība kaut kādu iemeslu dēļ nevienmērīgi sadalījusi vairāku māju kopējo pagalmu, piemēram, vienai mājai piesaistot 80% no pagalma platības, bet otrai tikai 20%. Ja pirmajai šādā situācijā izdosies pierādīt, ka tai privatizācijas gaitā iemērta pārāk liela trešajai personai piederošas zemes platība, vai otrai mājai automātiski tiks piesaistīts lielāks zemes gabals bez dzīvokļu īpašnieku piekrišanas?

– Pie pašreiz spēkā esošā tiesiskā regulējuma automātiska viena funkcionāli nepieciešamā zemes gabala samazināšana, pārskatot citu zemes gabalu, nav iespējama. Tomēr, ja pašvaldība vienlaikus izvērtē arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās, tad šādā gadījumā Ministru kabineta noteikumi paredz: ja dzīvojamās mājas iekšpagalms projektēts un būvēts kā dzīvojamā kvartāla vai dzīvojamo māju grupas pagalmā, attiecīgo

pagalmu varēs pēc dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku lūguma sadalīt un iekļaut pagalmā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamajos zemes gabalos proporcionāli to apbūves parametriem.

Kādas iestādes izskatīs iedzīvotāju iesniegumus par mūsu mājām piesaistītās zemes platības pārskatīšanu?

– Lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu pieņem pašvaldība, kuras administratīvajā teritorijā atrodas attiecīgais zemes gabals.

Kas varēs vērsties pašvaldībā ar iesniegumu par mājai funkcionāli nepieciešamās zemes platības pārskatīšanu – katrs dzīvokļa īpašnieks individuāli vai tikai īpašnieku kopība?

– Dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi ierosināt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, izteikt apsvērumus zemes gabala pārskatīšanas procesā, kā arī pārsūdzēt pašvaldības lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai pārskatīšanu, ja to nolēmusi dzīvokļu īpašnieku kopība Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā. Līdz ar to secināms, ka tiesības pašvaldībai pieprasīt attiecīgai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu ir vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopībai, nevis katram dzīvokļa īpašniekam atsevišķi.

Cik daudz dzīvokļu īpašnieku kopību, jūsuprāt, varētu izmantot Ministru kabineta noteikumus, lai panāktu mājai piesaistītās zemes platības pārskatīšanu? Ipaši šis jautājums interesē tos iedzīvotājus, kuru mājas atrodas uz trešajai personai piederošas zemes, tātad viņi ir piespiedu nomas attiecībās ar zemes īpašnieku.

– Tieslietu ministrijas rīcībā nav precīzas informācijas par to, cik dzīvokļu īpašnieku kopību varētu lūgt pašvaldību pārskatīt funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus, it īpaši ņemot vērā, ka attiecīgās dzīvojamās mājas (zemes) īpašniekiem vispirms būtu jāizvērtē, vai vispār ir pamatoti prasīt pašvaldību pārskatīt funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, pēc tam saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu ir jāsasauc attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce lēmuma pieņemšanai par zemes gabala pārskatīšanas ierosināšanu, kā arī pārskatīšanas gadījumā tās ierosinātajam būs jāsedz izdevumi par zemes gabala pārskatīšanu. Vienlaikus pēc Tieslietu ministrijas rīcībā esošās informācijas Ministru kabineta noteikumu regulējums ietekmēs ap 56 499 dzīvokļu īpašniekus un 3734 zemes vienību īpašniekus, uz kuru zemes vienībām atrodas citām personām piederošas 1867 daudzdzīvokļu mājas, kurām funkcionāli nepieciešamais zemes gabals vēl nav noteikts. Savukārt, ja tiktu pārskatīti jau noteiktie funkcionāli nepieciešamie zemes gabali daudzdzīvokļu mājām, tad MK noteikumu regulējums ietekmēs vēl 54 471 dzīvokļu īpašnieku un 3620 zemes vienību īpašniekus, uz kuru zemes vienībām atrodas citām personām piederošas 1800 daudzdzīvokļu mājas. Tātad maksimāli iespējamais dzīvokļu īpašnieku kopību skaits, kas varētu šobrīd ierosināt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, ir 1800. **K**

IZNOMĀ Lāčplēša iela 24, k. A
BIROJA TELPAS
CENTRĀ
IZDEVĪGAS CENAS
Tālr.: 29720081
PIEĒJAMAS TELPAS NO 10 LĪDZ 200 KV: M.

AKCIJA!
LOGI REHAU QUALITY
no vācu 5-kameru profila REHAU par krīzes cenām!
1440 2120 1420 1440
220 € 160 €
Cenā ietilpst: piegāde, uzstādīšana, ārējā un iekšējā palodze
Visa veida logu un durvju remonts
67381069, 29130053
MPS Kurzemes pr. 15B, Rīga
PLUS Kurzemes pr. 15B, Rīga
mppsplus@inbox.lv

Utori BERAMO
BŪVMATERIĀLU
TIRDZNICĪBA 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, skaidas, MELNZEME, KŪTSMĒSLI, KŪDRA.
BŪVGRUŽU, SADZĪVES ATKRITUMU, LAPU, SNIEGA SAVĀKŠANA UN IZVEŠANA:
Teritoriju, pagrabu un telpu tīrīšana.
ĒKU DEMONTĀŽA
TRANSPORTA PAKALPOJUMI: pašizgāzēji GAZ, ZIL, KamAZ, Mercedes-Benz, Renault, MAN, Ekskavatori.
Strādājam bez brīvdienām. Jebkurš samaksas veids. Cenas pēc vienošanās.
Tālr. 67529957 no 8.00 līdz 20.00, mob. 29255785
ATLAIDES DERĪGUMA TERMIŅŠ NAV IEROBEŽOTS
ATLAIDE KUPONA UZRĀDĪTĀJAM 5%

KO SAKA LIKUMS?

Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”. Svarīgākais par mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu un pārskatīšanu.

1. pants.

(...)

20) dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals – zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālpilnojumā.

(...)

28. pants. Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana

(1) Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas nosaka, ja:

1) valstij vai pašvaldībai piederošs zemes gabals šajā likumā noteiktajā kārtībā privatizējams;

2) valstij vai pašvaldībai piederošs zemes gabals šajā likumā noteiktajā kārtībā nododams nomā uz 99 gadiem;

3) privatizējamā valsts vai pašvaldības dzīvojamā māja pilnībā vai daļēji atrodas uz fiziskajai vai juridiskajai personai piederošas zemes.

(2) Nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, it sevišķi:

1) esošo apbūvi;

2) apbūves parametrus;

3) pagalmu plānošanas noteikumus;

4) to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u.c.;

5) to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

(3) Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas nosaka pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība „Privatizācijas aģentūra”.

(4) Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka dzīvojamās mājas privatizācijas sagatavošanas procesā Ministru kabineta noteiktajā kārtībā.

(...)

85. pants. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana

(1) Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu var ierosināt:

1) privatizētā objekta īpašnieks (dzīvokļa īpašnieks), kuram dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals nodots nomā uz 99 gadiem;

2) privatizētā objekta īpašnieks (dzīvokļa īpašnieks), ja dzīvojamai mājai noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemes gabals pilnībā vai daļēji pieder citai fiziskajai vai juridiskajai personai;

3) dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala īpašnieks, kas nav privatizētā objekta īpašnieks.

(2) Ja ir saņemts kaut viens ierosinājums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, pašvaldība vienlaikus izvērtē arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās.

(3) Pašvaldība ar saistošajiem noteikumiem nosaka kārtību:

1) kādā tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana;

2) kādā tā informē zemes īpašniekus un privatizēto objektu īpašniekus (dzīvokļu īpašniekus), noskaidro viņu viedokļus un pieņem šā panta ceturtajā daļā minēto lēmumu attiecībā uz funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas uzsākšanu;

3) kādā tā izvērtē iesaistīto personu viedokļus, pārskata dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas, ņemot vērā arī situāciju attiecīgajā kvartālā, un pieņem šā panta sestajā daļā minēto lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.

(4) Pašvaldība lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu pieņem ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no dienas, kad saņemts iesniegums par pārskatīšanas ierosināšanu. Lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu var pārsūdzēt

Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

(5) Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana pabeidzama ne vēlāk kā divu gadu un sešu mēnešu laikā no dienas, kad lēmums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu kļuvis neapstrīdams. Lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu var pārsūdzēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

(6) Dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi ierosināt šā panta pirmās daļas 1. vai 2. punktā noteiktajā gadījumā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, izteikt apsvērumus dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas procesā, kā arī pārsūdzēt pašvaldības lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai pārskatīšanu, ja to nolēmusi dzīvokļu īpašnieku kopība Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

(7) Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ierosināšana un uzsākšana šajā pantā noteiktajos gadījumos un kārtībā neaptur privatizētā objekta īpašnieka pienākumu maksāt zemes nomas maksu, ievērojot šā likuma noteikumus.

(...)

86. pants. Kārtība, kādā nosakāmi un sedzami izdevumi par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu

(1) Izdevumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu sedz:

1) privatizētā objekta īpašnieks (dzīvokļa

VIEDOKLIS

DALĪTĀ ĪPAŠUMA IZBEIGŠANA: PLĀNI NAV ĪSTENOJAMI?

Dzīvokļu īpašnieku biedrības valdes priekšsēdētājs: „Lai izpirktu zemi, katram sirmgalvim mūsu mājā jāatdod zemes īpašniekam četrus gadus pensija!”

Šoruden Latvijā apspriež likumprojektu par dalītā īpašuma izbeigšanu, kas paredz atļaut dzīvokļu īpašniekiem izpirkt privāto zemi zem mājām, pat ja zemes īpašnieks nav nevēlas to pārdot. Galvenais dzīvojamo māju īpašniekiem ir ar balsu vairākumu pieņemt attiecīgu lēmumu un vērsties pie varas pārstāvjiem. Zināma arī izpirkšanas cena: zemes gabala kadastrālā vērtība plus 18% kā kompensācija zemes īpašniekam par piespiedu pārdošanu.

Likumprojektam vēl ejams garš ceļš, gaidāmas ilgas diskusijas Saeimā. Iespējams, ka beigu beigās trešajām personām piederošās zemes izpirkšanas nosacījumi pilnībā mainīsies. Bet ko par Tieslietu ministrijas piedāvāto variantu domā dzīvokļu īpašnieki? Lūk, kādu zīmīgu vēstuli mēs saņēmām no Rīgas Dzīvs „Ziemeļnams” valdes priekšsēdētāja V. Nikoļska:

„Ja likums par dalīto īpašumu tiks pieņemts tādā variantā, kā to iecerējis Tieslietu ministrija, tad zem mūsu mājas esošās zemes īpašnieki tiks pie pusmiljona eiro, pat pirkstu nepakustinot.

Kadastrālā vērtība 1273 kvadrātmetriem privātās zemes zem mūsu mājas šobrīd ir 405 731 eiro, ja šai summai pieskaita Tieslietu ministrijas ieteiktos 18%, sanāk tieši puse miljona.

Tas nozīmē, ka katram 62 dzīvokļu mājas īpašniekam par zemi nāksies samaksāt aptuveni astoņus tūkstošus eiro. Šāda summa būtu jāmaksā, ņemot vērā zemes gabala kadastrālo vērtību 2015. gada 1. janvārī, bet neviens taču nevar garantēt, ka pirms likuma pieņemšanas kadastrālā vērtība nepieaugs vēl par dažiem desmitiem tūkstošu eiro. Jājautā, kādā veidā zemes īpašniekiem

ar valsts ierēdņu palīdzību izdevies vairākkārt palielināt zemes kadastrālo vērtību, neieguldot zemes gabalos ne centa? Un tagad vēl valsts nolēmusi mani aplaimot un dot iespēju veikt spekulatīvu darījumu, nopērkot zemi ne tikai par nereālu kadastrālās vērtības cenu, bet vēl ar 18% uzcenojumu – katram gadījumam.

Gribētos pavaicāt piedāvātā likumprojekta par dalītā īpašuma izbeigšanu autoriem, no kurienes viņi norakstījuši 15. pantu, kas nosaka, ka katram dzīvokļa īpašniekam ir pienākums trīs mēnešu laikā no dzīvokļu īpašnieku

kopības lēmuma par izpirkamās zemes izpirkšanu pieņemšanas dienas iemaksāt zvērīnāta tiesu izpildītāja depozīta kontā izpirkuma cenas daļu apmērā, kas atbilst viņam piederošā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošajai kopīpašuma domājamai daļai? Mūsu gadījumā tas nozīmē, ka katram dzīvokļa īpašniekam jāizvelk no zeķes un jāpārskaita labdariem astoņi tūkstoši eiro. Varbūt tas iespējams kaut kur Norvēģijā, Zviedrijā vai Apvienotajos Arābu Emirātos, bet pie mums tas ir pilnīgi nereāli. Tad kāpēc rakstīt nereālas lietas?

Manuprāt, tā ir labi maskēta nomas maksas celšanas forma. Jo likumprojekts paredz, ka gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieki nespēj uzreiz samaksāt par savu „laimes” daļu, viņiem nāksies zemes īpašniekam maksāt soda naudu 6% apmērā no zemes kadastrālās vē-



tības gadā. Bet tie vairs nebūs tie 6%, ko daudzi no mums šobrīd maksā par nomu, tie būs 6% no kadastrālās vērtības plus 18%, ko Tieslietu ministrija iestrādājusi savos priekšlikumos! Protams, ne jau zemei zem visiem Rīgas namiem ir tik augsta kadastrālā vērtība, bet arī tur dzīvo cilvēki!

Pilnīgs absurds ir tas, ka cilvēki par lielu naudu pirkis nevis konkrētu zemes gabalu, ar kuru varētu rīkoties pēc saviem ieskatiem, bet kaut kādu papīriņu, kas apliecinās, ka viņš kļuvis par īpašnieku, tikai nav skaidrs, kam. Mūsu mājā, piemēram, vairāk

Ministru kabineta noteikumi Nr. 522

PRIVATIZĒJAMAI DZĪVOJAMAI MĀJAI FUNKCIONĀLI NEPIECIEŠAMĀ ZEMES GABALA NOTEIKŠANAS KĀRTĪBA

īpašnieks) — par tā lietošanā esošā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu proporcionāli privatizētajā objektā ietilpstošajai kopīpašuma domājamai daļai;

2) zemes gabala īpašnieks, kurš ierosinājis dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.

(2) Izdevumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu privatizētā objekta īpašnieks vai zemes gabala īpašnieks ir tiesīgs segt triju gadu laikā no maksājuma uzdevuma saņemšanas dienas, izdarot periodiskus maksājumus.

(3) Pašvaldība ir tiesīga prasīt maksu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, ievērojot šā panta ceturtās daļas noteikumus.

(4) Administratīvos izdevumus, kas nepieciešami, lai pieņemtu šā likuma 85. panta ceturtajā daļā paredzēto lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzskāšanu, kā arī lai noskaidrotu privatizēto objektu īpašnieku un zemes gabala īpašnieku viedokļus, sedz pašvaldība.

(5) Pašvaldība ar saistošajiem noteikumiem nosaka kārtību:

1) kādā tiek aprēķināta maksa par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu (izdevumi par organizatoriskajām un tehniskajām darbībām, kuras veicamas, lai pārskatītu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu);

2) kādā tiek veikti maksājumi par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.

1. Noteikumi nosaka kārtību, kādā dzīvojamās mājas privatizācijas sagatavošanas procesā nosaka privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu (turpmāk – funkcionāli nepieciešamais zemes gabals).

2. Funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu nosaka konkrētai privatizējamai dzīvojamai mājai šajos noteikumos noteiktajā kārtībā, ņemot vērā likuma «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju» 28. panta otrajā daļā minētos kritērijus.

3. Funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļauj zemi, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi.

4. Nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju.

5. Nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, papildus šo noteikumu 4. punktā minētajam nosacījumam ņem vērā arī attiecīgās dzīvojamās mājas stāvu un tajā esošo dzīvokļu skaitu.

6. Funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā var tikt ietverta brīvā zaļā teritorija, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāma par publisko ārtelpu.

7. Lai nodrošinātu funkcionāli nepieciešamā zemes gabala atbilstību šo noteikumu 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16. un 17. punktā minētajiem nosacījumiem, attiecīgā zemes gabala platība drīkst būt mazāka par attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto jaunveidojamās zemes vienības minimālo platību, ja ir nodrošināta piekļuve tam piesaistītajai dzīvojamai mājai, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamajiem infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementiem.

8. Atsevišķas privatizējamās dzīvojamās mājas iekšpagalmu (ārtelpa dzīvojamo māju apbūvē, kuru ierobežo brīvi stāvošas vai savienotas dzīvojamās mājas un kas paredzēta šo māju iedzīvotāju primāro rekreācijas un saimniecisko vajadzību nodrošināšanai) iekļauj tai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā.

9. Ja iekšpagalms projektēts un būvēts kā dzīvojamā kvartāla vai dzīvojamo māju grupas pagalms, to var sadalīt un iekļaut pagalmā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamajos zemes gabalos proporcionāli to apbūves parametriem.

10. Privatizējamās dzīvojamās mājas ārējo pagalmu (dzīvojamai mājai piegulošā teritorija

ar dažādiem labiekārtojuma un apstādījumu elementiem, kas tieši robežojas ar ielu vai ceļu) iekļauj tai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, ja atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi tas nav uzskatāms par publisko ārtelpu.

11. Ar dzīvojamo māju saistītos labiekārtojuma elementus, tai skaitā bērnu rotaļu laukumus, pieaugušo atpūtas vietas, laukumus atkritumu konteineru izvietošanai un iedzīvotājiem nepieciešamās autostāvvietas iekļauj dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, ja atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi minētie labiekārtojuma elementi nav uzskatāmi par publisko ārtelpu.

12. Nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, no tā nodrošina piekļuvi ielai, ceļam vai piebrauktuvei. Attiecīgo ielu, ceļu vai piebrauktuvi drīkst iekļaut funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, ja tie atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāmi par publisko ārtelpu.

13. Ja iela, ceļš vai piebrauktuve ietilpst sarkanajās līnijās vai detālplānojumā ir noteikta kā jauna iela, ceļš vai piebrauktuve ar sarkanajām līnijām, attiecīgā iela, ceļš vai piebrauktuve nevar tikt ietverta funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, izņemot, ja tā piesaistīta attiecīgai dzīvojamai mājai kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamais infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements.

14. Nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, zemes īpašniekam izdala atlikušo zemes gabala daļu, kas atbilst attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem.

15. Ja, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, atlikusi zemes gabala daļa ir mazāka par attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto minimālo jaunveidojamās zemes vienības platību, bet tā atbilst citām teritorijas plānojumā noteiktajām teritorijas izmantošanas un apbūves prasībām, atlikušo zemes gabala daļu izdala zemes īpašniekam, nosakot tai nekustamā īpašuma lietošanas mērķi un nodrošinot piekļuvi.

16. Ja, nosakot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, saskaņā ar šo noteikumu 14. un 15. punktu nav iespējams izdalīt zemes īpašniekam atsevišķu zemes gabala daļu, tad, ņemot vērā attiecīgā zemes gabala apbūves īpatnības, to sadala kvartāla robežās starp pie-

gulošiem funkcionāli nepieciešamajiem zemes gabaliem proporcionāli to apbūves parametriem.

17. Ja atlikušo zemes gabala daļu nevar izdalīt zemes īpašniekam, iekļaut funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, kā arī to nav iespējams izmantot atbilstoši attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves nosacījumiem, pašvaldība var lemt par attiecīgās zemes turpmākās izmantošanas iespējām atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai par pašvaldības teritorijas plānošanu, pirms tam noskaidrojot zemes īpašnieka viedokli.

18. Pēc funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas pašvaldības domes pilnvarota institūcija vai valsts akciju sabiedrība «Privatizācijas aģentūra» sagatavo apstiprināšanai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projektu.

19. Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekts ir digitālā veidā vektordatu formātā Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā vai, ja nav pieejami vektordati, konkrētā mērogā uz kartogrāfiskās pamatnes, kas attēlo virszemes topogrāfisko situāciju, sastādīts grafiskais materiāls (turpmāk – projekts). Projektā norāda:

19.1. funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu grafisko attēlojumu;

19.2. funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību;

19.3. tās zemes vienības kadastra apzīmējumu un robežas grafisko attēlojumu, uz kuras atrodas funkcionāli nepieciešamais zemes gabals vai tā daļa;

19.4. platību, kādu funkcionāli nepieciešamais zemes gabals vai tā daļa aizņem konkrētajā zemes vienībā, un tās atlikušo platību.

20. Projekta izstrādei drīkst pieaicināt sertificētus zemes ierīcības darbu veicējus.

21. Projektu apstiprina vietējās pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība «Privatizācijas aģentūra» pēc projekta saskaņošanas ar vietējo pašvaldību. Lēmumu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekta apstiprināšanu paziņo attiecīgās pašvaldības vai valsts akciju sabiedrības «Privatizācijas aģentūra» tīmekļvietnē.

22. Pašvaldība, pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības atbilstoši valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, ievēro šajos noteikumos minētās prasības.

23. Pārskatot funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā iekļaujamo zemi, netiek pārskatīta tā zemes daļa, kura likumā «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju» noteiktajā kārtībā nodota īpašumā dzīvokļa īpašumu īpašniekiem.



nekā puse iedzīvotāju vispār nekad nav spēruši kāju uz privātās zemes, bet tagad par mūsu gudro ierēdņu ģeniālo ideju viņiem nāksies likt galdā summu, kas līdzinās viņu četru gadu pensijai. Viņiem četrus gadus vajadzēs visu savu pensiju atdot zemes īpašniekiem, no kuriem daudzi visai apšaubāmā veidā tikuši pie laimīgās loterijas biļetes.

Un vēl jāatceras, ka, tikuši pie tik lepna pirkuma, nākamie neskaitāmie zemes īpašnieki turpinās maksāt zemes nodokli 1,5 procentu apmērā (saskaņā ar Rīgas domes 2016. gada plānu). Domāju, ka attiecībā pret veco daudzdzīvokļu māju īpašniekiem būtu tikai taisnīgi nemainīt zemes kadastrālo vērtību, bet jaunbūvē un jaunajiem pircējiem zemes gabala izpirkuma cenu varētu arī piesaistīt tirgus cenai. **K**

Bieži gadās, ka troksnis it kā nav liels, bet sajūta tāda, ka galva plīst pušu. Iespējams, aiz jūsu loga atrodas gaisa kondicionieris vai veikala saldēšanas iekārta. Šīs ietaises rada zemas frekvences skaņas.

TROKSNIS KAIMINOS TRAUCĒ GULĒT!

A. ŠEVČENKO

Troksnim var būt dažādi avoti – aiz sienas trokšņo kaimiņš, bet aiz loga – tuvējā veikala ventilācijas iekārta vai preču piegādes mašīnas. Tāpat ir arī atšķirīgas iestādes, kur vērsties pēc palīdzības.

Mūsu ikdiena nav iedomājama bez skaņām – mēs sarunājamies, uztveram dabas un sadzīves trokšņus. Skaņas palīdz orientēties. Tomēr skaņas un impulsīvas skaņas visbiežāk rada cilvēki, un tas var vērsties pret viņiem pašiem, jo troksnis ir viens no vides piesārņojuma veidiem, kas, ilgstoši atkaroties, var kaitēt veselībai.

No trokšņa var saslikt

Ar sadzīves troksni mēs parasti saprotam troksni, ko rada, piemēram, kaimiņi, blakus esošās izklaides iestādes. Tā cēlonis visbiežāk ir skaļa mūzika vai remontdarbi. Vai šīs uzmācīgās skaņas apkārtējiem ir kaitīgas? Izrādās, ka ir kaitīgas!

2009. gadā Pasaules Veselības organizācija izstrādāja „Nakts trokšņu vadlīnijas”, kurās ir norādītas riska grupas, kuras visvairāk ietekmē troksnis naktī. Riska grupā ir:

- bērni,
- gados vecāki cilvēki,
- grūtnieces,
- hroniski slimnieki,
- maiņu strādnieki.

Veselības inspekcijas Uzraudzības plānošanas un attīstības departamenta Sabiedrības veselības nodaļas higiēnas ārste **Maija Šnepste** intervijā portālam *lvportals.lv* skaidro:

– Troksnis ir psihosociāla problēma – ja vienam cilvēkam mūzika un sarunas būs patīkamas, otru tās var kaitināt. Auss labi adaptējas, un, ja neliels troksnis ir pastāvīgs, cilvēks pie tā var arī pierast. Tāpēc mēs pēc kāda laika varam arī nedzirdēt satiksmi vai dzelzceļu, kas ir netālu, bet vissliktāk panesam pēkšņus un ļoti skaļus trokšņus, piemēram, lidmašīnas pārlidojumus.

Jāpiebilst, ka ļoti augstas frekvences trokšņi, piemēram, lidmašīnu radītie, ir izpētīti un ir arī skaidri zināms, ka tie var radīt veselības problēmas, turpretī

saimniecības trokšņu ietekme uz veselību ir maz pētīta.

– Ja troksnis ir tikai vienu nakti vai nedēļu, tas sekas nerada, bet, ja situācija atkarojas pusgada vai gada garumā, var rasties darbaspēju zudums, uzmanības traucējumi, – skaidro ārste. – Savā ziņā cilvēks tiek sociāli izolēts.

Cīņa miegā

Lai nepieļautu vides piesārņojumu ar pārmērīgu trokšņošanu, līdz ar normatīvu regulējumu ir noteikts konkrēts trokšņa līmenis decibelos, kura pārkāpums ir sodāms. Tas atrodams MK noteikumu Nr.16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 4. pielikumā.

Dzīvojamās telpās un guļamtelpās jābūt šādam trokšņu līmenim:

- dienā no plkst. 7.00 līdz 19.00 – līdz 35 dB (A);
- vakarā no plkst. 19.00 līdz 23.00 – līdz 35 dB (A);
- naktī no plkst. 23.00 līdz 7.00 – līdz 30 dB (A).

Šie lielumi nav izraudzīti nejauši. Pasaules Veselības organizācijas ieteikumos 30 dB (A) ir līmenis, kurš guļošo nepamodinās. Ja skaņa pārsniedz šo līmeni, tad cilvēks var arī nepamosties, tomēr vairums kaut kā uz to reaģē. M. Šnepste to salīdzina ar cīņšanos – gulētājam paātrinās sirdsdarbība, viņš miegā grozās jeb būtībā cīnās pret troksni.

Ko iesākt ar zemajām frekvencēm?

Bieži gadās, ka troksnis it kā nav liels, bet sajūta tāda, ka galva plīst pušu. Iespējams, aiz jūsu loga atrodas gaisa kondicionieris vai veikala saldēšanas iekārta. Šīs ietaises rada zemas frekvences skaņas.

– Tā kā vispārējais trokšņa fons ir zems, tad to var labi dzirdēt, turklāt sajūtas ir nepatīkamas, jo šīs skaņas ir ar zemu frekvenci. Izmērot troksni, tas

nebūs paaugstināts un pat varbūt nebūs izteikti dzirdams, bet sajūtas tas ietekmēs, – skaidro higiēnas ārste.

Tādos gadījumos cilvēkiem ieteicams vērsties Veselības inspekcijā un lūgt veikt trokšņa mērījumus.

– Bieži vien mums izdodas panākt, ka problēma tiek novērsta, – saka M. Šnepste. – Pagājušajā gadā Veselības inspekcija saņēma 95 iesniegumus par troksni dzīvojamās telpās, un daudzas sūdzības bija tieši saistībā ar zemas frekvences skaņām.

Veselības inspekcija norāda: lai pasargātu cilvēkus no traucējumiem dienas laikā, ārējais nepārtrauktais troksnis nedrīkst pārsniegt 55 dB (A) arī uz balkoniem, terasēm un ārējā dzīvojamā vidē.

Ja Veselības inspekcija konstatē, ka trokšņa līmenis tiek pārsniegts, tad pārkāpējam troksnis ir jānovērš. Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 16 „Trokšņa novērtēšanas un pārvaldības kārtība” 13. punktu par trokšņa robežlielumu pārsniegšanu ir atbildīga persona, kuras īpašumā, lietošanā vai valdījumā esošā trokšņa avota darbības dēļ ir pārsniegti trokšņa robežlielumi. Attiecīgā persona sedz izdevumus, kas saistīti ar trokšņa mērījumiem.

Policija gatava iejaukties

Tagad nākamais jautājums: ko darīt ar kaimiņiem? Skaļās balsis, durvju dauzīšana, suņu riešana, televīzijas, radio un mūzikas klausīšanās... Pastāvīga kaimiņu trokšņošana var radīt uztraukumu, aizkaitinājumu un agresiju. Tā kā katram no mums ir atšķirīgs jutīgums pret skaņu, tad tiem, kuri pēc dabas ir nemierīgāki un jutīgāki, šādas ikdienas skaņas var būt īpaši traucējošas.

Situāciju vēl vairāk pasliktina tas, ka saruna ar kaimiņiem par šādām lietām var sabojāt savstarpējās attiecības un noskaņojumu. Aizvainotais cilvēks sašutis aiziet un sāk prātot, kā atbērties.

Bet nesteidzieties un nerīkojieties neapdomīgi. Sabiedrisko kārtību dzīvojamās mājās nodrošina attiecīgā pašvaldība. Ja troksnis ir pārāk skaļš, neatkarīgi no tā, vai tā ir diena vai nakts, ir jāzvana pašvaldības policijai. Tikai



„Lai pasargātu cilvēkus no traucējumiem dienas laikā, ārējais nepārtrauktais troksnis nedrīkst pārsniegt 55 dB (A) arī uz balkoniem, terasēm un ārējā dzīvojamā vidē”.

jāņem vērā, ka policija neveic trokšņu mērījumus, tā tikai balstās uz kaimiņu liecībām un pašu dzirdēto.

Rīgas pašvaldības policijas sabiedrisko attiecību speciāliste Inese Krieviņa skaidro, ka policija vienmēr iesaka sākotnēji problēmu risināt savstarpējo sarunu ceļā, bet policiju saukt vien tad, ja vienošanās panākt nav iespējams.

Gadījumā, ja trokšņa avots būs kāda kaimiņa darbība, policijas darbinieki noskaidros apstākļus un noteikti pieņems arī paskaidrojumus no blakus esošo dzīvokļu iemītniekiem. Inese Krieviņa uzsver: lai trokšņotāju sauktu pie atbildības, ir nepieciešamas vairāku kaimiņu liecības un iesniegumi.

– Mums ir jāpārliecinās, ka kaimiņi tādējādi ar policijas starpniecību necenšas risināt senas savstarpējās nesaskaņas, – viņa skaidro.

Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksā šādi pārkāpumi dēvēti par sīko huligānismu.

Atrakcija „Urbjmašīna naktij”

Policija spēs palīdzēt arī tādos gadījumos, ja kaimiņš mēģina veikt ļoti skaļu un nesaskaņotu remontu, īpaši nakts stundās. Gadās arī, ka vēlās vakara stundās kāds ar remontdarbiem nodarbojas pagalmā vai, piemēram, zāgē kokus.

Šie aspekti ir atrunāti pašvaldību noteikumos. Piemēram, Rīgas domes saistošie noteikumi Nr.125 paredz, ka remontu un būvdarbus, kas saistīti ar

paaugstinātu troksni (urbšana, kalšana, sišana u.tml.), atļauts uzsākt tad, ja tie ir saskaņoti ar mājas īpašnieku vai apsaimniekotāju, rakstiski vienojoties par veicamā darba datumu, laiku un specifiku.

Ja Rīgas pašvaldības policijas darbinieki konstatē, ka darbi, lai gan saskaņoti ar Rīgas pilsētas būvvaldi, traucē iedzīvotāju mieru vai aizskar personu tiesības, traucēšanas faktu fiksējošie dokumenti tiek pārsūtīti būvatļaujas izsniedzējam izvērtēšanai kompetences ietvaros. Bet arī pašvaldības policijai ir tiesības apturēt šādus saskaņotus būvdarbus.

Visas sūdzības – Veselības inspekcijai

Rezumēsim sacīto. Tātad, ja trokšņo nemierīgi kaimiņi, vajag zvanīt pašvaldības policijai. Ja troksnis rada dažādas saimnieciskas darbības vai iekārtas un transportlīdzekļi, iedzīvotājiem ir tiesības vērsties Veselības inspekcijā (Klijānu iela 7, Rīga, LV-1012, tālr. 67819671).

Iedzīvotāji var rakstiski pieprasīt, lai inspekcija veic trokšņa mērījumus. Iesniegumā inspekcijai īsi jāapraksta problēmas būtība, jānorāda vārds, uzvārds, dzīvesvietas adrese, kontaktinformācija. Iesniegums jāapliecina ar iesniedzēja parakstu.

Tomēr Veselības inspekcija nespēs palīdzēt gadījumos, ja troksni izraisa, piemēram, skaļa atkritumu mašīna. Tādos gadījumos vislabāk ir aprunāties ar mājas apsaimniekotāju. **K**