

# Darīsim KOPĀ!

## 12 PAZĪMES, KA LAIKS MAINĪT NAMU PĀRVALDI!

Kā saprast, ka pārvaldnieks  
slikti strādā?

2.–3. lpp.

## „AR ZEMES ĪPAŠNIEKIEM VAR VIENOTIES!”

Jurists – par to, kā samazināt maksu  
par saimnieka zemes gabala nomu 6.–7. lpp.

№8 (96), agusts 2016

[www.kopaa.lv](http://www.kopaa.lv)

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

## IGORS TRUBKO: „IEDZĪVOTĀJI IEMĀCĪJUŠIES SKAITĪT NAUDU!”

Apsaimniekošanas  
kompānijas  
*Rīgas namu*  
apsaimniekotājs  
pieredze

4.–5. lpp.



10.–11. lpp.

## PRASĀM REMONTU!

Kā tikt pie jauna jumta šodien,  
bet naudu samaksāt gada laikā?  
Visi noslēpumi, kā iedzīvotājiem  
veiksmīgi sadarboties ar pārvaldnieku!



**SIA EVROPLUSS**  
IZGATAVOŠANA • RAŽOTS LATVIJĀ

Rīga, Atbalss iela 8  
tālr./fakss: 67703250  
www.evopluss.lv  
e-mail: evopluss@inbox.lv

PLASTIKĀTA LOGI UN DURVIS  
mob.: 29578123, 28321221

METĀLA DURVIS • mob.: 27220130

METĀLA REŽĢI • GARĀŽU VĀRTI  
Izgatavošana, montāža, garantijas  
un pēcgarantijas apkalpošana



Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU  
APSAIMNIEKOTĀJS**

Apsaimniekojam mājas,  
kurām ir biedrības  
vai pilnvarotās personas!

Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.lv

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas  
portāls

**www.RigAA.lv**

Viss par māju apsaimniekošanu

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

**IZNOMĀ** Lāčplēša iela 24, k. A

**BIROJA Telpas  
CENTRĀ**

**IZDEVĪGAS CENAS**

Tālr.: 29720081

**PIEJAMAS Telpas NO 10 LĪDZ 200 kv.m.**



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

# PIENĀCIS LAIKS IZVĒLĒTIES!

## Neapmierināti ar pašreizējo pārvaldnieku? Iemācīsim, kā neklūdieties, izvēloties jaunu namu pārvaldi!

Aizvadītajos gados daudzi Latvijas iedzīvotāji paši izvēlas kompānijas, kurām vēlas uzticēt savas mājas pārvaldīšanu. Dzīvokļu īpašnieki saprot, ka labs pārvaldnieks – tas ir arī palīgs, darbu izpildītājs un padomdevējs. Taču ļoti rūpīgi jāizvēlas apsaimniekošanas organizācija, jo šai kompānijai jūs uzticat veikt ne tikai mājas labiekārtošanu, bet arī savu naudu.

Kā pareizi izvēlēties namu pārvaldi? Par to stāsta Taisa Štāle, AS Rīgas namu apsaimniekotājs padomes priekšsēdētāja, ekonomikas maģistre un grāmatvede ar lielu stāžu.

### Pirmais solis

Izvēlieties dažas namu pārvaldes un palūdziet, lai viņi izstrādā jūsu mājas apsaimniekošanas piedāvājumu. Tajā parasti ir ietverta apsaimniekošanas tāme.

Dokuments parāda, cik daudz naudas pārvaldnieks vēlas saņemt no kvadrātmetra dzīvojamās mājas platības katru mēnesi un kādus pakalpojumus viņš ir gatavs piedāvāt par tādu cenu. Nerēķiniet, ka zema cena – tā ir panākumu atslēga.

Obligāti pārliecinieties, ko tieši namu pārvalde piedāvā jums par šo naudu (prasīt ziedu stādīšanu pie mājas durvīm nav obligāti, bet iekšējo komunikāciju apsaimniekošana, mājas tehniskā apsekošana, remontdarbu plānošana, juridisko pakalpojumu piedāvāšana, sanitārā tīrīšana – tas ir obligāti).

Bijūši gadījumi, ka "lētas" kompānijas nav iekļāvušas pakalpojumu paketē tehnisko apkalpošanu, juridiskos pakalpojumus, lifta un apkures sistēmas apkalpošanu, īpašuma apdrošināšanu, iemaksas rezerves fondā un maksu par zem mājas esošās zemes nomu. Šīs pozīcijas iedzīvotājiem piedāvāja apmaksāt pēc līguma atsevišķi (sapulcē par to nerunāja, tāmē nenorādīja), kas paugstināja reālo maksu par "kvadrātu" gandrīz divas reizes.



Taisa Štāle, AS Rīgas namu apsaimniekotājs padomes priekšsēdētāja

### Otrais solis

Novērtējiet namu pārvaldes finanšu stabilitāti. Šādā nolūkā ir jānododas uz Uzņēmumu reģistru un jāpasūta tur visu organizāciju, kuras piedalās nosacītā konkursā par tiesībām apsaimniekot jūsu māju, gada bilances, kā arī jāsaņem aprēķins par viņu peļņu un

## KAS IR RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS?

– Jūs, Štāles kundze, esat apsaimniekošanas organizācijas (no 2005. līdz 2013. gadam bijāt pārvaldes valdes priekšsēdētāja) padomes priekšsēdētāja. Šī organizācija jau 10 gadus apsaimnieko daudzas mājas Rīgā un Salaspilī. Kā attīstās jūsu uzņēmums Rīgas namu apsaimniekotājs?

– Mūsu klientu skaits salīdzinājumā ar 2006. gadu ir palielinājies vairāk nekā septiņas reizes, un tas ir galvenais rādītājs. Tāpēc ir palielinājies arī mūsu darbinieku skaits. Šodien Rīgas namu apsaimniekotājs administrācijā strādā 18 cilvēki. Tie ir inženieri, grāmatveži, juristi un tehniskā dienesta priekšnieki. Par kārtību mājās rūpējas vēl 12 meistari, elektrīki un santehniķi. Diennakti ir pieejama avārijas brigāde. Mājās strādā vairāk nekā 100 sētnieku.

– Kā iedzīvotāji var pārliecināties, ka jūsu uzņēmums ir uzticams?

– Svarīgi ir divi rādītāji. Pirmais – tas ir mūsu apgrozāmo līdzekļu apmērs, kuri atbilstoši 2015. gada bilancei sastāda

800 000 eiro. Tā ir rezerve, ko namu pārvalde var izmantot, lai laikus norēķinātos ar pakalpojumu sniedzējiem parādnieku vietā un jebkuros apstākļos nodrošinātu klientiem siltumu un karsto ūdeni, kā arī palīdzētu mājām ar remontu.

– Un kāds ir otrs rādītājs?

– Tā ir mūsu uzņēmuma reputācija. Daudzas mājas mēs apsaimniekojam kopš 2006. gada, un desmit gadu laikā tajās ir veikti galvenie darbi. Tas nozīmē, ka iedzīvotāji uzskata mūs par ilgstošu partneri un ar sadarbību ir apmierināti. Dzīvokļu īpašnieki, kuri vēlas pāriet pie Rīgas namu apsaimniekotāja, var personīgi parunāties ar mūsu pastāvīgajiem klientiem un pārliecināties, ka mēs viņus nepieviļam. Ir arī citi namu pārvaldes darba kvalitātes rādītāji, kurus var uzziņāt, iepazīstoties ar visiem bilances pielikumiem. Piemēram, šāds rādītājs – uzkrājumi šaubīgiem parādiem. Mums šiem mērķiem uzkrāti 480 000 eiro. Tas nozīmē, ka, arī zaudējot šādu summu, uzņēmums turpinās normāli strādāt.



zaudējumiem. Šādus dokumentus var atrast arī internetā, izmantojot datu bāzi Lursoft.

### Trešais solis

Namu pārvaldes gada bilanci var izlasīt tikai ekonomists vai grāmatvedis. Jūsu mājā noteikti būs tāds speciālists.

Vienkāršais iedzīvotājs var novērtēt uzņēmuma uzticamību pēc trijiem rādītājiem – tā parādu apmēra (vai firmai ir lieli bankas kredīti), attiecības starp tā zaudējumiem un pamatkapitāla lielumu, naudas pieejamības pārvaldnieka kontos. Sprotams, ka šī attiecība nedrīkst būt negatīva.

### Ceturtais solis

Kā uzzināt, vai namu pārvalde spēs apsaimniekot jūsu māju ilgi un veik-

smīgi? Tas daudzviet ir atkarīgs no organizācijas pamatkapitāla apmēra. "Daudzās mājās ir iedzīvotāji – parādnieki," saka Taisa Štāle, "tāpēc namu pārvaldei ir jābūt gatavai iejusties amortizatora lomā – apmaksāt daļu mājas parādu no saviem līdzekļiem, lai vēlāk tiktu skaidrībā ar nemaksātājiem tiesā".

Ne katrai firmai ir pietiekami savu līdzekļu, lai to izdarītu. Taisa Štāle saka: namu pārvaldes pamatkapitālam ir jāatbilst apsaimniekojamo māju daudzumam. Organizācijai uz katru māju rezervē jābūt pieciem-sešiem tūkstošiem eiro.

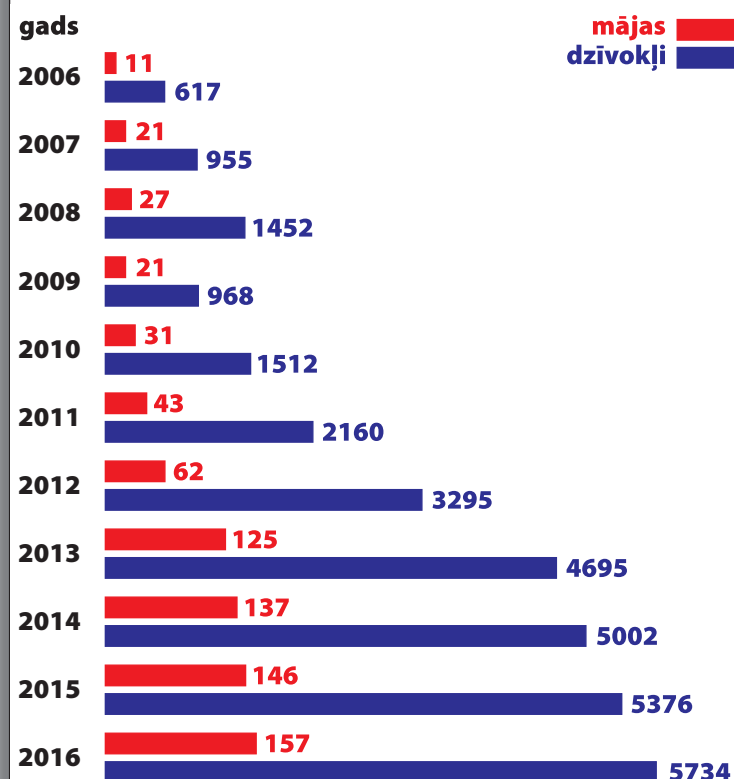
### Piektais solis

Kopsapulcē iedzīvotājiem ir tiesības uzdot namu pārvaldes pārstāvjiem jebkurus jautājumus. Bieži jautā par apsaimniekošanas cenu, pakalpojumu

paketi un tā tālāk, un saņem no pārvaldniekiem saldus un mierinošus solījumus. "Mēs strādājam tirgū desmit (piecpadsmit, divdesmit) gadus, mums ir pieredze, viss būs kārtībā," apgalvo šādi speciālisti.

Tomēr Taisa Štāle iesaka iedzīvotājiem uzdot potenciālajam pārvaldniekam papildus jautājumu: "Cik daudz māju paliek ar jums visus desmit – divdesmit gadus?" Ilgtermiņa klientu skaits – tas ir viens no galvenajiem apsaimniekošanas organizācijas uzticamības rādītājiem. Svarīgi, cik māju ir atnākušas uz namu pārvaldi un cik aizgājušas šajā periodā. Diez vai kāds no iedzīvotājiem vēlēšies kuģot uz sliktā kuģa (uzņēmums, kurš zaudē klientus). Zem jautājuma zīmes var būt pārvaldnieki, kuri neattīsta savu biznesu, tas var novest pie stagnācijas un pakalpojumu kvalitātes pasliktināšanās. **K**

## RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS SKAITĻOS



## KUR VAR DABŪT AVĪZI?

- **Veselības centrs 4, Krišjāņa Barona iela 117**
- **Bolderājas poliklīnika, Kapteiņu iela 7**
- **Ķengaraga medicīnas centrs, Kaņiera iela 13**
- **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 Dzīvokļa un vides departamentā Brīvības ielā 49/53**

**Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautāriet 15. septembrī**

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

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas

Apsaimniekotāju Asociāciju

Iespiests: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Tirāža: 20 000

## 12 PAZĪMES, KA LAIKS IZVĒLĒTIES JAUNO PĀRVALDNIĒKU!

- Tagadējais pārvaldnieks neparāda iedzīvotājiem pilnu atskaiti par iegūtajiem un izlietotajiem mājas līdzekļiem, kā arī par veiktajiem remontiem. Šādai atskaitē ir jābūt sagatavotai vismaz reizi gadā (pēc pieprasījuma – biežāk).
- Pārvaldnieks neļauj dzīvokļu īpašniekiem iepazīties ar dokumentiem, tāmēm un rēķiniem no mājas lietās, kuriem atbilstoši likumam ir jābūt pieejamiem pēc pirmā pieprasījuma.
- Pārvaldnieks neņem vērā dzīvokļu īpašniekus vai sniedz viņiem formālas atbildes.
- Pārvaldnieks izliek rēķinus par ūdens zudumiem, bet nevēlas izskaidrot cēloni šiem zudumiem pat tad, ja iedzīvotāji iesniegumā lūguši veikt šādu izpēti.
- Jūs saņemat brīdinājumu no Rīgas siltums vai Rīgas ūdens par to, ka jūsu mājai ir sakrājušies lieli parādi. Visdrīzāk pārvaldnieks vienkārši nav pārskaitījis iedzīvotāju naudu piegādātājiem.
- Pārvaldnieks nesakopj jūsu pagrabu, ļauj tur vairoties blusām, nemeklē kompromisa risinājumu, kur izvietot kaķus.
- Pārvaldnieks nereaģē vai reaģē ar lielu kavēšanos, ja jūs ziņojat par avāriju pagrabā, kāpņu telpā vai jūsu dzīvoklī, atsūta meistarus tikai pēc pāris dienām vai bez paskaidrojuma iesaka vērsties pie privātiem meistariem.
- Pārvaldnieks gadiem sola saremontēt jumtu, caurules, sakārtot karstā ūdens cirkulāciju vai siltuma temperatūru, taču neko nedara tāpēc, ka "iedzīvotāji vēl nav sakrājuši naudu" vai "mājā ir daudz parādnieku".
- Pārvaldnieks ļauj jūsu mājas iedzīvotājiem sakrāt lielus parādus, un neveic darbu ar parādniekiem, nevēršas tiesā.
- Pārvaldnieki neaicina mājas pārstāvjus uz remontdarbu pieņemšanu, tāpēc iedzīvotāji nevar pārliecināties, ka darbi ir veikti.
- Pārvaldnieks nereaģē, ja iedzīvotāji sūdzas par sētnieku, jūsu mājā nedēļām ilgi netira kāpņu telpu, gadiem nemazgā logus.
- Pārvaldnieks nevar ar dokumentiem rokās paskaidrot, kur izlietota iedzīvotāju nauda, ko viņi maksājuši atbilstoši gada tāmēi par "juridiskajiem pakalpojumiem", "tehnisko mājas apsekošanu" un tamlīdzīgi.

# IGORS TRUBKO: „IEDZĪVOTĀJI IEMĀCĪJUŠIES

## Kā izvēlēties pārvaldnieku, kurš jūsu mājā ieviesīs kārtību?

Varas iestādes panākušas savu: dzīvokļu īpašnieki sāk vēl rūpīgāk skaitīt pašu naudu un labāk izprast savu māju apsaimniekošanu. Viņi ne tikai nepakļaujas namu pārvaldei, bet arī uzdod neērtus jautājumus, prasa atskaites, bet, ja pārvaldnieks nespēj dot paskaidrojumu, klienti sāk meklēt citu pārvaldnieku. Cik veiksmīga ir izvēle, no tā atkarīgs, vai mājā būs karstais ūdens, vai darbosies lifts, kā darbu sāks veikt sētnieks un tamlīdzīgi. Par to, kā apsaimniekošanas organizācija var pilnībā mainīt dzīvi mājās, stāsta Rīgas apsaimniekotāju asociācijas un uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs valdes priekšsēdētājs Igors Trubko.

### 10 pieredzes gadi, pusotrs simts māju

Kādu laiku šķita, ka komerciālām namu pārvaldēm Latvijā nav nākotnes, jo lielāko daļu māju apsaimnieko pašvaldību uzņēmumi. Iedzīvotāji bija pieraduši uzticēties vecajām namu pārvaldēm, kāpēc jāmeklē laime kur citur? Taču ir aizritējuši 10 gadi, un izrādījās, ka dzīvokļu īpašnieki ar pašreizējo pārvaldnieku ne vienmēr ir apmierināti. Arvien vairāk iedzīvotāju meklē alternatīvu, kas ļautu ne tikai uzturēt daudzstāvu namus, bet arī uzlabot tos, neieguldot lielas iemaksas.

Piemēram, mājās, kuru iedzīvotāji ir noslēguši līgumus ar Rīgas namu apsaimniekotājs pirms 10 gadiem, galvenie labiekārtošanas darbi ir paveikti. Iedzīvotāji šeit par apsaimniekošanu nemaksā vairāk kā vidēji pilsētā, tikai uzkrāj pieklājīgas naudas summas remontam un saņem vairāk darba.

Šodien uzņēmums Rīgas namu apsaimniekotājs, kurš apsaimnieko 157 mājas, ir desmit lielāko namu pārvalžu skaitā Latvijā. Kā tas notika, ka privātie uzņēmēji varēja konkurēt ar pašvaldības kompānijām?

### Valsts kontrole lika pārdot?

– Mūsu uzņēmums tika izveidots 2005. gadā, – stāsta Igors Trubko. – Tajā laikā Valsts kontrole pabeidza revīziju pašvaldību uzņēmumos un paziņoja, ka māju apsaimniekošana nav pašvaldības funkcija, tāpēc pašvaldību namu pārvaldes būtu lietderīgi pārdot.

Mēs apzinājām potenciālos akcionārus un piedāvājām apvienoties, lai nākotnē iegādātos vienu no 15 pilsētas namu pārvaldēm. Taču deputāti Rīgā mainīja viedokli, un pārdošana nenotika. Tad mēs sākām rīkoties citā virzienā. Savukārt Salaspilī dome ņēma vērā Valsts kontroles rekomendācijas un uzticēja dzīvojamo māju apsaimniekošanas funkciju komersantiem. Salaspils

varas iestādes paziņoja iedzīvotājiem, ka ar 2006. gada 1. septembri pašvaldības uzņēmums Dzīvoklis pārtrauks savu darbību, tāpēc dzīvokļu īpašniekiem saskaņā ar Likumu par privatizāciju un Likumu par dzīvokļu īpašumu sešu mēnešu laikā ir jāpārņem māju apsaimniekošana un jāievēl pārvaldnieks, kā noteikts līgumā.

– Grūti!

– Rīgā deputāti varēja rīkoties tāpat. Šāda situācija nav izslēgta arī nākotnē, jo eksperti turpina uzstāt, ka pašvaldībai nav jānodarbojas ar dzīvojamu māju apsaimniekošanu.

– **Kāpēc Salaspilī namu pārvalde netika pārdota, bet tika likvidēta?**

– Iespējams, pilsētas vadība tā rīkojās parādu dēļ. Iedzīvotāji, kuri pārņēma mājas no pilsētas bilances, varēja izvēlēties pārvaldnieku pēc savas vēlēšanās, bet pārējās varas iestādes nodeva namu pārvaldes apsaimniekošanā, kas uzvarēja konkursā.

### Un kā ir citās pilsētās?

– **Jautāšu uzreiz: kādu ceļu ir izvēlējušās citas Latvijas pilsētas – saglabājušas pašvaldību namu pārvaldes vai uzticējušas savus iedzīvotājus komersantiem?**

– Vairumā pilsētu saglabājušas pašvaldību namu pārvaldes. Daļēji tas ir pareizi, jo, masveidā mainot pārvaldnieku, vienmēr iespējami satricinājumi un kļūdas. Piemēram, pagājušajā gadā Jūrmalas pašvaldības namu pārvalde tika pārdota Lietuvas privātajiem uzņēmējiem, un tagad no Jūrmalas tiek saņemts daudz sūdzību.

– **Kādi ir plusi, ka pilsētā uzreiz visi atteicās no pašvaldības namu pārvaldes?**

– Salaspilī reorganizācijas rezultātā darbu uzsāka desmit atsevišķas namu pārvaldes. Šodien starp tām pastāv veselīga konkurence, kas ir izdevīga iedzīvotājiem. Tagad, ja dzīvokļu īpašnieki žēlojas par savas namu pārvaldes darba kvalitāti, Salaspils domē viņiem iesaka



**«Pēc 2009. gada mēs pārņēmām daudzas mājas no kooperatīviem un bankrotējušiem pārvaldniekiem. „Trekajos gados” daudzi gribēja apsaimniekot mājas, jo uzskatīja to par vieglu maizi».**

pāriet pie pārvaldnieka, kurš labāk veic darbu.

– **Cik māju iedzīvotāji izvēlējās jūs pirmajā darbības gadā?**

– Patstāvīgi mūs izvēlējās septiņu māju iedzīvotāji Salaspilī, vēl 15 nelielas mājas mēs ieguvām pašvaldības konkursā. Sagaidot 2016. gadu, mēs palīdzējām pašu mazāko māju iedzīvotājiem pāriet uz patstāvīgu apsaimniekošanu, kas viņiem ir īpaši izdevīgi. Mēs Salaspilī apsaimniekojam 20 māju.

### Rīgas pieredze: ņemam un labiekārtojam

– **Kā jūs sākat strādāt Rīgā?**

– Daudzi Rīgas iedzīvotāji ir dzirdējuši atsauksmes par mūsu darbu Salaspilī un paši atnāca ar jautājumiem. Tas notika it īpaši tādēļ, ka 2006.–2007. gg iedzīvotāji nebija apmierināti ar tām, ko saņēma no pārvaldnieka. Piemēram, pirmie pie mums pārnāca nelielas mājas Slokas ielā 24 iedzīvotāji, kam pārvaldnieks piedāvāja nostiprināt pagrabu par 15 000 latu. Rezultātā mēs pārņēmām māju un paveicām darbus

divas reizes lētāk. Mājai, kurā ir deviņi dzīvokļi, tā ir liela ekonomija. Mēs arī ļāvām iedzīvotājiem norēķināties par remontdarbiem trīs gadu laikā.

Nākamo mēs pārņēmām māju Bolderājā Admirāļu ielā 22. Tur firma noveda celtniecību tik tālu, ka apkures sistēma bija pilnībā sasalusi, jumts tecēja. Cilvēki nāca pie mums pēc palīdzības, un mēs atrisinājām visus jautājumus: nomainījām durvis un logus, uzstādījām apgaismojuma sistēmu, saremontējām jumtu un kanalizācijas un ūdens stāvvadus. Desmit gadu laikā māja pilnībā ir savesta kārtībā.

### Krīzes laikā nācās kļūt par glābējiem

– **Māju iedzīvotāji nāk pie jums no pašvaldības pārvaldnieka vai privātajiem uzņēmējiem?**

– Apmēram puse uz pusi. Krīzes laikā, kad daudzi pārvaldnieki nespēja atrisināt finansiālas problēmas, pie mums atnāca daudzu māju iedzīvotāji no privātajām namu pārvaldēm ar lieliem parādiem, kuri bija maksīgi radīti. Piemēram, mēs pārņēmām 20 mājas,

kas pirms tam atradās kompānijas Māju serviss KSA pārvaldījumā. Namu pārvalde saņēma naudu no iedzīvotājiem, taču nepārskaitīja to pakalpojumu sniedzējiem. Iznāca, ka iedzīvotāji samaksāja par pakalpojumu, taču Rīgas ūdens un Rīgas siltums viņi palika parādā. Dažu māju iedzīvotāji palika parādā 15 000–20 000 latu, bet vienas mājas iedzīvotājiem nācās samaksāt 59 000 latu. Tikai 2016. gadā iedzīvotāji no aprūptajām mājām pilnībā samaksāja par siltumu un ūdens apgādi.

– **Kā jūs viņiem palīdzējāt?**

– Mēs piedāvājām iedzīvotājiem maksāt par apsaimniekošanu tikpat daudz, cik viņi maksāja iepriekšējam pārvaldniekam. Mūsu pakalpojumi bija ievērojami lētāki, tāpēc iedzīvotāji varēja sakrāt naudu, lai samaksātu par fiktīvajiem parādiem.

– **Tādās mājās jūs veicāt remontdarbus vai ļāvāt ar visu naudu nodzēst netaisnīgi sarēķināto parādu?**

– Mēs veicām visus nepieciešamos darbus mājas uzturēšanai un avārijas remontu. Māju labiekārtošanu un uzlabošanu iedzīvotāji varēs sākt tikai tagad, kad ir norēķinājušies par parādiem.

– **Bet tiesāties ar iepriekšējiem pārvaldniekiem, kuri apkrāpa iedzīvotājus, jūs mēģinājāt?**

– Jā, bet tas bija sarežģīti. Līgums par apkures piegādi Rīgā sākotnēji tika noslēgts starp piegādātāju un iedzīvotājiem, tāpēc tiesā par saviem parādiem nācās atbildēt pašiem dzīvokļu īpašniekiem. Savukārt Salaspilī līgumi

# SKAITĪT NAUDU!”

**«Mēs uzskatām, ka ar katru parādnieku labāk vienoties un izprast viņa problēmu, ļaut viņam pakāpeniski segt parādu. Iedzīvotāji, kuri redz, kā tiek veikti māju labiekārtošanas darbi, sāk daudz labāk apmaksāt rēķinus».**

bija noslēgti starp piegādātāju un iepriekšējo pārvaldnieku, un, pateicoties tam, mēs vinnējam divas sēdes, pasargājot 1100 iedzīvotājus no siltuma un karstā ūdens atslēgšanas.

## Kā izvēlēties uzticamu pārvaldnieku?

**– Kā aizvadītajos gados attīstījies jūsu uzņēmums?**

– Pēc 2009. gada mēs pārņēmām daudzās mājas no kooperatīviem un bankrotējušiem pārvaldniekiem. “Treknaajos gados” daudzi gribēja apsaimniekot mājas, jo uzskatīja to par vieglu maizi. Bet pēc tam tādi uzņēmumi izniekoja iedzīvotāju naudu, neatskaitoties klientiem, iedzina mājas mākslīgos parādos. Kad pārsteigtie iedzīvotāji jautāja “Kur ir mūsu nauda?”, šādi mazi uzņēmumi ātri aizvērās.

**– Kāpēc viņi nebeidzās, ka tiks sodīti? Vai tiešām Latvijā tik viegli var apmānīt iedzīvotājus?**

– Diemžēl pakalpojums dzīvojamā māju apsaimniekošanā valsts nekontrolē. Taču kvalitatīvi apsaimniekot mājas var tikai uzņēmumi, kuriem ir finansu rezerves, apgrozāmie līdzekļi. Daudzas mazās sabiedrības vai kooperatīvi pasludina sevi par pārvaldniekiem, lai gan viņiem nav nekādu rezervju, un ļoti drīz neiztur spiedienu. Tiklīdz iedzīvotāji sakrāj parādus, šādam pārvaldniekam sākas problēmas.

**– Kāpēc valsts neseko tam līdz?**

– Tas ir jautājums, uz kuru es pats vēlētos saņemt atbildi. Kompānijas pārvaldnieki ir jāsertificē un nepārtraukti jāpārbauda.

**– Kādas garantijas potenciālajiem klientiem-iedzīvotājiem dod jūsu namu pārvalde?**

– Ikvienam, kurš vēlas noslēgt līgumu ar *Rīgas namu apsaimniekotājs*, mēs parādām, kāda ir mūsu finanšu līdzekļu plūsma. Mums nav parādu komunālo pakalpojumu piegādātājiem un mums ir arī līdzekļu atlikums kontā. Kad iedzīvotāji saka: “Mēs neticam skaitļiem”, parādām zvērināta revizora ziņojumu un mūsu uzņēmuma bilanci. Mūsu klienti var griezties *Rīgas ūdens* un *Rīgas siltums*, lai pārliecinātos, ka mūsu namu pārvaldei nav parādu.

## Visi rēķini apmaksāti!

**– Tas nozīmē, ka visi jūsu klienti laikus samaksā rēķinus par dzīvokli? Bet tas taču nav iespējams!**

– Protams, parādnieki ir arī mūsu apsaimniekotajās mājās. Mūsu klientu maksāšanas disciplīna sasniedz 96–98 procentus. Lai cik arī iedzīvotāji mums samaksātu, mūsu uzņēmums vienmēr 100% apmaksā piegādāju rēķinus. Tas nozīmē, ka mūsu mājām nevar atslēgt siltumu vai ūdeni.

**– Kādā veidā jūs panākat, ka iedzīvotāji kārtīgi apmaksā dzīvokļu rēķinus?**

– Mēs uzskatām, ka ar katru parādnieku labāk vienoties un izprast viņa problēmu, ļaut viņam pakāpeniski segt parādu. Iedzīvotāji, kuri redz, kā tiek veikti māju labiekārtošanas darbi, sāk daudz labāk apmaksāt rēķinus. Aizvadītajos gados dzīvokļu īpašnieki paši atnes mums kopsapulču protokolus, kuros lūdz palielināt uzkrājumus remontam.

**– Cik daudz remontdarbu tiek veikti mājās, jums veicot apsaimniekošanu?**

– Aizvadītajos gados mēs saņemam no iedzīvotājiem pasūtījumus veikt remontus, kuru vērtība ir apmēram 400 000 eiro gadā.

## Valsts izvēlas Rīgas namu apsaimniekotājs

**– 2012. gadā jūs uzvarējāt Valsts privatizācijas aģentūras konkursā par māju apsaimniekošanu Ko tas nozīmē?**

– Tas nozīmē, ka Privatizācijas aģentūra mums uzticēja pārvaldīt visas mājas, kuras agrāk piederēja valstij, bija privatizētas, taču tās vēl nebija pārņemusi iedzīvotāji. Šādām mājām valstij ir jānodrošina pārvaldnieks, un šim mērķim tā ir izvēlējusies Rīgas namu apsaimniekotājs. Trīs gadu laikā mēs ar šīm mājām esam strādājuši un palīdzējuši iedzīvotājiem pārņemt apsaimniekošanu. Daudzi no viņiem pēc tam labprātīgi ir izvēlējušies mūs par saviem pārvaldniekiem un vairs nepedalīšies Privatizācijas aģentūras konkursā.

**– Kas nepieciešams mājai, kuras iedzīvotāji vēlas pāriet jūsu pārvaldījumā?**

– Mūsu princips – strādāt tikai ar tām mājām, kurās ir kaut vai tikai viens ar iniciatīvu apveltīts iedzīvotājs, kurš ir ieinteresēts, lai būtu labāk. Pārvaldnieka izvēle Latvijā notiek tāpat kā jebkuras preces izvēle veikalā. Cilvēkiem ir jāprasa priekšlikumi dažām apsaimniekošanas kompānijām, jāsalīdzina cenas un kvalitāte, jāizpēta, kāda ir uzņēmumu reputācija un finanšu dati. Tālāk viņi izvirzīs šo jautājumu dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, kura izlems, kam uzticēt apsaimniekošanu. Ja iedzīvotāji izvēlēšies mūsu uzņēmumu, tad mēs rekomendējam tajā pašā sapulcē izvēlēties mājas vecāko un pilnvaroto personu. Ar šādu kaimiņu palīdzību nākotnē iedzīvotāji nodos pārvaldniekam savus lēmumus un vēlmes, saskaņos remontdarbu sarakstu un kopējo līdzekļu izlietojumu.

**– Iznāk, ka pēc pārejas visus lēmumus par māju nāksies pieņemt pašiem iedzīvotājiem. Taču viņi nevarēs paši tikt skaidrībā ar visām pārvaldīšanas niansēm vai zināt, piemēram, kādi remontu ir prioritāte! Vai tas nav bīstami?**

– Mēs uzņemamies visu atbildību par mājas apsaimniekošanu. Tas nozīmē: ja iedzīvotāji pieņems nepareizus lēmumus, mēs viņus par to brīdināsim. Mūsu praksē bija gadījumi, kad mēs neesam piekrituši dzīvokļu īpašnieku lēmumam. Dzirciema ielā 52. mājas iedzīvotāji izvēlējās apšaubāmu uzņēmumu jumta

**«Ja mājā situācijā ar parādniekiem nav atrisināta, godīgie iedzīvotāji ir spiesti maksāt par kaimiņiem, mājā gadiem netiek veikts remonts, bet patiesību par kopējiem uzkrājumiem nav iespējams iegūt».**

remontam ar statūtkapitālu 1000 latu, kas tika noteikts mēnesi pirms darbu sākšanas. Uzņēmums prasīja avansā 4000 latus un tam nebija nekādu sertifikātu. Mēs bijām pret, tāpēc mājas iedzīvotāji lauza līguma attiecības ar Rīgas namu apsaimniekotājs, un tik un tā uzlika šo jumtu. Bet tas pirmajā ziemas sezonā sabruka. Izrādījās, ka šis būvniecības firmas valdes priekšsēdētājs ir mājas vecākā radnieks. Līdzīga situācija bija Salaspilī Energētiku ielā 4, kur mums prasīja apmaksāt remontdarbus, kurus veica firma, ko bija izvēlējis mājas vecākais (pēc šī gadījuma iedzīvotāji viņu pārvēlēja). Mēs atnācām pārbaudīt darbu un konstatējām, ka tas netiek veikts. Protams, maksāt par šo haltūru mēs atteicāmies. Iedzīvotāji var



Igors Trubko, Rīgas apsaimniekotāju asociācijas un uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs valdes priekšsēdētājs

būt mierīgi, mēs pastāvīgi kontrolēsim, kādā stāvoklī ir māja, un tās finanses.

## Īpašniekiem šodien ir daudz problēmu

**– Kāds ir iemesls, ka Latvijas iedzīvotāji maina namu pārvaldes?**

– Pirmais iemesls ir daudz parādnieku, ar kuriem pārvaldnieks nestrādā, un draudi atslēgt komunālos pakalpojumus. Mēdz būt, ka pārvaldnieks nav spējīgs atrisināt konfliktu ar zemes, kas atrodas zem mājas, īpašniekiem un atstāj lietu pašplūsmā. Vēl viens iemesls iedzīvotāju neapmierinātībai ir atskaišu trūkums par mājas finansiālo stāvokli. Lūk, pēdējais gadījums: Daugavgrīvas ielā 79A pārvaldnieks jau desmito gadu nespēj salabot liftu un piedevām ņem kredītus bez dzīvokļu īpašnieku piekrišanas.

**– Rodas priekšstats, ka mūsu cilvēki sākuši apzināties savas tiesības un jau zina, kādus neērtus jautājumus var uzdot pārvaldniekam, lai novērtētu viņa darba kvalitāti.**

– Tajā pašā laikā tā ir kā runga ar diviem galiem. Daži pārvaldnieki šo gadu laikā ļāvuši iedzīvotājiem sakrāt lielus parādus. Rezultātā, kad šo dzīvokļu īpašnieki sāk runāt par apsaimniekošanas kompānijas maiņu, pārvaldnieks sāk draudēt: “Nobalsojiet par citu kompāniju – iesniegsim par jums tiesā, meklēsim parādus un izliksim no dzīvokļa!”

**– Iznāk, ka iedzīvotāji nokļūst uz negodīga pārvaldnieka āķa?**

– Ja mājā situācija ar parādniekiem nav atrisināta, tad tā arī notiek. Re-

zultātā godīgie iedzīvotāji ir spiesti maksāt par kaimiņiem, mājā gadiem netiek veikts remonts, bet patiesību par kopējiem uzkrājumiem nav iespējams iegūt.

**– Es dzirdēju, ka daudzi iedzīvotāji domā mainīt pārvaldnieku, jo nav apmierināti ar remontdarbu izmaksām, kurus piedāvā apsaimniekošanas organizācija.**

– Tā arī mēdz būt. Mājās, kuras mēs apsaimniekojam, iedzīvotājiem ir tiesības patstāvīgi izvēlēties būvniecības firmu, kurai viņi uztic remontdarbus. Nerīkojot lielus konkursus, iespējams iegūt izdevīgu cenu jaunam jumtam, fasādes siltināšanai, precīzu skaitītāju uzstādīšanai un tamlīdzīgi.

**– Ko darīt iedzīvotājiem, kuriem trūkst pieredzes, lai izvēlētos celtniekus?**

– Nav reta situācija. Tādu māju iedzīvotājiem mēs iesakām kompānijas, kuras rekomendējušas sevi citās mājās, kuras mēs apsaimniekojam. Tas nozīmē, ka šādas kompānijas nebūs dārgas un kvalitatīvi veiks darbu. Mēs arī piedāvājam līguma tekstu, saskaņā ar kuru pati firma ir atbildīga par darbu. Šādā līgumā obligāti tiek norādīts garantijas laiks. Ja remonts ir īpaši grūts, piemēram, skar nesošās konstrukcijas, tad mēs prasām no firmas uzrādīt sertifikātu. Gadījumā, ja darbi tiek nekvalitatīvi veikti, tad celtnieki zaudēs sertifikātu.

**– Kas, pēc jūsu domām, notiks ar dzīvojamo māju apsaimniekošanu Latvijā nākotnē?**

– Domāju, ka katrā lielā pilsētā drīz sāks strādāt dažas lielas privātās kompānijas. Pašvaldību uzņēmumi ātrāk vai vēlāk darbību beigs, jo iedzīvotāji saprātīgi, ka noteikti lētāk ir nepakļauties šādas namu pārvaldes lēmumiem, bet pašiem izvēlēties remontdarbus un to izpildītājus. Ne velti visās attīstītajās valstīs dzīvojamo māju apsaimniekošana uzticēta privātām kompānijām. Tas dod iedzīvotājiem iespēju piedalīties savas mājas uzlabošanā un pilnībā kontrolēt situāciju. **K**

# ZEME ZEM MĀJAS: KĀ ATRAST KOMPROMISU?

**Pēc namu pārvaldes Rīgas namu apsaimniekotājs pieredzes, saprātīgas sarunas ar zemes gabala īpašniekiem palīdz samazināt nomas maksu iedzīvotājiem!**

Viens no sāpīgākajiem jautājumiem dzīvokļu īpašniekiem – attiecības ar prievātiem, zem dzīvojamām mājām esošās zemes īpašniekiem. Zināms, ka šodien vairumā gadījumu nomas līgumu iedzīvotāju vārdā noslēdz apsaimniekošanas organizācijas darbinieki. Rīdzinieki sūdzas, ka ir spiesti maksāt par zemes izmantošanu pēc maksimālās likmes, ko ļauj likums. Apsaimniekošanas kompānijā Rīgas namu apsaimniekotājs jautājums tiek risināts citādi: iedzīvotāji paši piedalās sarunās ar zemes īpašniekiem, bet pārvaldnieks ir ieinteresēts meklēt klientam izdevīgāko kompromisu.

Rūta Grinberga, Rīgas namu apsaimniekotājs juridiskās nodaļas vadītāja, izstāstīja, ka apmēram 20 māju, kas ir uzņēmuma apsaimniekošanā, stav uz zemes, kas pieder trešajām personām.

– Galvenais, ko šādā gadījumā iedzīvotāji gaida no pārvaldnieka, – tā ir palīdzība pārrunās ar zemes īpašniekiem, – saka Grinberga. – Mēs vienmēr ejam līdz pēdējam, lai iegūtu kompromisu attiecībā par nomas likmi, lai tā apmierinātu gan iedzīvotājus, gan zem dzīvojamām mājām esošās zemes īpašniekus.

**– Pieņemsim, ka māja pāriet jums, kad spēkā ir līgums ar zemes īpašniekiem. Vai šis līgums paliek spēkā arī tad, ja tiek mainīta apsaimniekošanas kompānija?**

– Nē, līgums ir jāpārslēdz. Ja iepriekšējais līgums iedzīvotājus apmierina, mēs pārslēdzam to uz tiem pašiem nosacījumiem. Taču mēdz būt gadījumi, kad pārrunas izdodas iegūt atļaušanu iedzīvotājiem. Tā notika, piemēram, mājā Mežciema ielā 6, kas atrodas uz diviem zemes gabaliem. Vienošanās ar vienu īpašnieku mēs panācām uzreiz, iegūstot arī piegulošā zemes gabala platības samazināšanos (pārpalikums izmantoja kaimiņu mājas). Ar otra zemes gabala īpašnieku pārrunas ieilga. Mums nācās kaulēties, bet rezultāts bija pieņemams abām pusēm, un līgums ir noslēgts.

**– Atvainojiet, bet ko tas nozīmē – kaulēties? Vai zemes īpašniekam nav tiesību uzstāt, lai iedzīvotāji maksātu nomas maksu pēc gada likmes 6% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības?**

– Viņš patiešām var uzstāt. Tomēr iedzīvotājiem ir instrumenti, ar kuru palīdzību var pārliecināt zemes īpašnieku piekāpties.

**– Kādi tie ir instrumenti, piemēram?**

– Likumā par pārvaldījumu teikts, ka iedzīvotāji var izvēlēties, vai apmaksāt rēķinus ar pārvaldnieka starpniecību vai tieši pakalpojumu sniedzējam. Ja iedzīvotāji kopsapulcē nolemj: “Labi, piekāpsimies saimnieka prasībām un maksāsim par nomu 6% gadā, bet apmaiņā prasīsim ieviest tiešos maksājumus”, tad šāds ultimāts radīs zemes īpašniekam ne mazums rūpju. Saimnieks būs spiests patstāvīgi slēgt individuālus līgumus ar katru iedzivo-

tāju, atgūt parādu un tā tālāk. Bieži zemes īpašnieki ir pretimnākoši mūsu klientiem, samazinot nomas likmi, lai tikai noslēgtu kolektīvu līgumu un saņemtu naudu ar namu pārvaldes starpniecību.

**– Pastāstiet, kā iedzīvotāji kontrolē jūsu pārrunas ar zemes īpašniekiem?**

– Jau slēdzot līgumu ar Rīgas namu apsaimniekotājs, viņi izlemj, kurš būs atbildīgs par attiecībām ar zemes īpašnieku. Iedzīvotāji var uzticēt to mums, bet var arī izvēlēties pārrunām citu pilnvaroto personu, piemēram, kādu no kaimiņiem. Viņiem ir tiesības lemt, ka līgums ar zemes īpašnieku būs apstiprināts kopsapulcē (vai kā variants –

**– Zināms, ka divi-trīs nemaksātāji ar lieliem parādiem par komunālajiem pakalpojumiem var sabojāt dzīvi visai mājai. Bijuši gadījumi, kad Rīgā vienam iemītniekam sakrāties parāds 5-10 tūkstoši eiro, bet arī tad pārvaldnieks nesteidzās uz tiesu. Bet tad, kad godīgie iedzīvotāji prasīja saremontēt jumtu vai kāpņu telpu, atbildēja: “Jums nav naudas, jo jūsu kaimiņi ir parādā par apkuri!” Kā jautājumu ar parādniekiem risina namu pārvaldē Rīgas namu apsaimniekotājs?**

– Mājā, kura pāriet pie Rīgas namu apsaimniekotājs, galvenie nosacījumi darbam ar parādniekiem tiek noteikti, sastādot līgumu par apsaimniekošanu, – stāsta uzņēmuma juridiskās daļas vadītāja Rūta Grinberga. – Tas nozīmē, ka paši iedzīvotāji var noteikt, cik drīz namu pārvaldei ir jāizsūta nemaksātājam brīdinājums vai jāvēršas tiesā, prasot parāda piedziņu. Parasti darbs ar parādnieku sākas pēc tam, kad viņš nemaksā rēķinus divus-trīs mēnešus. Ja mājās ir krāsns apkure, tad parāds krājas lēnāk, un brīdinājums var tikt izsūtīts mēnesi vēlāk.

**– Ko nozīmē – “sākt darbu” ar parādnieku?**

– No sākuma parādnieks saņem no mums kārtējo rēķinu ar zīmogu – atgādinājumu par parādu. Apmēram 25% nemaksātāju reaģē uz to, pilnībā vai daļēji apmaksājot parādu, vai ar zvanu brīdinot mūs, ka rēķins tiks apmaksāts vēlāk. Pieņemsim, ka parādnieks nav atbildējis uz pirmo brīdinājumu. Ja mums ir šāda iemītnieka telefona numurs vai elektroniskā pasta adrese, mēs sazināties ar viņu



Rūta Grinberga, Rīgas namu apsaimniekotājs juridiskās nodaļas vadītāja

pilnvarotais personu grupai vai mājas vecākajam).

**– Cik bieži iedzīvotāji vēlas paši piedalīties pārrunās saistībā ar zemes nomu?**

– Ļoti bieži. Šādā nolūkā viņi aicina zemes īpašniekus uz kopsapulcēm, kopīgi apspriež piegulošās zemes platību un gada maksu. Likums ļauj zemes īpaš-

personīgi. Gadījumā, ja pārrunas nav novedušas pie rezultāta, mēs nosūtām viņam brīdinājumu. Pēc tam, ja dzīvokļa īpašnieks neatsaucas, mēs iesniedzam prasību tiesā, lai atgūtu parādu.

**– Pieņemsim, ka cilvēks atsaucās uz jūsu brīdinājumu, bet samaksāt visu summu nevar. Ko darīt?**

– Šādā gadījumā mēs piedāvājam noslēgt vienošanos par pakāpenisku parāda atmaksu. Termiņš katrā gadījumā tiek noteikts individuāli tāpēc, ka viens cilvēks piekrīt samaksāt parādu pusgadā, bet cits – tikai divos gados.

**– Ja cilvēks ievēro parāda atmaksas grafiku, vai jūs nepiemērojat soda procentus, kas sarēķināti par kavējumu?**

– Jā, mēs pilnībā norakstām sodus, tiklīdz cilvēks samaksā parāda pamatsummu. Nav arī svarīgi, uz kādu termiņu ir noteikts grafiks. Mēs neskaitām, cik mums ir jānopelna uz soda sankcijām.

**– Kas notiek, ja parādnieks neievēro parāda atmaksas grafiku?**

– Mēs dodam viņam otru iespēju.

**– Vai ir iespējams panākt vienošanos ar namu pārvaldi, ja lieta jau tiek izskatīta tiesā un pieņemts lēmums par piespiedu parāda piedziņu?**

– Jā, var vienoties par pakāpenisku atmaksu arī šādā gadījumā. Mēs nedodam izpildrakstu tiesu izpildītājam un noslēdzam ar iedzīvotāju atmaksas grafiku (norakstot soda sankcijas). Vienīgais, kas cilvēkam būs jāpiemaksā, – mūsu tiesas izdevumi.





šos – atrast kopīgu valodu ar zemes īpašniekiem ir ļoti sarežģīti. Viens no neseniem piemēriem Raunas ielā. Mums nācās ne tikai noslēgt nomas līgumu uz turpmāko periodu, bet arī meklēt kompromisu saistībā ar iedzīvotāju parādiem iepriekšējos gados (diemžēl iepriekšējais pārvaldnieks saņēma no iedzīvotājiem naudu, bet zemes īpašniekam nepārskaitīja). Mēs vienojamies ar zemes īpašnieku Ozolciema ielā, viņš piekrita daļēji atlaist iedzīvotājiem iepriekšējo gadu parādus.

**– Iznāk, ka zemes īpašnieki ir gatavi kompromisiem?**

– Tieši tā, taču ar viņiem ir jāstrādā. Piemēram, mēs lūdzam ze-

mes īpašniekam nolaist nomas likmi, bet apmaiņā solām 100 procentīgi norēķināties ar viņu no iedzīvotāju puses (neatkarīgi no tā, cik līdzekļu par nomu mēneša laikā iemaksās paši iedzīvotāji). Ja saimnieks nevēlas piekāpties, mēs pārskaitīsim viņam tikai to summu, kuru reāli ir samaksājuši dzīvokļu īpašnieki. Privātuzņēmējs saprot, ka izdevīgāk ir saņemt garantijas no namu pārvaldes, un samazina savas prasības.

**– Zināmi gadījumi, kad zemes īpašnieki nesteidzas paziņot par savām tiesībām un gadiem ilgi nekontaktējas ar iedzīvotājiem, bet pēc tam caur tiesu piestāda viņiem rēķinu par nomu 6% apmērā no ka-**

**dastrālās vērtības. Ko dara iedzīvotāji, kuriem nav līguma ar zemes īpašnieku?**

– Viņi veido uzkrājumus gadījumā, ja zemes īpašnieks uzrodas un izvirza finansiālas prasības par aizvadītajiem gadiem. Ir mājas, kuru iedzīvotāji pēc kopsapulces lēmuma uzkrāj līdzekļus apmērā, kāds bijis noteikts iepriekšējā nomas līgumā – 3,5 vai 4,5% no zemes gabala kadastrālās vērtības.

Uzkrājumi, lai arī daļējie, mazina triecienu iedzīvotāju naudas makam gadījumā, ja saimnieks vērsīsies tiesā. Gadījumi, kad mājas iedzīvotājiem nav nomas līguma un zemes īpašnieks nevēlas ar mums kontaktēties, pēdējā laikā ir reti. **K**

## KAS NOTIKS AR MĀJAS NAUDU?

**– Svarīgs daudziem iedzīvotājiem jautājums: ja mājas iedzīvotāji maina pārvaldnieku, kas notiek ar parādiem iepriekšējai namu pārvaldei?**

– Uzreiz teikšu, ka vecos parādus iedzīvotājiem neviens nenorakstīs. Iepriekšējam pārvaldniekam nav obligāti jānodarbojas ar ladbārību, tāpēc pēc mājas pārejas viņš turpinās meklēt parādus, iedzīvotāju uzkrājumus iepriekšējā periodā. Viņš var to darīt patstāvīgi, bet var atdot parādus jaunajam pārvaldniekam.

**– Vai jaunajam pārvaldniekam ir izdevīgi pārņemt iedzīvotāju vecos parādus?**

– Nekādu peļņu no tā mēs negūstam. Taču pakalpojumu piegādātājiem neinteresē, kura pārvaldnieka darbības laikā iedzīvotāji ir palikuši parādā par siltumu vai ūdeni. Lai turpmāk nodrošinātu normālu mājas apsaimniekošanu un nekaitētu reputācijai, mēs esam spiesti pārņemt vecos parādus. Tas ir grūts darbs, jo vecais pārvaldnieks atdod mums parādus cesijā, bet pats turpina klusām saņemt naudu no parādniekiem vai arī neuzrāda mums dokumentus tiesas procesiem. Bet šie ir risināmi jautājumi.

**– Bet kas pārejas procesā notiek ar mājas uzkrājumiem remontdarbiem?**

– Daži pārvaldnieki pārkāpj likumu, turot uzkrājumus mājas remontdarbiem iedzīvotāju parādu kontā. Taču problēma ir citur: daži iedzīvotāji nezina, cik naudas ir viņu remontfondā. Tas notiek gadījumos, ja pārvaldnieks nekad nav devis dzīvokļu īpašniekiem atskaites. Piemēram, mēs tikko pārņēmām šādu māju Biķernieku ielā 220. Vecais mājas pārvaldnieks nodeva mums daļu dokumentu, un mēs nevaram saprast, cik daudz iedzīvotāju naudas viņam ir jāatdod.

**– Iznāk, ka iedzīvotāji, pārejot pie jaunā pārvaldnieka, var pazaudēt sakrāto naudu?**

– No otras puses, pēc pārejas pie jaunā pārvaldnieka mēs nodrošināsim mājai pilnīgu dokumentācijas caurspīdīgumu, dzīvokļu īpašnieki jebkurā momentā var pieprasīt mums atskaites un tāmes. Tas nozīmē, ka kopš šī laika iedzīvotāji kontrolēs savu naudu un zinās, ka neviens viņiem neko nav nozadzis.

## Kārtība, kādā uzņēmums Rīgas namu apsaimniekotājs noslēdz ar parādniekiem vienošanos par parāda atmaksu, kā arī – par aprēķinu, līgumsoda samazināšanu vai dzēšanu

- Šis dokuments nosaka kārtību, kādā Rīgas namu apsaimniekotājs, tālāk – Pārvaldnieks, noslēdz vienošanos ar dzīvokļa īpašnieku (turpmāk – Parādnieku), kam ir uzkrāts parāds, par dzīvojamās mājas uzturēšanu, apsaimniekošanu un saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.
- Pārvaldnieka darbinieks pēc Parādnieka lūguma sagatavo vienošanos divos eksemplāros, ko no Pārvaldnieka puses paraksta tā valdes priekšsēdētājs. Viens eksemplārs tiek nodots Parādniekam, otrs – Pārvaldniekam.
- Vienošanās ar dzīvokļa īpašnieku, viņa pilnvaroto personu vai ģimenes locekli noslēdz tikai tādā gadījumā, ja starp dzīvokļa īpašnieku un pārvaldnieku ir noslēgts līgums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.
- Darbiniekam, kurš sagatavo vienošanos, ir jāpārbauda Parādnieka personu apliecinošs dokuments, lai pārliecinātos, ka vienošanos paraksta persona, kas norādīta tekstā. Darbinieks izskaidro Parādniekam vienošanās tekstu un šīs kārtības noteikumus.
- Vienošanās norāda kopējo parāda summu dokumenta parakstīšanas brīdī, atsevišķi norādot parāda pamatsummu un sodu par maksājuma nokavēšanu.
- Gadījumā, ja Pārvaldnieks jau ir uzsācis parāda piedziņu ar tiesas starpniecību, kopējai parāda summai pievieno Pārvaldniekam samaksāto valsts nodevu un vienošanās tekstā to norāda ar atsevišķu ierakstu.
- Vienošanās paredz, ka papildus parāda atmaksai un tiesas izdevumiem Parādniekam kārtībā, kāda noteikta vienošanās, pilnā apmērā jāmaksā Pārvaldnieka ikmēneša rēķini.
- Parāda pakāpeniskas atmaksas termiņš nedrīkst pārsniegt 18 mēnešus.
- Sākot ar vienošanās noslēgšanas dienu, soda sankcijas vairs netiek piemērotas. Soda sankcijas netiek piemērotas visu vienošanās darbības laiku un pakāpeniski tas tiek dzēstas – proporcionāli maksājumiem, ko klients veic kontā parāda dzēšanai.
- Vienošanās darbības laikā Pārvaldnieks nevērsas pret Parādnieku tiesā par parāda piedziņu.
- Visi Parādnieka maksājumi tiek novirzīti pamatparāda un tiesāšanās izdevumu segšanai.
- Ja Parādnieks izpilda vienošanās prasības un pilnā apmērā atmaksā pamatparādu, tad Pārvaldnieks dzēš viņam aprēķināto sodu par maksājuma kavēšanu uz vienošanās noslēgšanas brīdi.
- Gadījumā, ja Parādnieks neizpilda vienošanos – nesamaksā noteiktajā laikā vai noteiktajā apjomā, vienošanās tiek lauza un tiek atjaunotas soda sankcijas.
- Ja Parādnieks nav izpildījis vienošanās noteikumus, viņam ir tiesības lūgt noslēgt jaunu vienošanos. Ar Parādnieku var noslēgt vienošanos ne vairāk kā divas reizes, ja viņš nav izpildījis iepriekšējās vienošanās prasības.
- Noslēdzot otro vienošanos ar Parādnieku, kurš nav izpildījis iepriekšējās vienošanās noteikumus, aprēķināto sodu par maksājuma kavējumu var dzēst tikai 50% apmērā.
- Ja Parādnieks nav izpildījis otrās vienošanās noteikumus, tad Pārvaldnieks sniedz prasību tiesā par parāda piedziņu.
- Ja pret Parādnieku jau ir izvirzīta prasība par parāda piedziņu, tad ar Parādnieku var noslēgt vienošanos, kuras termiņš nav ilgāks par dienu, kad lieta tiek izskatīta tiesā.
- Ja Parādnieks, pret kuru jau ir izvirzīta parāda piedziņa, vēlas noslēgt vienošanos uz ilgāku termiņu, tad izlīgums ir jāapstiprina tiesā.
- Ja pret Parādnieku jau ir izvirzīta parāda piedziņa, bet tiesas diena vēl nav noteikta, tad vienošanos slēdz uz termiņu, kas nepārsniedz 12 mēnešus. Ja līdz tiesas dienai parāds netiek samaksāts, tad izlīgums jāapstiprina tiesā.
- Ja tiesas lēmums par parāda piedziņu jau ir stājies spēkā, bet lieta vēl nav nodota zvērinātam tiesu izpildītājam, tad vienošanos slēdz uz termiņu, kas nepārsniedz 12 mēnešus. Ja Parādnieks neizpilda vienošanās noteikumus, tad izpildraksts par parāda piedziņu tiek nodots zvērinātam tiesu izpildītājam.
- Lēmumu par vienošanās noteikumiem, kuri neatbilst noteiktajai kārtībai, pieņem Pārvaldnieka valdes priekšsēdētājs vai izpilddirektors.

# KĀ SAKRĀT NAUDU REMONTAM?

**Rīgas namu apsaimniekotājs galvenā inženiere – par to, kā namu pārvalde palīdz iedzīvotājiem operatīvi risināt problēmas ar jumtiem, caurulēm un liftiem**



**Dzīvokļu īpašnieki prasa, lai pārvaldnieks operatīvi un kvalitatīvi organizē viņu mājā remontdarbus. No tā ir atkarīga ne tikai mājas, bet arī iedzīvotāju līdzekļu drošība. Avārijas remonts izmaksā dārgāk, nekā plānveida, laikā izpildīts un bez steigas. Par to, kā organizēt darbus mājās, kuras apsaimnieko uzņēmums Rīgas namu apsaimniekotājs, izstāstīja kompānijas galvenā inženiere Viktorija Kurajeva.**

**– Pieņemsim, ka iedzīvotāji uzticējuši mājas pārvaldīšanu Rīgas namu apsaimniekotājs. Ar ko jūs sākat mājas apsaimniekošanu?**

– Ar pilnu tās tehniskā stāvokļa apskati. Vēlams, lai apskatē piedalītos iedzīvotāju pilnvarotas personas. Pēc apskates rezultātiem namu pārvaldes inženieris sastāda aktu par mājas stāvokli.

**– Kādas problēmas parādās, veicot tehnisko apskati?**

– Mājām, kas nonāk mūsu pārziņā, ir dažādas problēmas. Pirmām kārtām mēs pievēršam uzmanību jumta stāvoklim, segumam (ši konstrukcija neļauj mitrumam nokļūt mājā caur pagrabu), notekcaurulēm, ūdens notekām un ko-

munikācijām. Katrā otrā mājā sliktā stāvoklī ir caurules.

**– Kas notiek tālāk, kad akts par problēmām ir sastādīts?**

– Mēs informējam iedzīvotājus par mājas stāvokli un kopīgi pieņemam lēmumus par turpmākajiem remontdarbiem. Tiesības izlemt, kādus darbus veikt pirmām kārtām, pieder dzīvokļu īpašniekiem, bet Rīgas namu apsaimniekotājs inženieris noteikti izsaka savu viedokli un nepieciešamības gadījumā dod padomu.

**– Tas nozīmē, ka iedzīvotāji kopīgi ar pārvaldnieku sastāda remontdarbu plānu. Cik ātri var sākt veikt remontu?**

– Prioritāro remontu sarakstu mēs veidojam mēnesi – divus. Tālāk mēs jautājam celtniecības kompānijām veicamo darbu tāmes, pēc tam iedzīvotāji var jau pieņemt lēmumu par termiņiem un remontu finansēšanu.

**– Zināms, ka pēc likuma visi darbi mūsu mājās tiek veikti uz dzīvokļu īpašnieku rēķina. Kā jūs palīdzat iedzīvotājiem sakrāt nepieciešamos līdzekļus?**

– Remontam iemaksu apmērs – tas ir otrs jautājums, ko pārvaldnieks apspriež ar dzīvokļu īpašniekiem. Pēc tam, kad mēs esam sastādījuši remontdarbu sarakstu un apsprieduši to izpildes termiņu, mēs piedāvājam

**«Ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir apstiprinājusi darbu tām un uzkrājumu grafiku, tad mēs uzreiz sākam darbu, neprasot no iedzīvotājiem tūlītēju apmaksu. Vienīgais nosacījums, ka tas ir mājām ar pozitīvu bilanci».**

iedzīvotājiem dažādus variantus uzkrājumiem. Iemaksas remontu fondā ir atkarīgas no kopējās dzīvokļu platības. Jo lielāka ir māja, jo, protams, iedzīvotājiem ir vieglāk ietaupīt naudu. Mūsu klienti ātri savāc naudu (arī lieliem darbiem). Piemēram, nesen viena māja, ko mēs apsaimniekojam Salaspilī, nolēma saremontēt jumtu. Gada laikā iedzīvotāji nolika pusi vajadzīgās summas, un šovasar mēs uzliksim jaunu jumtu. Pilnībā iedzīvotāji būs norēķinājušies par šiem darbiem pirms jaunā gada.

**– Kas lemj, cik ātri mājas iedzīvotājiem jāsakrāj nauda?**

– Šādu lēmumu pieņem paši iedzīvotāji kopsapulcē. Mēs ļaujam dzīvokļu īpašniekiem, kuri var atļauties, uzreiz norēķināties par darbiem, bet mazāk turīgiem – samaksāt par remontiem pa daļām.

**– Ja iedzīvotāji pēc kopsapulces lēmuma krāj naudu jumta remontam, vai namu pārvaldei ir tiesības tērēt viņu naudu, piemēram, lai likvidētu cauruļvada avāriju?**

– Likums ļauj pārvaldniekam tā rīkoties, bet praksē mēs cenšamies saskaņot šādu neplānotu tērīšus ar mājas vecāko. Pieņemsim, ka mājas iedzīvotāji krāja naudu kāpņu telpas kosmētiskajam remontam, bet pagrabā pārplīsa caurule, un daļa līdzekļu tika izlietoti avārijas remontam. Šādā gadījumā iedzīvotāji pieņēma lēmumu vai nu atlikt kosmētisko kāpņu telpas remontu uz vairākiem mēnešiem, vai palielināt iemaksu apmēru uzkrājumiem, lai veiktu remontu laikā.

**– Bieži iedzīvotāji sūdzas, ka iepriekšējais pārvaldnieks uzkrājumus remontdarbiem novirza, lai dzēstu viņu kaimiņu parādus. Vai jūs tā darāt?**

– Nē, tas nav pieļaujams pēc likuma. Katras mājas, ko mēs apsaimniekojam, iedzīvotājiem ir savs uzkrājumu fonds, atsevišķs no daļas iedzīvotāju parādiem par komunālajiem pakalpojumiem. Pie-



*Viktorija Kurajeva, kompānijas Rīgas namu apsaimniekotājs galvenā inženiere*

ņemsim, ka mājā ir daži nemaksātāji, kuri ir parādā 2000 eiro, bet godīgi iedzīvotāji jau ir uzkrājuši remontfondā 2000 eiro, lai nomainītu durvis. Durvju maiņa obligāti notiks neatkarīgi no dažu iedzīvotāju parādiem.

**– Mēdz būt, ka iedzīvotāji vēlas pēc iespējas ātrāk saremontēt jumtu, bet nevar tik ātri sakrāt naudu. Kā rīkoties šādā situācijā?**

– Ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir apstiprinājusi darbu tām un uzkrājumu grafiku, tad mēs uzreiz sākam darbu, neprasot no iedzīvotājiem tūlītēju apmaksu. Vienīgais nosacījums, ka tas ir mājām ar pozitīvu bilanci. Ja iedzīvotāji ir apstiprinājuši, ka ir gatavi divus gadus katru mēnesi maksāt par jaunu jumtu 0,2 eiro par dzīvojamās platības kvadrātmetru, tad remonts tiks veikts jau šovasar. Piemēram, nesen pie mums atnāca iedzīvotāji no Viestura prospekta 61. mājas Rīgā, kurai steidzami bija nepieciešams lifta remonts. Šos darbus mēs veicām uzreiz pēc grafiku saskaņošanas ar iedzīvotājiem.

**– Zināms, ka dažas namu pārvaldes lūdz, lai iedzīvotāji piemaksātu tādu kā "kreditu". Kā tas ir Rīgas namu apsaimniekotājs?**



# JA PAŠREIZĒJĀ PĀRVALDNIIEKA DARBS NEAPMIERINA

– Nē, par namu pārvaldes naudas izmantošanu mūsu klienti neko nemaksā, bet gadījumā, ja iedzīvotāji izvēlas apmaksāt remontdarbus pēc ilgstošā grafika, tad mēs izmantojam overdraftu.

– **Vai jūs palīdzat saviem klientiem pretendēt uz mājas komplekso renovāciju?**

– Jā, pirmo renovācijas projektu mēs veiksmīgi izpildījām jau 2014. gadā nelielā mājā Miera ielā 21 Salaspilī. Rezultāti ir brīnišķīgi, iedzīvotājiem maksā par apkuri ievērojami samazinājās. Agrāk vietējie iedzīvotāji maksāja par apkuri vairāk nekā jebkuras citas mājas iedzīvotāji Salaspilī, bet tagad maksā mazāk nekā visi pārējie. Iedzīvotāji Rīgā arī aktīvi interesējas par siltināšanu. Tagad mums uzreiz četras mājas gatavojas piedalīties konkursā, lai iegūtu līdzfinansējumu renovācijai no ES fondiem.

– **Kas, jūsu prāt, ir izdevīgāka iedzīvotājiem – kompleksā vai pakāpeniskā renovācija?**

– Kompleksā renovācija ir laba tādējādi, ka ļauj vienlaikus saremontēt savstarpēji saistītus mezglus vai komunikācijas. Piemēram, mājā Lāčplēša ielā 80 mūsu klienti uzsāka jumta un mansarda remontu, bet konstatēja, ka vienlaikus nepieciešams atjaunot arī fasādes balkonus un erkerus. Tā kā viņiem nav uzkrājumu, tad radās neparedzamas grūtības. Tas nav retums, kad mājas atjaunošana notiek pakāpeniski nevis uzreiz. Ja māja piedalās kompleksā renovācijā, tad šodien tā var saņemt līdzfinansējumu no ES fondiem 30 līdz 50 % apmērā no darbu cenas. Tas ir ļoti izdevīgi iedzīvotājiem. Taču, protams, tikai dzīvokļu īpašnieki mūsu pārvaldījumā pieņem gala lēmumu par to, kā labāk remontēt māju.

– **Ko darīt, ja iedzīvotāji nevar vienoties par remonta uzkrājumiem vai to izmantošanu?**

– Mājas iedzīvotājiem ar pārvaldnieka palīdzību jāatrod kompromiss. Mēs katrai situācijai atrodam individuālu pieeju. Piemēram, dažām mūsu mājām ir mainīga remonta uzkrājumu likme, kas atkarīga no gadalaika: apkures sezonas laikā māja var atlikt remontiem, piemēram, tikai 0,1 eiro par kvadrātmetru, bet vasarā, kad maksā par komunālajiem pakalpojumiem samazinās, iedzīvotāji uzkrāj 0,2–0,25 eiro par kvadrātmetru. Šim nolūkam nepieciešams kopsapulces vai mājas komitejas lēmums.

– **Kā iedzīvotāji var pārliecināties, ka viņu pasūtītie remontdarbi patiešām ir izpildīti?**

– Līgumā starp dzīvokļu īpašniekiem un namu pārvaldi *Rīgas namu apsaimniekotājs* teikts, ka mājas pārstāvjiem ir jāpiedalās remontdarbu pieņemšanā kopā ar pārvaldnieku.

– **Tas nozīmē, ka bez mājas vecākā paraksta nauda par remontu netiks celtniekiem pārskaitīta?**

– Jā, to arī var norādīt līgumā. Jebkurā gadījumā iedzīvotāju vēlmēm un pretenzijām mēs pievēršam uzmanību un kontrolējam, lai izpildītāji darbu pabeigtu. **K**

**„Ko darīt, ja pārvaldnieks neievēro normatīvo aktu prasības par dzīvojamo māju apsaimniekošanu, piemēram, nesniedz iedzīvotājiem ziņas par plānotajiem remontā darbiem un mājas uzkrājumiem?”**

Vispirmām kārtām dzīvokļu īpašniekiem jāiegaumē, ka īpašuma tiesības ne tikai nozīmē tiesības rīkoties ar īpašumu, bet arī uzliet noteiktus pienākumus. Kādi ir šie pienākumi? Uz jautājumu atbildi sniedz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. pants, kur teikts, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir „nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu”.

Skan vienkārši, bet teiktajā ir dziļa jēga. Dzīvokļu īpašnieku pienākums ir pieņemt ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītus lēmumus un slēgt darījumus. Tāpat viņu pienākums ir gādāt, lai pārvaldnieks labi pildītu savus uzdevumus (tai skaitā ievērotu normatīvo aktu prasības un laikus sagatavotu pārskatus iedzīvotājiem, sniegtu viņiem informāciju par māju utt.). Ja pārvaldnieks to nedara, ir jārikojas.

Bet, pirms pārejam pie rīcības, pastāstīsim, ko nozīmē mājas laba pārvaldīšana. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma izpratnē mājas pārvaldītāji ir paši dzīvokļu īpašnieki. Apvienojušies viņi pārvaldīšanas tiesības var deleģēt namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumam vai privātpersonai.

Saskaņā ar likumu dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums ir organizēt šādas obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības:

- uzturēt (fiziski saglabāt) dzīvojamo māju;
- plānot, organizēt un pārraudzīt pārvaldīšanas darbu;
- vest dzīvojamās mājas lietu;
- slēgt līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu (ja zeme kopā ar dzīvojamo māju neveido vienotu nekustamo īpašumu);
- sniegt informāciju valsts un pašvaldību institūcijām.

Pieņemsim, ka pēc privatizācijas iedzīvotāji māju ir pārņēmuši, bet paši nespēj vai nevēlas to pārvaldīt. Tādā gadījumā viņiem kopīgi jāizvēlas mājas pārvaldnieks. Noslēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu, dzīvokļu īpašnieki uzdod pārvaldniekam veikt obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības. Pārvaldīšanas uzdevums ir ļoti svarīgs dokuments: tas nosaka, kādus darbus konkrēti iedzīvotāji uztic pār-



valdniekam. Viņi var tam uzticēt VISAS OBLIGĀTĀS pārvaldīšanas darbības vai arī tikai daļu no tām (piemēram, pārvaldnieka pārzinā būs grāmatvedība un līgumu slēgšana ar pakalpojumu sniedzējiem, bet iedzīvotāji paši no-

drošinās mājas tehnisko uzturēšanu, jo viņu vidū ir pieredzējuši celtnieki un inženieri).

Gadījumā, ja pārvaldnieks pienācīgi neveic viņam uzdotās pārvaldīšanas darbības, piemēram, neved mājas lietu,

neregistrējas Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā vai arī nesniedz jebkura veida informāciju, dzīvojamās mājas īpašnieks var izbeigt ar viņu pārvaldīšanas līgumu un uzticēt mājas pārvaldīšanu citai personai. **K**

## ZINĀŠANAS – SPĒKS! Dokumenti, ar kuriem varat iepazīties namu pārvaldē

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem „Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi” jebkuram dzīvokļa īpašniekam ir tiesības iepazīties ar mājas lietu jeb tā dēvēto mājas grāmatu. Tas ir mājas dokumentu apkopojums. Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības lasīt visus dokumentus, kas attiecas uz viņa dzīvokli un mājas kopīpašumu. Piemēram, pārvaldniekam bez iebildumiem viņam jāuzrāda:

- dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija un citi dzīvojamās mājas pamatdokumenti;
- dzīvojamās mājas tehniskā dokumentācija;
- ar mājas pārvaldīšanu saistīto dokumentu kopijas;
- dokumentu kopijas par obligāti veicamo darbu un citu mājas pārvaldīšanas darbību izpildi;
- izdrukas no grāmatvedības dokumentiem (par iepriekšējo mēnesi), kas apliecina pakalpojumu sniedzējiem pārskaitītos maksājumus;
- skaitītāju (gan mājas ievadā, gan dzīvokļos uzstādīto) mērījumi par iepriekšējo mēnesi, ja norēķinus par saņemtajiem pakalpojumiem veic ar pārvaldītāja starpniecību;
- dzīvojamās mājas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par katru iepriekšējo ceturksni;
- dzīvojamās mājas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskats par iepriekšējo kalendāra gadu (līdz kārtējā gada 31. maijam);
- ar dzīvojamās mājas tehnisko uzturēšanu saistīto darbu plānošanas dokumenti;
- ar dzīvojamās mājas tehnisko uzturēšanu saistīto darbu (siltumtīklu, elektroapgādes sistēmas tehniskā apkope, ūdensvada un kanalizācijas sistēmas apkope un citi darbi) izpildi apliecinājoši dokumenti;
- informāciju par uzkrāto līdzekļu apjomu.

Dzīvokļa vai mājas īpašniekam ir tiesības ar mājas lietu iepazīties mājas lietas kārtotāja klātbūtnē. Šai nolūkā viņam jāiesniedz rakstisks pieprasījums pārvaldniekam. Bet ar dokumentiem, kas attiecas uz citiem dzīvokļu īpašumiem, drīkst iepazīties tikai pats pārvaldnieks vai dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarots mājas pārstāvis.

# PĀRVALDNIIEKS – PALĪG

**Būt dzīvokļa īpašniekam ir aizraujoša nodarbība. Ja cilvēks patiešām rūpējas par savu īpašumu, tad ne dienu viņu neliek mierā doma, kā uzlabot mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Simtiem rīdzinieku ar mūsu avīzes starpniecību iepazīstas, lai pārrunātu apsaimniekošanas jautājumus. Šodien parunāsim par galvenajām apsaimniekošanas problēmām un ar piemēriem parādīsim, kā šīs problēmas iespējams veiksmīgi atrisināt.**

AS Rīgas namu apsaimniekotājs (RNA) ir privātuzņēmums un aprūpē mājas, kurās izveidotas dzīvokļu īpašnieku biedrības vai arī izraudzītas pilnvarotās personas. Uzņēmums vadās pēc principa, ka lēmumus mājās pieņem tikai un vienīgi paši dzīvokļu īpašnieki, bet pārvaldnieka uzdevums ir viņiem palīdzēt un precīzi pildīt viņu norādījumus.

RNA pārvalda un apsaimnieko pusotra simta māju Rīgā un Salaspilī, un visās šajās daudzdzīvokļu mājās kūsāt kūsā darbs. Tikai vienā gadā vien izdevās dubultot kāpņu telpās veikto remontdarbu, balkonu atjaunošanas un jumtu nomaiņas apjomu.

Kā tiek organizēta dzīvokļu īpašnieku un privātā pārvaldnieka sadarbība, kā tiek risinātas samilzušās problēmas?

**Jautājums: Mūsu mājā ir nolietotojušies balkoni. Lasijām avīzē, ka remonts maksā ļoti dārgi. Kādi ir iespējamie risinājumi?**

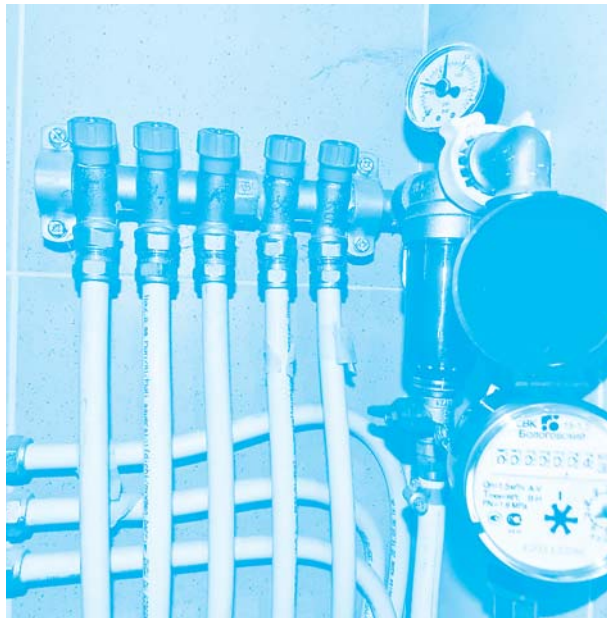
**Atbilde:** Balkonu remonts tiešām ir samērā dārgs pasākums, jo parasti tā gaitā ir jāatjauno nesošā konstrukcija, un tas saistīts ar metināšanas darbiem, kā arī jāveic kosmētiskais remonts – apdare un krāsošana. Visi šie darbi tiek veikti augstumā. Šobrīd būvfirmas piedāvā atjaunot balkonus vidēji par 400 līdz 700 eiro – atkarībā no konstrukcijas, pašreizējā stāvokļa un nepieciešamajiem darbiem.

Dzīvokļu īpašnieku biedrības valde no mājas Salaspilī, Rīgas ielā 2, kuru apkalpo Rīgas namu apsaimniekotājs, vērsās uzņēmuma tehniskajā nodaļā ar lūgumu sagatavot balkonu remonta tām. Savukārt firma, kuras specializācija ir balkonu remonts, nāca klajā ar cenas piedāvājumu, un dzīvokļu īpašnieki to kopīgi apsprieda. Apsvēruši un salīdzinājuši visus „par” un „pret”, viņi nolēma balkonus sakārtot. Piedāvātā cena bija adekvāta un remonts patiešām nepieciešams, lai novērstu gan pašu balkonu, gan visas mājas konstrukciju tālāku bojāšanos (mājas paneli cieta no mitruma, kam cēlonis bija bojātā balkonu grīdas hidroizolācija). Arī metāla konstrukcijas vieta bažas: balkoni apdraudēja cilvēku drošību!

Tālāk – interesanta nianse. Tā, kā ar mājas izveidotajiem remonta uzkrājumiem tādiem darbiem bija par maz, bet paši darbi bija kvalificējami kā ārpuskārtas remonts, dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē ar balsu vairākumu piekrita darbu veikšanai atbilstoši Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumiem Nr. 907 „Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanas, tehniskās apkopes un kārtējā remonta noteikumi”, kas paredz, ka dzīvokļu īpašniekiem nekavējoties jāpieņem lēmums par avārijas situācijas novēršanu, tas ir, ārpuskārtas remontu un tā finansēšanas avotiem.

Šajā konkrētajā gadījumā iedzīvotāji pieņēma lēmumu balkonu remonta izdevumus segt ar papildu maksājumu. Viņi vērsās RNA ar lūgumu atļaut par balkonu atjaunošanu norēķināties pakāpeniski viena gada laikā. Darbu veikšanai nepieciešamā summa tika dalīta ar balkonu īpašnieku skaitu uz 12 mēnešiem. Tātad ar kopsapulces lēmumu par darbu maksāja tikai to dzīvokļu īpašnieki, kuriem ir balkoni, un tā ir ļoti svarīga nianse.

Saprotot, cik svarīgs un neatliekams darbs ir balkonu savešana kārtībā, namu pārvalde izrādīja mājas iemītniekiem pretimnākšanu un apstiprināja viņu piedāvāto maksājumu grafiku. Rezultātā darbi ir laikus paveikti, iedzīvotāji saņēmuši vēlamu, pakāpeniski norēķinās ar RNA un kaļ jaunus remonta plānus.



**Jautājums: Mūsu mājā ir ļoti nolietotojušies cauruļvadi. Esam sākuši krāt naudu to nomaiņai, bet, kamēr sakrāsim vajadzīgos 30 000 eiro, var notikt avārija, un tad mums nāksies tērēt naudu veco cauruļu lāpīšanai. Ko darīt, ja iedzīvotāji nav gatavi ņemt bankas kredītu?**

**Atbilde:** Atbildot uz šo jautājumu, kā piemēru minēšu RNA apsaimniekoto māju Skolas ielā 34. Ikgadējās īpašnieku sapulces darba kārtībā mājas valde iekļāva konkrētus jautājumus, un viens no tiem bija par šogad plānotajiem darbiem. Saņēmuši informāciju no RNA tehniskās nodaļas par mājas iekšējo komunikāciju neapmierinošo tehnisko stāvokli (bija gadījušies cauruļu plūsmi un sūces, „aizaugušo” cauruļvadu posmu dēļ ūdens spiediens nebija pietiekams), īpašnieki pilnvaroja RNA pasūtīt darbu tām. Tā kā visiem skaidrs, ka vienlaikus nomainīt visas caurules ir dārgi un pat neiespējami, Skolas ielas 34. nama dzīvokļu īpašnieki ar mūsu meistarību palīdzību nosaka problemātiskos posmus (stāvvadus) un pasūta to remontu. Tādējādi mājā cauruļvadi tiek atjaunoti pakāpeniski. Svarīgi ir zināt, ka daudzās mājās vienā šahtā atrodas gan ūdensapgādes, gan kanalizācijas caurules, tāpēc ir lietderīgi tās mainīt reizē, lai šahtas nebūtu jāatver divas un pat trīs reizes.

To visu mēs cenšamies jau iepriekš izskaidrot mājas īpašniekiem un valdei, lai mūsu klienti remonta jautājumos pieņemtu pozitīvu lēmumu. Katrā dzīvokļu īpašnieku sapulcē pārvaldnieks nāk klajā ar cenu piedāvājumu iedzīvotāju pasūtītam konkrētam darbu apjomam, pēc tam īpašnieki pieņem lēmumu gan par veicamo darbu apjomu, gan nepieciešamajiem remonta uzkrājumiem. Dzīvokļu īpašnieki savos rēķinos redz pozīciju „Remonta uzkrājumi” un zina, ka šī nauda tiks izlietota konkrētu ūdensvada posmu nomaiņai. Mājas valde allaž interesējas par turpmākajiem darbiem un lūdz sagatavot tāmes, lai par plānotajiem pasākumiem laikus informētu pārējos īpašniekus. Tātad viens no iespējamajiem variantiem ir tāds, ka dzīvokļu īpašnieki iepriekš pieņem lēmumu par papildu remonta uzkrājumiem konkrētu darbu veikšanai.



**Jautājums: Mūsu mājā ir ļoti daudz parādnieku, četru sekciju mājai parāds ir gandrīz 20 tūkstoši eiro. Namu pārvalde tiesājas ar nemaksātājiem, bet lieta uz priekšu virzās ļoti lēni. Ir dzirdēts, ka citi pārvaldnieki nodrošina augstu rēķinu apmaksas procentu. Kā tas iespējams?**

**Atbilde:** Esam ievērojuši, ka dažas namu pārvaldes ar parādniekiem strādā ikgadējās akcijas veidā, kas parasti tiek rīkota gada beigās. Ja tādas akcijas laikā parādnieki ierodas pie pārvaldnieka un paraksta mierizlīgumu – vienošanos par parāda pakāpenisku samaksu, viņam dzēš iekrājušos soda procentus. Bet tad iedzīvotāji nomierinās un gaida nākamo akciju. Parādi gada laikā atkal iekrājas, situācija nonāk strupceļā. Savukārt mēs savā uzņēmumā ar parādniekiem strādājam regulāri. Cilvēks var ierasties pie mūsu darbiniekiem jebkurā pieņemšanas laikā un noslēgt vienošanos par parāda samaksu (iespējams, uzreiz vai pa daļām). Tādā gadījumā soda procenti tiek norakstīti. Mēs vienmēr esam gatavi izrādīt iedzīvotājiem pretimnākšanu! Līdz ar to rēķini tiek maksāti daudz akurātāk, un maksājumu disciplīna mūsu pārvalditajās mājās ir virs 96%. Tas ir ļoti augsts rādītājs.

Protams, tiek sūtīti arī atgādinājumi un brīdinājumi, ja tas nelīdz, gatavojam dokumentus iesniegšanai tiesā. Bet tas ir galējais līdzeklis. Bez tam, ja iedzīvotājiem ir iespēja pašiem rīkoties ar mājas naudu un kopā ar citiem īpašniekiem balsot par prioritāri vecajiem darbiem, viņiem ir stimulēti laikus samaksāt rēķinus. Viņi taču redz, ka nauda tiek tērēta tieši tiem darbiem, kurus viņi atzinuši par īpaši nepieciešamiem.

## NOMAINĪJĀM VISAS CAURULES

– 2013. gadā mēs pagrabā nomainījām karstā un aukstā ūdens maģistrālos cauruļvadus. Atklājās, ka 80 milimetru diametra cauruļvadi ir pa pusei aizauguši, tātad ūdensvada diametrs faktiski samazinājies līdz 40 milimetriem. Varat iedomāties, cik sliktu ūdeni mēs saņemām pa tik netīrām caurulēm? Par guļvadu pilnīgu nomaiņu pagrabā samaksājām aptuveni 7000 eiro.

Bet 2014. gadā Rīgas namu apsaimniekotājs – liels paldies uzņēmumam! – izsniedza mums bezprocentu aizdevumu nākamajam, pašam atbildīgākajam darbu posmam – stāvvadu nomaiņai dzīvokļos.

Darbi visās sešās piecstāvu mājas sekcijās izmaksāja 29 tūkstošus eiro, dzīvokļu īpašnieku biedrība uzņēmās atbildību un apsolīja pilnībā norēķināties ar pārvaldnieku 18 mēnešu laikā. Mēs aizdevumu atmaksājām līdz 2016. gada sākumam, līdz tam lielus remonta darbus mājā neplānojam. Un nav jau arī vajadzīgi! Pēc ūdensvada un kanalizācijas cauruļu nomaiņas mēs uz 20 līdz 25 gadiem aizmirsīsim par avārijām.

Vjačeslavs Kuzins, mājas Rīgā, Lemešu ielā 17 vecākais

# S IEDZĪVOTĀJIEM



**Jautājums: Pie mūsu mājas ir ļoti izdangāts ceļš, jau gadiem gaidām remontu, bet naudu jaunam ceļa segumam sakrāt nevaram, jo mājā ir daudz citu neatliekamu darbu. Esam dzirdējuši, ka dažu māju iemītnieki Rīgā izgudrojuši, kā lēti aizlāpīt bedres. Kā tas tiek darīts?**

**Atbilde:** Diemžēl vēl ļoti daudz iekškvartālu ceļu un piebrauktuvi dzīvojamajām mājām ir bēdīgā stāvoklī. Mājokļu īpašnieki cer, ka bedres un grambas aizdarīs un ceļus sakārtos Rīgas dome. Bet jāsaprot, ka ātri salabot visus ceļus domei nav pa spēkam.

Pavisam bēdīgā stāvoklī savulaik bija arī iekškvartāla ceļš pie mājas Brīvības ielā 362. Dzīvokļu īpašnieki ne reizi vien vērsās RNA ar sūdzībām par ceļa bedrēm, kurās viens otrs bija sadauzījis automašīnu, dažviet nevarēja iziet no mājas, neiekāpjot peļķē, bet neatliekamās medicīniskās palīdzības un citu dienestu mašīnu vadītāji gluži vienkārši atteicās iebraukt pagalmā. RNA tehniskais dienests painteresējās attiecīgās firmās, cik var izmaksāt nepieciešamie remonta darbi, un mums uzreiz kļuva skaidrs, ka tāda nauda mājas kontā tuvākajā laikā neparādīsies, jo uzkrājumi tiek veidoti pašā mājā veicamajiem remontdarbiem (un tādu vēl ir ļoti daudz), bet ne teritorijas apsaimniekošanai. Tā arī cilvēki būtu turpinājuši daudzīt mašīnas un lēkāt pāri grambām, ja viens no šīs mājas dzīvokļu īpašniekiem nebūtu piedāvājis vismaz problēmas pagaidu risinājumu, kas pilnībā apmierināja gandrīz visus kaimiņus, proti, mājas piebraucamā ceļa bedres aizbērt ar šķembām. Vēl vairāk, šis cilvēks piedāvājis pats organizēt šķembu piegādi un sarunāt tehniku to izlīdzināšanai. Mājas iedzīvotāji atbalstīja šo iniciatīvu, sapulcē vairāk nekā 51% dzīvokļu īpašnieku parakstījās par piedāvāto variantu un iesniedza RNA lūgumu sākotnēji samaksāt par šķembām, transportu un darbu. Iedzīvotāji apsolīja par ceļa labošanu samaksāt atsevišķi un lūdza šo papildu maksājumu iekļaut pamatrēķinā, sadalot uz trim mēnešiem.

Protams, šķembas ir tikai pagaidu risinājums, bet problēmu tas likvidēja un nebija pārāk dārgs. Cik labi, ka mums ir ar iniciatīvu apveltīti cilvēki, kas ir gatavi palīdzēt risināt mājai kopējos jautājumus!

## IZREMONTĒJĀM BALKONUS

– Pagājušajā vasarā pievērsāmies balkoniem, par kuriem iedzīvotājiem bija daudz sūdzību. Kopsapulcē nobalsojām par remontu. Sākotnēji firma solīja viena balkona konstrukcijas savest kārtībā par 120 eiro, bet, kad strādnieki sāka darbu, viņi konstatēja, ka dzelzs ir pilnībā izrūsējusi un caur pussabrukšajām grīdām redzama zeme. Līdz ar to tāme sadārdzinājās par 40 eiro. Kopumā mājas īpašnieki par 96 balkonu remontu samaksās aptuveni 15 000 eiro, un tas nav dārgi. Mājā ir 120 dzīvokļu, bet tiem īpašniekiem, kuriem dzīvokļi ir bez balkona, par remontu nebūs jāmaksā. Uzņēmums Rīgas namu apsaimniekotājs ļauj klientiem remonta izdevumus segt pakāpeniski: 16 mēnešus katrs dzīvoklis saņems papildu rēķinu par 10,03 eiro. Tie iedzīvotāji, kuriem finansiālais stāvoklis ļāva, par remontu samaksāja uzreiz.

Tatjana Bondarenko, mājas Salaspilī, Rīgas ielā 2 vecākā



**Jautājums: Mūsu mājas iedzīvotāji nelabprāt maksā par dzīvokli, jo nejut, ka nauda tiktu kontrolēta. Jūsu avīzē lasīju, ka kāda māja Ilguciemā atvērusi savu kontu, kurā tiek ieskaitīti visi iedzīvotāju maksājumi. Pārvaldnieks naudu samaksai par atkritumu izvešanu, ūdenspiegādi vai remontu var panemt tikai ar iedzīvotāju piekrišanu. Kā to panākt?**

**Atbilde:** Uzņēmumā Rīgas namu apsaimniekotājs kopš sākta gala katrai mājai ir sava finanšu uzskaitē. Absolūti visi maksājumi tiek veikti ar dzīvokļu īpašnieku biedrības valdes atļauju, vai tie būtu ikmēneša maksājumi par atkritumu izvešanu, lifta remontu un apkopi, ārdurvju koda slēdžu apkalpošanu, komunālajiem pakalpojumiem, izdevumi par neplānotiem remontdarbiem vai avārijas likvidēšanas pasākumiem. Pēc mūsu līguma nosacījumiem mājas valdei ir tiesības saskaņot remontdarbus noteiktas summas ietvaros – atkarībā no konkrētās mājas budžeta. Tādas tiesības valdei dotas ar īpašnieku kopsapuldes lēmumu un fiksētas sapulces protokolā. Mums atliek tikai pildīt iedzīvotāju gribu. Tāpēc, tiklīdz mājā atklājas kāda problēma, kuras risināšana prasa ārpuskārtas izdevumus (piemēram, jānomaina cirkulācijas sūkņi), mēs sazināties ar valdi, saskaņojam maksājumu un tikai pēc tam pārskaitām naudu darbu izpildītājiem. Ja remontam nepieciešamā summa pārsniedz limitu, kurā pēc īpašnieku pilnvarojuma jāiekļaujas valdei, mājā jāsasauca kopsapulce un ar balsu vairākumu jāizlemj, vai darbus veikt un kādā veidā par tiem samaksāt.

Tikai jāiegaumē: ja mājā nav valdes vai pilnvaroto personu, tad ne par kādu atsevišķu līdzekļu uzskaiti nevar būt ne runas. Tātad kārtība jebkurā mājā sākas ar dzīvokļu īpašnieku apvienošanos un viņu vēlēšanos dzīvot labāk.

## SALABOJĀM CEĻU

– Divos gados sadarbībā ar RNA esam spējuši daudz paveikt: salabojām jumtu, atvērām otrās izejas no kāpņu telpām, kuras agrāk stāvēja aiznaglotas, divām sekcijām ielikām durvis ar elektronisko atslēgu, salabojām ceļu. Iedzīvotāji paši nokrāsoja daļu ar grafiti sabojātās fasādes, bet namu pārvalde samaksāja par materiāliem.

Liela noņemšanās bija ar caurulēm, kuras vietām tikai striķos turējās. Mēs atradām santehniķus, tēvu un dēlu, kuri cauras dienas sēdēja pagrabā un raisīja vaļā virvju pinumus. Tad arī izdevās nomainīt aptuveni 30% veco cauruļu. Plānojam turpināt komunikāciju remontu, nosiltināt trīs sienas un salabot fasādi (māja ir visnotaļ neveiksmīgi projektēta: lietus laikā ūdens no balkoniem līst dzīvokļos).

Juris Stahovskis, mājas Rīgā, Brīvības ielā 362 vecākais

**Jautājums: Mūsu mājai tek jumts. Mums piedāvāja ļoti dārgu remontu, bet mēs nepiekrītam tāmei. Kā šādas problēmas tiek risinātas citās mājās?**

**Atbilde:** Tas, ka nepieciešams mainīt jumta segumu, parasti atklājas mājas ikgadējās tehniskās apsekošanas gaitā, ko veic apsaimniekotājs atbilstoši Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumu Nr. 907 prasībām. Protams, pārvaldnieks pieņem arī sūdzības no iedzīvotājiem, kuru dzīvokļi cietuši no lietus vai sniega kušanas laikā.

Pārbaudījis sūdzību un novērtējis bojājumus, apsaimniekošanas uzņēmums pasūta jumta seguma remonta vai nomaiņas tāmi firmā, kas veic šāda veida darbus, un parasti iesniedz dzīvokļu īpašnieku biedrības valdei vairākus piedāvājumus, kuri parasti atšķiras ne tikai ar cenu, bet arī materiālu veidiem un darbu veikšanas metodēm. Tāpat atšķiras arī darbu apjoms: kaut kur ir lietderīgi nomainīt visu jumta segumu, kaut kur vajag tikai salabot vai atjaunot parapetu. Tas viss tiek ņemts vērā gluži tāpat kā īpašnieku vēlmēs.

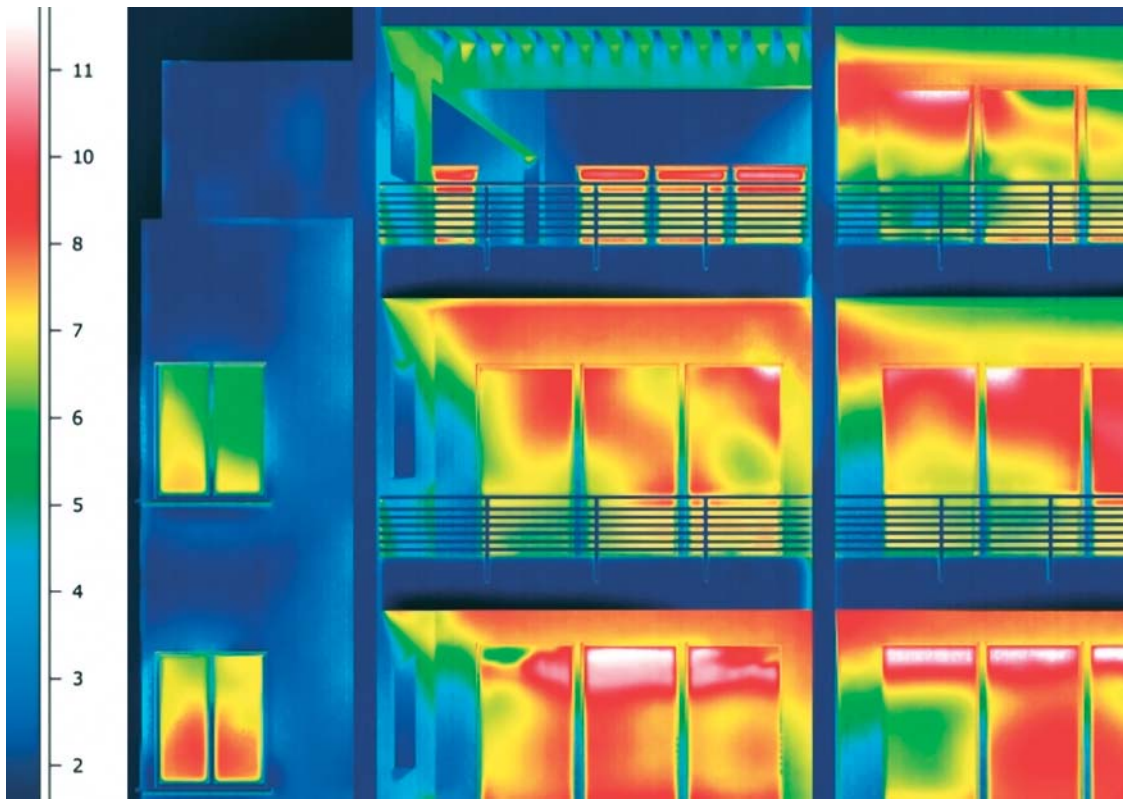
Protams, gadās, ka dzīvokļu īpašniekiem piedāvātās tāmes šķiet nepamatoti dārgas vai neatbilstošas viņu paredzētajam darbu apjomam. Tādos gadījumos iedzīvotāji var piedāvāt savu problēmas risinājuma variantu. Viņiem ir tiesības pašiem sameklēt darbu izpildītājus sev pa prātam un pasūtīt mājai izdevīgāku tāmi. Ja dzīvokļu īpašnieku kopība nobalsos par alternatīvo līgumu un uzticēsies tai remontu. Tādā gadījumā par pieņemto lēmumu (konkrētās firmas izvēli, darbu veidu un apjomu, samaksas termiņu un summu) solidāri atbildīgas būs namu pārvalde un mājas valde.

Arī šoreiz precedents nav tālu jāmeklē. RNA apsaimnieko dzīvojamo māju Brīvības gatvē 362. 2013. gadā, pārbaudot sūdzības par tekošo jumtu un veicot apsekošanu, tika konstatēts, ka mājai nepieciešams mīkstā jumta seguma daļējs remonts. Tika veikta cenu aptauja, kurā piedalījās divas firmas. Mājas īpašnieki sapulcē izvērtēja RNA piedāvājumu, bet beigu beigās lēma pa savam un vērsās kādā plaši pazīstamā firmā, kura piedāvāja mājai izdevīgu risinājumu. Iedzīvotāji pilnvaroja RNA noslēgt ar šo firmu līgumu. Darbi tika veikti kā ārpuskārtas remonta avārijas novēršanai atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 907.

RNA piedāvāja finansējumu nodrošināt ar papildu maksājumu pēc grafika 15 mēnešos. Remonta izdevumus sadalīja proporcionāli katra īpašnieka dzīvojamās platības lielumam. Tādā veidā RNA izdevās ātri izpildīt īpašnieku kopības lēmumu, un tagad problēmu ar jumtu mājai vairs nav. Naudu par remontu iedzīvotāji atbilstoši grafikam jau samaksājuši. **K**

# REMONTĒJAM AR PRĀTU!

## Kāpēc mājai vajag siltināt gala sienas? Kad pasūtīt starppaneļu šuvju hermetizāciju? Ko nozīmē remonta darbi pēc trīspusēja līguma?



**Šovasar būvuzņēmums SIA A&A nosiltinās gala sienas daudzām Rīgas mājām. Šodien parunāsim par to, kādiem daudzdzīvokļu namiem vajadzīga šāda siltināšana un kādu labumu tā dod, kā arī par to, kā pareizi izvēlēties darba veicēju, lai rezultāts nesagādātu vilšanos.**

– Šogad daudzas mājas Rīgā pasūta gala sienu siltināšanu, – stāsta uzņēmuma A&A vadītājs **Aleksandrs Buņins**. – Kāpēc tieši tagad? Domāju, ka daudzi dzīvokļu īpašnieki ir dzirdējuši, kādu labumu dod mājas pilna renovācija, taču lielā mājā ir grūti pieņemt lēmumu par kompleksu siltināšanu, arī uzreiz tērēt ievērojamu summu visi nav gatavi, tāpēc iedzīvotāji dod priekšroku daļējai ārējo sienu siltināšanai. Manuprāt, šajā gadījumā saprātīgi izskatīt iespēju. Gala sienas siltināšana ir darbs, kas iedzīvotājiem nodrošina lielu atdevi ar salīdzinoši nelieliem ieguldījumiem.

Ja dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši mājas pārvaldīšanas tiesības, pastāv divi veidi, kā veikt gala sienas siltināšanu. Pirmkārt, viņi kopsapulcē var pieņemt lēmumu vērsties pie pārvaldnieka un palūgt viņu aprēķināt siltināšanas izmaksas, sastādīt nepieciešamo uzkrājumu veidošanas grafiku un konkursa kārtībā izraudzīties darbu izpildītāju. Otrkārt, īpašnieki kopsapulcē var paši izvēlēties būvfirma. Šai nolūkā īpašnieku kopībai jāpieņem lēmums par siltināšanas darbu veikšanu pēc trīspusēja līguma un jāievēl pilnvarotā persona, kas mājas vārdā parakstīs līgumu.

– Mēs darām ne mazums darbu pēc trīspusējiem līgumiem, – saka

Aleksandrs. – Lielākoties iedzīvotāji paši mūs atrod. Nāk klienti, ar kuriem sadarbojamies pirms trim vai pieciem gadiem. Toreiz siltinājām viņiem vienu mājas galu, tagad viņi uzdod mums nosiltināt otru. Gadās arī, ka strādājam vienā mājā, kaimiņmājas iedzīvotāji to redz un nāk ar jautājumiem, bet saņēmuši atbildes dodas uz namu pārvaldi un vienojas par mūsu uzņēmuma uzaicināšanu darbam pēc trīspusēja līguma.

Kāpēc iedzīvotājiem reizēm ir izdevīgi pašiem meklēt būvuzņēmumu? Pirmkārt, remontdarbu cenas „lēkā”, skaidro Aleksandrs, cenu atšķirības var sasniegt 20–30%. Otrkārt, iedzīvotāji operatīvi var saskaņot pieņemamāko un izdevīgāko sev siltināšanas variantu (piemēram, piemaksāt 5–10%, palielināt kaut kur par 30% siltinātāja biežumu).

**– Vai tiesa, ka, izvēloties pašu lētāko būvuzņēmumu un slēdzot trīspusēju līgumu, iedzīvotāji izdevumus var samazināt gandrīz par vienu trešo daļu?**

– Gadās, bet nevajadzētu dzīties tikai pēc minimālās cenas, jāpievērš uzmanība arī darba kvalitātei. Pirms dažām nedēļām mani uzaicināja kā neatkarīgo ekspertu uz māju, kas bija pasūtījusi remontu par viszemāko cenu.

Cilvēki nebija apmierināti ar rezultātu un lūdza pārbaudīt, kas tur sastrādāts! Izrādījās, ka darbs paveikts slikti un būtībā neko nedod. Tātad vajag meklēt izpildītājus, kuri ne tikai piedāvā pieņemamu cenu, bet kuriem ir arī laba reputācija.

Kas attiecas uz dzīvojamo māju gala sienu siltināšanu, šeit iedzīvotāju risks ir samazināts līdz minimumam, jo tamlīdzīgi darbi tagad notiek saskaņā ar arhitekta projektu un uzrauga Rīgas pilsētas būvvalde. Pašu darbu kvalitāti šī pašvaldības institūcija izkontrolēt, protams, nevar, bet tā pieprasa no būvniekiem pilnīgus pārskatus, pārbauda projektu un visus mezglus, izmantojamos materiālus, bet pēc darba pabeigšanas pieņem siltināto galu nodošanu ekspluatācijā.

Katrai mājai, protams, jāpapūlas, lai izraudzītos būvuzņēmumu un noslēgtu trīspusēju līgumu, jo iniciatīvas grupas vai mājas vecākā piedāvātais uzņēmums vēl jāapstiprina kopsapulcei.

– Es piedalos tādās tikšanās reizēs, stāstu un skaidroju, – uzsver Aleksandrs Buņins. – Parasti cilvēkus interesē cenas un siltināšanas tehnoloģijas. Katrā mājā atrodas kāds tehniski izglītotas cilvēks, kurš vēlas uzzināt visas nianšas.

**– Kam jāpievērš īpaša uzmanība, lai nekļūdotos ar būvnieku izvēli?**

– Protams, katrā būvuzņēmumā ir sertificēts darbu vadītājs, kurš atbild par darbu kvalitāti. Bet ir mazas vilšanās, ko der zināt. Piemēram, ir putuplasta un koka karkasa izmantošanas ierobežojumi ventilējamās fasādēs.

Tāpat iespējams izvēlēties dažādus siltināšanas pīrāgus. Ja iedzīvotāji vērtē jau arhitekta izstrādāto projektu, tur parasti pārrēķināšanos nav, bet, ja skatās vienkārši būvfirmas iesniegto tāmi, tajā iestrādātais risinājums vēlāk var arī netikt apstiprināts.

**– Parastam cilvēkam to grūti saprast. Sakiet, cik godīgi ir mūsu būvnieki?**

– Esmu redzējis ļoti nosiltinātas fasādes un gala sienas, kur visas šuves piepildītas ar putām un ir hermētiskas. Bet vienā otrā mājā starp sienu un siltinātāju var redzēt ielu no otras puses. Tas nozīmē, ka gaiss aizsiltinātāja „staigā”, un no tādas siltināšanas faktiski nav nekādas jēgas. Šajā darbā kvalitatīva siltinātāja uzstādīšana dažreiz ir vēl svarīgāka nekā tā biežums.

**– Kādu labumu dod gala sienu siltināšana?**

– Siltumenerģijas ekonomija nav sevišķi liela, aptuveni 5% no mājas kopējā patēriņa. Vispirmām kārtām šis darbs nodrošina komfortablus apstākļus gala dzīvokļos un ļauj ziemā tajos uzturēt normālu temperatūru, kas bieži vien bez siltināšanas principā nav iespējams. Tomēr atzistu, ka gala sienu siltināšana, iespējams, nav tas pirmais darbs, ar ko būtu jāsāk mājas labiekārtošana. Es ieteiktu vispirms visos dzīvokļos un kāpņu telpās ielikt jaunus logus, nosiltināt bēniņus un cauruļvadus. Līdz šim bēniņi un tajos esošie karstā ūdens cauruļvadi ļoti daudzās mājās nav siltināti, bet veli! Šo darbu izmaksas salīdzinājumā ar ekonomiju ir gandrīz nulles vērtībā. Bēniņi tiek siltināti ar beramo vati, 300 kvadrātmetru platībai tā izmaksās aptuveni trīs tūkstošus eiro. Salīdzinājumam: gala sienas siltināšana piecstāvu mājai izmaksā aptuveni 11 tūkstošus eiro, deviņstāvu mājai – apmēram 17 tūkstošus.

**– Ja iedzīvotāji tagad sāks domāt par bēniņu vai gala sienu siltināšanu, vai nebūs par vēlu aicināt talkā būvniekus, lai darbus pabeigtu līdz aukstajam laikam?**

– Bēniņus var siltināt jebkurā gadalaikā. Ar gala sienu, ja tā ir ventilējama fasāde, ir tas pats, jo mitri procesi tur netiek izmantoti. Protams, būvniekiem ir grūti strādāt, ja temperatūra noslīdēs zem 10 grādiem, bet mūsu ziemās ar vidējo gaisa temperatūru ar 0 grādiem parasti var atrast darbam nepieciešamo laika intervālu. Tāpēc pie būvniekiem var vērsties jebkurā gadalaikā.

**– Kas šai nolūkā nepieciešams?**  
– Ja mājai ir vajadzīgie uzkrājumi, tad pirms darbu sākšanas jāsaņem dzīvokļu īpašnieku kopsapulce. Vairāk nekā pusei īpašnieku jānobalso gan par

iecerētajiem darbiem, gan aktivistu vai mājas vecākā izraudzīto izpildītāju. Reāli darbi tiks sākti divus trīs mēnešus pēc īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas. Un tādā gadījumā siltumenerģijas ekonomiju iedzīvotāji izjutīs jau gaidāmajā apkures sezonā.

**– Bet ja mājai nepietiek naudas?**

– Iedzīvotāji var ar izraudzīto būvfirmu un namu pārvaldes pārstāvjiem apspriest, kā radīt vajadzīgos uzkrājumus. Parasti būvuzņēmums vai namu pārvalde gatavo darbu tāmi, pēc kuras redzams, cik daudz naudas vajag siltināšanai un remontdarbiem. Dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē ar balsu vairākumu akceptē vispirmām kārtām veicamos darbus un lemj, kā tieši tiks vākta nauda remontam. Populārākais paņēmieni ir līdzekļu pakāpeniska uzkrāšana. Piemēram, iedzīvotāji uzdod namu pārvaldei palielināt atskaitījumus remonta fondā un vienu gadu katru mēnesi papildus maksā 0,30–0,50 eiro par dzīvojamās platības kvadrātmetru. Pēc viena diviem gadiem (atkarībā no mājas dzīvojamās platības) viņiem jau būs pietiekami daudz naudas mājas remontam un labiekārtošanai.

**– Kāda atšķirība starp darbiem, ko māja veic pēc divpusēja un trīspusēja līguma?**

– Atšķirība tāda, ka divpusēja līguma gadījumā visu procesu administrē namu pārvalde un darbi tiek uzticēti konkursa kārtībā izraudzītam uzņēmumam, kurš piedāvāja minimālo cenu. Trīspusēja līguma gadījumā konkurss nav vajadzīgs, izpildītāju izvēlas paši dzīvokļu īpašnieki. Vairākumā gadījumos tas paver iespēju ievērojami saīsināt laiku līdz darbu sākumam. Kas attiecas uz cenām, tad parasti iedzīvotāji rīko savu konkursu – aptauju, tāpēc cenas nav lielākas.

**– Ko nobeigumā jūs gribētu ieteikt iedzīvotājiem?**

– Domājot par gala sienu siltināšanu, vienlaikus padomājiet par starppaneļu šuvju hermetizāciju, kas novērš mitruma iekļūšanu mājoklī un palīdz saglabāt siltumu. Mēs veicam hermetizāciju daudzās mājās, arī to var pasūtīt pēc trīspusēja līguma. Izmantojot mūsdienīgus hermētiskus un lietojot vajadzīgos gadījumos tehnoloģijas šuvju vādināšanai, nav obligāti vienmēr jāveido šuves, lai sasniegtu rezultātu. Tas ļauj ietaupīt līdz 50% līdzekļu. Protams, jāatceras, ka tas ir sezonas darbs, veicams tikai gada siltajā laikā.

Gala sienas siltināšanu (ar projektu un saskaņošanu), starppaneļu šuvju un paneļu pārbaudi, profilaksi un remontu uzņēmumā A&A var pasūtīt pa tālruniem **67805083, 29209399**. **K**