

Darīsim KOPĀ!

**„DEZINFEKCIJU SAGAIĀDĪJA TIKAI
PĒC DIVĀM NEDĒĻĀM...”**

**Kā jārikojas mājas pārvaldniekam,
ja konstatētas leģionellas?**

8. lpp.

PIETIKS LAUZI!

**Kaimiņš izlauž sienas un virs jūsu guļamistabas
grasās ierīkot tualeti: kā rīkoties?**

10.–11. lpp.

№10 (194), oktobris 2024 www.kopaa.lv Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem



SILTUMA EKONOMIJA LĪDZ 20%!

2.–3. lpp.

**Kā maksāt mazāk
par apkuri?
Reāli padomi**

VAI NOROBEŽOJOŠĀS MARGAS UZLIKS ATPAKAĻ?

**Rīgā sākti plaša mēroga balkonu remontdarbi.
Kas sagaida 34 māju iedzīvotājus?**

4. lpp.

MAKSĀSIM TIKAI PAR SAVU

Kā ekonomēt apkures izmaksas, ja dzīvojat daudzdzīvokļu mājā?

Marina MATROŅINA

Latvijā sākusies jauna apkures sezona, un daudzi iedzīvotāji raizējas par iespēju taupīt siltumenerģiju. Kā maksāt tikai par dzīvoklī faktiski saņemto siltumu? Kopā ar ekspertiem viesīsim skaidrību šajā jautājumā.

Ilgāk nekā 30 gadu pieredze

Uzņēmuma Sano valdes loceklis Edvīns Lapinskis stāsta, ka pirmās individuālās siltuma uzskaites sistēmas uzstādītas jau pagājušā gadsimta beigās:

– Mūsu uzņēmums ar ūdens un siltuma uzskaites ierīcēm nodarbojas ilgāk nekā 30 gadus. Ja runājam par siltumu, tad dzīvokļu īpašniekiem ir divas iespējas, kā maksāt tikai par reāli saņemto pakalpojumu. Pirmā – siltumskaitītāju uzstādīšana, ja to atļauj mājas apkures sistēma. Šos mērāparātus var uzstādīt dzīvokļos tikai tad, ja apkures sistēma ir horizontāla (diemžēl vairumam daudzdzīvokļu māju ir vertikāla apkures sistēma – red. piezīme).

Ja mēs runājam par pirmskara vai padomju laika mājām, tad tām piemērota ir otrā iespēja – individuālo siltuma uzskaites sensoru jeb alokatoru uzstādīšana.

Alokatori dzīvoklī tiek uzstādīti katram radiatoram. Tie neuzskaita konkrēto caur šo radiatoru saņemto siltuma daudzumu megavatstundās (MWh), bet gan saņemta siltuma daļu no kopējā mājas patēriņa.

Kā ietaupīt naudu, uzstādot alokatorus?

– Cik māju jau ir aprīkotas ar šādām sistēmām?

– Tikai mūsu uzņēmums vien alokatorus ir uzstādījis aptuveni 400–500 mājās visā valstī.

– Kādu māju iedzīvotāji ir vairāk ieinteresēti precīzā siltumenerģijas uzskaitē?

– Tā kā alokatorus sākām uzstādīt jau pagājušajā gadsimtā, sākotnēji lielāka interese bija no padomju laikā celto māju iedzīvotājiem. Tagad pārsvarā iedzīvotāji par alokatoru uzstādīšanu balso mājas kompleksās renovācijas procesā, kad ar ES fondu līdzekļu piesaisti savēd kārībā apkures sistēmu. Tas ļauj dzīvokļu īpašniekiem visus darbus paveikt uzreiz, bet maksāt tikai par remontdarbu izmaksām.

Iespējams ietaupīt 20% siltuma!

– Pati esmu dzīvokļa īpašniece, tāpēc uzdošu svarīgu jautājumu: vai alokatoru uzstādīšana tiešām palīdz ietaupīt?

– Jā, protams. Alokators darbojas pēc tāda paša principa kā elektrības vai



ūdens skaitītājs. Izejot no mājas, nav nepieciešams, lai dzīvoklī būtu 22 grādu temperatūra, tādēļ termostātā var ieregulēt 18 grādus. Regulējot siltumu dzīvoklī, tiek ietaupīts siltumenerģijas daudzums visā mājā.

– Ko saka jūsu pieredze, cik lielu ietaupījumu iedzīvotāji var sasniegt, uzstādot alokatorus?

– Rīgā ir ļoti labs piemērs, kur divas vienā laikā celtas un vienādas sērijas mājas atšķiras ar to, ka vienā ir uzstādīti alokatori, bet otrā ne. Siltuma ietaupījums pirmajā mājā sasniedz 20–25%.

Šis eksperiments ir veikts Rīgas pašvaldības būvētajās sociālajās mājās Ulbrokas ielā.

Mājai nepieciešama atsevišķa pieeja

– Kā saprast, kas mājas iedzīvotājiem ir izdevīgāk – alokatori vai siltumskaitītāji?

– Domājot par individuālas siltuma uzskaites sistēmu ierīkošanu, dzīvok-

PĀRVALDNIKA PRAKTISKĀ PIEREDZE

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas vadītājs Igors Trubko stāstīja par alokatoru uzstādīšanas pieredzi daudzdzīvokļu mājās galvaspilsētā un Salaspilī:

– Latvijā tiešām pastāv divas oficiālas siltuma patēriņa uzskaites sistēmas: alokatori un siltumskaitītāji. Iedzīvotāji bieži jautā, kas viņiem ir izdevīgāk.

– Ko jūs atbildat?

– Skaidroju, ka siltumskaitītāji tiešām rāda dzīvoklī patērēto siltumenerģijas daudzumu, bet alokatori darbojas pēc cita principa un uzrāda, kādu daļu no kopējā mājas siltuma patēriņa saņēmis konkrētais dzīvoklis.

Tikai, izvēloties vienu vai otru uzskaites sistēmu, nedrīkst aizmirst siltuma uzskaites problēmu mājas stūra dzīvokļos.

– Lūdzu, paskaidrojiet tuvāk!

– Mājā ir stūra un gala dzīvokļi, kā arī dzīvokļi pirmajā un augšējās stāvos, kuru apsildīšanai un nepieciešamās gaisa temperatūras uzturēšanai vajag daudz vairāk siltumenerģijas nekā dzīvokļiem mājas vidū.

Kas notiek? Ja mājā tiek izmantoti individuālie siltumskaitītāji, var izveidoties negodīga situācija,



Igors Trubko, Rīgas apsaimniekotāju asociācijas vadītājs

kad stūra dzīvokļu īpašnieki par apkuri būs spiesti maksāt vairāk nekā mājas vidū esošo dzīvokļu īpašnieki. Tieši šī iemesla dēļ siltumskaitītāji tiek uzstādīti galvenokārt jaunbūvētās mājās, kuru būvniecībā ievērotas visas energoefektivitātes prasības.

■ ■ ■

– Vai šāda netaisnība rodas, arī izmantojot alokatorus?

– Ar alokatoriem ir cits stāsts: pirms to uzstādīšanas energoauditors nosaka, cik siltuma nepieciešams stūra dzīvokļiem, bet cik – dzīvokļiem mājas vidū, kas daļu siltumenerģijas saņem caur sienām no kaimiņiem. Tad speciālists izstrādā koeficientu sistēmu, kas piemērojama, aprēķinot apkures maksu katram konkrētam dzīvoklim.

– Tas ir, maksai par apkuri stūra dzīvokļos tiek piemērots maksas samazināšanas koeficients?

– Tieši tā!

– Sakiet, vai ir taisnība, ka alokatori palīdz ietaupīt siltumu un naudu?

– Jā, jebkura uzskaites sistēma daudzdzīvokļu mājās iedzīvotājiem palīdz ietaupīt. Šajā gadījumā tas ļauj īpašniekam regulēt radiatoru temperatūru un, pats galvenais, motivē viņu to darīt, jo dzīvokļa īpašnieks uzreiz redz rēķinu samazinājumu. Kā liecina mana prakse, siltumenerģijas ietaupījums pēc alokatoru uzstādīšanas ir aptuveni 14%.

Turklāt vēl ne tik sen daudzi īpašnieki bez projektiem dzīvokļos uzstādīja milzīga izmēra radiatorus. Apkures sezonā šādos dzīvokļos kļūst karsti, īpašnieki tur valā logus un burtiskā nozīmē izmet naudu. Ja dzīvokļos tiks uzstādīti termoventiļi, šie

iedzīvotāji radiatoru temperatūru varēs regulēt un neturēt valā logus, kas ļaus ietaupīt naudu visiem mājas dzīvokļu īpašniekiem.

■ ■ ■

– Kuru māju iedzīvotāji visvairāk interesējas par individuālo siltuma uzskaites sistēmu uzstādīšanu?

– Mūsu praksē tie ir dzīvokļu īpašnieki no mājām, kurās notiek kompleksā renovācija. Atjaunošanas projekta ietvaros viņi uzlabo siltumizolāciju, sakārto apkures sistēmu un nekavējas ar alokatoru uzstādīšanu. Pateicoties renovācijai, mājā kļūst siltāk un radiatoru termostāti palīdz regulēt temperatūru atbilstīgi katras konkrētās ģimenes vajadzībām.

– Vai mājā, kas vēl nav gatava veikt kompleksu renovāciju, ir iespējams ierīkot individuālu siltuma uzskaites sistēmu?

– Jā, tas ir iespējams, tikai pirms tam jānovērtē kopējais mājas apkures sistēmas stāvoklis. Piemēram, nav jēgas uzstādīt alokatorus radiatoriem bez termostatiem, jo nevarēs regulēt temperatūru. Savukārt, ja tiks uzstādīti termostāti, bet radiatoram nebūs apvada, tad augšējo stāvu iedzīvotāji, regulējot radiatoru temperatūru, apakšējos kaimiņus vienkārši atstās bez apkures. **K**

Izrādās, ka bez pilnīgas apkures sistēmas pārbūves gandrīz visās vecajās mājās joprojām izdevīgāk ir uzstādīt alokatorus. Bet ir gadījumi, kad iedzīvotāji piekrīt pārbūvēt mājas apkures sistēmu, un tādā gadījumā ir vērts uzstādīt siltumskaitītājus.

Ļu īpašnieki vispirms sazinās ar mums vai nu ar pārvaldnieku, vai pilnvarotās personas starpniecību. Saņemot informāciju par mājas apkures sistēmu, mēs aprēķinām, kas ir izdevīgāk. Ir tā, ka ieguldījumiem individuālajā uzskaites sistēmā jābūt saprātīgiem un tiem jāatpelnās pēc iespējas ātrāk.

- Kādi faktori ietekmē izvēli, ja jāizšķiras par vienu no jūsu minētajām sistēmām?

- Ja mājā ir vecā apkures sistēma, tad, uzstādot siltumenerģijas skaitītājus, šāda iekārta ir jāuzstāda uz katra radiatora, un tas izmaksātu ļoti dārgi. Izrādās, ka bez pilnīgas apkures sistēmas pārbūves gandrīz visās vecajās mājās joprojām izdevīgāk ir uzstādīt alokatorus. Bet ir gadījumi, kad iedzīvotāji piekrīt pārbūvēt mājas apkures sistēmu, un tādā gadījumā ir vērts uzstādīt siltumskaitītājus.

- Kura ierīce precīzāk uzskaita dzīvokļa patēriņu siltumskaitītājs vai alokators?

- To noteikt nav iespējams, jo, taupot siltumenerģiju, mēs necināties par uzskaites precizitāti, bet gan par ieguldījumu atpelnīšanu. Nav pieļaujama situācija, kad cilvēki apkures sistēmas pārbūvē iegulda 5000 eiro, bet rezultātā ietaupījums ir tikai 100 eiro.

Jēga ir vienmēr!

- Jūs uzdevāt ļoti labu jautājumu par naudu. Cik liels ieguldījums nepieciešams, lai visus mājas dzīvokļus aprīkotu ar alokatoriem?

- Viens alokators, ieskaitot uzstādīšanu, izmaksā 40 eiro, tas nozīmē, ka vidēji dzīvoklim jāērķinās ar 120 eiro. Taču obligāts nosacījums ir termostati katram radiatoram. Ja papildus nepieciešams uzstādīt ne tikai termostatus, bet vēl arī apvadus, tas var izmaksāt vidēji vēl 120 līdz 300 eiro par katru apkures iekārtu.

- Vai ir jēga ierīkot uzskaites sistēmu mājā, kurā tāda nav bijusi un tuvākajā laikā māja neplāno komplekso renovāciju?

- Jā, tam ir jēga, jo apkures sistēmas vienlaigā būs jāsavēd kārtībā. Tikai jāņem vērā, ka siltumapgādes regulēšanas efekts šādās mājās būs mazāks nekā renovētās ēkās.

Jo augstāks tarifs – jo ātrāka atdeve

- 2022. gadā Latvijā bija enerģētiskā krīze, strauji pieauga apkures tarifi. Sakiet, vai tas kaut

kādā veidā veicināja iedzīvotāju interesi par alokatoru uzstādīšanu?

- Jā, pirms diviem gadiem saskāramies ar lielu pieprasījumu pēc uzskaites sistēmām. Cilvēki masveidā centās uzstādīt alokatorus, lai taupītu siltumu. Jo augstāks ir siltumenerģijas tarifs, jo dzīvokļu īpašniekiem ir izdevīgāk regulēt apkures temperatūru un ātrāk viņi saņem atdevi no alokatoru uzstādīšanā ieguldītās naudas.

- Ko darīt, ja mājā ir divi vai trīs dzīvokļi, kuru īpašnieki nepiekrīt uzstādīt uzskaites ierīces?

- Tas nav nekas neatrisināms – īpašnieku kopībai jāpieņem lēmums šiem dzīvokļiem aprēķināt maksu par apkuri atbilstīgi vidējam mājas patēriņam.

Apmānīt nav iespējams

- Vai alokatorus ir iespējams apmānīt, kā vēl nesena pagātnē iedzīvotāji ietekmēja ūdens skaitītājus?

- Nē, alokatorus apmānīt nevar, jo par jebkuru iejaukšanās mēģinājumu tas signalizē. Pēc tam apsaimniekotājs no dzīvokļa īpašnieka var iekasēt apkures maksu pēc mājas vidējā patēriņa, nevis pēc mērierīces rādījuma.

- Ir dzirdēts, ka daži gudrinieki alokatorus apsedz ar segām, mēģinot ietekmēt to rādījumus.

- Un patiesībā kaitē pašī sev, jo alokatori turpina uzskaitīt radiatoram piegādāto siltumu, kas uzklātās segas dēļ nenokļūst telpā.

- Kādā veidā alokatora rādījumi tiek nolasīti?

- Rādījumus attālināti nolasa vienu reizi mēnesī, un tas ir papildu pakalpojums. Piemēram, mūsu uzņēmums šo pakalpojumu nodrošina par aptuveni 1,20 eiro par vienu rādījumu. **K**

Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

Pārvaldām un apsaimniekojam dzīvojamās mājas!
Gaidīti visi, kuri vēlas saņemt izdevīgus piedāvājumus un tarifus!



Rīga, E. Benjamiņas 5, tālrunis 67893079, info@rna.lv

**Vācijas ražotāja
apkures radiatori
"KERMI"**

25% atlaide
no veikala
cenas!

Projektdarbi, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

**Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju
Pārbaude – Noma – Uzstādīšana
Ūdens skaitītāju rādījumu starpības
izlīdzināšana**

**Tālr. 67612523, 67627695, 26327967
Kandavas iela 41a, Rīga**

AVĪZI BEZ MAKSAS VAR SAŅEMT:

- **Veselības centrā 4, Krišjāņa Barona ielā 117**
- **Bolderājas poliklīnikā, Kapteiņu ielā 7**
- **Rīgas domes Labklājības departamentā, Baznīcas ielā 19/23**
- **Rīgas Sociālā dienesta**
 - Teritoriālajā centrā **Avoti**, Avotu ielā 31, k-2
 - Teritoriālajā centrā **Bolderāja**, Mežrozīšu ielā 43
 - Teritoriālajā centrā **Vidzeme**, Vidrižu ielā 3, Brīvības gatvē 266
 - Teritoriālajā centrā **Purvciems**, Ieriķu ielā 2b
 - Teritoriālajā centrā **Pļavnieki**, Salnas ielā 2
 - Teritoriālajā centrā **Āgenskalns**, Ed. Smiļģa ielā 46, Ziepju ielā 13
 - Teritoriālajā centrā **Dzirciems**, Baldones ielā 2
 - Teritoriālajā centrā **Ziemeļi**, Hanzas ielā 7
 - Kultūras centrā **Imanta**, Anniņmuižas bulvārī 29
 - Kultūras centrā **Iļģuciems**, Lidoņu ielā 27, k-2
- **Rīgas namu apsaimniekotāja filiālēs:**
 - Emīlijas Benjamiņas ielā 5, Rīgā
 - Daugavas ielā 1, Salaspilī
- **Rīgas namu pārvaldnieka iecirkņos un nodaļās**
- **Jūrmalā, Skolas ielā 50, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas birojā**
- **Jūrmalā, Raiņa ielā 110, aptiekā**
- **Jūrmalā, Nometņu ielā 10, aptiekā**

**Nākamo „Darīsim Kopā!” numuru
gaidiet 21. novembrī**

**Darīsim
KOPĀ!**

Avīze
„Darīsim
Kopā!”

Izdevējs:

SIA „EGO projekts”

Reģistrācijas numurs: 000703294

Tālrunis: 29172377

http://www.kopaa.lv

E-pasts: info@kopaa.lv

Rīga, Emīlijas Benjamiņas iela 5, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas

apsaimniekotāju asociāciju

iespiests: SIA „Poligrāfijas grupa

Mūkusalā”

Tirāža: 20 000

Lasiet „Darīsim kopā!” internetā! Esiet informēts!

- **Kā vairāk uzzināt par apsaimniekošanas uzņēmumu darbu?**
- **Kā aktīvāk piedalīties sava mājokļa apsaimniekošanā?**
- **Kā no valsts un pašvaldības saņemt naudu savas mājas atjaunošanai vai citiem svarīgiem darbiem?**
- **Kā nepārmaksāt par komunālajiem pakalpojumiem?**
- **Kā aizsargāt savas – dzīvokļa īpašnieka – tiesības?**
- **Kā kārtot attiecības ar īpašnieku, kuram pieder zeme zem mājas?**
- **Kā risināt strīdus ar kaimiņiem?**
- **Kā saņemt nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus?**
- **Kā sekot remontdarbiem mājā?**
- **Kā izmantot likumus un MK noteikumus savu interešu aizstāvībai?**

Vairāk lasiet mājokļu jautājumiem veltītajā portālā kopaa.lv!

Mēneša laikraksts „Darīsim kopā!” drukātā veidā tiks izdots tikai līdz 2024. gada beigām!

Turpmāk veidosim tematiskus izdevumus.

Pārējiem jaunumiem sekojiet mūsu portālā kopaa.lv.

**Kā uzzināt mūsu svarīgākās ziņas Facebook?
Sekojiet mūsu lapai!**



VAI NOROBEŽOJOŠĀS MARGAS ATJAUNOS?

Rīgā balkonūs remontē 34 mājās, iedzīvotājiem radušies jautājumi

Iloņa MILLERE

Rīgā, Imantas apkaimē sākti vērienīgi balkonu atjaunošanas darbi. Iedzīvotāji ir neapmierināti: vieni par to, ka netika iepriekš brīdināti par nepieciešamību no balkoniem izvērt lietās, citi tādēļ, ka nesaprot, vai apsaimniekotājs – Rīgas namu pārvaldnieks (RNP) – gatavojas atjaunot demontētās konstrukcijas.

Aiznagloja ar dēļiem

Garāmgājēji bija pirmie, kas sacēla trauksmi pēc tam, kad pamanīja sastatnes pie 602. sērijas deviņstāvu ēkām Dammes un Kleistu ielā.

„Dažu balkonu konstrukcijas viņi vienkārši nozāģēja, – raksta Jelena Čuiko. – Radās sajūta, ka dzīvokļu īpašnieki vispār netika iepriekš brīdināti, jo lietās no balkoniem nebija novāktas. Dzīvokļiem, kur notika demontāža, balkonu durvis vienkārši aiznagloja ar dēļiem. Un iedzīvotājiem uz balkoniem palikušas dažādas lietās – kam kastes, kam podi un kastrolīti, kam puķes... Tagad nenovāktie priekšmeti varēs krist uz galvas garāmgājējiem.”

Olga Ivanova raksta, ka būvniecību uzraugošās iestādes lēmums atļaut demontēt atsevišķu balkonu margas šķiet nepamatots: „Arī kaimiņu dzīvokļu balkoni ir tikpat bojāti, pamatnes plāksnes visiem vienos caurumos. Turklāt cilvēki bija jābrīdina par gaidāmām darbībām – tagad ir tā, ka pie pirmā stiprā vēja visas atstātās lietās ielidos mājās logos. Kādam var īpaši paveikties, kad no devītā stāva nokritīs velosipēds.”

Kā var nepamanīt sastatnes?

Citi Imantas iedzīvotāji ir pārliecināti, ka RNP nesāka darbus pirms iedzīvotāju brīdināšanas: „Turklāt pie mājas fasādes Dammes ielā 7 vairākas nedēļas tika būvētas sastatnes,” raksta Aļona Zaiceva. – Ir grūti nepamanīt aiz sava loga metāla konstrukciju, par kuru pārvietojas svešs virietis darba ķiverē. Un divains izklausās paziņojums: „Ak, mēs nezinajam, ka balkonūs remontēs un divas nedēļas uz mūsu balkona nemanījām strādniekus ar atskaldāmo āmuru, mēs vienā rītā pamodāmies un 12 krēsli un sievasmātes briljanti no *pils* bija pazuduši! Tomēr kopumā ir labi, ka apsaimniekotājs beidzot ir ķēries pie rekonstrukcijas un kapitālajiem remontiem. Citādi visa Imanta sadalīsies mēšos un smiltīs, no kuriem tā savulaik uzcelta. Ir pienācis pēdējais laiks rajonu savest kārtībā, pirms mājas kopā ar puķēm uz balkoniem nenobrūk uz mūsu galvām.”

Paši nepamanīja

Zināmu skaidrību par izveidojušos situāciju viesa iedzīvotāji no mājas Dammes ielā 7: „Es dzīvoju šajā mājā,” stāsta Tatjana Jefimova. – „Bija paziņojums, ka no 19. augusta notiks balkonu remontdarbi. Iedzīvotājus aicināja atbrīvot savus

balkonus un paziņoja, ka pirms darbu sākuma tiks izveidoti saraksti ar dzīvokļiem, kuru balkonūs remontēs. Tiesa, noteiktajā dienā un gandrīz mēnesi pēc tam nekādas darbības nenotika. Vēl jokojām, ka ar Rīgas namu pārvaldnieku nevar saskaņot cenas. Šodien pēkšņi atbrauca pacēlāji un sāka demontēt trīsstāvu dzīvokļu balkonūs.”

Kopumā jāsecina, ka informācija par gaidāmajiem balkonu remontdarbiem iedzīvotājiem bija gan, tikai darbu sākums konkrētā dienā un laikā daudziem bija pārsteigums. Tāda pati situācija radās arī mājā Kleistu ielā 19, kuras iedzīvotāji *Darīsim kopā!* redakcijā žēlojās, ka nezina savu balkonu nākotni: „Mums vispār nepaskaidroja, vai tiks atjaunotas noņemtās norobežojošās konstrukcijas.”

Tiks uzstādīti vieglas konstrukcijas norobežojošie paneļi

Sazinājāmie ar uzņēmumu Rīgas namu pārvaldnieks un lūdzām atbildi uz iedzīvotāju jautājumiem.

„Mājā Kleistu ielā 19 balkoni netiek nojaukti, bet gan atjaunoti, lai tie atkal būtu droši un varētu ilgi kalpot dzīvokļu īpašniekiem,” pastāstīja apsaimniekošanas uzņēmuma pārstāve Inita Kabanova. – Atjaunošana nozīmē, ka meistari noņem vecos norobežojošos paneļus, atskalda no balkona pamata plātnes atslāņojušos betonu, uzliek pretkorozijas apdari metāla margām un balstošajām konstrukcijām, pārbetonē un noklāj ar hidroizolāciju grīdas plātni. Nobeigumā visiem balkoniem uzstādīs jaunus, vieglas konstrukcijas norobežojošos paneļus.

Visās mājās balkonu atjaunošanas darbi ietver arī dzelzsbetona pamata plātnes tīrīšanu, vecā cementa slāņa noņemšanu, stieģrojumus apstrādi ar pretkorozijas līdzekļiem un konstrukciju pārklāšanu ar hidroizolācijas materiāliem.

– **Kāpēc Imantā balkonu remontdarbi sākas vienlaikus vairākās deviņstāvu ēkās?**

– Daudzu sērijveida māju balkonu stāvoklis ir neapmierinošs, tādēļ, sastādot remontdarbu plānu, paredzējam balkonu remontu.

– **Vai šādi darbi notiek tikai Imantā?**

– Nē, šādi remontdarbi notiek visā Rīgā neatkarīgi no rajona, kurā māja atrodas.

– **Cik mājām šogad tiks atjaunoti balkoni?**

– Kopumā šajā gadā plānotam darbus veikt 34 mājās.



Kapitālais remonts ir ļoti dārgs

– **Kādas ir viena balkona remonta izmaksas?**

– Nevaram runāt par vienotām darbu izmaksām, jo balkoni ir ļoti dažādi, arī to nolietojuma pakāpe ir atšķirīga. Varam runāt par vidējām balkonu remonta izmaksām: konstrukcijas remonta līdz piektajam stāvam maksā 1140 eiro kvadrātmetrā, bet augstāk par piekto stāvu dārgāk – 1440 eiro kvadrātmetrā. Savukārt, ja balkons ir ļoti sliktā stāvoklī un nepieciešams kapitālais remonts ar pastiprinātiem elementiem, tad izmaksas ir lielākas – vidēji 3259 eiro par kvadrātmētru.

– **Vai šie ir plānoti remontdarbi?**

– Jā. Katru gadu mājas iedzīvotāji saņem informāciju par plānotajiem remontdarbiem nākamajiem trim gadiem. Katrs īpašnieks savas mājas remontdarbu plānu jebkurā laikā var apskatīt RNP mobilajā aplikācijā vai portālā *e-pārvaldnieks.lv*. Ja internets nav pieejams, šo plānu varat saņemt klientu apkalpošanas centros visā Rīgā. Pēc remontdarbu plānu publicēšanas dzīvokļu īpašniekiem normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir tiesības pieņemt kopības lēmumu par to, vai viņi piekrīt paredzētajiem darbiem un to izpildes kārtībai.

Pirms konkrētu darbu sākuma dzīvokļu īpašnieki saņem informāciju par laiku, kad darbi skars viņu dzīvokli. Skaidrs, ka mājā Kleistu ielā 19 iedzīvotāji šo informāciju laikus netika saņēmuši. Uzņēmums atvainojas par sagādātajām neērtībām un pārbaudīs, kāpēc tā notika, lai turpmāk no līdzīgas situācijas izvairītos citās mājās.

Nepieciešamie līdzekļi savākti

– **Vai visām mājām ir pietiekams līdzekļu apjoms, lai atjaunotu balkonūs un vai nega-**

disies tā, ka vecās margas noņemtas, bet jaunajām naudas pietrūkst?

– Nē, ja tiek pildīti plānotie remontdarbi, šāda situācija nav iespējama. Darbi tiek sākti tikai tad, kad mājas uzkrājuma fondā ir nepieciešamais līdzekļu apjoms un dzīvokļu īpašnieki neiebilst pret remontu. Savukārt situācijā, kad balkons kļuvis bīstams, un gaidīt, līdz uzkrāsies līdzekļi, nav iespējams, darbi bīstamības novēršanai tiek sākti nekavējoties. Tā kā balkons ir daļa no mājas fasādes un visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašums, pēc tā atjaunošanas izmaksas tiek sadalītas proporcionāli katra dzīvokļu īpašnieka domājamās daļas apmēram.

Un kad citām mājām?

– **Mājas Kleistu ielā 17 iedzīvotāji stāsta, ka pirms dažām dienām viņu mājā nokritusi daļa balkona, taču apsaimniekotājs vēl nav ziņojis ne par avārijas, ne par plānotajiem remontdarbiem. Vai šajā mājā ir paredzēts remontēt balkonūs?**

– Daudzām mājām balkoni ir sliktā stāvoklī, arī Kleistu ielā 17 tie agrāk vai vēlāk būs jāremontē. Tomēr šajā mājā prioritāri ir citi remontdarbi, un balkonu remonts plānā ir iekļauts kā papildu darbs. Tas nozīmē, ka, dzīvokļu īpašniekiem nobalsojot, viņi šo remontu var pievienot savam prioritāšu sarakstam. Mājas, kurās ir nepieciešams gan balkonu remonts, gan citi darbi, aicinām pieteikties kompleksai renovācijai ar *Altum* līdzfinansējumu. Tādā veidā pusi no visu lielo darbu izmaksām, ieskaitot balkonu, stāvvadu, jumta u. c. remontu, atmaksās no Eiropas Savienības fondiem. Ja mājas iedzīvotāji šo iespēju neizmanto, tad visi darbi būs jāfinansē pašiem, atjaunošanas procesi ievilksies, bet konstrukcijas bojāsies arvien vairāk un remontdarbi būs tikai grūtāki un dārgāki. **K**

VAI JUMS IR PLĀNS?

Nepalaidiet garām! Apsaimniekotājam ir pienākums paziņot iedzīvotājiem, kā mainīsies apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksa 2025. gadā

Liene VARGA

Oktobris ir svarīgs laiks tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri savas mājas nav pārņēmuši pārvaldīšanā. Apsaimniekotājiem, kuri apkalpo šādas mājas, piemēram, Rīgā uzņēmumam *Rīgas namu pārvaldnieks*, ir pienākums līdz 15. oktobrim iepazīstināt iedzīvotājus ar izmaiņām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbu izmaksu tāmē, kā arī darīt zināmus remontdarbu plānus nākamajam gadam. Atgādināsim, kādas ziņas pārvaldniekam jāsniedz un ko dzīvokļu īpašnieki var mainīt apsaimniekošanas maksas apmērā un remontdarbu plānos savai mājai.

Kārtību, kādā namu apsaimniekotājam jāinformē dzīvokļu īpašnieki par apsaimniekošanas maksu jaunajam gadam un plānotajiem remontdarbiem, nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 408 *Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi*. Šie noteikumi ir saistoši to māju iedzīvotājiem, kuru dzīvokļu īpašnieki vēl nav pārņēmuši mājas pārvaldīšanas tiesības. Savukārt, ja māja jau ir ņemta no pašvaldības bilances, tad tajā kārtību par remontdarbu plānu izveidošanu un apsaimniekošanas maksas paaugstināšanu nosaka ne vairs valsts normatīvie akti, bet gan dzīvokļu īpašnieku ar pārvaldnieku noslēgtais pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums.

Līdz kuram datumam namu Lapsaimniekotājam jāizveido mājas apsaimniekošanas tāmē un jānosaka remontdarbu plāns 2025. gadam?

– Tāmē un plāns jāizveido līdz 2024. gada 15. oktobrim. Apsaimniekotājam ir pienākums rakstiski paziņot dzīvokļu īpašniekiem, kur viņi varēs iepazīties ar minētajiem dokumentiem. Piemēram, šo informāciju var publicēt apsaimniekotāja interneta vietnē vai izvietot informatīvajos stendos katrā konkrētā mājā.

Kā rīkoties, ja dzīvokļa īpašnieks vēlas saņemt uz papīra izdrukātu dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē un remontdarbu plānu kalendāra gadam?

– Tādā gadījumā īpašniekam ar iesniegumu jāvēršas pie pārvaldnieka, bet viņam ir pienākums nedēļas laikā nosūtīt dzīvokļa īpašniekam visu dokumentu izdrukas.

Kāda informācijai jābūt iekļautai dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē?

– Šajā tāmē jāsniedz ziņas par to, cik izmaksā katrs obligāti sniedzamais mājas apsaimniekošanas pakalpojums (piemēram, mājas un tai pieguļošās teritorijas sanitārā kopšana, inženiertehnisko sistēmu uzturēšana un tehniskā apkope, lifta uzturēšana, finanšu un grāmatvedības pakalpojumi juridiskie pakalpojumi utt.).

Vai pārvaldnieks tāmē var paredzēt savu peļņu?

– Jā, peļņu var iekļaut vai nu katrā apsaimniekošanas darbu pozīcijā, vai norādīt atsevišķi.

Vai pārvaldniekam jaunajam gadam jāplāno arī uzkrājumi remontdarbiem?

– Paredzēt iemaksu apmēra izmaiņas mājas fondā plānotajiem remontdarbiem ir pārvaldnieka pienākums. Tas jā dara, ja, vizuāli vai tehniski apsekojot māju, atrasti bojājumi.

Vai pārvaldnieks tāmē var iekļaut vērienīgu mājas pārbūvi 2025. gadā?

– Tas nav prettiesiski. Pārvaldnieks mājas atjaunošanu vai pārbūvi obligātajos izdevumos iekļauj tādā gadījumā, ja tehniskajā apsekošanā sertificēts būvspeciālists atzinumā norādījis, ka bez šiem darbiem mājas turpmākā ekspluatācija nav iespējama.

Ja īpašniekiem pieder veca māja, kurai ļoti nepieciešama atjaunošana un pārbūve, bet pārvaldnieks jau divus gadus nepiedāvā veidot uzkrājumus remontdarbiem. Vai tas ir pareizi?

– Jā, pārvaldniekam ir tiesības neiekļaut tāmē izdevumus par mājas pārbūvi vai atjaunošanu, ja dzīvojamās mājas konstrukcijas vai tās elementi atrodas avārijas vai pirmsavārijas stāvoklī un mājas ekspluatācijas rādītāji ir pasliktinājušies tiktāl, ka to atjaunošana vairs nav uzskatāma par ekonomiski attaisnotu.

Tādā veidā māja taču var aiziet bojā. Vai pārvaldniekam ir tiesības dzīvokļu īpašniekus atstāt bez palīdzības?

– Nē, nav tiesību. Ja mājas pārbūve vai atjaunošana nav paredzēta 2025. gada plānā, tad līdz 15. oktobrim apsaimniekotājam kopā ar apsaimniekošanas darbu tāmē nākamajam gadam katram dzīvokļa īpašniekam jānosūta uzaicinājums uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, kas jāsauc vienu nedēļu pēc uzaicinājuma nosūtīšanas. Šādā kopsapulcē dzīvokļu īpašnieki var pieņemt lēmumu par:

- pārvaldnieka sagatavotā uzturēšanas darbu plāna un aprēķināto pārvaldīšanas maksājumu apstiprināšanu;
- tehniskajā apsekošanā ieteikto dzīvojamās mājas atjaunošanas vai pārbūves darbu ietveršanu dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā un to izmaksu ietveršanu tāmē;
- dzīvojamās mājas atjaunošanas vai pārbūves kārtību, to starpā nosakot finansējumu, re-

montdarbu laiku un finansējuma sadalījumu pagadiem;

- mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un koplietošanas telpu sanitāro kopšanu bez pārvaldnieka starpniecības, lēmumā nosakot darbu kārtību un dzīvokļu īpašnieku atbildību;
- mājas apdrošināšanas izmaksu ietveršanu tāmē;
- dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;
- personas pilnvarošanu saziņai ar pārvaldnieku.

Pieņemsim, ka pārvaldnieks dzīvokļu īpašniekus ir informējis par nodomu paaugstināt apsaimniekošanas maksu 2025. gadā, bet viņi tam nepiekrīt. Kā rīkoties, lai apstrīdētu apsaimniekotāja plānu?

– Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības sešu nedēļu laikā no dienas, kad pārvaldnieks ir publicējis tāmē, pieņemt kopīgu lēmumu un apstrīdēt piedāvāto maksu un remontdarbu plānu.

Svarīgi ir saprast, ka dzīvokļu īpašniekiem valdījumā nepārņemtajās mājās nav tiesību:

- atteikties no obligāto pārvaldīšanas darbību nodrošināšanas;
- atteikties no dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā ietvertu dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanas vai pārbūves darbu veikšanas. Savukārt viņiem ir atļauts:
- pieņemt lēmumu par atšķirīgu pakalpojuma izmaksu noteikšanu, norādot priekšlikumu pārvaldīšanas darbības nodrošināšanai (piemēram, izvēloties citu pakalpojuma sniedzēju vai atšķirīgas darba metodes);
- pieņemt lēmumu par citu dzīvojamās mājas remonta, atjaunošanas vai pārbūves finansējuma avotu, piemēram, aizdevumu kādā kredītiestādē tā vietā, lai desmit gadus krātu jumta remontam;
- pieņemt lēmumu par citu dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanas vai pārbūves darbu veikšanas laiku vai finansējuma sadalījumu pagadiem. Teiksim, pārvaldnieks ir iecerējis vispirms salabot mājas jumtu un tikai pēc tam nomainīt stāvvadus. Savukārt dzīvokļu īpašnieki pieņem lēmumu vispirms mainīt stāvvadus, bet pēc tam remontēt jumtu. Tāpat mainīt var uzkrājumu veidošanas termiņu – ja pārvaldnieks piedāvā īpašniekiem stāvvadu nomainīšanu naudu sakrāt gada laikā, sapulces lēmumā to var noraidīt un pagarināt krāšanas termiņu uz, teiksim, trim gadiem;
- pieņemt lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un koplietošanas telpu sanitārās kopšanas nodrošināšanu bez pārvaldnieka starpniecības, lēmumā nosakot darbu kārtību un dzīvokļu īpašnieku atbildību;
- pieņemt lēmumu par apdrošināšanas izmaksu ietveršanu tāmē;
- pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;
- pieņemt lēmumu par personas pilnvarošanu dzīvokļu īpašnieku kopības saziņai ar pārvaldnieku.

Ir mājas, kurās katru gadu atkārtojas viena un tā pati situācija: saņēmuši no pārvaldnieka tāmē, dzīvokļu īpašnieki sapulcējas un balso pret apkalpošanas maksas paaugstināšanu, taču pārvaldnieks ne reizi šos lēmumus nav ņēmis vērā.

– Jā, šāda situācija ir iespējama, turklāt tā pat ir paredzēta Ministru kabineta noteikumos Nr. 408. Pieņemsim, ka dzīvokļu īpašnieki ir nobalsojuši par to, ka pārvaldniekam māja jāapsaimnieko par 0,50 eiro par kvadrātmetru, bet pats pārvaldnieks uzstāj, ka lētāk par 0,80 eiro to izdarīt nav iespējams. Šādā gadījumā viņam dzīvokļu īpašniekiem ir jāizsniedz argumentēts maksas paaugstināšanas pamatojums, bet viņiem savukārt ir pienākums divu mēnešu laikā pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības.

Ja tas netiek izdarīts?

– Ja ar pārvaldnieka plāniem neapmierinātie iedzīvotāji divu mēnešu laikā nepārņem mājas pārvaldīšanas tiesības, tad no 2025. gada 1. janvāra pārvaldnieka tāmē stāsies spēkā un dzīvokļu īpašniekiem būs jāmaksā tik daudz, cik noteicis pārvaldnieks.

Tiesa, lēmumu par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu var pieņemt ne tikai līdz 1. janvārim, bet arī vēlāk (jebkurā laikā). Tātad, ja jaunajā gadā spēkā stājušos maksu samaksāt kļūst neiespējami, dzīvokļu īpašnieki katrā laikā var izpildīt *Privatizācijas likumā* noteikto un pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības, tādā veidā aizbēgot no esošā pārvaldnieka.

Cik ilgā laikā pārvaldniekam jāatbild iedzīvotājiem, kuri pieprasa samazināt maksu vai mainīt remontdarbu plānu?

– Divu nedēļu laikā. **K**



SANEMIET LĪDZ 15 000 EIRO!

Rīga aicina izmantot nebijuši lielu līdzfinansējumu māju siltināšanas tehniskās dokumentācijas sagatavošanai

Oktobrī iestājas rudenīgi vēsāki laikapstākļi, kas nozīmē apkures sezonas sākumu. Rīgas Enerģētikas aģentūra oktobrī māju atjaunošanas kampaņas laikā aicina apmeklēt dažādus seminārus un konsultācijas par māju siltināšanas, energoefektivitātes, apkures jautājumiem un pieteikties pašvaldības un valsts līdzfinansējumam.

„Pirms 40–60 gadiem celto daudzvokļu ēku tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, jo ēku ekspluatācijas ciklā tās netika uzturētas pietiekamā apjomā, turklāt augušas siltumenerģijas, elektrības, ūdens apgādes izmaksas, tāpēc dzīvokļu īpašniekiem nākas pārmaksāt par šiem pakalpojumiem, kā arī pastāv neprognozējama avārijas maksājumu riski,” norāda Rīgas Enerģētikas aģentūras energoefektivitātes eksperts Arnis Lelītis.

Vai šo situāciju var mainīt? Cik tas izmaksās man, dzīvokļu īpašniekam? Vai es piekristu energoefektīvai ēkas atjaunošanai, ja zinātu, ka, atjaunojot ēku kompleksi un izmantojot valsts un pašvaldības energoefektivitātes programmas, rēķins nekļūs lielāks? Kas man, dzīvokļa īpašniekam, jā dara? – uz šiem un citiem jautājumiem atbildēs Rīgas Enerģētikas aģentūras speciālisti.

Galvenie ieguvumi, atjaunojot ēku, ir nelieli apkures rēķini, moderna ventilācijas sistēma, kāpņu telpas remonts, apgaismojuma aprīkošana ar kustības sensoriem, iespējama arī lifta pārbūve vai atjaunošana. Tāpat ēkai piegulošās teritorijas labiekārtošana, kā arī nekustamā īpašuma nodokļa atlaide – atjaunotai ēkai tiek piemērota nekustamā īpašuma nodokļa atlaide 90% uz desmit gadiem.

Daudzdzīvokļu ēku iedzīvotāji var pieteikties Rīgas Enerģētikas aģentūras tehniskās dokumentācijas izstrādes līdzfinansējumam:

- 90% no attiecināmajām izmaksām līdz 1200 EUR tehniskās apsekošanas atzinumam;
- 90% no attiecināmajām izmaksām līdz 1200 EUR ergosertifikātam;

- 90% no attiecināmajām izmaksām līdz 15000 EUR tehniskajam projektam.

Rīgas Enerģētikas aģentūras energoefektivitātes centra speciālisti konsultē par šo un citiem ar mājokļa energoefektivitāti saistītiem jautājumiem. REA iedzīvotāju centra trīs gadu pastāvēšanas laikā ir sniegtas konsultācijas vairāk nekā 900 ēku iedzīvotājiem, REA energoefektivitātes speciālisti ir organizējuši un piedalījušies vairāk nekā 80 dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs. Rezultātā vairāk nekā 50 ēkas ir atjaunotas vai atrodas būvniecības ieceres realizācijas dažādos posmos.

Piesakies līdzfinansējumam www.renove.lv vai zvanot pa tālr. **67012437**. **K**

TIKAI BEZ PIEMAISĪJUMIEM

Rīdzinieki arī šogad bez maksas varēs nodot savāktās koku un krūmu lapas

Rīgas pašvaldība jau 13 gadu, sākot ar 2. novembri, piedāvās iedzīvotājiem iespēju četrās nedēļas nogalēs novembrī un pirmajā decembra dienā bez maksas nodot savāktās koku un krūmu lapas.



Lapu nodošana notiks 31 vietā Rīgas apkaimēs no 2. novembra līdz 1. decembrim, galvenokārt sestdienās un svētdienās, bet dažās vietās arī atsevišķās darba dienās.

Iedzīvotājiem jāņem vērā, ka lapas nevar nodot maisos, – tās nodošanas punktos būs jāizber. Iztukšotie maiši katram iedzīvotājam pēc tam ir jāsavāc pašam.

Iedzīvotājiem jāievēro, ka lapas nedrīkst iepriekš atvest un atstāt, kā arī lapām nedrīkst būt citu atkritumu piemaisījumi. Uz lapu nodošanas punktiem nedrīkst vest nolietotu sadzīves tehniku, mēbeles vai būv-

gružus, vai lapas sajaukt ar sadzīves atkritumiem.

Katrā no lapu savākšanas projekta norises dienām piedalīsies Ārtelpas un mobilitātes departamenta (ĀMD) Uzturēšanas pārvaldes pārstāvji, sekojot situācijai, koordinējot lapu nodošanu, kontrolējot specializētā atkritumu savākšanas transporta virzību, kā arī iespēju robežās palīdzot iedzīvotājiem (vecāka gada gājuma cilvēkiem un sievietēm) izbērt lapas no maisiem.

Tāpat projekta norises laikā, kā arī pirms un pēc projektā noteiktajiem datumiem, lapu savākšanas punktos pastiprināti patrulēs Rīgas pašvaldības policija, lai novērstu vai ierobežotu nesankcionētu atkritumu – lapu izmešanu.

Rīgas pašvaldības policija atgādina, ka par atkritumu apsaimniekošanas no-

teikumu pārkāpšanu piemēro brīdinājumu vai naudas sodu fiziskai personai no 70 līdz 1000 eiro.

Pērn iedzīvotāji šādi nodevuši 2768 tonnas lapu, savukārt 2022. gadā – 2968 tonnas.

Neskaidrību gadījumā aicinām zvanīt ĀMD Uzturēšanas pārvaldes Teritoriju apsaimniekošanas nodaļas pārstāvjiem darba dienās darba laikā no plkst. 8.30 līdz plkst. 17.00:

- Labā krasta sektors (Latgales apkaimē) – **67013579, 67026654;**
- Labā krasta sektors (Rīgas Vidzemes priekšpilsēta un Ziemeļu rajons) – **67105924, 67181896;**
- Kreisā krasta sektors (Rīgas Kurzemes rajons un Zemgales priekšpilsēta) – **67026145, 67181848** vai **67013578**. **K**

NEKRĀJ SODUS!

Vienošanās par NĪN parādu nomaksas grafiku

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departaments aicina nodokļu maksātājus apzināties tiesiskās sekas, kas iestājas, neveicot savlaicīgu un pilnīgu nekustamā īpašuma nodokļa samaksu. Gadījumos, kad jau ir radušies nokavēti nodokļu maksājumi, kas piedzenami bezstrīda kārtībā, rīdziniekus aicina izmantot nodokļu likumos paredzētās iespējas veikt labprātīgu nokavēto nodokļu samaksu.

Finansiālās grūtībās nonākušiem nekustamā īpašuma nodokļa maksātājiem ir iespējas rakstiski vienoties ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departamentu par nokavēto nekustamā īpašuma nodokļu maksājumu samaksas grafiku

Ja ir izveidojies NĪN parāds, vai ir iespēja vienoties par labprātīgu parāda atmaksu un kāds ir maksimālais parāda atmaksas termiņš?

Finansiālās grūtībās nonākušiem NĪN maksātājiem, iesniedzot motivētu iesniegumu, ir iespēja vienoties ar Finanšu departamentu par nokavēto nekustamā īpašuma nodokļu samaksas grafiku uz laiku līdz trim gadiem, maksājot parādu katru mēnesi vienādās daļās.

Vai ir iespēja vienoties ar Finanšu departamentu par labprātīgu parāda atmaksu gadījumā, kad piedziņas lieta ir nodota zvērinātam tiesu izpildītājam?

Lai vienotos par parāda atmaksas grafiku pēc tam, kad piedziņas lieta nodota zvērinātam tiesu izpildītājam:

- ir jāapmaksā zvērinātam tiesu izpildītājam izdevumi, kas radušies lietas izpildes gaitā;
- jāiesniedz motivēts iesniegums departamentam ar lūgumu saskaņot parāda atmaksas grafiku, pievienojot zvērināta tiesu izpildītāja apliecinājumu par iepriekšminēto izdevumu apmaksu.

Vai ir noteikts termiņš, kādā var iesniegt iesniegumu par parāda labprātīgu atmaksu?

Iesniegums var iesniegt ne vēlāk kā sešus mēnešus pēc tam, kad paziņots lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu.

Vai, saskaņojot ar Finanšu departamentu grafiku par labprātīgu parāda atmaksu, tiek aprēķināta nokavējuma nauda?

No dienas, kad departaments ir saskaņojis ar maksātāju lēmumu par nokavēto nodokļu maksājumu labprātīgu izpildi, nokavējuma nauda tiek aprēķināta samazinātā (0,025 procenti) apmērā par katru dienu visā grafika izpildes periodā.

Vai visi NĪN maksātāji var vienoties ar Finanšu departamentu par labprātīgu parāda atmaksas grafiku?

Šis pakalpojums neattiecas uz nodokļu maksātājiem, attiecībā uz kuriem tiesa pieņēmusi lēmumu par maksātnespējas procesa pasludināšanu, ārpustiesas tiesiskās aizsardzības procesa pasludināšanu vai tiesiskās aizsardzības procesa ierosināšanu. **K**

„DAUDZI ŪDENS SKAITĪTĀJI NAV PRECĪZI!”

Tautsaimniecības komisija: patērētāju interesēs ir uzlabot uzskaites precizitāti un ūdens kvalitāti

Lai uzlabotu ūdens skaitītāju precizitāti un ūdens kvalitāti, iedzīvotājiem būs tiesības mehānisko ūdens filtru uzstādīt pie mājas ūdens ievada – pirms kopējā skaitītāja. To paredz Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisijā konceptuāli atbalstītie grozījumi *Ūdenssaimniecības pakalpojumu likumā*.

Izmaiņas nepieciešamas, jo Patērētāju tiesību aizsardzības centrs konstatējis, ka liela daļa ūdens skaitītāju ir neprecīzi, komisijas sēdē Klimata un enerģētikas ministrijā norādīja likumprojekta autori. Izpētē secināts, ka neprecizitāti rada cieto daļiņu īpatsvars, un problēmu var risināt, uzstādot filtru. Iepriekš aptaujā noskaidrots, ka ūdens skaitītāju neprecizitāti par būtisku problēmu uzskatīja 34 procenti pašvaldību un 46 procenti pakalpojumu sniedzēju.

Ūdens filtru uzstādīšana pirms ievada mājā samazinātu ūdens skaitītāju neprecizitāti, atbildot uz deputātu jautājumiem, pauda Klimata un enerģētikas ministrijas pārstāvji. Filtra uzstādīšanas

izmaksas būtu jāsedz pašiem mājas iedzīvotājiem, taču tas nodrošinātu precīzāku ūdens patēriņa uzskaiti.

Savukārt pakalpojuma sniedzējs varētu pieprasīt uzstādīt filtru, ja tas būtu tehniski un ekonomiski pamatoti.

Deputāti uzsvēra, ka iecere uzlabos arī ūdens kvalitāti, un atzīmēja, ka filtra izmaksas būs atkarīgas no dažādiem ar ūdeni saistītiem faktoriem, tostarp cietības un piemaisījumiem. Tāpat komisija pauda, ka ir būtiski rast risinājumus ūdens zudumu mazināšanai.

Lai grozījumi stātos spēkā, tie trīs lasījumos jāatbalsta Saeimai. **K**

OKTOBRĪ RĒĶINI PIEAUGS

Lai pasargātu klientus no kavējuma naudām, RNP maina zemes lietošanas maksas kārtību

Atbilstīgi Saeimas pieņemtajiem likuma grozījumiem turpmāk iedzīvotājiem, kas nokāvēs maksājumu par saimnieka zemes lietošanu, būs jāmaksā zemes īpašniekam sods 30 eiro apmērā.

Lai mazinātu iespēju, ka, pat nedaudz nokavējot ikmēneša rēķina apmaksu, iedzīvotā-

jiem katru reizi jāmaksā 30 eiro soda nauda, RNP turpmāk zemes lietošanas maksu veidos kā avansa maksājumu.

Tas nozīmē, ka oktobra rēķinā būs zemes lietošanas maksa par diviem mēnešiem – janvāri un februāri. Savukārt nākamajos mēnešos atkal būs jāmaksā tikai par vienu mēnesi. **K**

JAUNU PROGRAMMU GAIDOT

Noslēgusies pieteikšanās daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes līdzfinansējumam

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes uzlabošanas programmā ar līdz šim iesniegtajiem pieteikumiem ir rezervēts viss programmā pieejamais finansējums un jaunus pieteikumus *Altum* nepieņem.

Programmā turpinās darbs ar līdz šim iesniegtajiem pieteikumiem.

Kopš ES Atveseļošanas fonda finansētās programmas atvēršanas 2022. gada decembrī, kopumā programmā iesniegti 168 projekti par kopējo projektu

summu 88 milj. EUR. Vislielākais pieteikumu skaits ir no Rīgas apkārtnes – 52%, Kurzemes – 21%, Latgales – 5%; Vidzemes – 16%; Zemgales – 6%. Projekta ietvaros vidējais plānotais enerģijas ietaupījums no siltinātām mājām sastādīs ap 39%. **K**

Rīgas namu apsaimniekotāja dambretes klubs aicina uz nodarbībām zēnus un meitenes no 6 līdz 12 gadu vecumam

Nodarbības vadīs dambretes treneris, sporta meistars Raivis Paegle



Izmēģini sevi dambretes spēlē!

Nodarbības notiks Rīgā, E. Benjamiņas ielā 5 (bij. Gogoļa iela 5)

Pirmā nodarbība bez maksas!

Vairāk informācijas pa tālruni 26438871 vai pa e-pastu raivis.paegle@inbox.lv

„KĀPĒC TIK ILGI?”

Noskaidrosim, kā rīkojas mājas pārvaldnieks, ja mājas ūdensvados ir atrastas leģionellas

Marina MATROŅINA

Bīstamā baktērija leģionella var savairoties ikvienas daudzdzīvokļu mājas ūdensapgādes sistēmā. Inficējoties ar leģionelozi, sauktu arī par leģionāru slimību, cilvēks var saslimt ļoti smagi, sekas var būt arī letālas. Tomēr normatīvais regulējums nenodrošina iedzīvotāju tūlītēju aizsardzību pret šo ļauno slimību. Izrādās, ka katrs no mums ir pakļauts riskam.

„Kur gan steigties?”

– Mūsu mājas ūdensvadā tika atrastas leģionellas, – raksta rīdziniece Ina no Latgales ielas 415. – Apsaimniekošanas uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks* (RNP) paziņoja, ka cauruļvadu dezinfekcija notiks tikai pēc astoņām dienām, bet faktiski to veica tikai pēc divām nedēļām. Uz manu jautājumu, kāpēc tas nenotika ātrāk, saņēmu atbildi, ka vispirms apsaimniekotājam bija jāizpilda kādas birokrātiskas darbības. Vai šāda izturēšanās pret cilvēkiem, kuru īpašums nodots apsaimniekotāja atbildībā, būtu uzskatāma par normālu praksi?

Sašutusi mājas iedzīvotāja pastāstīja, ka no RNP darbinieka saņēmusi vien padomu pirms karstā ūdens izmantošanas to kādas 40 sekundes notecināt, tomēr nav skaidrs, vai tas tiešām garantēs drošību.

Piesardzības pasākumi veikti!

Ar jautājumiem par situāciju Inas mājā vērsāmies pie RNP ūdens un siltumapgādes sistēmu daļas vadītāja Vitālija Lūkina. Speciālists paskaidroja, ka nevienā normatīvā nav noteikts, cik ātri šādās situācijās jādezinficē ūdensvads, bet RNP ir noslēgts līgums ar uzņēmumu *Ūdens risinājumi* par dezinfekcijas pakalpojuma sniegšanu ne vēlāk kā piecas dienas pēc pieteikuma saņemšanas.

– Vēlos atzīmēt, ka saskaņā ar epidemiologu norādījumiem ūdeni, kurā konstatētas leģionellas, ATĻAUTS izmantot gan dzeršanai, gan mazgāšanai, tai skaitā, vannošānās nolūkos – stāsta mūsu sarunas biedrs. – Inficēšanās draudi pastāv, tikai ieelpojot mikroskopiskus aerosola pilieniņus, tādēļ no dušas lietošanas vajadzētu atteikties. Tiklīdz mājā ir atklātas leģionellas, iedzīvotājiem izsūtām Slimību profilakses un kontroles centra (SPKC) informāciju, kā droši lietot ūdeni līdz ūdensvada sistēmas dezinficēšanai.

– Jūs teicāt, ka dezinfekcija jāveic ne vēlāk kā pēc piecām dienām. Kāpēc mūsu lasītājas aprakstītajā gadījumā to veica tikai pēc dažām nedēļām?

– Jā, šoreiz mājā Latgales ielā dezinfekcija nesākās tik ātri, kā vēlējamies. Lemesls bija vairāku neatliekamu tehnisku darbu izpilde: mājā pirms dezinfekcijas bija jāuzstāda dezinfekcijas līdzekļa dozēšanas vārsts, jāierīko papildu elektrības kontaktlīdzda pagrabā un jāiztīra karstā ūdens sūkņa netīrumu filtrs. Bet mēs ātri pabeidzām šos darbus, lai varētu ķerties pie dezinfekcijas.

2023. gadā Veselības inspekcija no Slimību profilakses un kontroles centra saņēmusi 53 ziņojumus par leģionelozi, 2022. gadā – 41 ziņojumu. Par 2024. gadu datu vēl nav.

Profilakse... nenotiek!

– Cik bieži tiek veikta cauruļu profilaktiskā dezinfekcija?

– Cauruļu dezinfekcija kā preventīvs pasākums nav nepieciešama, jo tas nav priekšnoteikums ūdens tīrībai. Turklāt cauruļu dezinfekcija varētu radīt diskomfortu iedzīvotājiem, jo tās laikā ūdens astoņas stundas ir skābs un duļķains, bet iedzīvotājiem ir jāatrodas mājās un savā dzīvoklī jāielaiž dezinfekcijas veicēji.

– Ko paši iedzīvotāji var darīt savas drošības labā?

– Iedzīvotājiem regulāri jāatver visi krāni un jānotecina kā karstais, tā aukstais ūdens. Diemžēl dažādu iemeslu dēļ – ilga prombūtne vai taupība – iedzīvotāji šo padomu neievēro, tādēļ leģionellas netraucēti savairojas.

– Pastāv viedoklis, ka leģionellu izplatībā vainojami māju apsaimniekotāji, kas laicīgi nav veikuši preventīvos pasākumus. Ko par to teiksiet?

– Šāds viedoklis nav pareizs. Mūsu pienākums ir nodrošināt, lai visās mājās būtu normatīvā noteiktā karstā ūdens temperatūra. Bet tas, ka mājās caurules ir vecas, iedzīvotāji netīra krānu un dušu galvas, neļauj ūdenim notecēt un sasniegt maksimālo temperatūru, var provocēt leģionellu vairošanos.

Atzīmēju, ka no visām RNP apsaimniekošanā esošajām ēkām šī gada jūlijā tikai vienā mājā tika atklātas leģionellas. Speciālisti uzskata, ka daudzos gadījumos slimība netiek reģistrēta, jo to viegli sajaukt ar akūtu respiratorisku slimību (ARS), gripu vai citu slimību. Pacientiem ir drudzis, drebuļi, vispārējs savārgums, muskuļu sāpes un galvassāpes.

Dezinfekcija

– Kā notiek ūdensvadu dezinfekcija? Varbūt to var izdarīt cilvēks pats?

– Nē, pats dzīvokļa īpašnieks to paveikt nevar. Prasības dezinfekcijas procesa gaitai ir detalizēti izklāstītas Ministru kabineta noteikumos, un to atļauts veikt tikai sertificētiem speciālistiem. Mājas cauruļvadu sistēmai ir pievienots dozēšanas sūknis, kas gādā, lai ūdens apgādes sistēmā nonāktu nepieciešamais dezinfekcijas līdzekļu apjoms. Dezinfekcijas laikā katrā dzīvoklī visiem krāniem jābūt atvērtiem, lai dezinfekcijas līdzeklis izkliedētos visā sistēmā. Dezinficēšanas laikā tehniski apmeklē visus dzīvokļus, lai pārliedzītos, vai krāni ir atvērti. Viss process aizņem apmēram astoņas stundas, un šajā laikā ūdeni aizliegts izmantot ēdiena gatavošanai vai mazgāšanai.

– Vai dzīvokļu īpašniekiem papildu parastajam rēķinam jāmaksā par dezinfekciju?

– Nē, par šo pakalpojumu papildus nav jāmaksā, tas ir iekļauts apsaimniekošanas cenā. Tomēr mājas Latgales ielā 415 iedzīvotāja Ina avīzes *Daršim kopā!* redakcijai pavēstīja, ka māja par ūdensvada avārijas dezinfekciju saņēmusi papildu rēķinu 1880 eiro apmērā.

2022. gada 1. novembrī no leģionellu izraisītas slimības nomira 49 gadus veca sieviete Augusta Deglava ielā 108 k-2, Rīgā.

Mēs neveicam pārbaudes!

Ja dezinfekciju profilaktiskos nolūkos neveic mājas apsaimniekotājs, tad varbūt Latvijas Veselības inspekcija regulāri pārbauda daudzdzīvokļu māju cauruļvadus, lai atrastu leģionellas? Veselības inspekcijas pārstāve Ilze Balode sacīja, ka arī viņas pārstāvētā iestāde neko tādu nedara.

– Par leģionellu klātbūtni mājā uzināsim tikai tad, ja to mums darīs zināmu Slimību profilakses un kontroles centra (SPKC) eksperti, – stāsta Ilze Balode. – Pastāv šāda kārtība: ja cilvēks saslimst, viņš dodas pie ārsta. Ja ārsts konstatē, ka viņam ir leģioneloze, tad viņš par to ziņo SPKC. (Nedrīkst aizmirst, ka šai slimībai ir gripai vai saaukstēšanās gadījumiem līdzīgi simptomi, tāpēc ne visi slimie dodas pie ārsta – *red. piezīme*). Slimību profilakses un kontroles centra darbinieks veic epidemioloģisko izmeklēšanu un ņem dzērumā ūdens paraugu konkrētajā mājā, lai noteiktu leģionellu klātbūtni. Ja baktērija tiek konstatēta, SPKC darbinieks par to sūta informāciju Veselības inspekcijai. Tālāk mēs mājas apsaimniekotājam dodam rīkojumu dezinficēt konkrētas mājas ūdensvadu.

– Cik ātri jāveic dezinfekcija? Piemēram, mājā Latgales ielā 415 dezinfekcija notika tikai pēc divām nedēļām...

– Tiesību aktos nav noteikts konkrēts termiņš, taču tiek uzskatīts, ka dezinfekcija jāveic pēc iespējas ātrāk. Tāpat jāzina, ka pēc dezinfekcijas mājas apsaimniekotājam ir pienākums laboratorijai iesniegt ūdens pārbaudes paraugus. Un laboratorijā tos pēta vismaz desmit dienas.

Tiesību aktos nav noteikts konkrēts termiņš, taču tiek uzskatīts, ka dezinfekcija jāveic pēc iespējas ātrāk. Tāpat jāzina, ka pēc dezinfekcijas mājas apsaimniekotājam ir pienākums laboratorijai iesniegt ūdens pārbaudes paraugus. Un laboratorijā tos pēta vismaz desmit dienas.

– Vai saņēmat informāciju par leģionellu klātbūtni mājā Latgales ielā 415?

– Jā, un nosūtījām mājas apsaimniekotājam vēstuli ar norādījumu veikt dezinfekciju un atkārtoti paņemt ūdens paraugu. Pēc desmit dienām mājas apsaimniekotājs ziņoja, ka daudzdzīvokļu mājas iekšējā dzeramā (aukstā) un karstā ūdens sistēma ir iztīrīta un dezinficēta.

– Pirms gada Ekonomikas ministrija taupības nolūkos pieļāva karstā ūdens temperatūras pazemināšanu zem 55 grādiem. Eksperti brīdina, ka tas varētu izraisīt leģionellu savairošanos. Ko šobrīd nosaka normatīvs par karstā ūdens pieļaujamo temperatūru?

– Attiecībā uz karstā ūdens temperatūru normatīvajā regulējumā nekas nav mainījies, tur teikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldītājam ir pienākums iezējā no siltummaiņa pastāvīgi nodrošināt karstā ūdens temperatūru, kas nav zemāka par +55°C. Lai dezinficētu sistēmu, ja nepieciešams, karstā ūdens temperatūru ir atļauts paaugstināt līdz +70°C.

Kad pirms diviem gadiem EM ierosināja pazemināt ūdens temperatūru, lai mazinātu augsto apkures izmaksu kāpumu, Veselības inspekcija brīdina par iespējamām sekām ar leģionellu savairošanos. Diemžēl mūsu brīdinājumus toreiz neviens nesadzirdēja. **K**



INVESTĪCIJAS NEKUSTAMAJĀ ĪPAŠUMĀ

Vai tagad ir vērts iegādāties mājokli, lai to pārdotu vai izīrētu?



Liene VARGA

Vai ir saprātīgi ieguldīt remontā, lai īpašumu pārdotu par augstāku cenu? Ko ņemt vērā, pērkot dzīvokli jaunbūvē? Šos jautājumus uzdevām nekustamo īpašumu māklerei.

Pērciet māju tālākpārdošanai

– Ne tik sen vēl bija populāra šāda *shēma* – cilvēks, izmantojot hipotekāro aizdevumu, nopirka dzīvokli sērijveida mājā, uztaisīja ne sevišķi smalku remontu un pārdeva īpašumu ar peļņu, kas dažkārt sasniedza pat desmitiem tūkstošus eiro, – pieredzē dalās mūsu lasītāja Jevgēnija. – Mana draudzene šo *shēmu* darījums ar sērijmāju dzīvokļiem izmantoja divas reizes: nopirka, izremontēja, vairākus gadus izīrēja, beigās pārdeva, tā kopā nopelnot vairāk nekā 20 tūkstošus eiro. Vai līdzīga *shēma* darbojas arī tagad? Vai arī investēt dzīvoklī, lai to pārdotu, nav saprātīgi?

Atbild sertifikāta nekustamo īpašumu māklere **Maija Kurača**:

– Diemžēl šobrīd aprakstītā vai tai līdzīga shēma ne tuvu nav tik izdevīga kā pirms 5–10 gadiem. Pirmkārt, pēdējā laikā Latvijā ir samazinājies pieprasījums pēc mājokļiem. Iepriekš dzīvokļa pārdošana par tirgus cenu ilga mēnesi, augstākais, divus. Tagad pārdošanas laiks pagarinājies līdz sešiem mēnešiem un ilgāk, tādēļ grūti prog-

nozēt, cik ātri izdosies dzīvokli pārdot. Otrkārt, remontdarbu izmaksas pēdējos gados ir ievērojami pieaugušas. Nāksies iztērēt daudz naudas un pūļu remontam, savukārt ienākumi, ja tādi būs, visticamāk nebūs tik lieli kā iepriekš aprakstītajā gadījumā. Tādēļ dzīvokļu pirkšanu un pārdošanu kā labu peļņas avotu šobrīd labāk neapskatīt. Tāpat noteikti nedrīkst aizmirst normatīvajā regulējumā ietvertu prasību par kapitāla pieauguma nodokļa nomaksu, kas sastāda 20 procentus no peļņas gadījumos, kad dzīvoklis īpašumā ir bijis mazāk par pieciem gadiem. Ja īpašnieks tomēr izšķiras par dzīvokļa pārdošanu pirms piecu gadu termiņa, tad daļu peļņas var samazināt, iekļaujot tajā paveiktos remontdarbus. Tādēļ noteikti iesaku saglabāt čekus par nopirktajiem būvmateriāliem un mēbeļiem. Savukārt iespēju iegādāties dzīvokli, lai to izīrētu uz vairākiem gadiem un pēc tam pārdotu, iesaku kā apsveramu ideju.

Vai tas būs rentabli?

– Vai tagad ir jēgpilni ieguldīt naudu nekustamajā īpašumā, lai to izīrētu? – Facebook grupā *Sieviešu teritorija* vaicā kāda rīdziniece. – Man ir pirmā

iemaksa par dzīvokli Rīgā, taču tikai par dzīvokli padomju sērijveida projektā. Ja izlemšu dzīvokli pirt, būs jāņem hipotekārais aizdevums un pēc tam tas jāatmaksā, izīrējot dzīvokli. Paredzams, ka arī remontā būs jāiegulda daudz naudas. Domāju par dzīvokli, lai no tā gūtu papildu ienākumus vecumdienās. Tomēr nevaru saprast, cik tas ir izdevīgi, lai arī ir dzirdēts, ka pēdējā laikā īres cenas ir augušas. Varbūt tā nav prātīga ideja, jo vajadzīgas lielas investīcijas, bet peļņa nav garantēta?

Komentētāju viedokļi zem ieraksta dalījās, daži ieteica pirt un izīrēt dzīvokli, taču ne Latvijā, citi ieteica krāt naudu dzīvoklim jaunā projektā vai pirmspadomju laika renovētā ēkā.

„Ja šis jautājums būtu uzdots aptuveni 2020. gadā, viennozīmīgi teiktu – jā, pati arī plānoju tā rīkoties. Taču šobrīd mūsu valsts slīd kaut kādā bezdibeni un nav ieraugāma tā gaisma tuneļa galā,” – pārdomās dalās Viktorija. „Izīrēšanas process pats par sevi ir ļoti sarežģīts, neaizmirstiet par nodokli, kas no izīrēšanas ienākumiem būs jāmaksā VID, turklāt katrs īrnieks ir kā balva vai zaudējums loterijā.”

Janai ir pretējs viedoklis: „Es uzskatu, ka tas ir izdevīgi. Savulaik par kredīta līdzekļiem nopirku dzīvokli sērijveida mājā. Tikai dzīvoklis bija izremontēts, tādēļ man izpalika dārgas santehnikas vai virtuves aprīkojuma iegāde. Šobrīd šo dzīvokli izīrēju un ienākumus izmantoju kredīta atmaksai, turklāt vēl katru mēnesi piemaksāju, lai kredīta nomak-

sa beigtos daudz ātrāk, nekā noteikts līgumā. Kopš tā laika dzīvokļa vērtība ir augusi. Pat, ja vēlāk nāksies veikt nelielus remontdarbus, piemēram, nokrāsot sienas vai iegādāties jaunu dīvanu, tas atmaksāsies. Nekad neesmu nožēlojusi, ka iegādājos nekustamo īpašumu. Īres cenas aug, pati esmu paaugstinājusi maksu ne reizi vien.”

Komentē sertifikāta nekustamo īpašumu māklere **Maija Kurača**:

– Mājokļa iegāde ar nolūku to izīrēt var būt daudzsolīgs ieguldījums. Īres cenas pēdējos gados ir pieaugušas visos segmentos, galvenokārt jaunajās mājās un renovētajās vecajās mājās. Starp citu, salīdzinot ar kaimiņvalstīm, Latvijā joprojām ir viszemākās mājokļa iegādes cenas. Pie mums ir vērojama Rietumeiropas tendence: arvien vairāk cilvēku – ģimenes, studenti, iebraucēji – priekšroku dod dzīvei īrētā, nevis savā mājoklī. Īres tirgū īpaši pieprasīti ir vienistabas un divistabu dzīvokļi. Tādēļ, iespējams, cenas joprojām turpinās augt. Savukārt tagad veikt remontu es neieteiktu, jo tas prasīs lielus ieguldījumus, sadārdzinājumam rodoties no ievērojami pieaugušajām meistarū darba un būvmateriālu izmaksām. Saprātīgāk būtu atrast mēbeļētu dzīvokli labā stāvoklī. Vēlams, lai mēbeļēta būtu vismaz virtuve, un, ja nepieciešams, remonts, tad tikai viegli kosmētiski labojumi, piemēram, sienu pārkrāsošana. Apsverama iespēja ir dzīvokļa izīrēšana nevis ilgtermiņā, bet gan uz īsiem periodiem, pat uz atsevišķām dienām. Informācija platformās *airbnb.com* vai *booking.com*. Tad ienākumi no izīrēšanas var būt lielāki.

Vai līgumu iespējams izbeigt?

– Grasāties iegādāties dzīvokli jaunbūvē, pirkumu vairāk uzskatot par investīciju nākotnei, – raksta Anna. – Vai rezervācijas laikā ir iespēja izbeigt līgumu vai pārdot dzīvokli, ja, piemēram, mainījušies apstākļi vai izrādīties, ka naudas nepietiks? Vai arī dzīvokli varēs pārdot tikai tad, kad māja jau būs uzbūvēta?

Atbild sertifikāta nekustamo īpašumu māklere **Maija Kurača**.

– Rezervācijas līgumā, ko pircējs slēdz ar attīstītāju, ir noteikts, kad attīstītājs apņemas uzcelt māju un kad pircēja pienākums ir dzīvokli iegādāties. Līgumu var izbeigt tikai tad, ja attīstītājs neievēro tā nosacījumus. Piemēram, ja attīstītājs neievēro būvniecības termiņu vai nenodod māju ekspluatācijā laikā. Vai arī tad, ja izmantotie apdares materiāli nav iepriekš saskaņoti, bet gan nekvalitatīvi vai lētāki.

Cik man zināms, tad rezervācijas laikā, kamēr cilvēkam dzīvoklis vēl nepieder, viņš to nevar nodot citai personai vai pārdot. Ja pēc avansa samaksas cilvēks nolemj jaunbūvē rezervēto dzīvokli nepirkt, viņš zaudē avansu. Tikai pēc tam, kad darījums par dzīvokļa iegādi būs noslēgts un dzīvoklis būs pircēja īpašumā, viņš varēs savu īpašumu pārdot.

Vēlos pārdot dzīvokli

– Vēlos pārdot savu trīsistabu dzīvokli 602. sērijas mājā, – raksta Ilona. – Es to mantoju no vecmāmiņas visai bēdīgā stāvoklī: kādreizējo remontu pilnībā iznīcinājuši īrnieki. Pastāv divas iespējas:

1) demontēt lamināta segumu un virtuvi, izmest mēbeles un sagatavot dzīvokli remontam;

2) izremontēt un pārdot to skaistu, gatavu dzīvošanai.

Kā vislabāk pārdot dzīvokli? Un kā tas būtu ērtāk klientiem?

Lielākā daļa komentētāju iesaka pārdot dzīvokli, to iepriekš neremontējot:

„Esam izmēģinājuši abus variantus, otrais izrādījās nerentabls,” raksta Jānis.

„Pārdodiet to tādā stāvoklī, kāds ir, – raksta Jūlija. – Tie, kas pērk, paši vēlas taisīt remontu atbilstīgi savām vajadzībām. Jūsu skaistais remonts noteikti neatmaksāsies un prasīs daudz laika un nervu”.

„Pēc būtības pircējs pērk dzīvokli, nevis remontu, – raksta Jelena. – Lai atgūtu remontā iztērēto naudu, dzīvoklis būs jāpārdod par augstu cenu. Kā pircēja es nepirktu dārgu dzīvokli sērijveida mājā, pat ja ir super remonts. Izdevīgāk ir iegādāties īpašumu jaunbūvē.”

Komentē sertifikāta nekustamo īpašumu māklere **Maija Kurača**:

– Pirms pārdošanas ieteiktu pēc iespējas atbrīvot dzīvokli no mantām: utilizēt vecās mēbeles, aizkarus, visas veco saimnieku lietas un pasūtīt ģenerāltīrīšanu.

Esmu redzējusi daudzas pārdodamu dzīvokļu fotogrāfijas, kurās redzamas bijušo īpašnieku mēbeles un viņu personīgās mantas – tas atstāj nepatīkamu iespaidu. Patīkamāk skatīties tukša dzīvokļa fotogrāfijas.

Kas attiecas uz remontu, manuprāt, nav jēgas tajā ieguldīt. Galu galā pat kosmētiskais remonts prasīs vairākus tūkstošus eiro. Un nav garantijas, ka šo naudu izdosies atgūt no pārdošanas peļņas. Turklāt katram pircējam ir sava gaume, kuru nojaust nebūs iespējams, un jaunajam īpašniekam vienlaig būs jātaisa remonts. **K**

KO KAIMIŅŠ GRAUJ AIZ SIENAS?

Kāda veida remontdarbi ir jāaskaņo?



Ilona MILLERE

Kāda veida remonta un būvniecības darbi daudzdzīvokļu māju dzīvokļos ir atļauti bez saskaņošanas būvvaldē un kādi ne? Šo ļoti svarīgo tēmu apspriežam ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta Arhitektūras pārvaldes ekspertēm.

– Gatavojos veikt remontu ar dzīvokļa pārplānošanu, kā rezultātā nāksies nojaukt vienu no nesošajām sienām, – raksta Jevgeņijs. – Kā saprast, vai šāds remonta projekts ir jāaskaņo būvvaldē?

– Man ir aizdomas, ka augstāva kaimiņi ir sākuši nelikumīgus remontdarbus, – stāsta Iluta. – Viņi kaut ko urbj jau vairākus mēnešus. Kādu dienu mani pamodināja ļoti skaļš troksnis: cik sapratu, tajā dienā kaimiņi izgāza sienu, jo pēc tam izveda būvgružu kalnus. Šī remonta rezultātā ļoti pasliktinājies skaņas izolācija: tagad esmu spiesta klausīties skaņas, kas nepavisam nav domātas manām ausīm. Godīgi sakot, es jau sāku baidīties par savu psihisko veselību un arī drošību. Vai man ir tiesības izsaukt būvinspektoru, lai viņš apsektu kaimiņu dzīvokli un pārliecinātos par visa izdarītā likumību?

Vispirms noskaidrosim, kādas ir būvvaldes funkcijas un kādas pārbaudes tā veic.

Par ko atbild būvvalde?

Būvvalde nodrošina būvniecības procesa kontroli, tajā skaitā uzrauga normatīvo prasību ievērošanu. Būvvalde vai tās deleģēts būvinspektors pārbauda, vai būvdarbu laikā nav pieļauta patvaļīga būvniecība, vai nenotiek telpu neatļauta izmantošana un vai darbi norit pēc būvnormatīvos noteiktā kārtībā saskaņotas dokumentācijas.

Kad būvniecība uzskatāma par patvaļīgu?

Patvaļīgas būvniecības definīcija ir atrodama Būvniecības likuma 18. panta otrajā daļā, kur teikts, ka: „Būvdarbi, kas uzsākti vai tiek veikti bez būvprojekta, akceptētas apliecinājuma kartes vai akceptēta paskaidrojuma raksta, bez būvatļaujas vai pirms tam, kad izdarīta atzīme par

attiecīgo nosacījumu izpildi, gadījumos, kad attiecīgie lēmumi saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir nepieciešami, kā arī būvdarbi, kas neatbilst būvprojektam un normatīvo aktu prasībām, ir kvalificējami kā patvaļīga būvniecība. Patvaļīga būvniecība ir arī būves vai tās daļas ekspluatācija neatbilstoši projektētajam lietošanas veidam vai būvdarbi, kas uzsākti bez attiecīgas projekta dokumentācijas, ja tāda nepieciešama saskaņā ar normatīvajiem aktiem.”

Būvinspektora pilnvaras

Ja būvinspektors konstatē patvaļīgu būvniecību, viņš aptur būvdarbus un sagatavo atzinumu, bet būvvalde savas kompetences ietvaros pieņem lēmumu par atļauju turpināt būvniecību pēc dokumentācijas sakārtošanas atbilstīgi normatīvo aktu prasībām vai arī par iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu, ja būvniecību nepieļauj normatīvie akti vai būvdarbi sākti pirms atzīmes par projektēšanas nosacījumu izpildi. Savukārt, ja ir aizdomas, ka patvaļīgas būvniecības rezultātā iespējams apdraudējums cilvēku dzīvībai un veselībai vai radušies ēkas konstrukciju bojājuma draudi, būvinspektors mājokļa īpašniekam liks izsaukt sertificētu būvspeciālistu tehniskajai apsekošanai.

Ne vienmēr ir jāsaņem atļauja

Mūsu sarunu biedres ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta Arhitektūras pārvaldes vadītāja Evelīna Rožulapa un pārvaldes vadītājas vietniece Aija Meļņikova.

– **Kā saprast, kādus remontdarbus daudzdzīvokļu māju dzīvokļos aizliegts veikt bez saskaņošanas būvvaldē un ko atļauts pārbūvēt? Vai, piemēram, bez saskaņošanas**

būvvaldē ir atļauts vannas istabu vai virtuvi pārvietot uz citu vietu dzīvoklī? Kuras sienas var droši nojaukt?

Evelīna:

– Pirmkārt, jāprecizē, kādā kontekstā tiek lietots jēdziens „būvatļauja”. Tā kā ir dažādi būvdarbu veidi, tad dažos gadījumos ir jāsaņemas būvvaldi, bet citos tas nav jā dara. Šie gadījumi aprakstīti divos Ministru kabineta noteikumos: *Ēku būvnoteikumi un Atsevišķu inženierbūvju būvnoteikumi*. Ja cilvēks ir nolēmis kaut ko būvēt, ieteicams iepazīties ar šiem normatīvajiem dokumentiem, lai saprastu, kādus darbus var veikt bez saskaņošanas ar būvvaldi un par kādiem darbiem pietiks iesniegt būvniecības informācijas sistēmā (BIS) paziņojumu par būvniecības sākšanu un pabeigšanu. Viens no paziņojuma veidiem ir paskaidrojuma raksts. Šajā gadījumā būvvalde izskatīs remonta vai būvprojektu un izlems apstiprināt to vai ne. Nozīmīgākiem būvdarbu veidiem nepieciešama būvatļauja. Rīgas būvvalde veic patvaļīgas būvniecības kontroli, saņemot ziņojumus par problēmām vai paziņojumus par atsevišķu būvdarbu neatbilstību normatīvo aktu prasībām.

– **Paskaidrojiet, lūdzu, kādus darbus var veikt bez saskaņošanas un dokumentu iesniegšanas būvvaldē?**

Evelīna:

– Atļauts veikt tāda veida remontdarbus, kas neietver telpu pārbūvi. Lai krāsotu fasādi vai jumtu tādā pašā tonī, kāds tas bija iepriekš, saskaņošana nav nepieciešama. Par daudzdzīvokļu ēkām svarīgi zināt, vai ēka nav arhitektūras piemineklis, jo tiem ir savs darbu veidu saraksts, kurus var veikt bez saskaņošanas, bet kurus ne. Piemēram, ēkai, kas nav arhitektūras piemineklis, logus bez saskaņošanas var mainīt, ja jauno logu forma un krāsa ir identiska vecajiem. Arējo kāpņu un ieejas durvju krāsojums ar nosacījumu, ka krāsa nemainās, arī nav jāaskaņo ar būvvaldi. Savukārt, ja ēka ir arhitektūras piemineklis, šīs lietas ir jāaskaņo.

Ja veicat pārveidi

– **Vai dzīvokļa pārbūve vienmēr jāaskaņo?**

Evelīna:

– Ja daudzdzīvokļu mājas dzīvoklī pārbūves ietvaros netiek veikta nesošo konstrukciju nojaukšana vai inženiertīklu pārvietošana, būvniecības informācijas sistēmā (BIS) tikai jāiesniedz paziņojums par būvniecību. Tas nozīmē, ka īpašniekam, kurš atbilstīgi sertificēta arhitekta uzdevumam dzīvokļa pārbūves plānam iecerējis apvienot divas istabas vai uz saimniecības telpu rēķina palielināt blakus telpas platību, nenojaucot nesošās sienas, BIS jāiesniedz paziņojums par būvniecību, bet cita dokumentācija nav nepieciešama.

– **Vai ir atļauts pārvietot vannas istabu vai virtuvi uz telpu, kas iepriekš bijusi dzīvojamā istaba? Vai šie būvdarbi ir jāaskaņo būvvaldē?**

Evelīna:

– Šādā gadījumā var nākties pārbūvēt inženiertīklus. Ja to var izdarīt bez lielas pārplānošanas, var gadīties, ka darbus nevajadzēs saskaņot ar būvvaldi. Tajā pašā laikā dzīvokļa īpašniekam atbilstīgi normatīvajām prasībām telpās būs jā-

Derīgi zināt!

Informāciju par dažādiem ar būvniecību saistītiem jautājumiem var atrast Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta mājaslapā <https://www.rdpad.lv>.

Pirms vērsties būvvaldē, vispirms ieteicams iepazīties ar MK noteikumiem Nr. 529 *Ēku būvnoteikumi*.

Ikvienam ir iespēja pieslēgties būvniecības informācijas sistēmai, kurā apskatāmi aktuālie būvvaldē iesniegtie dokumenti https://bis.gov.lv/bisp/lv/planned_constructions.

Ja rodas aizdomas, ka mājā kāds veic patvaļīgu būvniecību, tad, sistēmā ievadot konkrētu adresi, iespējams uzzināt, vai šajā adresē būvniecība ir saskaņota.

Visas būvniecības idejas tiek iesniegtas elektroniski BIS <https://bis.gov.lv>.

nodrošina pietiekama skaņas izolācija un hidroizolācija.

Kā nodrošināt skaņas izolāciju?

– Vai daudzdzīvokļu mājas dzīvoklī ir atļauts pilnībā noņemt grīdas segumu un atstāt grīdu bez skaņas izolācijas?

Evelīna:

– Īpašniekam ir atļauts demontēt grīdas segumu, taču viņš nedrīkst pasliktināt skaņas izolāciju. Ja uz betona grīdas pirms tam bijis tikai linolejs vai, piemēram, flīzes, tad, pēc pārklājuma demontāžas, pēc būtības nekas nedrīkst mainīties. Gadījumos, kad uz grīdas bijis skaņas izolācijas slānis, to demontējot, būs jādomā, kā no jauna nodrošināt skaņas izolāciju.

– Ja kaimiņa dzīvoklī ir pasliktinājusies skaņas izolācija, vai viņam ir tiesības vērsties būvvaldē?

Evelīna:

– Jā, to var darīt, taču būs jāpārbauda, kādi darbi veikti un vai tiešām situācija pasliktinājusies. Darbi var būt dažādi, piemēram, lai izlīdzinātu dzīvokļa sienas, uz tām bijis stiprināts rīģipša slānis, kas arī nodrošinājis skaņas izolāciju. Ja remonta laikā šo plātni noņem, var rasties sajūta, ka ir pasliktinājusies skaņas izolācija. Bet rīģipša demontāža nav aizliegta un nav jāskaņo būvvaldē.

Aija:

– Varu minēt populāru piemēru no padomju laiku prakses: pie sienām (arī starp dzīvokļiem) kāra paklājus, tā uzlabojot skaņas izolāciju. Tagad laiki ir mainījušies, paklājus pie sienām vairs nekarina, tādēļ skaņas izolācija starp kaimiņu dzīvokļiem varētu pasliktināties. Tomēr paklāja noņemšanā nav nekā pretlikumīga – to atļauts darīt ikvienam.

Vai būs naudas sods?

– Ja cilvēks savā dzīvoklī veicis patvaļīgu būvniecību, kādu sodu viņš par to var saņemt?

Aija:

– Būvinspektors ir persona, kas var noteikt, vai remontdarbi (kas bija jāskaņo) ir veikti likumīgi vai ne. Patvaļīga būvniecība ir pārkāpums, par kuru likums paredz administratīvo sodu. Savukārt soda naudas apmērs ir atkarīgs no tā, kurš pārkāpumu izdarījis, – fiziska vai juridiska persona; soda naudas vietā var piemērot brīdinājumu. Saskaņā ar likumā noteikto soda naudu nevar uzlikt par patvaļīgiem būvdarbiem, kas veikti senāk nekā pirms trim gadiem.

Tomēr neatkarīgi no trīs gadu termiņa beigām, ja tiek konstatēta patvaļīga būvniecība, tiks doti norādījumi tās seku likvidēšanai.

– Un kā šīs sekas likvidēt?

Aija:

– Patiesībā ir divi risinājumi: pirmais – piesaistīt sertificētu projektētāju, kurš izstrādās attiecīgo dokumentāciju atbilstīgi normatīvajām prasībām un izvēlēsies, kas nepieciešams šajā gadījumā – paziņojums par būvniecību, paskaidrojuma raksts vai būvatļauja. Savukārt, ja būvdarbu saskaņošana nav iespējama, ir otra

iespeja – mājokļa atjaunošana tādā izskatā, kāds tas bijis pirms remontdarbiem. Būvinspektors var uzlikt par pienākumu veikt tehnisko apsekošanu: šajā gadījumā ēkas vai dzīvokļa īpašniekam būs jāpieaicina sertificēts būvspeciālists, kurš vērtēs, kā patvaļīgi veiktie būvdarbi, piemēram, demontēta siena, ietekmē ēkas vai atsevišķu ēkas konstrukciju noturību.

– Pieņemsim, ka personai radušās aizdomas, ka kaimiņš savā dzīvoklī veicis patvaļīgus remontdarbus, un viņš par to vērsies būvvaldē. Vai aizdomās turētajam dzīvokļa īpašniekam ir pienākums nodrošināt piekļuvi īpašumam, lai būvinspektors veiktu pārbaudi?

Aija:

– Saskaņā ar likumu būvinspektoram ir tiesības pārbaudīt dzīvokli un mājokļa īpašniekam ir pienākums viņam nodrošināt piekļuvi. Ja dzīvokļa īpašnieks protestē, būvinspektoru dzīvoklī netaisīs un apgalvo, ka viņa īpašumā nav notikusi patvaļīga būvniecība, būvvalde rīkojas Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā: nosūta dzīvokļa īpašniekam vēstuli ar aicinājumu nodrošināt iespēju veikt būvdarbu pārbaudi. Ja dzīvokļa īpašnieks iebilst vai nereaģē, var tikt piemēroti piespiedu līdzekļi – sastādīts administratīvais akts par to, ka īpašnieks nav nodrošinājis būvinspektoram piekļuvi mājoklim normatīvos noteiktajā kārtībā; var tikt piemērota arī piespiedu durvju atvēršana, ja ir attiecīgs tiesas lēmums. Taču, cik atceros, tik stingrus pasākumus Rīgas būvvalde nekad nav lietojusi.

Kur vērsties?

– Ja ir aizdomas par nelikumīgu būvniecību daudzdzīvokļu mājā, vai vispirms vērsties pie mājas pārvaldnieka vai būvvaldē?

Aija:

– Ja ir radušās aizdomas par nelikumīgu būvniecību kādā no kaimiņu dzīvokļiem, vispirms labāk sazināties ar mājas pārvaldnieku. Piemēram tas, ka kaimiņi pastāvīgi kaut ko urbj un šis troksnis traucē, var nebūt patvaļīgas būvniecības pierādījums. Tomēr dzīvokļu īpašnieki jebkurā laikā var vērsties būvvaldē ar lūgumu pārbaudīt būvniecības likumību. Iespējams, tas palīdzēs rast skaidrību par to, kas notiek un kāpēc remontdarbi ieilgst. Savukārt, ja persona vērsīsies būvvaldē ar jautājumu – „Kāpēc kaimiņš tik ilgi remontē dzīvokli?” – atbildēt nevarēsim, jo normatīvi remontdarbu ilgumu neierobežo.

Evelīna:

– Attiecībā uz troksni pastāv noteikumi, kas nosaka, ka trokšņot pēc pulksten 23.00 ir aizliegts. Ja troksnis traucē vēl vakarā vai naktī, neatkarīgi no tā, vai tas ir būvdarbu vai ballītes radīts troksnis, ir jāvēršas pašvaldības policijā.

Drošības apdraudējums

– Kādi remontdarbi var apdraudēt drošību daudzdzīvokļu mājās? Vai jūs varētu minēt piemērus?

Aija:

– Drošību var apdraudēt darbi, kas ietekmē ēkas nesošās konstrukcijas vai tās elementus, šie darbi gan ir jāskaņo būvvaldē. Tomēr arī šeit ir

Saskaņā ar likumu par patvaļīgu būvniecību soda naudu nevar uzlikt par darbiem, kas veikti senāk nekā pirms trim gadiem.

nianse – jānoskaidro, cik lielā apjomā būvdarbi ietekmē ēkas nesošās konstrukcijas. Vai ir paredzēts nojaukt visu nesošo sienu vai, piemēram, tikai nesošajā sienā izzāgēt durvju ailu? Ja tiek konstatēta patvaļīga iejaukšanās, vai arī nav šādu darbu atļaujas, tad sertificētam būvspeciālistam šie darbi ir jāvērtē un jāsniedz atzinums par to ietekmi uz ēkas drošību.

– Vai būvinspektoram ir tiesības prasīt dzīvokļa atkārtotu remontēšanu, ja pirmā remonta laikā ir nojauktas nesošās sienas, un tas apdraud ēkas drošību?

Aija:

– Būvinspektors uzliks par pienākumu dzīvokļa īpašniekam pieaicināt būvspeciālistu un veikt dzīvokļa tehnisko apsekošanu. Viņš pārbaudīs nesošajās konstrukcijās veiktās izmaiņas un uzdos dzīvokļa īpašniekam izstrādāt remontdarbu dokumentāciju un to saskaņot atbilstīgi normatīvo aktu prasībām. Dokumentācijas saskaņošanas laikā var izrādīties, ka dažus darbus nāksies veikt vēlreiz.

– Kam būs jāmaksā, ja pēc remonta vajadzēs papildu remontdarbus? Mājokļa īpašniekam?

Aija:

– Visi izdevumi, kas saistās ar mājokļa tehnisko apsekošanu, projekta dokumentācijas izstrādi, ir jāmaksā dzīvokļu īpašniekiem. Arī visas remontdarbu izmaksas sedz pats dzīvokļa īpašnieks.

Režģi uz balkoniem un lodžiju iestiklošana

– Daudziem dzīvokļiem balkonūs joprojām sarga restes, un šķiet, ka īpašnieki pat negrasās tās demontēt. Vai tas ir likumīgi?

Evelīna:

– Šajā gadījumā jāšķir situācija, kad runa ir par Rīgas vēsturiskā centra aizsargājamo zonu, māja ir arhitektūras piemineklis vai arī tās ir ēkas bez vēsturiskas vērtības un atrodas ārpus vēsturiskā centra un aizsargājamās zonas. Ja ēkai nav vēsturiskas vērtības, tad restes tiek pielīdzinātas citiem elementiem, kas atrodas uz mājas fasādes (pret ielu), bet nav saistīti ar būvdarbiem – piemēram, ventilācijas restēm vai kondicionieriem. Rīgā šos elementus nedrīkst uzstādīt uz fasādēm (pret ielu), izņemot gadījumus, kad dzīvokļu īpašnieki ir pieņēmuši vienotu lēmumu un to saskaņojuši būvvaldē. Taču uz balkoniem, kas vērsti uz pagalmu (un kas nav fasādes daļa), restes uzstādīt ir atļauts.

– Vai daudzdzīvokļu mājas stiklotajām lodžijām jābūt vienotā stilā?

Evelīna:

– Lodžiju iestiklošana atšķirībā no restēm uz balkoniem tiek uzskatīta par būvniecību, ārtelpu pārveidojot par iekštelpu. Šobrīd spēkā ir vienkāršota kārtība: lodžiju iestiklošanai nav nepieciešama atsevišķa būvniecības atļauja, ja sērijveida mājas lodžijas tiek iestiklotas pēc parauga, kas atrodams Rīgas valstspilsētas pašvaldības dokumentā *Rīgas teritorijas izmantošanas un attīstības noteikumi*. Tagad katrai māju sērijai ir izstrādāts lodžijas iestiklošanas tipveida projekts, un iedzīvotājiem, visiem kopā pieņemot lēmumu par tā izmantošanu, vairs nav vajadzīgs atsevišķs būvvaldes saskaņojums. Tomēr var gadīties, ka konkrētajā mājā jau iepriekš ir bijis izstrādāts vienots lodžiju iestiklošanas projekts, ko var uzziņāt pie mājas pārvaldnieka vai būvvaldē. Ja šāda projekta nav bijis, lodžijas var iestiklot, izmantojot jau pieminēto tipveida projektu. **K**



Kur iesniegt sūdzību?

Ja rodas aizdomas, ka kaimiņu dzīvoklī tiek veikti patvaļīgi būvdarbi, vispirms jāsaazinās ar dzīvokļu īpašnieku kopību vai mājas pārvaldnieku. Lai pārliecinātos par savām aizdomām, dzīvokļa īpašniekam ar iesniegumu (sūdzību) jāvēršas attiecīgajā pašvaldības būvvaldē. Rīgā tas ir Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departaments, kur iesniegumu var iesniegt, sūtot pa pastu uz adresi: Dzirnava ielā 140, Rīgā, vai pa e-pastu pad@riga.lv.

KAS LEMS PAR MĀJAS RENOVĀCIJU

Publiskai apspriešanai nodotie likuma grozījumi rosina paplašināt dzīvojamo māju pārvaldnieku tiesības

Ekonomikas ministrijā izstrādāts likumprojekts *Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā*, kas paredz plašākas tiesības dzīvojamo māju pārvaldniekiem dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ierosināt būvniecību un to īstenot. Primārais likumprojekta mērķis ir veicināt energoefektivitātes uzlabošanu daudzdzīvokļu ēkās, kas šobrīd norit gausi.

Likumprojekts paredz papildināt *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 14. pantu („Pārvaldnieka kompetences”) un noteikt, ka pārvaldnieks, lai īstenotu obligāti veicamās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības, ir tiesīgs dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā pasūtīt ēkas energosertifikāciju, ierosināt būvniecību, kā arī veikt citas nepieciešamās darbības būvniecības procesa īstenošanai.

Šo darbību izpildē pārvaldnieks pārstāvētu dzīvokļu īpašnieku kopību ar likumiskā pārstāvja tiesībām.

Rīcība, ja dzīvokļu īpašnieku vairākums neiesaistās lēmumu pieņemšanā

Likumprojekta anotācijā uzsvērts, ka, lai nodrošinātu šādu pārvaldnieka darbību tiesiskumu un pārvaldības principu ievērošanu, piemēram, pēc iespējas optimālu pārvaldīšanas darba metožu izvēli un izmaksu samērošanu ar dzīvokļu īpašnieku maksātspēju, ir paredzēti aizsardzības mehānismi.

Proti, lai pārvaldnieks varētu realizēt viņam dotās tiesības saistībā ar būvniecības procesa īstenošanu, jātiek izpildītiem noteiktiem priekšnoteikumiem. Likumprojekts paredz, ka mājas pārvaldnieks būs tiesīgs veikt minētās darbības, ja:

- par šo darbu veikšanu *Dzīvokļa īpašuma likuma* noteiktajā kārtībā mājas pārvaldnieks vismaz divas reizes triju mēnešu laikā ir sasaucis dzīvokļu īpašnieku kopsapulci vai organizējis aptauju un tā nav bijusi

lemmtiesīga (kopsapulcē vai aptaujā nav piedalījušies dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk par pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem vai vairāk par vienu trešdaļu atkārtotas kopsapulces vai aptaujas gadījumā);

- pārvaldnieka iecere (kopsapulcē vai aptaujā) tiek virzīta, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmu, lai informācija par pārvaldnieka priekšlikumiem un rīcību būtu pieejama un izsekojama. Likumprojekta anotācijā ir uzsvērts, ka šādā gadījumā nav paredzēta iespēja sasaukt kopsapulci vai organizēt aptauju citos alternatīvos veidos, kādus paredz likums, lai nodrošinātos pret iespējamu ļaunprātīgu vai patvaļīgu rīcību (piemēram, fiktīvu kopsapulci vai aptauju organizēšanu).

Iecerēts, ka pārvaldnieks jaunās tiesības varēs izmantot, ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē vai aptaujā par attiecīgajiem jautājumiem būs sasaukta pēc 2025. gada 1. janvāra.

Pašreizējā grozījumu redakcijā arī ietverta atruna, ka, rīkojot atkārtotu kopsapulci vai aptauju, būtu piemērojami *Dzīvokļa īpašuma likuma* noteikumi par atkārtotajām kopsapulcēm un aptaujām.

Anotācijā paskaidrots, ka tādā gadījumā būtu jāievēro *Dzīvokļa īpašuma likuma* grozījumi par atkārtotajām kopsapulcēm un aptaujām, kas stāsies spēkā 2024. gada 1. novembrī. Tie paredz iespēju mājas īpašnieku mazākumam lemt par daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas uzturēšanu un atjaunošanu, ja sākumā sasauktā mājas kopsapulcē kvoruma trūkuma dēļ nav lemttiesīga. Atkārtotu sapulci varēs sasaukt mēneša laikā pēc pirmās kopsapulces, un tā būs lemttiesīga, ja tajā piedalīsies vairāk nekā viena trešdaļa no visiem dzīvokļu īpašniekiem.

Obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību īstenošanai

Primārais likumprojekta mērķis ir veicināt energoefektivitātes uzlabošanu daudzdzīvokļu ēkās, kas šobrīd norit gausi. Dzīvokļu īpašnieku vairākuma pasivitāte nereti sarežģī iespējas uzturēt namu labā stāvoklī ilgā laika periodā. Grozījumu anotācijā norādīts arī uz Eiropas Savienības noteiktajiem klimatneitralitātes mērķiem, kuru sasniegšanai jāpaaugrina dzīvojamo ēku atjaunošanas temps.

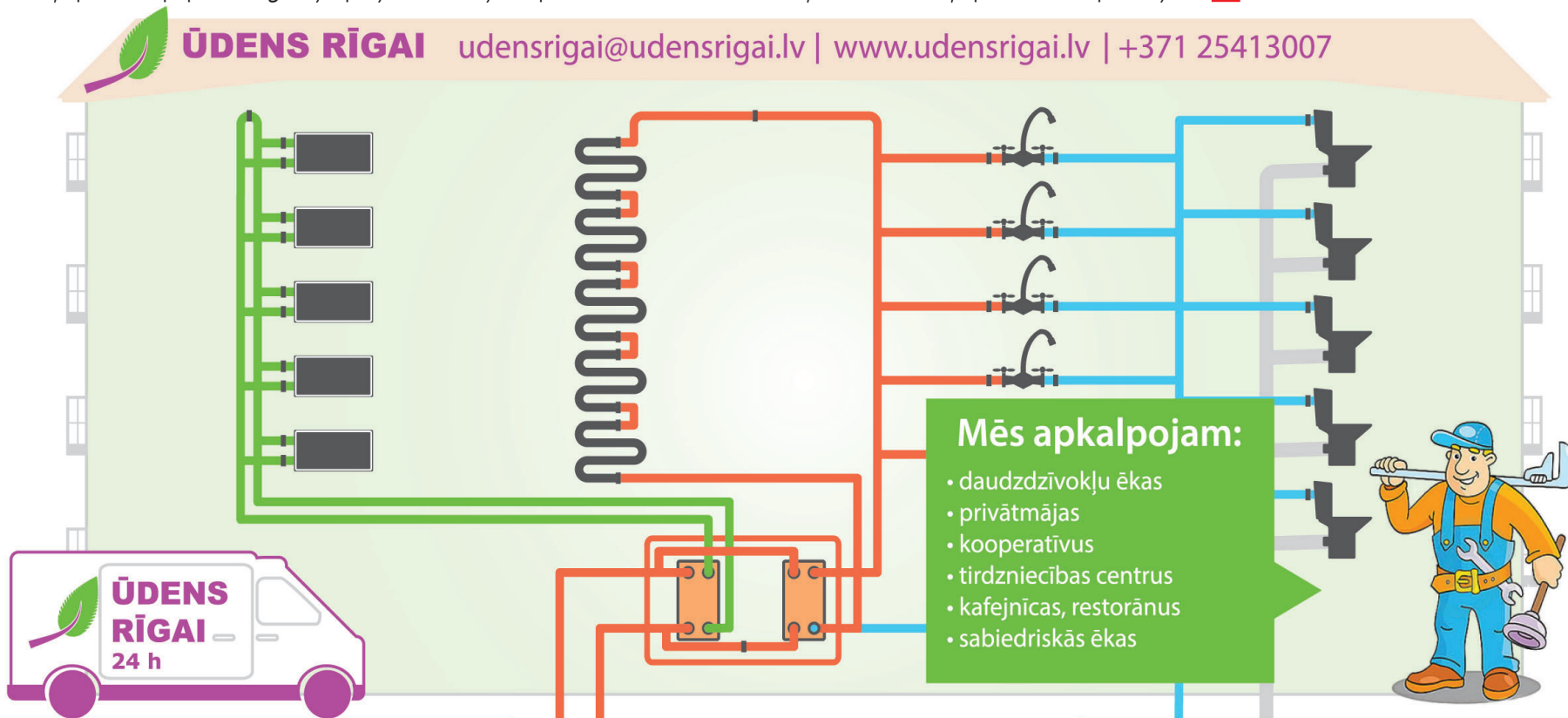
Vienlaikus uzsvērts, ka likuma izmaiņas paredz iespēju pārvaldniekam ierosināt darbus dzīvojamajā mājā attiecībā uz būvniecības procesu arī plašākā izpratnē.

Dzīvokļa īpašuma likuma 6. panta otrajā daļā jau šobrīd ir uzskaitītas vairākas obligātas pārvaldīšanas darbības. Piemēram, likumā kā šāda pārvaldīšanas darbība cita starpā ir minēta dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana), kas ietver arī dzīvojamās mājas energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu nodrošināšanu u.c. darbības.

Likumprojekta anotācijā apkopotas arī judikatūrā pieņemtās atziņas par pārvaldnieka tiesībām rīkoties dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā bez atsevišķa pilnvarojuma saistībā ar darbu izpildi un nepieciešamajiem izdevumiem, kas izriet no obligāti veicamajām darbībām dzīvojamajā mājā, kā arī īpašnieku pienākumu kopīgi segt izdevumus, kas radušies, lai saglabātu, uzturētu un apsaimniekotu konkrēto ēku.

Vienlaikus norādīts, ka rosinātās likuma izmaiņas neparedz pārvaldnieka tiesības kopības vārdā uzņemt finansilās saistības (ņemt aizdevumus kopības vārdā un labā), jo *Dzīvokļa īpašuma likuma* 15.¹ pants noteik, ka šādos gadījumos pārvaldniekam vajag īpašu pilnvarojumu. **K**

ŪDENS RĪGAI udensrigai@udensrigai.lv | www.udensrigai.lv | +371 25413007



Kanalizācijas avāriju dienests

- cauruļvadu skalošana ar hidrodinamisko iekārtu
- iekšējo un ārējo cauruļu aizsprostu likvidēšana ar augstspiediena iekārtu
- aizsprostu likvidēšana ar rokas instrumentiem
- cauruļvadu videoinspekcija

Ūdens apgāde, kanalizācija un apkure

- ūdens apgādes guļvadu nomaiņa un remonts
- maģistrālo kanalizācijas cauruļu nomaiņa un remonts
- ūdens un kanalizācijas stāvvadu nomaiņa un remonts
- apkures sistēmu cauruļvadu izbūve
- ārējās fekālās un lietus kanalizācijas tīklu montāža
- siltumtrašu izbūve
- ūdens hidrantu montāža

Ēku tehniskā apkalpošana

24h avārijas dienesta pakalpojumi

Nekustamo īpašumu inženiersistēmu apkalpošana uz līguma pamata, kurā ietilpst:

- karstā un aukstā ūdens apgādes tīklu apkalpošana
- iekšējo apkures sistēmu apkalpošana
- kanalizācijas tīklu apkalpošana
- individuālo siltummezglu apkalpošana
- elektroapgādes tīklu apkalpošana
- skaitītāju rādījumu nolasišana