

Darīsim KOPĀ!

KĀ EKONOMĒT ELEKTRĪBAS PATĒRĪNU?

Uz lasītāju jautājumiem atbild
sertificēts elektriķis

8.–9. lpp.

GROZĪJUMI DZĪVOKĻU ĪPAŠUMA LIKUMĀ

2.–3. lpp.

Skaidro Ekonomikas ministrijas speciālisti –
kas mainās iedzīvotājiem

№1 (101), janvāris 2017

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

KURŠ NOSAKA, CIK JĀMAKSĀ PAR DZĪVOKLI?

**Astoņi svarīgi
jautājumi par to,
kākus pakalpojumus
apsaimniekotājam
jānodrošina
par iedzīvotāju
samaksāto
naudu!**



Uzmanību, IEDZĪVOTĀJUS IZGLĪTOJOŠS SEMINĀRS JŪRMALĀ!

Kļūstiet īsteni savas mājas saimnieki, kontrolējiet uzkrājumus
un paveiktos remontdarbus!

Viss par dzīvokļu īpašnieku tiesībām – seminārā 24. janvārī.

Vairāk – 4.–5. lpp.

DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKI PĀRM

Kādi grozījumi ieviesti Dzīvokļu īpašuma likumā un vai dzīvokļu īpašniekiem ir pamats baidīties?

Iloņa MILLERE

Izmaiņas Dzīvokļu īpašuma likumā stājās spēkā ar 2017. gada 1. janvāri. Daudzas avizes un interneta ziņu portāli jau pagājušā gada rudenī rakstīja, ka daudzdzīvokļu māju iedzīvotājus gaida teju vai revolucionāras pārmaiņas. Sak' tūlīt uzkrājumi remontdarbu fondā būs obligāts maksājums, kā rezultātā, atkal pieaugs apsaimniekošanas maksa. Taču Ekonomikas ministrijas ierēdņi, kuri izstrādāja likuma izmaiņas noliedz šādus apgalvojumus un uzsver ko citu: "Par sliktu iedzīvotājiem likumā nekas nav iestrādāts! Visi grozījumi tikai atvieglo māju kopīpašnieku piedalīšanos sava īpašuma apsaimniekošanā".

Kas mainījies Dzīvokļu īpašuma likumā? Būtiskas izmaiņas ir daudz:

- dzīvokļa īpašniekam ir pienākums iesniegt dzīvokļa īpašuma tiesības apliecinājošu dokumentu dzīvojamās mājas pārvaldniekam vai personai, kura atbilstoši pārvaldīšanas līguma noteikumiem kārtā mājas lietu;
- personai, kura iegādājusies dzīvokli izolē, ir pienākums norēķināties par komunālajiem maksājumiem sākot ar dienu, kad stājies spēkā tiesas nolēmums par izsoles akta apstiprināšanu;
- dzīvokļa īpašuma atsavināšanas gadījumā darījuma dalībniekiem nekavējoties rakstveidā jāpaziņo dzīvojamās mājas pārvaldniekam par dzīvokļa īpašnieka maiņu;
- dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram veic uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos naudas maksājumus uzkrājumu fondā;

- par atsevišķa īpašuma (dzīvokļa) robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību lēmumu pieņem dzīvokļu īpašnieku kopība (kopsapulce) ar 3/4 PAR;
- kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā pieņem dzīvokļu īpašnieku kopība (kopsapulce) ar 3/4 PAR (iepriekš prasītās 100% piekrišanas vietā);
- ja dzīvokļu īpašnieki lēmumu pieņem nesasaucot kopsapulci, bet aptaujas veidā, par tās organizētāju drīkst būt ne tikai kāds no dzīvokļu īpašniekiem vai pārvaldnieks, bet arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona;
- līdz dzīvokļa īpašuma pirmreizējai reģistrēšanai zemesgrāmatā uz dzīvokļa īpašuma ieguvēju (privatizācijas ceļā) attiecas visas Dzīvokļa īpašuma likuma normas, kas nosaka dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību. **K**

MĀRTIŅŠ AUDERS: „UZKRĀJUMU APJOMS REMONTDARBIEM NEPIEAUGS!”

Likuma grozījumus komentē Ekonomikas ministrijas Būvniecības un mājokļu politikas departamenta direktora vietnieks Mārtiņš Auders.

Runājot par kopīpašumu

– Galvenais iedzīvotāju labā izdarītais grozījums Dzīvokļu īpašumu likumā attiecas uz lēmuma pieņemšanu attiecībā uz kopīpašuma lietošanas kārtības noteikšanu. Iepriekš prasītās simtprocentīgās piekrišanas vietā, likums prasību ir mīkstinājis līdz 3/4 PAR no kopējā dzīvokļu īpašnieku skaita, – uzskata Ekonomikas ministrijas pārstāvis.

– Ko tas nozīmē?

– Skaidrošu ar piemēra palīdzību – dzīvojamās mājas kopīpašnieki vēlas noteikt pagrabā atsevišķu nodalījumu lietošanas kārtību savā mājā, bet dzīvokļu skaits ir 40, bet pagrabā vietas tikai 20 nodalījumiem. Iepriekš sadalījuma apstiprināšanai bija nepieciešama visu 40 dzīvokļu īpašnieku piekrišana, tagad būs pietiekami ar 30 PAR.

– Ļoti bieži saņemam jautājumus par aizlieguma ceļa zīmi uzstādīšanu pie mājas, kas neļautu tur novietot citas automašīnas, kā vien tikai dzīvokļu īpašniekiem piederošās. Pēc

Parastas ceļa zīmes uzstādīšanai, kas aizliedz svešu mašīnu novietošanu pagalmā, pietiek ar parastu balsu vairākumu (50% + 1 balss).

avīzē esošās informācijas, uzņēmums Latvijas valsts ceļi šādam lēmumam pieprasa 100% īpašnieku piekrišanu. Vai uzņēmuma prasības paliks spēkā pēc šiem grozījumiem likumā?

– Mēs jau attiecīgajām iestādēm esam skaidrojuši, ka parastas ceļa zīmes uzstādīšanai, kas aizliedz

svešu mašīnu novietošanu pagalmā, pietiek ar parastu balsu vairākumu (50% +1 balss). Taču, ja iedzīvotāji vēlētos katram dzīvokļa īpašumam piešķirt vienu vietu stāvvietā, tad līdz 2017. gada 1. janvārim būtu nepieciešama 100% īpašnieku piekrišana, bet tagad šāds lēmums tiek apstiprināts ar 3/4 dzīvokļu īpašnieku piekrišanu.

Kā ar radiatoru nomaiņu?

– Tā ir interesanta nianse: grozītais likums noteic, ka pārbūvēt kopējās komunikācijas, kas atrodas atsevišķā dzīvokļa īpašumā drīkst tikai ar pārējo kopīpašnieku atļauju.

– Šis grozījums galvenokārt attiecas uz tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri izlēmuši atteikties no centralizētās siltumapgādes un pieslēgt autonomu gāzes katlu. Šajā gadījumā būs jāsaņem 2/3 pārējo īpašnieku piekrišana.

– Bet vai dzīvokļa īpašniekam būs jāmeklē pārējo piekrišana, ja viņš nolēmis tikai nomainīt savu laiku nokalpojušos radiatorus?

– Būs jāmeklē, bet, tāpat kā iepriekš, pietiks ar 50% +1 dzīvokļu īpašnieka piekrišanu.

– Vai pēc grozījumiem likumā vēl ir saglabāti kādi gadījumi, kad tomēr būs nepieciešama 100% īpašnieku piekrišana?

– Visiem kopīpašniekiem būs jāvienojas gadījumos, ja māja vēlēties palie-

lināt vai samazināt kopīpašuma daļas, piemēram, pārdot daļu kopējā zemes gabala vai būvēt papildu telpas kopējai lietošanai, u.tml.

Iespēja cīnīties ar kārtības traucētājiem

– Tagad likumā ir teikts, ka dzīvokļu īpašnieku kopība drīkst ierobežot atsevišķa dzīvokļa īpašuma lietošanu, ja tiek pārkāpti normatīvie akti.

– Līdz šim dzīvokļu īpašnieku kopība drīkstēja noteikt tikai koplietošanas telpu izmantošanas kārtību, bet nekādi nevarēja ietekmēt dzīvokļa īpašnieka vēlmi dzīvokli izīrēt vai iekārtot tajā biroju.

– Bet ko tad, ja kaimiņiem nepatīk nomnieki – trokšņojoši studenti?

– Īpašniekam ir jāsaprot, ka savu īpašumu viņš drīkst izīrēt kam vien vēlas, bet, ja nomnieki sāk pārkāpt sabiedriskās kārtības noteikumus vai nodara kaitējumu kopīpašumam, tad dzīvokļu īpašnieku kopība var vērsties

Vācijas ražotāja apkures radiatori "KERMI" 25% atlaide no veikala cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

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

Tālrunis: 67612523, 67627695, 26327967
Kandavas iela 41a, Rīga

VESELĪBAS CENTRĀ

Rīga, Lāčplēša iela 24, korp. B

IZNOMĀ TELPAS

Tālrunis: 29720081

Akeju sabiedrība

RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

www.rna.lv

Apsaimniekojam mājas, kurām ir biedrības vai pilnvarotās personas!

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

AIŅU GAIDĀS



tiesā ar prasību par kārtības traucētāju izlikšanu un nodarītā kaitējuma atlīdzināšanu.

Uzkrājumi: tās ir rūpes par īpašuma nākotni

– Par maksājumiem uzkrājumu fondā vēl pagājušā gada rudenī tika sacelsts liels troksnis – plašsaziņas līdzekļi kļūstot par grozījumu spēkā stāšanās iedzīvotājiem vairāk nevarēs nekrāt nākotnē paredzamajiem remontiem. Bet dzīvokļu īpašnieki jau gadiem veic maksājumus uzkrājumu fondā remontdarbiem. Kas tad ir mainījies?

– Mainījies nav nekas. Šis grozījums likumā tika ieviests, lai pārvaldniekam būtu vienkāršāk plānot nākotnē paredzamos darbus. Agrāk iedzīvotāji varēja jautāt: "Kāpēc man tagad jāmaksā par jumta remontu, kas iepļānots pēc pieciem gadiem, ja jumts vēl kalpo labi?" – kaut arī ir pilnīgi skaidrs, ka pēc pieciem gadiem jumtu noteikti vajadzēs remontēt. Likumā ir ieviests grozījums, kas dod pārvaldniekam iespēju plānot darbus un ļoti savlaicīgi piedāvāt dzīvokļu īpašnieku kopībai apspriest šo plānu.

– Vai tad tieši tādā veidā mehānisms nedarbojās arī līdz 2017. gada 1. janvārim?

– Daudzi juristi uzskatīja, ka dzīvokļu īpašnieku tiesības un pienākumi jau ļoti skaidri ir izklāstīti spēkā esošajos normatīvos, bet tomēr bija eksperti, kuri uzstāja, lai likumā precizētu tieši šo normu – pēc dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma, visiem dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums veikt avansa iemaksas par nākotnē plānotajiem remontdarbiem, kurus savā plānā ir uzrādījis pārvaldnieks.

Būs precizējumi

– Latvijas Namu Pārvaldītāju un Apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Ģirts Beikmanis kādā intervijā ir norādījis, ka apsaimniekošanas uzņēmumi no Ekonomikas ministrijas gaida ministru

kabineta noteikumus, kuros būtu precizēta remontdarbu uzkrājumu fonda veidošanas kārtība.

– Tas būs nedaudz citādi. Ir iepļānots, ka tuvākajā laikā ministrija strādās pie Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma, kurā arī tiks precīzi aprakstīts, kā veidojas katras mājas remontdarbu uzkrājuma fonds un, ievērojot kādus principus, šos līdzekļus drīkstēs iztērēt. Šobrīd šie jautājumi ir jāatspoguļo Mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumā. Kaut arī mēs zinām, ka daudzās mājās šādi līgumi vispār netiek slēgti.

Īpašnieku maiņa tiks kontrolēta

– Likuma grozījumos ir teikts, ka dzīvokļa īpašnieku maiņas gadījumā, tā dalībniekiem nekavējoties rakstveidā jāpaziņo dzīvojamās mājas pārvaldniekam par dzīvokļa īpašnieka maiņu. Vai izziņa ir jāiesniedz pirkšanas-pārdošanas līguma noslēgšanas brīdī vai arī pēc jaunā īpašnieka nostiprināšanas zemesgrāmatā?

– Tas ir svarīgs jautājums, jo, ja darījumā iesaistītie noslēdz pirkšanas-pārdošanas līgumu, bet jaunais īpašnieks vilcinās savas īpašuma tiesības nostiprināt zemesgrāmatā, tad dzīvokļa komunālie maksājumi visu šo laiku formāli paliek iepriekšējā īpašnieka atbildībā. Pēc grozījumu spēkā stāšanās dienas, pārdevējs pēc pirkšanas-pārdošanas līguma parakstīšanas šo faktu nekavējoties paziņo pārvaldniekam. Tālāk pārvaldnieks var patstāvīgi sekot tam, kad jaunais īpašnieks ir reģistrējies zemesgrāmatā. Šie grozījumi tika ieviesti, lai īpašnieku maiņas procesu varētu kontrolēt.

Pircējam jāzina patiesība

– Likumā ir parādījusies prasība dzīvokļa pārdošanas gadījumā jauno īpašnieku informēt par esošajiem komunālajiem parādiem. Kam nepieciešama šāda likuma

norma, jo jaunais īpašnieks tik un tā nemaksās iepriekšējā īpašnieka parādus?

– Parasti cilvēks, kurš iegādājas īpašumu vēlas būt pārliecināts, ka mājā nav tā saukto kritisko parādnieku, kuru dēļ, piemēram, ziemas vidū iespējams palikt bez apkures. Taču kā pircējs viņš nevar iegūt uzticamu informāciju par mājas finansiālo stāvokli, jo tādu izsniedz tikai dzīvokļu īpašniekiem. Tagad dzīvokļa pārdevējam ir pienākums pēc pirmā pieprasījuma atnest pircējam izziņu no mājas lietas par parādu situāciju savam dzīvoklim, un, iespējams, visai mājai. Ja parādi ir lieli, pircējs var korigēt pirkuma cenu vai arī atteikties no pirkuma vispār.

– Latvijā joprojām daudzi iedzīvotāji savus dzīvokļus ir privatizējuši, bet nav nostiprinājuši zemesgrāmatā. Grozījumi likumā noteic, ka šo īpašnieku kategorija iegūst vienādas tiesības ar pārējiem dzīvokļu īpašniekiem.

– Šī norma pasvīturo katru privatizētā dzīvokļu īpašnieka, kaut arī viņš nav nostiprinājis savu īpašumu zemesgrāmatā, pienākumu maksāt par komunālajiem pakalpojumiem un apsaimniekošanu gluži tāpat, kā pārējie dzīvokļu īpašnieki.

– Vai šī īpašnieku grupa iegūst arī balsstiesības mājas kopsapulcē?

– Nē.

– Grozījumi Dzīvokļu īpašuma likumā ir stājušies spēkā. Kādi ir Būvniecības un mājokļu politikas departamenta nākamie uzdevumi?

– Kā jau minēju, nākamais darbs ir veikt grozījumus Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, lai precizētu jēdzienu – remontdarbu uzkrājumu fonds. Taču galvenais Būvniecības un mājokļu politikas departamenta izaicinājums ir nobeigt darbu pie likumprojekta Par dzīvojamo telpu īri, kura galvenais mērķis ir Latvijai piesaistīt investorus, ieinteresētus īres namu būvniecībā. Šobrīd Latvijā ārkārtīgi trūkst īres dzīvokļu, tādēļ cilvēki ir spiesti ņemt kredītus un dzīvokļus pirkt. Mēs esam nolēmuši šo situāciju izmainīt. **K**

Tehniskā SALS SMILTIS ar sāli

neiesaiņota vai 50 kg maisos

LAPU UN SNIEGA SAVĀKŠANA UN IZVEŠANA

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

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

IZNOMĀ Lāčplēša iela 24, k. A

BIROJA TELPAS CENTRĀ

IZDEVĪGAS CENAS

Tāl.: **29720081**

PIEJAMAS TELPAS NO 10 LĪDZ 200 KV.M.

AVĪZI BEZ MAKSAS VAR SAŅEMT:

- **Veselības centrā 4**, Krišjāņa Barona ielā 117
- **Bolderājas poliklīnikā**, Kapteiņu ielā 7
- **Ķengaraga medicīnas centrā**, Kaņiera ielā 13
- **Rīgas domes Labklājības departamentā**, Baznīcas ielā 19/23
- **Rīgas sociālā dienesta**
 - Teritoriālajā centrā **Avoti**, Avotu ielā 31, k-2
 - Teritoriālajā centrā **Ķengaraga krasts**, Lomonosova ielā 1, k-19
 - Teritoriālajā centrā **Vidzeme**, Vidrižu ielā 3, Brīvības gatvē 266
 - Teritoriālajā centrā **Purvciems**, Pērnavas ielā 1, 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 apsaimniekotājs filiālēs**
 - Lāčplēša ielā 24, of. 408, Rīgā
 - Daugavas ielā 1, Salaspilī
- **Rīgas namu pārvaldnieks** iecirkņos un nodaļās
- **Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā**, Brīvības ielā 49/53

Nākamo «Darīsim kopā!» numuru gaidiet 9. februārī

Darīsim KOPĀ!

Avīze «Darīsim kopā!»

Izdevējs: SIA «EGO projekts»

Reģistrācijas numurs: 000703294

Telefons: 29172377

Reklāmas nodaļa: 29147618

<http://www.kopaa.lv>

E-pasts: info@kopaa.lv

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas

Apsaimniekotāju Asociāciju

Iespiests: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»

Tirāža: 20 000

Dzīvokļa īpašnieks, viņa tiesības, pienākumi un atbildība pēc Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumiem! Vairāk lasiet 6. lpp

NEPĀRMAKSĀT PAR APSAIMNIEKOŠANU

Semināra laikā iedzīvotājiem skaidros, kā parliecināties, vai apsaimniekošanas maksa ir noteikta taisnīgi, un kā kontrolēt mājas uzkrājumu fonda izlietojumu

Marina MATROŅINA

Janvārī Jūrmalas iedzīvotāji varēs apmeklēt izglītojošu semināru "Kā aprēķināma apsaimniekošanas maksa kalendāram gadam un kādus pakalpojumus dzīvokļu īpašniekiem jāsaņem?". Semināru organizē Rīgas apsaimniekotāju asociācija sadarbībā ar nesen izveidoto Jūrmalas apsaimniekotāju asociāciju. Abu organizāciju mērķis ir vienots – izglītot dzīvokļu īpašniekus un iedrošināt viņus piedalīties savas mājas apsaimniekošanā.

Kādēļ apsaimniekošanas maksa mājā var paaugstināties?

Aleksandrs Sakovskis, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas priekšsēdētājs:

– Latvijas dzīvojamo fondu nosacīti var dalīt divās kategorijās: daudzdzīvokļu mājas, kuras pēc dzīvokļu privatizācijas īpašnieki ir pārņēmuši savā valdījumā – noņēmuši no pašvaldības vai valsts bilances, un mājas, kurās ir tikai privatizēti dzīvokļi, bet tālākās darbības nav veiktas. Otrās grupas mājas ir ļoti lielā pārsvarā un ar to pārvaldīšanu nodarbojas formālā mājas īpašnieka – pašvaldības nozīmētais apsaimniekošanas uzņēmums. Šajās mājās apsaimniekošanas maksas noteikšanu regulē Ministru kabineta noteikumi Nr. 1014 Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Tādēļ maksa var mainīties katru gadu atkarībā no tā, kādus darbus pārvaldnieks ir ielānojis. Iedzīvotājiem tikai ir tiesības uzzināt, par ko viņi veic iemaksas un kontrolēt šo līdzekļu izlietošanu.

Dzīvokļu īpašnieki avīzes redakcijā bieži žēlojas: "Mājā atkal paaugstināja maksu, mūsu piekrišanu pat neprasot!" Vai tiešām apsaimniekotājam ir tiesības tā rīkoties?

Igors Trubko, Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs:

– Ministru kabineta noteikumos Nr. 1014 Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu ir noteikta kārtība, kā pārvaldniekam jāinformē dzīvokļu īpašniekus. Tur ir teikts, ka līdz katra kalendārā gada 15. oktobrim dzīvokļu īpašnieku valdījumā nepārņemto māju iedzīvotāji ir jāiepazīstina ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un plānoto remontdarbu tāmes projektu nākamajam gadam, bet dzīvokļu īpašnieku pienākums ir šo tāmi izskatīt, labot vai arī noraidīt. Ja iedzīvotāji paši neņem dalību šajā procesā, tad apsaimniekotāja cenas ar nākamā gada 1. janvāri stājas spēkā.

Savukārt mājās, kuras dzīvokļu īpašnieki ir pārņēmuši savā valdījumā, apsaimniekošanas maksa ir noteikta līgumā starp apsaimniekošanas uzņēmumu un mājas dzīvokļu īpašniekiem. Vienkārši, – pārvaldnieks bez dzīvokļu īpašnieku akcepta maksu paaugstināt nevar.

Kā zināt, cik pareizi mājas pārvaldnieks ir noteicis maksu par apsaimniekošanu?

Aleksandrs Sakovskis, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas priekšsēdētājs:

– Ministru kabineta noteikumos Nr. 1014 Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas

pārvaldīšanu un apsaimniekošanu un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ir norādīti obligātie ar apsaimniekošanu veicamie darbi. Piemēram, mājas tehniskā apkalpošana un tehniskā apsekošana, mājas un tai piegulošās teritorijas sanitārā kopšana, juridiskie pakalpojumi un pārvaldnieka administratīvie izdevumi. Ministru kabineta noteikumos ir atrodams apsaimniekošanas tāmes paraugs, pēc kura pārvaldniekam ir jāvadās. Tomēr jāatzīst, ka daudzi privātie uzņēmumi, kuri apsaimnieko dzīvokļu īpašnieku pārņemtās mājas šos noteikumus neievēro. Viņi nosaka mājai kaut kādu apsaimniekošanas maksu, kas atbilst vidējai cenai pilsētā, taču svarīgākos pakalpojumus tajā vispār neiekļauj. Tieši tādēļ iedzīvotājiem ir tik svarīgi zināt, kādām pozīcijām jāietilpst apsaimniekošanas maksā un kā viņi var pārbaudīt šo darbu izpildi. Par to iespējams uzzināt izlasot MK noteikumus Nr. 1014 vai arī apmeklējot mūsu seminārus.

Mūsu redakcijā ir sūdzības no iedzīvotājiem, kuri no pārvaldnieka nav varējuši saņemt ne apsaimniekošanas tāmi, ne dokumentus par veiktajiem remontdarbiem, tādēļ arī neredz iespēju kontrolēt mājas līdzekļu izlietojumu. "Lai pārējie iedzīvotāji jūs ievēl par mājas vecāko, tad arī izsniegsim dokumentus", paziņojis pārvaldnieks. Vai viņš rīkojies pareizi?

Igors Trubko, Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs:

– Protams, pārvaldniekam tā rīkoties nebija tiesību. Dzīvokļu īpašuma likumā ir teikts, ka ikvienam dzīvokļa īpašniekam pēc pirmā pieprasījuma ir tiesības saņemt ne tikai apsaimniekošanas darbu tāmi, bet iepazīties ar mājas lietu, tai skaitā ar aktiem par veiktajiem remontdarbiem. Pārvaldnieks, kurš slēpj dokumentāciju, pārkāpj likumu un tiesu praksi ir jau pierādījusi, ka dzīvokļa īpašnieks var vērsties tiesā un prasīt ne tikai sevi interesējošos dokumentus, bet arī prasīt kompensāciju par nodarīto morālo kaitējumu. Ja šādi fakti ir zināmi, vērsieties ar sūdzību Rīgas apsaimniekotāju asociācijā vai arī pie mūsu partneriem – Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijā.

– **Kā jūs varat palīdzēt iedzīvotājiem?**

– Mēs iedosim nepieciešamās veidlapas sarakstei ar pārvaldnieku, konsultēsīm un palīdzēsīm aizstāvēt dzīvokļa īpašnieka tiesības. Lieta nonāks sabiedriskā uzraudzībā.

Aleksandrs Sakovskis, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas priekšsēdētājs:

– Ekonomikas ministrijā apgalvo, ka apsaimniekošanas nozari Latvijā regulējot veselīga konkurence. Tas tik tiešām tā ir, jo ikvienai mājai ir tiesības izraudzīties sev pārvaldīšanas uzņēmumu ar labu



RĪGAS APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA
JŪRMALAS APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA

aicina Jūrmalas iedzīvotājus
uz izglītojošu semināru

**"Kā aprēķināma
apsaimniekošanas maksa
kalendāram gadam
un kādus pakalpojumus dzīvokļu
īpašniekiem jāsaņem?"**

Viss par to, kā dzīvokļu īpašnieki
var iekonomēt un panākt
mājai svarīgu darbu izpildi

Seminārs notiek: otrdien, 24. janvārī
Semināra sākums: 19:30
Norises vieta: Kauguru kultūras nams, Jūrmalā, Raiņa ielā 110
Iepriekš pierakstīties: pa tālruni 27037230 vai elektronisko pastu
jnpa@inbox.lv, info@kopaa.lv

MNIEKOŠANU



Aleksandrs Sakovskis, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas priekšsēdētājs



Igors Trubko, Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs

**RĪGAS APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA
JŪRMALAS APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA**

**aicina Jūrmalas iedzīvotājus
uz izglītojošu semināru**

**“Energoefektivitāte.
Eiropas Savienības
fondu līdzekļu
piesaistes iespējas”**

Seminārs notiek: otrdien, 7. februārī

Semināra sākums: 19:30

Norises vieta: Kauguru kultūras nams,
Jūrmalā, Raiņa ielā 110

Iepriekš pa tālruni **27037230**

pierakstīties: vai elektronisko pastu
jnpa@inbox.lv,
info@kopaa.lv

reputāciju, kurā ievēro un izpilda visu likumā noteikto. Tādēļ apsaimniekošanas uzņēmumi rūpējas par klientiem. Nedomāju, ka pēc sabiedrisko organizāciju iekļaušanās privāts apsaimniekotājs vēl tiesies un turpinās ignorēt dzīvokļu īpašnieku tiesības.

Iedzīvotāji reizēm žēlojas, ka pārvaldnieks veselu gadu ir iekasējis naudu par kāpņu telpas remontu, zāles pļaušanu u.t.t., bet rezultātā zāle ap māju ne reizi tā arī nav nopļauta un kāpņu telpas kā bija neremontētas, tā arī tādās palikušas. Ko darīt šādos gadījumos?

Igors Trubko, Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs:

– Pirmais solis – dzīvokļu īpašniekiem apvienoties un izveidot mājā iedzīvotāju aktīvu, bet vēl labāk, – kopsapulcē izvēlēties mājās padomi vai mājas vecāko, kuram ar 2/3 mājas īpašnieku piekrišanu deleģēt šādas pilnvaras: pārstāvēt mājas intereses pārrunās ar pašvaldību, piedalīties remontdarbu pieņemšanas aktu parakstīšanā, kontrolēt mājas kopējo skaitītāju rādījumus un vēl citas. Šie ir obligāti nosacījumi, lai iedzīvotāji varētu sākt kontrolēt savas mājas naudas plūsmu. Piemēram, Rīgā ir mājas, kurās mājas vecākie nosaka zāles pļaušanas regularitāti, deratizācijas pasākumu nepieciešamību, seko, lai atkritumi tiktu izvesti pietiekami bieži vai arī tas nenotiktu pārāk bieži.

Ko darīt gadījumos, kad mājas iedzīvotājiem pārvaldnieka rēķini šķiet mākslīgi sadārdzināti?

Aleksandrs Sakovskis, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas priekšsēdētājs:

– Katram pakalpojumam ir tirgus cena. Ja rodas šaubas, ka, piemēram, zāles pļaušana maksā pārāk daudz, pārāk dārga ir logu noma, pārāk augsta cena ir pārvaldnieka administratīvajiem pakalpojumiem, tad iedzīvotāji var vērsties Rīgas vai Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijā. Mēs veiksīm tāmes analīzi un informēsim iedzīvotājus par tirgus cenām un risinājumu variantiem gadījumos, ja apsaimniekotājs tik tiešām ir nepamatoti paaugstinājis cenas”.

– Bet vai māja, kura nav pārņemta dzīvokļu īpašnieku valdījumā, var apstrīdēt nozīmētā pārvaldnieka noteiktās cenas?

– Tur jau ir tā lieta, ka apsaimniekošanas izdevumus var ne tikai kontrolēt, bet arī apstrīdēt. Tam normatīvajos aktos ir paredzēta speciāla procedūra. Tiesa gan, nozīmētais mājas pārvaldnieks var palikt pie sava, apgalvojot, ka par lētāku cenu viņš darbus veikt nespēs. Tad risinājums ir tikai viens – iedzīvotājiem māja jāpārņem savā valdījumā, jāizvēlas cits apsaimniekotājs vai jāsāk īpašumu apsaimniekot pašiem.

Cilvēki baidās, ka apsaimniekot māju pašiem viņiem neizdosies nezināšanas dēļ, turklāt tas būs daudz dārgāk.

Aleksandrs Sakovskis, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas priekšsēdētājs:

– Lūk, plaši izplatīts mīts, jo, piemēram, Jūrmalā šobrīd ir pietiekami daudz dzīvokļu īpašnieku biedrību (*DzīKS*), kas apsaimnieko savas mājas un apsaimniekošanas maksa vienmēr ir izrādījusies zemāka nekā iepriekš, bet paveiktie remonta un labiekārtošanas darbi – krietni vairāk. Taču neviens nevar piespiest māju atteikties no esošā apsaimniekotāja. Reizēm par stimulu mainīt apsaimniekotāju kalpo kaut vai tas, ka pēc mājas pārņemšanas pašu valdījumā, dzīvokļu īpašnieki var piedalīties visos procesos un pārrunās ar jauno pārvaldnieku, kas rezultātā vienmēr dod līdzekļu ekonomiju.

Zināma arī cita galējība – privātie apsaimniekotāji mājām piedāvā ļoti zemu apsaimniekošanas maksu tikai pēc tam izrādās, ka tajā ietilpst vien pārvaldnieka darba alga, bet par visu citu iedzīvotāji maksā no remontdarbu uzkrājumu fonda līdzekļiem.

Igors Trubko, Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs:

– Lai māja, apsaimniekošanas uzņēmuma nomaņas gadījumā, iekonomētu, bet nepaliktu zaudētājos, dzīvokļu īpašniekiem ir nepieciešamas nelielas zināšanas par savām tiesībām un pienākumiem. Par visiem zemūdens akmeņiem, kuriem var uzskriet apsaimniekošanas maksas noteikšanas procesā un naudas tērēšanas procesa organizēšanā, Jūrmalas iedzīvotājiem mēs skaidrosim izglītojošā seminārā 24. janvārī Kauguros, bet Rīgas iedzīvotājiem – februārī (datums – nākamajā avīzes “*Darīsim kopā!*” numurā). **K**

PĒC GĀZES – UZ TIRGU

No šā gada 3. aprīļa ikvienam dabasgāzes lietotājam Latvijā būs iespēja brīvi izvēlēties tirgotāju

Ekonomikas ministrija izstrādājusi un iesniegusi izskatīšanai Ministru kabineta komitejas sēdē Ministru kabineta noteikumu projektu „Dabasgāzes tirdzniecības un lietošanas noteikumi”, kas noteiks atvērta dabasgāzes tirgus darbības principus, paredzot no 3. aprīļa visiem dabasgāzes lietotājiem tiesības brīvi izvēlēties dabasgāzes tirgotāju.

Ekonomikas ministrijas mērķis ir dabasgāzes tirdzniecības procesu padarīt pēc iespējas vienkāršāku un lietotājam saprotamu. Tāpēc kā efektīvāks un lietotājam ērtāks apkalpošanas risinājums izvēlēts modelis, kurā visas darbības saistībā ar klientu apkalpošanu nodrošina tirgotājs – VIENS LĪGUMS, VIENS RĒĶINS UN VIENA KLIENTU APKALPOŠANAS VIETA, sadales sistēmas operatora ziņā atstājot dabasgāzes sadales sistēmas tehniskos jautājumus. Līdzīgs risinājums šobrīd tiek īstenots elektroenerģijas tirdzniecībā un atzinīgi novērtēts no lietotāju puses.

Mājsaimniecības lietotājiem paredzēta pakāpeniska tirgus atvēršana – t.i., arī pēc 2017. gada 3. aprīļa tie mājsaimniecības lietotāji, kuri nevēlēsies mainīt tirgotāju, turpinās saņemt dabasgāzi no esošā tirgotāja par Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas regulētu cenu, tādējādi kļūstot par saistītajiem lietotājiem. Šādā gadījumā pienākums piegādāt dabasgāzi saistītajiem lietotājiem par regulētu cenu ir noteikts publiskajam tirgotājam, kas līdz 2019. gadam būs *AS Latvijas Gāze*.

Savukārt komersantiem līdz šā gada 15. jūnijam jāizvēlas dabasgāzes tirgotājs, ar kuru slēgt dabasgāzes tirdzniecības līgumu. Ja komersants nenoslēgs jaunu līgumu, līdz šā gada 1. jūlijam dabasgāzi tam piegādās esošais tirgotājs, bet pēc 1. jūlija tas saņems dabasgāzi pēdējās garantētās piegādes ietvaros par SPRK apstiprinātu cenu plus 20%.

JAUNAIS GADS BEZ PARĀDIEM

**Rīgas namu pārvaldnieks
aicina noslēgt izlīgumu**

Sākoties jaunajam gadam, daudzi cilvēki izvērta sev dažādas aņemšanās – kāds ir nolēmis nodarboties ar sportu, kāds atteikties no kaitīgajiem ieradumiem, cits vēlas uzsākt jaunu dzīvi bez parādiem. Ja jums ir izveidojies *Rīgas namu pārvaldnieks* komunālo maksājumu parāds un nevarat apmaksāt visu summu uzreiz, ir risinājums – noslēgt izlīgumu un apmaksāt parādu pakāpeniski, turklāt ar iespēju dzēst līdz pat 90% līgumsoda!

Pirmkārt, lai noslēgtu izlīgumu par pakāpenisku parāda samaksu, nepieciešams vērsties jebkurā no 11 *RNP* klientu apkalpošanas centriem, kuru darba laikus un adreses iespējams atrast šajā saitē.

Tātad, ja esat nolēmuši pilnībā apmaksāt parādu uzreiz vienā maksājumā, kas sakrājies uz to brīdi, kad tiek noslēgts izlīgums, jums nenāksies maksāt 90% no aprēķinātajam soda sankcijām.

Ja jūs nevarat dzēst parādu uzreiz, klientu apkalpošanas centrā šo summu iespējams sadalīt mazākos maksājumos līdz pat 18 mēnešus ilgā periodā. Taču izdevīgāk parādu apmaksāt, ja ne uzreiz, tad pusgada laikā – tādējādi soda sankciju summa tiks samazināta par 60%. Jo ilgāks apmaksas periods, jo mazāka līgumsoda daļa tiek dzēsta (pēc pilnīgas izlīguma izpildes). Periodā no 6 līdz 12 mēnešiem dzēšamā līgumsoda daļa sastādīs 50%, no 12 līdz 18 mēnešiem – 40%.

Vēl lielāks soda naudas samazinājums attiecībā pret izlīguma termiņu tiek piemērots, slēdzot izlīgumu ar klientu – pensionāru, invalīdu, daudz bērnu ģimenes pārstāvi, vai kuram piešķirts maznodrošinātās (trūcīgās) personas (ģimenes) statuss. Tie ir cilvēki ar invaliditāti, pensionāri, daudz bērnu ģimenes un cilvēki ar maznodrošinātā statusu. Ja apmaksājat parādu uzreiz pilnā apmērā vienā maksājumā, tad jānomaksā tikai 10% aprēķinātā līgumsoda. Gadījumā, ja vēlaties šo summu sadalīt uz 6 mēnešiem, samazinājums tiek piemērots 85% apmērā, ja šis termiņš ir 6 līdz 12 mēneši – 70%, bet periodā no 12 līdz 18 mēnešiem – 60%. *riga.lv*

Svarīgākais no DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA LIKUMA

Ar grozījumiem, kas stājas spēkā 1.01.2017

(...)

II nodaļa

Dzīvokļa īpašnieks, viņa tiesības, pienākumi un atbildība

8. pants. Dzīvokļa īpašnieks

(1) Dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu un īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā.

(2) Līdz dzīvokļa īpašuma pirmreizējai reģistrēšanai zemesgrāmatā uz dzīvokļa īpašuma ieguvēju attiecas visas šā likuma normas, kas nosaka dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, izņemot tās likumā noteiktās tiesības, kuras dzīvokļa īpašuma ieguvējs iegūst tikai pēc dzīvokļa īpašuma reģistrēšanas zemesgrāmatā.

9. pants. Dzīvokļa īpašnieka tiesības

Dzīvokļa īpašniekam attiecībā uz dzīvokļa īpašumu ir pilnīgas varas tiesības, tai skaitā tiesības:

- 1) valdīt un lietot dzīvokļa īpašumu, iegūt no tā labumu, izmantot to pēc sava ieskats mantas pavairošanai un vispār lietot to jebkādā veidā, ciktāl dzīvokļa īpašnieku neierobežo likumi un ciktāl tas nerada traucējumus citiem dzīvokļu īpašniekiem;
- 2) atsavināt, tai skaitā dāvināt, dzīvokļa īpašumu;
- 3) iekļāt un citādi apgrūtināt ar lietu tiesībām dzīvokļa īpašumu;
- 4) nodot dzīvokļa īpašumu lietošanā citām personām;
- 5) iemitināt dzīvokļa īpašumā ģimenes locekļus un citas personas;
- 6) piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā;
- 7) lietot kopīpašumā esošo daļu, ciktāl lietošanas ierobežojumus nenosaka šajā likumā noteiktajā kārtībā pieņemtie dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi.

10. pants. Dzīvokļa īpašnieka pienākumi

- (1) Dzīvokļa īpašniekam ir pienākums:
 - 1) piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā;
 - 2) segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13. pantā noteiktajā kārtībā;
 - 3) norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana);
 - 4) maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus;
 - 5) maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes;
 - 6) saudzīgi izturēties pret kopīpašumā esošo daļu, ievērot tās lietošanas noteikumus, kā arī normatīvajos aktos noteiktās sanitārās, ugunsdrošības un citas prasības, lai neradītu aizskārumu citu cilvēku drošībai un veselībai, apkārtējās vides kvalitātei, un raudzīties, lai šos noteikumus un prasības ievērotu personas, kas iemitinātas viņa dzīvokļa īpašumā;
 - 7) nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvarotiem speciālistiem veikt dzīvokļa īpašumā darbības, kas nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai, kā arī nodrošināt iespēju apsekot atsevišķo īpašumu;
 - 8) pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus;
 - 9) ievērot dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktos dzīvokļu īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus;

(10) atsavinot dzīvokļa īpašumu, informēt dzīvokļa īpašuma ieguvēju par tām dzīvokļa īpašnieka neizpildītajām saistībām, kuras attiecas uz dzīvokļa īpašuma lietošanu;

(11) iesniegt dzīvokļa īpašuma tiesības apliecināšanu dokumentu dzīvojamās mājas pārvaldniekam vai personai, kura atbilstoši pārvaldīšanas līguma noteikumiem kārto mājas lietu.

(2) Pienākums norēķināties par šā panta pirmās daļas 2., 3. un 5. punktā norādītajiem maksājumiem attiecībā uz izsoles rezultātā iegūtu dzīvokļa īpašumu dzīvokļa īpašuma ieguvējam ir ar dienu, kad stājas spēkā tiesas nolēmums par izsoles akta apstiprināšanu.

(3) Dzīvokļa īpašuma atsavināšanas gadījumā darījuma dalībnieki nekavējoties rakstveidā paziņo dzīvojamās mājas pārvaldniekam par dzīvokļa īpašnieka maiņu. Dzīvokļa īpašuma ieguvējs pēc darījuma noslēgšanas iesniedz īpašuma tiesības apliecināšanu dokumentu dzīvojamās mājas pārvaldniekam vai personai, kura atbilstoši pārvaldīšanas līguma noteikumiem kārto mājas lietu.

Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības, ievērojot normatīvo aktu prasības, pārbūvēt atsevišķo īpašumu norobežojošos logus un durvis bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi citādi.

11. pants. Dzīvokļa īpašnieka tiesības rekonstruēt, renovēt vai restaurēt dzīvokļa īpašumu

(1) Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, bet ievērojot normatīvo aktu prasības, rekonstruēt, renovēt vai restaurēt (turpmāk – pārbūvēt) atsevišķo īpašumu, ciktāl tas neskar kopīpašumā esošo daļu vai citus dzīvokļu īpašumus.

(2) Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības, ievērojot normatīvo aktu prasības, pārbūvēt atsevišķo īpašumu norobežojošos logus un durvis bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi citādi.

(3) Ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu šajā likumā noteiktajā kārtībā.

(4) Ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar citu atsevišķo īpašumu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt attiecīgā dzīvokļa īpašnieka piekrišanu.

12. pants. Dzīvokļu īpašnieku pirkuma tiesības

(1) Atsavinot dzīvokļa īpašumu, pārējiem attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem nav pirkuma un izpirkuma tiesību, izņemot gadījumus, kad dzīvokļu īpašnieku kopība par to pieņemusi lēmumu šajā likumā noteiktajā kārtībā un zemesgrāmatā izdarīta atzīme par pirkuma tiesību pastāvēšanu.

(2) Pirkuma tiesības īstenojamas Civillikumā noteiktajā kārtībā.

13. pants. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu segšana

(1) Dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā.

(2) Dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz:

1) kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai komunikāciju nomaīņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas;

2) pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

(21) Dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram veic uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos naudas maksājumus uzkrājumu fondā šā panta pirmajā un otrajā daļā paredzēto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai. Pieņemot minēto lēmumu, dzīvokļu īpašnieku kopība izvērtē dokumentus, kas pamato attiecīgo darbību veikšanu vai to izmaksu efektivitāti.

(22) Šā panta 2.1. daļā minēto naudas maksājumu veikšanas un izmantošanas kārtību nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

(3) Pieņemot šā panta otrajā daļā minēto lēmumu, dzīvokļu īpašnieku kopība izvērtē dokumentus, kas pamato attiecīgo darbību izmaksu efektivitāti atbilstoši šā panta otrās daļas 1. un 2. punktā noteiktajam.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016. likumu, kas stājas spēkā 01.01.2017.)

14. pants. Dzīvokļa īpašnieka atbildība

(1) Dzīvokļa īpašnieks par zaudējumu nodarīšanu citiem dzīvokļu īpašniekiem vai citām personām ir atbildīgs normatīvajos aktos, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumos vai savstarpēji noslēgtajos līgumos noteiktajā kārtībā.

(2) Ja dzīvokļa īpašniekam zaudējumu segšanai nav citas mantas, Civillikuma likumā noteiktajā kārtībā var vērst piezīni uz dzīvokļa īpašumu, vienlaikus izliekot dzīvokļa īpašnieku, viņa ģimenes locekļus un citas dzīvokļa īpašumā iemitinātas personas.

(3) Dzīvokļa īpašumu var atsavināt Civillikuma likumā noteiktajā kārtībā, vienlaikus izliekot dzīvokļa īpašnieku, viņa ģimenes locekļus un citas dzīvokļa īpašumā iemitinātas personas, ja dzīvokļa īpašnieks, viņa ģimenes locekļi vai cita dzīvokļa īpašumā iemitinātā persona pārkāpj normatīvo aktu prasības, kas attiecas ar dzīvokļa īpašuma izmantošanu, tai skaitā sanitārās un ugunsdrošības normas, un tādējādi rada aizskārumu citu cilvēku drošībai un veselībai, apkārtējās vides kvalitātei.

(4) Prasību par dzīvokļa īpašuma atsavināšanu šā panta trešajā daļā noteiktajos gadījumos var celt ikviens dzīvokļa īpašnieks.

Nākamajā numurā lasiet Dzīvokļa īpašuma likuma sadaļu «Dzīvokļu īpašnieku kopība» un uzziniet, kā pareizi pieņemt lēmumus savā mājā!

MĀJĀ NAV ŪDENS, VAINĪGA ZIEMA

Kā rīkoties, ja mājā aizsalušas caurules, un kurš maksās par atkausēšanu?

A. ŠEVČENKO

Janvārī, kā jau tas ziemas mēnesī pieklājas, Latvijā uznāca sals. Kam par to prieks, bet kam – gluži otrādi? Redakcijā vērsās cilvēki, kuriem ar sala iestāšanos aizsala ūdensvads. Kaut arī daudzās mājās šī nelaime ir pazīstama un notiek katru gadu, tik un tā jautājumi dzīvokļu īpašniekiem ir nemainīgi: «Kam prasīt palīdzību, lai ūdensvadu atkausētu? Cik ātrā laikā atbildīgo dienestu darbiniekiem ir jāierodas un jāsniedz palīdzība?»

Avārija Mildas ielā

– Es jau piecpadsmit gadus dzīvoju divstāvu dzīvoklī Mildas ielā 2, Rīgā, – stāsta Ludmila. Senāk ūdensvads strādāja labi, bet nu jau beidzamos divus gadus pēc kārtas, caurules aizsalst. Pie kam bez ūdens palieku tikai es, bet pirmajā stāvā dzīvošie kaimiņi nežēlojas. Esmu otrās grupas invalīde, un, kad ūdensvads atkal ir aizsalis, ūdeni sagādāt man ir ļoti sarežģīti.

Ludmila zvanija uzņēmumam *Rīgas ūdens*, bet tur saņēma atbildi, ka cauruļu atkausēšanu ir jāveic mājas pārvaldniekam. Tādu pašu atbildi iedzīvotāja saņēma Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā.

– Apsaimniekošanas uzņēmumā teica, ka meistari atbrauks tikai jaunās nedēļas pirmdienā, kaut es viņiem zvaniju ceturtdienā. Un man vismaz trīs dienas jādzīvo bez ūdens?

Rīgas ūdens visiem nepalīdzēs

Uzņēmumā *Rīgas ūdens* skaidro, ka dzeramā ūdens piegādes mašīnas ar cisternām ūdeni piegādā tikai tiem objektiem Rīgā, kas bez ūdens paliekuši uzņēmuma vainas dēļ:

– Kā likums tās ir privātmājas, kur ūdenspadeve pārtraukta, jo aizsalušas caurules, kas atrodas *Rīgas ūdens* atbildības zonā. Caurules ir izvietotas uz zemes gabala robežas vai gar sarkano līniju. Gadījumā, ja caurules ir aizsalušas mājas īpašnieka zemes gabalā vai arī pašā mājā, tad atkausēšana ir īpašnieka rūpes un problēma. Tāpat viņam nāksies pirkt vai atvest ūdeni līdz laikam, kamēr avārija nebūs novērsta.

– **Ko darīt gadījumā, kad aizsalis daudzdzīvokļu mājas iekšējais ūdensvads?**

– Tādā gadījumā cauruļu atkausēšanu un ūdens piegādi ir jānodrošina pārvaldniekam.

Ūdensapgādes uzņēmumā paskaidroja, ka ne visas caurules iespējams uzreiz atkausēt. Piemēram, ja sals skāris plastmasas caurules, tad iedzīvotājiem nāksies gaidīt līdz to dabiskajai atkušānai.

Kāpēc neaizsalst daudzstāvu māju ūdensvadi?

Par aizsalušu ūdensvadu atkausēšanas jautājumiem pieredzē dalās uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* darbinieki:

– Vienlaikus ar āra temperatūras strauju pazemināšanos, dzīvoklī pazūd ūdens. Kā zināt notikušā cēloni – vai tas saistīts ar ūdensvada remontdarbiem vai pie vainas mājas stāvvadu aizsalšana?

– Runājot par to ūdensvada daļu, kas ir mājas pārvaldnieka atbildības zonā – aiz uzņēmuma *Rīgas ūdens* ievadskaitītāja, jāņem vērā, ka var gadīties situācijas, ka pievads līdz mājai atrodas zemē. Pēdējā laikā šādu cauruļu aizsalšanas avārijas bieži netiek novērotas. Parasti cieš nelielu – 4 līdz 10 dzīvokļu mājas, sevišķi laikā, kad termometra stabiliņš noslīd zem mīnus 15 grādu atzīmes, – stāsta *SIA Rīgas namu pārvaldnieks* Komunikācijas nodaļas projektu vadītāja Santa Vaļuma. – Šo māju ūdens pievada caurules ir izvietotas šahtās pārāk tuvu zemes virskārtai, tādēļ mīnusiem palielinoties, pieaug arī varbūtība, ka zeme sasals arvien dziļāk un līdz ar to arī caurules. Savukārt lielo daudzstāvu daudzdzīvokļu māju ūdensvada pievadi ir pietiekamā dziļumā, turklāt izvietoti tehniskajās šahtās, bet iekšējie cauruļvadi atrodas pietiekoši siltos pagrabos. Caurules šādās mājās arī visbiežāk ir siltinātas. Īsto aizsalšanas cēloni zina tikai tie uzņēmuma darbinieki, kuri, saņēmuši izsaukumu uz avārijas adresi, dodas veikt apsekošanu.

Kurš piegādās ūdeni?

– **Ko darīt iedzīvotājiem, ja viņu mājā ir aizsalis ūdensvads?**

– Ja iedzīvotājiem ir radušās aizdomas, ka ūdens pazudis aizsalušu cauruļu dēļ, tad ir jāzvana uz vienoto *SIA Rīgas namu pārvaldnieks* informatīvo tālruni **8900** un jāreģistrē pieteikums. Pēc telefoniskā iesnieguma saņemšanas, ar zvaniņtāju sazināsies un vienosies par tālākajām darbībām, bet pēc mājas apsekošanas darīs zināmu, kāds būs risinājums.

Cik ātrā laikā caurules jāatkausē?

Šis jautājums paliek bez konkrētas atbildes, jo tādas nemaz nav. Saskaņā ar normatīvajiem aktiem, cauruļvadu aizsalšana tiek uzskatīta par avāriju. Atbildīgo dienestu pienākums ir avāriju novērst “pēc iespējas ātrāk”, taču precīzi termiņi netiek norādīti. Iedzīvotāji vajadzētu ņemt vērā, ka dienās, kad āra gaisa temperatūra ir zemāka par mīnus 15 grādiem, māju pārvaldnieki un uzņēmums *Rīgas ūdens* saņem daudz avāriju pieteikumu, tādēļ avāriju likvidēšanas brigādes pie cietušajiem ierodas rindas kārtībā.



– **Ja ūdenspadeves atjaunošanas darbi draud ievilkties, tad kurš ir atbildīgs par dzeramā ūdens piegādi mājai?**

– Ikvienā gadījumā, kad mājā ir pārtraukta ūdenspadeve – avārijas, ieilguša ūdensvada remonta vai aizsalušu cauruļvadu dēļ, *SIA Rīgas namu pārvaldnieks* pēc pirmā pieprasījuma nodrošina iedzīvotājiem ūdens piegādi cisternās. Lai pieteiktu šo pakalpojumu, iedzīvotājiem ir jāzvana uz vienoto klientu informatīvo tālruni **8900** vai arī jāinformē savas mājas pārvaldnieks (viņa tālrunis ir uzrādīts katra dzīvokļa īpašnieka profilā portālā www.e-parvaldnieks.lv).

Dažus glābs tikai atkusnis

– **Vai aizsalušas caurules ir iespējams atkausēt?**

– Bieži to ir iespējams izdarīt, taču jāievēro vairāki faktori. Pirmais un svarīgākais – jānovērtē vieta, kur notikusi aizsalšana. Ja sasalšana notikusi guļvadā, kurš atrodas zem zemes, tad remontdarbos būs jāpielieto rakšanas darbi. Tas nozīmē – būs nepieciešams ilgāks laiks un lielāki līdzekļi.

– **Kurš maksā par šiem darbiem?**

– Cauruļu atkausēšana neietilpst mājas apsaimniekošanas maksā, tādēļ norēķināšanās par šādas avārijas likvidēšanu tiks iekļauta rēķinā kā papildu maksājums.

– **Vai tas nozīmē, ka atsevišķām mājām, iespējams, izdevīgāk gaidīt dabiskā atkušņa iestāšanos?**

– Tas nozīmē, ka katras mājas situācija ir jārisina individuāli. Ūdensvada atrakšana ne vienmēr ir labākais risinājums, jo sevišķi, ja āra temperatūra stabili turas zema zem – 15 grādiem). Var gadīties, ka atraktais un atkausētais cauruļu posms pēc dažām dienām atkal ir aizsalis... Bez tam iedzīvotājiem ir jāzina, ka atkausēt iespējams tikai čuguna ūdensvada posmus.

Garantēts risinājums – cauruļu siltināšana

– **Daudzi iedzīvotāji atzīstas, ka viņu mājā caurules aizsalst katru zimu. Vai ir risinājums, kas šo problēmu risina vienu reizi, bet uz visiem laikiem?**

– Jā, ir mājas, kuru ūdensvada pievadi ir nepietiekamā dziļumā un ir caurules, kuras nav siltinātas. Šādu māju iedzīvotājiem ir jāsasauca dzīvokļu īpašnieku kopsapulce un kopā ar pārvaldnieku jāatrod risinājums. Labākais un arī pārliecinošākais risinājums ir cauruļvadu nomaīņa uz jaunām – atbilstoši siltinātām caurulēm. Tikai jāatceras, ka šādu apjomīgu remontdarbu veikšanai nepieciešami atbilstoši finanšu līdzekļi. Vispirms pārvaldniekam ir jāpasūta un jāpasaka ūdensvada nomaīņas projekts, pēc tam jāizpilda remontdarbi. Ja dzīvokļu īpašnieku kopība piekrīt nomaīņai, tam nāksies izmantot jau esošos mājas uzkrājumus nākotnē plānotiem remontdarbiem, vai arī veidot uzkrājumus tieši šim mērķim.

– **Kuri apsaimniekotāja uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks speciālisti iedzīvotājiem palīdzēs tikt skaidrībā par šiem remontdarbiem?**

– Vispirms pēc palīdzības var vērsties pie katras mājas pārvaldnieka, tad – iecirkņa inženiera vai arī apsaimniekošanas uzņēmuma iecirkņa priekšnieka. **K**

MĀJĀ NEPATIKŠANAS AR EL KO DARĪT?

Ja sprieguma svārstību dēļ dzīvoklī izdeg visas elektroiekārtas, tad ne vienmēr vainīgs tikai apsaimniekotājs

Ilona MILLERE

Vai iespējams ietaupīt elektroenerģijas patēriņu, visas apgaismes spuldzes nomainot uz energoefektīviem gaismas ķermeņiem? Ko darīt gadījumā, ja rodas aizdomas, ka dzīvokļa elektroenerģiju zog kaimiņš? Uz šiem un vēl ne mazums citiem jautājumiem atbild sertificēts elektriķis Vadims Stojans.

Nolaidība vai nejausība?

Pagājušajā mēnesī kļuva zināms par ugunsgrēku daudzdzīvokļu mājā Salaspilī, kur iedzīvotājiem pēkšņi pārdega visas sadzīves elektroierīces. Eksperti nekavējoties visu vainu novēlēja uz mājas elektrosistēmu un neapmierinošo vadu stāvokli. Vai tas nozīmē, ka līdzīga nelaime var notikt ikvienā padomju laikā būvētajā daudzdzīvokļu mājā?

– Es pieļauju, ka avāriju Skolas ielā izraisīja tā sauktā “nulles”, vai arī vienotā neitrālā vada (PEN), kas ir četru dzīslu vada vienotais neitrālais vads trīsfāžu sistēmā, saka V. Stojans. “Nulles” aizdegšanās tik tiešām var notikt jebkurā mājā un vienmēr tā nav apsaimniekošanas uzņēmuma elektriķa nolaidība.

Bīstamās “nulles” pārvērtības

– **Kā tas iespējams? Mājā viss normāli strādā, bet, pēkšņi, – bla-dāc, – deguma smaka un visas elektroierīces jau pārdegušas! Kādam taču par to ir jābūt vainīgam!**

– “Nulles” aizdegšanos mājā var izraisīt daudz kas, piemēram, vada deformācija, kaut vai neliela savēršanās, kas izprovocē karšanu. Ja karst kāds no fāzes vadiem, tad notiek īss pārrāvums, kam sekos elektrības pazušana mājā.

– **Bet, ja karst “nulles” vads?**

– Ja mājā pazūd neitrālais jeb “nulles” vads, tad notiek apbrīnojamas lietas. Trīs fāžu pieslēgumam līnijas spriegums ir 380 volti, izmantojot minēto četru dzīslu kabeli, to var sadalīt tā, ka katrā dzīslā ir vienas fāzes spri-

egums – 220 volti (pie kāda strādā arī visas mūsu sadzīves elektroierīces). Ja šādā situācijā pazūd neitrālais vads, kas visām trim dzīslām ir kopīgs, tad vienas fāzes patērētāji pēkšņi saņem to spriegumu, kāda ir pieslēgtā slodze – 380 voltus. Protams, sadzīves elektroierīces pārdeg.

Garantiju nav nevienam

– **Mājas iedzīvotāji stāstīja, ka visus nelaime vienādi nepiemeklēja. Dažiem tējkannas sadega, citiem televizori turpina strādāt. Kā tas varēja notikt?**

– Tik tiešām, pazūdot “nullei” izdeg ne visas elektroierīces, bet tikai tā daļa, kas bija pieslēgtas trīsfāžu pieslēguma. Sanāk kā loterijā, jo neviens nezina, no kāda pieslēguma viņa dzīvoklī pienāk elektrība, tādēļ vieni – vinnē, bet citi – zaudē.

– **Jūs sakāt, ka pie katastrofas vienmēr noteikti nav vainīgs apsaimniekotājs. Bet kā lai iedzīvotāji sevi pasargā?**

– Protams tas ir atkarīgs no profilaktiskā darba, ko mājas elektrosistēmai nodrošina apsaimniekotājs. Piemēram, es rekomendēju vienu

reizi pusgadā uzaicināt mājā sertificētu elektriķi. Iedzīvotājiem uz divām stundām atslēgs elektrību, bet tajā laikā veiks pilnu mājas elektrosistēmas pārbaudi: kur būs nepieciešams, kādu vadu nostieps, kādu papildu piestiprinās. Taču pilnīgu garantiju no “nulles” pārdešanas tas nedos – vienmēr var būt neparedzētu apstākļu sakrītība (strādnieki kaut ko pagrabā dara un nejauši aizķer kabeli, mājā negaidīti palielinās slodze vai elektrosadales skapī ielien kažķis). Bēda var notikt, bet ne vienmēr iedzīvotāji atradīs vainīgo.

Vectēvu laika metodes vēl darbojas

– **Vai dzīvokļa īpašnieks pats nevar kaut kā nodrošināties pret sprieguma svārstībām?**

– No “nulles” sadegšanas dzīvokļa elektroierīces var pasargāt ar seno paņēmienu – sprieguma stabilizētāju. Agrāk mūsu tēvu jaunībā šis melnās dūcošās kastītes bija katrā dzīvoklī un sargāja vērtīgāko tehniku, bieži vien – televizoru. Tagad stabilizatorus izmanto būvlaukumos, jo “nulles” pazušana daudzdzīvokļu mājās pēc notikumu skaita, tomēr ir reta avārija.

– **Ko darīt, ja dzīvoklī pazūdis elektrība un sāk smirdēt pēc kūstošas plastmasas?**

– Kad mājā ir pazudusi “nulle” un no ierindas viena aiz otras sāk iziet elektroierīces, iedzīvotājiem ir svarīgi nesastrādāt muļķības. Nekādā gadījumā uz ierīcēm nedrīkst liet ūdeni, ja laikus no rozetes nav izrauta kontaktdakša vai izskrūvēti korķi.

Galvenais padoms – gādāji par savu drošību! Ja saozat deguma smaku, pirmais, izskrūvējiet korķus. Neraujiet elektriskās ierīces aiz vada, jo vada apvalks var būt uzkaršis vai pat jau izkusis.

Var saņemt strāvas triecienu!

– **Vai tiešām “nulles” pazušana ir nopietnāka avārija, kas mūs dzīvoklī var piemeklēt?**

– Mans pienākums ir cilvēkus brīdināt, kā tā tas tik tiešām ir. Ne jau tējkannas vai ledusskapja sadegšana ir ļaunākais, kas var notikt. Var ciest arī cilvēki.

– **Kā jūs to domājat?**

– Sāksim ar to, ka padomju gadu apbūvē nav atsevišķas zemējuma kontūras. Daudzos dzīvokļos remontu laikā

JŪS JAUTĀJĀT!

Sertificētais elektriķis Vadims Stojans atbild uz mūsu lasītāju jautājumiem

Kāpēc pieaudzis koplietošanas elektroenerģijas rēķins?

✉ **“Mūsu mājā Rīgā, Bīķer-nieku ielā 33, beidzamajā laikā notiek brīnumi ar rēķiniem par koplietošanas elektroenerģijas patēriņu. Agrāk mēs maksājām 2,20 eiro no dzīvokļa mēnesī, bet sākot ar oktobri, rēķini ir pieauguši līdz 6,50 eiro mēnesī. Veicot aprēķinu, izrādījās, ka māja mēnesī pārmaksā aptuveni 350 eiro. Kā lai izskaidro, kas noticis?”**

– Elektrības zagšana Latvijā ir ļoti izplatīta problēma. Jo dārgāka kļūst elektroenerģija, jo vairāk atsevišķiem cilvēkiem rodas kāre pieslēgties svešiem skaitītājiem, vai arī mājas koplietošanas elektrības skaitītājam. Ja blēdis pieslēdzas tikai

kaimiņam, tad visu skādi nomaksā tikai cietušais, bet ar tādu pašu iznācību var pieslēgties skaitītājam, lai par tēriņiem maksā visa māja.

Ja mājā strauji pieaug koplietošanas elektroenerģijas patēriņš, tad noteikti ir jāmeklē cēlonis. Diemžēl atsevišķiem pārvaldniekiem tāpat kā uzņēmuma *Sadales tīkls* inspektoriem ir maza vēlētānās reakģēt uz šādām iedzīvotāju sūdzībām. Viņus interesē, lai rēķini tiktu nomaksāti. Turklāt ļoti bieži apsaimniekošanas uzņēmumā nemaz nav pietiekami kvalificēti speciālisti un aprīkojums, lai nelikumīgu pieslēgumu atklātu. Tādā gadījumā mājas iedzīvotājiem jāpieņem lēmums pieaicināt sertificētu elektriķi un jāatrisina viņa darba apmaksas iespēja no mājas kopējā uzkrājumu fonda. Sertificēts meistars veiks mājas energosistēmas revīziju.

Universālas taksas par šādu pakalpojumu nav, bet vidēji revīzija var izmaksāt ap 200 eiro. Mājas iedzīvotājiem atliek izdomāt: samaksāt par pārbaudi un noķert zagli vai katru mēnesi pārmaksāt no 50–100 eiro par koplietošanas elektrības patēriņu.

Vai ir vērts iegādāties energoefektīvās spuldzītes?

✉ **“Nesen dzīvoklim iegādājos energoefektīvās spuldzītes, iztērēju 15 eiro un neieguvu nekādu rezultātu, ja nu vienīgi pretēju gaidītajam. Ja ar vecās paaudzes lampiņām mēnesī tērēju aptuveni 170 kilovatus mēnesī, tad tagad apmaksāju par 220 kilovatiem. Nezinu gan, kas notiek, bet jūtos aizvainota”. Ludmila, Imantā**

– **Daudzi cilvēki nomokās ar jautājumu, vai ir jēga dzīvokļos mainīt apgaismojumu uz energoefektīvām lampiņām?**

– Vecajām LED-lampām ir zema kvalitāte, maksā vismaz 5 eiro un tās dod maz gaismas.

Vecās luminiscentās lampas ir neērtas ar to, ka ieslēdzot, uzreiz nedod maksimālo gaismu, tām nepieciešams laiks sasilšanai. Jaunajām luminiscentajām lampām arī ir paliela cena (ap 5 eiro), taču tās vairs nevajag iesildīt, tūdaļ pēc ieslēgšanas tās spīd ar visu paredzēto spožumu. Savukārt par trūkumu jāuzskata ieslēgšanas-izslēgšanas ciklu ierobežojums. Tas nozīmē, ka tādā telpā, kā sanitārais mezgls, šīs lampiņas nebūs īsti piemērotas, jo var ātri izdegt. Vecās paaudzes spuldzītes maksāja 30 centus un kalpoja, kamēr izdega.

Kādēļ pēc vecās paaudzes spuldžu nomaiņas uz energoefektīvajām lampām Ludmila maksāja vairāk, bez pārbaudes komentēt grūti. Iespējams, lietotāja, cerot uz ietaupījumu, tās turēja ilgāku laiku ieslēgtas, vai, reizē ar jaunajām lampām, dzīvoklī parādījās vēl kāda jaudīga elektroiekārta. Ja vēlaties manu viedokli, tad teikšu, ka ar spuldžu nomaiņu lielu ekonomiju panākt neizdosies. Reālu ietaupījumu var iegūt izkopjot personīgus elektroierīču lietošanas paradumus.

EKTRĪBU.



ir izveidoti lokālie zemējumi, savienojot "zemi" ar "nulli". Tas nozīmē, ka "nulles" degšanas laikā sadzīves tehnikas korpusi saņem teju vai 400 voltu stipru spriegumu. Pie-skarties šādam korpusam (piemēram, ledusskapim) ir ļoti bīstami, vēl bīstamāk ir ar otru roku pieķerties, piemēram, radiatoram vai izlietnei. Vissliktākais scenārijs notiek tad, kad strāvas triecienu saņem ne tikai nepareizi sazēmētā dzīvokļa īpašnieks, bet vēl kāds kaimiņš, kurš tieši tajā pašā laikā pieķēries radiatoriem.

– Varbūt, kamēr vēl nelaime nav notikusi, mājai mazliet patērēties un izveidot pareizu zemējuma sistēmu?

– Ja ap māju ir izveidots īsts zemējuma kontūrs, tad tas pilnībā pasargās gan iedzīvotājus, gan viņu sadzīves tehniku arī "nulles" aizdegšanās laikā. Ja mājai ir piecu dzīslu elektroapgādes sistēma, tad pazūdot "nullei", viss liekais sprieguma aiziet zemē.

Tikai praktiski nevienai padomju gados celtajai daudzdzīvokļu mājai Latvijā nav sava zemējuma kontūra,

tādēļ, ka tā ierīkošana ir dārga un ne vienmēr lietderīga.

– Kas mums tagad atliek, baidīties saņemt strāvas triecienu no jebkuras elektroietaisies jebkurā brīdī?

– Nevajag baidīties, bet piesargāties. Saņemt stipru strāvas triecienu no sava dzīvokļa ierīcēm "nulles" pazūšanas gadījumā, iespējams tikai liktenīgas apstākļu sakrītības rezultātā. Mans padoms, ja mājā ir elektroavārija, NEKO ar rokām neaiztieciēt un gaidiet speciālistu palīdzību. **K**

Ekonomija vai krāpniecība?

“Rīgā joprojām tiek reklamētas brīnumierīces, kas dzīvokļos it kā ļaus ietaupīt elektroenerģijas patēriņu. Darbības princips nav skaidrs, bet pārdevēji aicina ierīci iespraust kontaktligzdā un nākamajā mēnesī gaidīt rezultātu. Tiek solīta elektroenerģijas patēriņa samazināšanās 20-30% apmērā. Vai ir vērts tērēt naudu tādai ierīcei?” Dmitrijs

– Esmu dzirdējis, ka Latvijas iedzīvotājiem piedāvā iegādāties tā sauktās kompensācijas baterijas dzīvokļiem. Ražotāji tik tiešām apgalvo, ka šī baterija palīdzēs kompensēt daļu reaktīvās jaudas, kā rezultātā samazināsies mēneša elektroenerģijas patēriņš dzīvoklī. Jā, reklāmas pamatā ir pareiza reaktīvā komponenta kompensēšanas teorija, bet vai kastīte, kas maksā 25 eiro tiešām spēj izpildīt visai sarežģīto funkciju, paliek strīdīgs jautājums. Iespējams kastītē slēpjas tikai lampiņa un pāris vadiņi. Īstas kompensācijas baterijas Rīgā darbojas tirdzniecības centros, kur ir ļoti liels elektroenerģijas patēriņš apgaismes un apsildes nodrošināšanai. Šīs ierīces ir kārtīgu galdu izmērā, un tik

tiešām nodrošina elektropatēriņa ekonomiju. Dzīvokļa patēriņam izskaitļotu iekārtu diezin vai kāds vispār ir uzprojektējis.

Vai taisnība jaunajam “gudrajam” skaitītājam?

“Uzņēmums Sadales tīkls manam dzīvoklim uzstādīja jaunu “gudro” skaitītāju un patēriņš tūdaļ ievērojami pieauga, kaut gan nekas manos ieradumos un dzīvokļa aprīkojumā mainīts netika. Kas tā par bezjēdzību?”

– Fizikā pastāv tāds jēdziens kā aktīvā un reaktīvā jauda. Lai to būtu vieglāk saprast, skaidrošu ar alus kausa piemēru. Alus kausā ir kā alus, tā putu slānis, par kuru mēs samaksājam, taču tiešā veidā izdzert nevaram. Reaktīvā jauda ir šādas elektriskās putas, kuras tiešā veidā nepiedalās mūsu dzīvokļu apgaismošanā vai elektroierīču darbināšanā. Pieļauju, ka vecā parauga Sadales tīkls skaitītāji nebija tik precīzi, lai spētu uzskaitīt reaktīvo jaudu, bet jaunie, attālināti nolasāmie, elektroniskie skaitītāji to uzskaita.

Tādēļ daudziem lietotājiem pēc skaitītāju nomaiņas, elektroenerģijas patēriņš var nedaudz palielināties. **K**

ELEKTROENERĢIJAS JAUNUMI

Kurš būs patiesais labuma guvējs?

Pagājušajā mēnesī uzņēmuma *Latvenergo* finanšu direktors Guntars Baļčuns paziņoja, ka līdz 2022. gadam uzņēmumam ir jāpaaugstina rentabilitāte. Uzņēmuma kapitāla pieaugums 2015. gadā sastādīja 4,1%, bet pēc 6 gadiem šis rādītājs jāpalielina līdz 6%. Informācijai, – enerģētikā šis rādītājs svārstās vidēji no 5,2 līdz 7,7% gadā.

2022. gadā *Latvenergo* sola saviem akcionāriem izmaksāt dividendes 80% apmērā no uzņēmuma peļņas.

Parastais pakalpojuma lietotājs vēlēties uzzināt, par kādiem skaitļiem ir runa, tādēļ varam darīt zināmu, ka 2016. gada pirmos 9 mēnešus *Latvenergo* ir nobeidzīs ar 678 miljoni lielu apgrozījumu. Tas ir par 1% mazāk nekā iepriekšējā gadā, taču uzņēmuma peļņa palielinājusies par 37,5% jeb 94,3 miljoniem eiro. Ja uzņēmumam izdosies saglabāt esošo apgrozījumu un palielināt rentabilitāti, tad 2022. gadā akcionāri var cerēt uz aptuveni 150 miljoniem eiro.

Jautājums, kas būs laimīgie, kuri nopelnīs uz *Latvenergo* rentabilitātes pieauguma (kas nebūtu iespējams bez elektroenerģiju cenas paaugstināšanas)? Tā būs valsts – koncerna patiesā īpašniece. Tātad rekordlielās dividendes tiešā veidā nonāks valsts budžetā.

Katram lietotājam – jaunu skaitītāju

Latvijā turpinās veco mehānisko elektroenerģijas skaitītāju nomaiņa uz jaunajiem elektroniskajiem skaitītājiem. Uzņēmums *Latvenergo* plāno visā valsts teritorijā “gudros” skaitītājus uzstādīt līdz 2022. gadam.

Skaitītāju nomaiņa ir viens no uzņēmuma ilglaicīgās stratēģijas pasākumiem – kā paskaidroja *Latvenergo* skaitītāji ir ne, elektroniskie pieciešami pēc iespējas precīzākai elektroenerģijas uzskaitēi. Pasākumam katru gadu tiks tērēti 100 miljoni eiro.

Pašlaik jaunās paaudzes skaitītāji ir uzstādīti 230 tūkstošiem lietotāju, starp kuriem ir daudz daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji. Vēl 50 tūkstošus iekārtu plānots uzstādīt tuvākajā laikā.

Cik maksās atteikšanās no “padomju” sistēmas?

Uzņēmuma *Latvenergo* valdes priekšsēdētājs Āris Žīgurs paziņoja, ka Latvijā ir pieņemts politisks lēmums par atdalīšanos no bijušās Padomju Savienības elektroapgādes sistēmas. Lai politika, kur politika, bet Latvijas sinhronizēšanās ar Eiropas tīkliem kārtējo reizi būs jāapmaksā valsts iedzīvotājiem.

Pašreizējā elektroapgādes sistēma ir “padomju” laika mantojums, tajā savienotas tādās valstis kā Latvija, Lietuva, Igaunija, Baltkrievija un Krievija. Lai no sistēmas izstātos, *Latvenergo* būs jātērē līdzekļi, kurus apmaksās parastie ikdienas elektroenerģijas lietotāji. Vienīgais, kas šobrīd nav skaidrs, – cik ļoti tas ietekmēs tarifus. Pēc Ā. Žīgura vārdiem, ļoti daudz atkarīgs no tā, cik naudas projekta realizācijai Latvija varēs piesaistīt no Eiropas Savienības fondiem. Taču tas, ka līdz 2025. gadam valstij no “padomju” sistēmas ir jāatslēdzas, ir pilnīgi skaidrs.

Komunālo pakalpojumu sniedzēju peļņa samazināsies!

Decembrī Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija nolēma, ka dabasgāzes, elektroenerģijas un ūdens piegādātāji būs spiesti samazināt savu apetīti.

Regulatora sabiedrisko attiecību vadītāja Ieva Bethere aģentūrai *LETA* paziņoja, ka visiem regulatora uzraudzītā tirgus dalībniekiem tika samazinātas kapitāla pieauguma likmes. Piemēram dabas gāzes piegādes uzņēmumiem kapitāla pieauguma likme nedrīkstēs pārsniegt 4,68%, ūdensapgādes uzņēmumiem šī likme būs 4,6%, bet elektroapgādes uzņēmumi varēs nopelnīt 4,43%. Salīdzinājumam, 2015. gadā uzņēmums *Latvijas gāze* uz kapitāla pieauguma nopelnīja 6,1%, Sadales tīkls – 5%, bet uzņēmums *Rīgas ūdens* no sava kapitāla nopelnīja 5,8%.

Šāds regulatora lēmums nozīmē, ka kārtējo reizi pārskatot tarifus, komunālo pakalpojumu sniedzēji tiek ierobežoti. **K**

APSAIMNIEKOTĀJA NOMAINĀ,

16 dzīvokļu īpašnieki izglāba māju, kapitāli izremontēja pagrabu, darbos ietaupīja vairāk nekā 55 tūkstošus eiro un tagad gatavojas pilnai mājas renovācijai



Iedzīvotāji paši tirija apdraudēto pagrabu, izveda vairākus konteinerus ar atkritumiem.



Neatkārtojamā Jaunmilgrāvja koka apbūve, diemžēl daudzām mājām ir nepieciešams steidzams remonts.

O. BLUKIS

Tieši pirms gada – 2016. gada februārī nelaime notika Rīgā, Dagdas ielā 3. Mājā nestspēju zaudēja pagraba pārsegums un pirmā stāva grīda iebruka. Par laimi neviens necieta, tikai iedzīvotājus nācās evakuēt. Šobrīd ir zināms, ka remonts mājai izmaksājis 35 tūkstošus eiro, kurus tagad iedzīvotāji atmaksā. Šādas nelaimes Rīgā notiek, bet šoreiz mēs pastāstīsim citādu mājas stāstu – uzreiz pasakot, ka beigas ir labas. Arī mūsu stāsta varone ir ļoti veca 16 dzīvokļu koka māja Rīgā, Ezera ielā 5A, tikai tās dzīvokļu īpašnieki laikus sajuta nelaimes tuvošanos, uztaisīja remontu, iekonomēja gandrīz 60 tūkstošus eiro un šobrīd pretendē uz dalību energoefektivitātes paaugstināšanas programmā ar Eiropas Savienības fondu līdzfinansējumu.

Ar malkas apkuri un sausajām tualetēm

Ezera ielas apkaimē ir ne mazums koka ēku, diemžēl, daudzas no tām ir avārijas stāvoklī.

– Nams Ezera ielā 5A ir būvēts 1890. gadā, kad Milgrābenā (Jaunmilgrāvi) darbu uzsāka Jākoba Kārļa Jesena porcelāna fabrika. Mūsu māja ir fabrikas strādnieku māja, – stāsta dzīvokļa īpašniece Ruta, – cienījamā vecuma dēļ, jau

padomju gados, māja tika atzīta par dzīvošanai nepiemērotu, kā rezultātā, nekādi apsaimniekošanas darbi veikti netika.

Taču deviņdesmitajos gados dzīvošanai nederīgie dzīvokļi tika nodoti privatizēšanai, tādēļ daļai mājas radās īpašnieki. Šobrīd šie cilvēki ir spiesti cīnīties par sava īpašuma glābšanu.

– Apkure mums ir autonoma, māja daļēji tiek apkurināta ar malku, daļēji ar gāzi. Dažiem dzīvokļiem piebūvēs vēl ir saglabājušās sausās tualetes, – stāsta

Ruta. Es šeit sāku dzīvot 2002. gadā un iesākumā likās, – viss ir labi.

Šādus tādus darbus iedzīvotāji veica pašu spēkiem – kurš salaboja nojumi, kurš fasādes dēļus pienagroja. Pagalmā ir zaļā zona, – pietiek vietas puķu dobumam, var pat gurķus audzināt!

Taču pēc pāris mierīgi nodzīvotiem gadiem Ruta saprata, ka mājai nepieciešams pamatīgs remonts.

“Un ko jūs gribat?!”

– Pati devos uz apsaimniekošanas uzņēmumu, lai pieprasītu mājas tehnisko apsekošanu. Uz šo lūgumu mums piedāvāja kāpņu telpās uztaisīt kosmētisko remontu. Taču katram bija skaidrs, ka tas mājai nav vajadzīgs – sliktākajā gadījumā sienas paši varējām nokrāsot. Apsaimniekošanas uzņēmuma iecirkņa inženieris man tieši noprasīja: “Ko jūs galā gribat?”, bet es atbildēt nemācēju, jo nezināju, kas tik vecai mājai ir nepieciešams.

2014. gadā mājā notika pirmā dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, kurā kā neprivatizēto dzīvokļu īpašumu valdītājs piedalījās arī Rīgas domes pārstāvis.

– Diemžēl sapulce beidzās ar – neko. Lēmumu pieņemt nevarējām, jo remontdarbu plānu apsaimniekotājs tā arī nebija sagatavojis, – atceras Ruta.

Taču nākamais, 2015. gads, pierādīja, ka iedzīvotāji nebija satraukušies velti un tāpat vien pārvaldniekam prasījuši remontdarbu plānu. Pirmā stāva dzīvokļu grīdās parādījās biedinošas plaisas, plaisas kļuva redzamas arī citu dzīvokļu sienās. Beidzot veiktās apsekošanas slēdziens bija nepārprotams – mājas pagrabs ir avārijas stāvoklī, tā pārsegumi ir zaudējuši nestspēju un var iebrukt jebkurā brīdī.

Prātam neaptverama nauda!

Ruta atceras:

– Mājas apsaimniekotājs paziņoja, ka iedzīvotājiem remonts kopā izmak-

sās aptuveni 85 tūkstošus eiro, turklāt aptuveni 3 tūkstošus eiro no summas jāsamaksā uzreiz. Bet man, kā lielākā mājas dzīvokļa īpašniecei, bija jāiemaksā aptuveni 10 tūkstoši. Milzīga summa priekš manām iespējām!

Avārijas stāvoklis un nerealā pārvaldnieka piestādītā tāme lika aizdomāties visiem mājas dzīvokļu īpašniekiem. Beidzot īpašnieki pieņēma lēmumu – ņemt māju savā valdījumā un par apsaimniekotāju izvēlēties privātu uzņēmumu – AS Rīgas namu apsaimniekotājs.

– Toreiz mēs vēl nezinājām, cik mums māja izmaksās. Paši veicām būvniecības firmu aptauju un izvēlējamies pagraba nostiprināšanas piedāvājumu par 28 tūkstošiem eiro. Pie viena uzzinājām, ka remontdarbu veikšanai nav

nepieciešams dārga projekta izstrāde, pilnīgi pietiek ar Būvvaldes akceptētu konstruktīvo risinājumu plānu, kas izmaksāja apmēram 500 eiro.

Jaunais pārvaldnieks iedzīvotājiem atļāva sākt darbus, bet norēķināties par tiem vairāku gadu laikā. Tādā veidā apsaimniekošanas maksa mājai nepalīdinājās 10 reizes, kā tas, pēc līdzīgas avārijas novēršanas, notika raksta ievadā pieminētajai mājai Dagdas ielā 3.

Nākamais solis – renovācija

Šobrīd mājas pagrabs nostiprināts ar jauniem balstiem, notīrītas un nostiprinātas sijas. Pēc būvnieku teiktā, pagrabs šobrīd ir pilnīgi drošs.

Māja ir tikai 16 dzīvokļi, bet iedzīvotāji vēlas pilnu renovāciju.



A IETAUPIJA NAUDU!



2015. gadā kāpņu telpas grīdā parādījās biedinošas plaisas, kļuva skaidrs, ka pirmais stāvs var iebrukt pagrabā.

– Pārējos darbus gribam veikt pilnas renovācijas ietvaros, piesaistot pieejamo Eiropas Savienības fondu atbalstu. Šī projekta ietvaros vēlamies sasniegt rādītājus, kas nodrošinātu līdzfinansējumu 50% apmērā, – stāsta idejas pārņemtie mājas iedzīvotāji.

Tagad vismaz iedzīvotājiem ir skaidrs, cik daudz darbu mājai obligāti jāizdara – jāstiprina pamati, jāremontē sausās tualetes un tā tik tālāk. Daudz darbu neliela māja var veikt pašu spēkiem, ir pārliecināti iedzīvotāji.

– Piemēram, uztaisīt apmales gar pamatiem remontu, – rāda Ruta. – Mājā dzīvo jauni vīrieši, starp viņiem ir arī būvnieki. Taču šeit mēs saskaramies ar pašvaldības dzīvokļu īrnieku absolūto vienaldzību. Viņi domā: "Nekas, ja šī māja sabruks, man tik un tā iedos jaunu dzīvokli, varbūt vēl labāku par šo!" Bet es esmu īpašniece un, ja kaut kas notiks, neviens man neko vietā nedos, tieši tādēļ nevaru sēdēt un turēt rokas klēpī saliktas.

Tagad dzīvokļu īpašnieki ir apmierināti, ka paši var piedalīties mājas pārvaldīšanā, sekot līdzi tās stāvoklim, un, galvenais – ka ir atraduši apsaimniekošanas uzņēmumu, kurš viņiem pa īstam palīdz.

Cerība uz valsts un Eiropas atbalstu

Stāstījumu turpina Ruta: "Pēc sarunas ar Rīgas namu apsaimnie-

kotājs galveno inženieri ir skaidrs, ka nepieciešami vismaz 100 tūkstoši eiro, lai māju pilnībā savestu kārtībā. Ja mūsu bijušais apsaimniekotājs savlaicīgi būtu veicis remontdarbus, iespējams, mums šobrīd nenāktos tik dārgi maksāt. Lūk, tikai viens piemērs: mājai vietām trūkst lietussūdens notekas, tādēļ nokrišņu ūdens gadiem tecēja uz fasādi. Koka mājai tā ilgstoši nevar pieļaut – dēļi ir satrunējuši. Tagad mums jāskaita nauda fasādes remontam, bet pirms 10 gadiem būtu pieticis tikai ar lietussūdens notekas sistēmas savešanu kārtībā.

Lēmums par pilnu mājas renovāciju tik nelielai mājai nebija viegls, jo, darbu izpildei nāksies ņemt kredītu. Taču valsts programmas administrators – attīstības finanšu institūcija Altum – pieļauj siltināšanai ņemto kredītu atmaksas termiņu 20 gadu periodā.

– Veicu aprēķinus un mans secinājums ir šāds: ja vien mums ļaus piedalīties programmā, tad vidēji katra mūsu mājas ģimene ik mēnesi papildu maksās 15–17 eiro. Šādu summu var atļauties praktiski katrs. Ņemot vērā, ka mēs ceram 50% atgūt kā Eiropas savienības līdzfinansējumu, pilna mājas renovācija mums izmaksās lētāk, nekā pirms gada iepriekšējā pārvaldnieka piedāvātais pagrabu remonts, – secina Ruta. **K**



Māja Ezera ielā 5A fabrikas strādnieku vajadzībām būvēta 1890. gadā.

“GALVENAIS – TĪRĪBA UN VENTILĀCIJA!”

Situāciju mājā Ezera ielā 5A komentē būvdarbu izpildītājs un būvuzņēmuma Panda VA vadītājs Viktors Isajevs:

– Objektā mēs strādājam divus mēnešus un šobrīd pagrabas ir pilnībā izremontētas – visas konstrukcijas nostiprinātas un drošas. Savukārt līdz avārijas situācijai māja nonāca tā iemesla dēļ, ka pagrabā nepārtraukti tecēja kanalizācija, kas uzturēja ārkārtīgi augstu mitruma līmeni. Vēlos iedzīvotājiem atgādināt, ka ikvienam pagrabam ir jābūt tīram un labi ventilētam, tikai tā konstrukcijas saglabāsies veselas.

Rīgā ir ļoti daudz vecu māju ar problēmām pagrabos. Ja iedzīvotāji laikus neattapsies un nesāks remontus, sevišķi tas attiecas uz ģieģeļu būvēm, māja var vienkārši

sabrukt. Nelaimi var izprovocēt pat tāds “sīkums”, kā garām braucoša smagā mašīna, kuras svars izraisa pietiekamu vibrāciju.

Par to, ka jūsu mājas pagrabā viss nav labākajā kārtībā liecina plaisu parādīšanās sienās. Starp citu problēmas var rasties arī mājās bez pagrabiem – ja starp grīdu un izolējošo slāni uz grunts nav pietiekami laba ventilācija, grīdas sijas jau var būt satrunējušas un pamatīgs remonts ir garantēts.

Mans padoms – sekojiet pagrabu stāvoklim un atcerieties, ka laicīgi veikts remonts ļaus ietaupīt daudz naudas. Ja nevarat saprast, kas īsti pagrabā notiek un kādēļ zem kājām sāk šūpoties grīda, vaicāriet speciālistiem. Mūsu uzņēmums ne tikai veic remontus, bet izpilda arī objektu apsekošanas darbus. **K**



Pagrabu sijas pirms un pēc remonta.



VAI ĪPAŠNIEKU DRĪKST IZLIKST NO PRIVATIZĒTA DZĪVOKĻA?

Piedzenot parādus, izņēmumu nav – attieksme ir vienādi bargā kā pret ģimenēm ar nepilngadīgiem bērniem, tā arī pret pensionāriem un invalīdiem



“Mēs dzīvojam privatizētā dzīvoklī, bet, kad pirms diviem gadiem zaudēju darbu, kļuva par komunālo maksājumu parādnieku. Parāda summa kopumā nebija tik liela – tikai 2000 eiro, arī mana dzīvokļa novērtējums ir tikai 3500 eiro. Taču šobrīd lieta ir nonākusi līdz zvērinātam tiesu izpildītājam, kurš jau ir paziņojis par dzīvokļa pārdošanu izsolē. Tā vienkārši... Bet es vēl līdz šim nevaru saprast, kā cilvēku var izlikt no viņa privātīpašuma, kurā tas ieguldījis tik daudz darba un naudas?” Roberts

Liene VARGA

Diemžēl šādos sevi mierinošos maldos dzīvo liela daļa Latvijas iedzīvotāju, viņi ir pārliecināti, ka saimnieku no privatizēta dzīvokļa izlikt nedrīkst. Citi uzskata, ka par parādiem aiz paša dzīvokļa durvīm nenonāks ģimene, ja tajā aug mazgadīgi bērni, kā arī saudzīgāk izrīkosies ar pensionāriem vai invalīdiem. Bet īstenība ir vienkārša un skarba: nevienā likumā nav paredzēti izņēmumi atsevišķām parādnieku grupām. Likums pasaka tieši un skaidri – par komunālajiem pakalpojumiem ir jāmaksā, bet, ja cilvēks ir kļuvis par parādnieku, jāreķinās, ka var zaudēt arī dzīvokli.

Par to, kāda ir Latvijā pastāvošā kārtība parādnieku aizsardzībai, stāsta mūsu konsultants – jurists **Aleksandrs Aleksejenko**.

– Par ko cilvēku drīkst izlikt no SOCIĀLĀ dzīvokļa?

– Par to, ka viņš nemaksā īri vai ir parādā par komunālajiem maksājumiem vairāk nekā trīs mēnešus (likuma Par dzīvojamo telpu īri 28² pants). Izlikšana var notikt labprātīgi vai ar tiesas spriedumu. Pret cilvēka gribu un bez tiesas sprieduma viņu no dzīvokļa izlikt nedrīkst.

– Par ko cilvēku drīkst izlikt no neprivatizēta PAŠVALDĪBAS dzīvokļa?

– Atbilde tā pati, kas iepriekš – cilvēks nemaksā īri un neapmaksā komunālos maksājumus trīs mēnešus pēc kārtas.

Par parādiem, sacīsim, citiem cilvēkiem, kreditoriem, telekomunikāciju uzņēmumiem, u.tml., no pašvaldības dzīvokļiem neizliet. Sociālie vai pašvaldības dzīvokļi nav parādnieka ĪPAŠUMS un nevar kalpot par naudas atgūšanas avotu.

– Par ko cilvēku drīkst izlikt no viņa PRIVĀTĪPAŠUMA?

– Dzīvokļa īpašnieku var izlikt, ja viņam ir uzkrājušās neizpildītas parādsaistības (ne tikai pret apsaimniekošanas uzņēmumu), tiesa ir pieņēmusi lēmumu par parāda piedziņu, bet tiesu izpildītājs neredz iespēju vērst piedziņu uz kādu citu cilvēkam piederošu mantu, kā vien uz viņa nekustamo īpašumu – dzīvokli (Civilprocesa likums 570 pants: Piedziņas vērsšana uz parādnieka nekustamo īpašumu pieļaujama, ja, piemērojot citus piespiedu izpildes līdzekļus, piedzinēja prasījumu saprātīgā termiņā nav iespējams apmierināt.). Iesākumā tiesu izpildītājam ir jācenšas parādus piedzīt vērst prasību uz parādnieka darba algu, norakstot naudas līdzekļus no viņa konta, pārdojot parādniekam piederošus vērtspapirus, automašīnas un citus kustamos līdzekļus. Ja parādniekam nekā no iepriekš uzskaitītā nepieder, tad atliek vienīgi parādnieka nekustamā manta – dzīvoklis. Tātad tiesu izpildītājs tikai izpilda likumā noteikto.

– Vai parādnieku drīkst izlikt no dzīvokļa (vienalga, sociālā, pašvaldības vai privātā), ja ģimenē aug bērni, kuri vēl nav sasnieguši pilngadību?

– Protams, drīkst. Taču šādā situācijā ir jāievēro svarīga nianse: ģimenei ar nepilngadīgiem bērniem pēc izlikšanas jāierāda cita

dzīvojamā platība. Ja kreditors sniedz prasību tiesā par parāda piedziņu, zinot, ka parādnieka ģimenē ir nepilngadīgi bērni, tad viņam tas jā dara zināms tiesai. Savukārt tiesai, pieņemot šādu prasības pieteikumu, trīs dienu laikā jāinformē bāriņtiesa, ka viņu tiesvedībā nonākusi lieta, kuras gaitā iespējama nepilngadīgu personu izlikšana no dzīvokļa. Bāriņtiesas pienākums ir šos faktus darīt zināmus vietējai pašvaldībai, kuras teritorijā atrodas konkrētā bāriņtiesa. Bez tam otrreizējs paziņojums bāriņtiesai tiek nosūtīts pēc tam, kad tiesa jau ir PIENĒMUSI LĒMUMU par nepilngadīga bērna izlikšanu no mājokļa. Bāriņtiesas pienākums ir uzraudzīt, lai ģimenei jau pirms izlikšanas būtu piedāvāta cita dzīvojamā platība. Secinājums ir viens – ģimenei ar nepilngadīgiem bērniem no dzīvokļa izlikt drīkst, tikai tai ir jāierāda cita dzīvojamā platība.

– Ko darīt gadījumā, ja parāda piedzinējs savā prasības pieteikumā tiesu nav informējis par faktu, ka ģimenē ir nepilngadīgie? Kā tad ģimenei saņemt pašvaldības dzīvokli?

– Tādā gadījumā parādniekam PATSTĀVĪGI jāinformē tiesa par nepilngadīgajiem ģimenes locekļiem. To var izdarīt vienlaicīgi ar paskaidrojumu iesniegšanu saņemtajam prasības pieteikumam. Gadījumā, ja tiesa jau ir pieņēmusi lēmumu par izlikšanu, tad atbildētājam pēc pirmā uzaicinājuma labprātīgi atbrīvot dzīvojamās telpas ir tiesības lūgt tiesu atlikt (pagarināt) sprieduma izpildes termiņu. Pamatojums – dzīvoklī dzīvo pilngadību nesasnējušas personas.

– Kurā brīdī ģimenei ar mazgadīgiem bērniem tiek piedāvāts dzīvoklis? Vai tad, kad stājies spēkā tiesas lēmums par izlikšanu, vai tad, kad izlikšanas fakts jau noticis?

– Saskaņā ar likuma Par dzīvojamo telpu īri 28² pantu, attiecīgā pašvaldība triju mēnešu laikā pēc tam, kad ir stājies spēkā tiesas spriedums par īrnieka izlikšanu no dzīvojamās telpas, ierāda īrniekam citu dzīvošanai derīgu dzīvojamo telpu.

Svarīgs moments, ko nedrīkst aizmirst: parādniekam, saņemot prasības pieteikumu par izlikšanu no dzīvokļa, kurā NAV uzrādīti viņa apgādībā esošie nepilngadīgie ģimenes locekļi, pašam ir jāinformē tiesa par savu mantisko stāvokli un sociālo statusu.

Tas pats ir jāizdara maznodrošinātiem pensionāriem un invalīdiem, kuriem veselības stāvokļa dēļ ir liegta iespēja strādāt.

Ģimenēm-parādniecēm, kurās nav mazgadīgo ģimenes locekļu, bet kurām ir tiesības uz sociālo dzīvokli, arī ir tiesības lūgt tiesu atlikt (pagarināt) sprieduma izpildes termiņu līdz brīdim, kad būs pienākusi ģimenes kārta rindā uz sociālo dzīvokli. Taču tā, kā labi zināms, cik garas ir šīs rindas, jāsaprot, ka tiesa var nepieņemt tik garu termiņu pagarinājumam. Visticamāk, termiņš tiks pagarināts parādniekam pašvaldības dzīvoklī, nevis privātā dzīvokļa īpašniekam.

– Vai drīkst no dzīvokļa izlikt parādnieku, ja viņš saņem vecuma vai izdienas pensiju?

– Protams! Taču, ja cilvēka ienākumi ir zemi un pensionāra materiālais stāvoklis nepārsniedz attiecīgās pašvaldības domes noteikto līmeni, viņam ir tiesības iestāties rindā uz pašvaldības dzīvokļa saņemšanu. Pats par sevi statuss «pensionārs» nedod nekādas tiesības uz sociālo dzīvokļa saņemšanu. Uzreiz pēc izlikšanas, pašvaldībai nav pienākums pensionāriem ierādīt dzīvojamo platību.



Jāpievērš uzmanību vēl šādai niansei: ja pensionārs ir uzņemts dzīvokļa rindā, tad viņam ir tiesības lūgt tiesu pagarināt sprieduma izpildes termiņu uz laiku, līdz nebūs saņemts pašvaldības dzīvoklis. Parasti tiesa sprieduma izpildi atliek uz vienu gadu, taču var gadīties, ka termiņš tiek pagarināts vēl uz 12 mēnešiem. Lai to panāktu, parādniekam vienu mēnesi pirms pirmā termiņa beigām ir tiesai jāuzraksta lūgums par vēl vienu izlikšanas termiņa pagarināšanu.

– Vai no dzīvokļa drīkst izlikt parādnieku, kurš ir pirmās, otrās vai trešās grupas invalīds?

– Ja parādnieku jāizliet no sociālā vai pašvaldības dzīvokļa, tad tiesas spriedums par nomnieka izlikšanu tiek atlikt līdz brīdim, kad viņam tiek ierādīts cita dzīvošanai derīga dzīvojamā telpa (likuma Par dzīvojamo telpu īri 36³ pants). No privāta dzīvokļa pirmās, otrās vai trešās grupas invalīdu izlikt ir atļauts. Taču, ja šī persona ir stājušies rindā uz pašvaldības dzīvokļa saņemšanu, tad viņam vienlaicīgi ir tiesības lūgt tiesu pagarināt sprieduma izpildes termiņu.

– Kāds dzīvoklis ir jāierāda bijušajiem parādniekiem, kuri ir zaudējuši savu iepriekšējo dzīves vietu?

– Vispirms tas ir atkarīgs no pašvaldības iespējām. Taču nekur – ne likumā, ne citos noteikumos nav noteikts, ka tam jābūt tādām pašām dzīvoklim, kādu cilvēks ir pazaudējis parādu dēļ. Likumā tikai teikts, ka dzīvojamai telpai ir jābūt dzīvošanai derīgai. Pārējo – kvadrātmetru skaitu uz ģimenes locekli, labiekārtošanas līmeni, u.t.t. nosaka katras vietējās pašvaldības noteikumi. Ir jābūt gataviem, ka, par parādiem zaudējot pilnībā labiekārtotu dzīvokli, vēlāk nāksies dzīvot kopmītnes tipa istabā vai mājā bez ērtībām. Jāatceras, ka izlikšanas gadījumos pašvaldība palīdz, lai bijušais parādnieks nepaliktu uz ielas, taču negādā, lai viņam būtu nodrošinātas visas ērtības.

– Ja parādnieks no tiesas ir saņēmis paziņojumu par tiesvedības uzsākšanu, vai viņam vēl ir iespējas sevi pasargāt?

– Pēc prasības pieteikuma saņemšanas, bet pirms savu paskaidrojumu sniegšanas, cilvēkam ir jātieks skaidrībā par svarīgu jautājumu: vai viņš piekrīt vai nepiekrīt prasībā uzrādītajai summai, vai arī piekrīt tai tikai daļēji. Var taču gadīties, ka pamatparāds ir uzrādīts precīzi, bet līgumsoda vai nokavējuma naudas aprēķins parādniekam liek šaubīties.

Taču, ja cilvēks pilnībā piekrīt prasības summai, tad vislabākais ieteikums ir slēgt ar apsaimniekošanas uzņēmumu mierizlīgumu par parāda samaksas kārtību (kāda veidā un cik daļās sadalot, parāds tiks samaksāts). Šādu mierizlīgumu ir jāapstiprina tiesai.

Pat gadījumos, kad parādniekam neizdodas miera ceļā vienoties ar prasītāju, viņam ir iespēja sevi pasargāt. Viņam ir jāvērsas tiesā ar lūgumu parāda summu sadalīt daļās. Ja tiesa šo lūgumu apmierina, prasītājam nebūs tiesības pieprasīt un saņemt izpildrakstu. Tādā veidā atbildētājs var patstāvīgi dzēst parādu un iekonomēt tēriņus par zvērināta tiesu izpildītāja darbu. **K**