

Darīsim KOPĀ!

KAM JĀMAKSĀ 10.–11. lpp.
PAR ĪPAŠNIEKA ZEMES KOPŠANU?
Juristi cīnās, lai piespiestu zemes īpašnieku
piedalīties sētnieka izmaksu segšanā!

**LATVIJĀ JAUNA PROGRAMMA
MĀJU RENOVĒŠANAI!**

Kā tā izpaužas dzīvē? Eksperts stāsta, kā no Eiropas fondiem
saņemt desmitiem tūkstošus eiro māju siltināšanai **8.–9. lpp.**

№2 (102), februāris 2017 www.kopaa.lv Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

JELGAVA: "DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU KOPSAPULCES – JAU FEBRUĀRĪ!"

Par 2017. gadā
plānoto savus klientus
informē viens
no apsaimniekošanas
nozares līderiem –
uzņēmums *Jelgavas
nekustamo īpašumu
pārvalde*

2., 6.–11. lpp.



4.–5. lpp.

APNICIS MAKSĀT PAR ŪDENS ZUDUMIEM?

28. februārī apmeklējiet Jūrmalas namu apsaimniekotāju asociācijas
rīkoto semināru "Ūdens zudumi. Problēmas un iespējamie risinājumi"
un beidziet maksāt par ūdeni, ko nozog kaimiņi vai "pazaudē"
pārvaldnieks!

„NE TIKAI SILTINĀSIM, ARĪ BŪVĒSIM!”

Apsaimniekošanas uzņēmuma *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* vadītājs Juris Vidžis stāsta, kā pārvaldnieks cīnās par iedzīvotāju tiesībām, un informē viņus par pienākumiem

Marina MATROŅINA

Pagājušais gads apsaimniekotājiem nebija viegls – gada vidū valdība lēma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu aplikt ar pievienotās vērtības nodokli 21%, un nekādi nespēja vienoties, lai ļoti nekavētos māju renovācijas programmas sākšana. Smagi, ar lieliem strīdiem Saeimā apsprieda grozījumus Dzīvokļu īpašuma likumā. Tomēr, neskatoties uz to, stabili apsaimniekošanas uzņēmumi visas grūtības prata izmantot savā un klientu labā. Viens no šiem līderiem ir apsaimniekošanas uzņēmums *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*.

Jelgava būsēs!

Juris Vidžis jau daudzus gadus vada apsaimniekošanas uzņēmumu Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde, un tieši viņa vadībā uzņēmums ir kļuvis par vienu no nozares līderiem, arī 2017. gadam viņam ir lieli plāni.

– Gribam sākt būvniecību, – paziņo J. Vidžis. – Ko būvēsim? Sākumā mums ir uzdevums uzbūvēt dzīvojamo māju cilvēkiem, kuri stāv rindā pašvaldības dzīvokļa saņemšanai. Otrs uzdevums – uzbūvēt normālu īres māju.

– Ko tas nozīmē?

– Tā būs māja, kurā varēsīm pārdot dzīvokļu īres tiesības. Jelgava ir pilsēta, kas attīstās, brīvu dzīvokļu nav, bet pieprasīt speciālistus pilsētā ir nepieciešams. Tādēļ pašvaldība vai rūpniecības uzņēmumi varēs iegādāties dzīvokļu īres tiesības un izīrēt tos saviem speciālistiem.

– Tie ir lieli plāni salīdzinoši nelielam uzņēmumam, kāds ir Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde!

– Nekā jauna šajā idejā nav, tieši tādu pašu projektu attīsta Valmierā. Mūsu plānos ietilpst ne tikai jaunu, bet arī energoefektīvu māju būvniecība Jelgavā. Jā, “siltas” mājas būvniecība izmaksā dārgāk, bet turpmākajā ekspluatācijā, salīdzinot ar parastu māju, mēs daudzārt ietaupīsim. Vēl ļoti svarīgi jaunās mājas padarīt drošas. Mūsu pašreizējā pieredze, apsaimniekojot pašvaldības dzīvokļus, liecina, ka šo dzīvojamo platību īrnieki tur uzvedas ne kā savās mājās – lauž krānus, klozetpodus, citu tehniku. Mēs vēlamies panākt, lai jaunajā mājā visa santehnika un komunikācijas būtu tik drošas, ka tās bojāt būtu aprūtināsi.

Pašvaldības mājas būvniecībai vajadzīgos līdzekļus nāksies aizņemties Valsts kasē, bet īres nama būvniecībai nepieciešamo finansējumu meklēsīm pašī.

Renovācija netiks pārtraukta 2020. gadā

– Tas, ko jūs stāstījāt, liecina par atšķirīgu pieeju pašvaldības dzīvokļu būvniecībai Latvijā. Kādus vēl projektus uzņēmums īsteno šajā gadā?

– Jau patlaban sākam domāt par to, kā atjaunot un renovēt veco Jelgavas

dzīvojamo fondu pēc 2020. gada, kad aktuālais siltināšanas plānošanas periods būs beidzies. Patlaban viss it kā ir kārtībā – iedzīvotāji var piedalīties projektu konkursos, saņemt līdzfinansējumu no ES fondiem, taču jau tagad ir skaidrs, ka pēc 2020. gada Eiropa ar naudu daudzdzīvokļu māju siltināšanai vairs nepalīdzēs, bet ko renovēt vēl būs un būs.

– Varbūt jau tagad zināt izeju no šīs situācijas?

– Pašlaik redzam, ka kvalitatīvi spējam renovēt 10 līdz 12 mājas gadā. Tajā pašā laikā Jelgavā centralizētajai siltumapgādei ir pieslēgts vairāk nekā 300 māju, un gandrīz visas nepieciešams atjaunot un siltināt. Tas nozīmē, ka renovācijas process būs jāturpina vēl pēc 2020. gada.

Izeja ir ESKO principa izmantošana, ko Latvijā lēnām sāk iepazīt. Saskaņā ar šo principu dzīvokļu īpašnieki par savas mājas siltināšanu 20 līdz 25 gadu laikā norēķinās, maksājot no siltumenerģijas ekonomijas.

– Pēc būtības jaunā līdzfinansēšanas programma, ko piedāvā Eiropas Savienība un uzrauga finanšu institūcija *Altum*, jau strādā pēc ESKO principa, jo visiem mājas renovācijas darbos ieguldītajiem līdzekļiem, ieskaitot bankas aizdevumu kopā ar procentu maksājumiem, ir jāatpelnās 20 gados uz panāktā siltumietau-pijuma rēķina (pretējā gadījumā iedzīvotāji līdzfinansējumu vienkārši nesāņems).

– Tieši tā. Tādēļ mēs, sadarbojoties ar vācu kolēģiem, meklējam iespēju Latvijā dibināt finanšu institūciju, kura pēc 2020. gada darbotos pēc ESKO principa un palīdzētu dzīvokļu īpašniekiem uz izdevīgiem nosacījumiem renovēt savus īpašumus.

– Pašreizējā valdības programma darbosies vēl četrus gadus. Varbūt Jelgavai pietiks laika, lai renovētu lielāko daļu māju ar Eiropas Savienības līdzfinansējumu?

Turpinājums 6. lpp. 

Sakarā ar darba apjoma palielināšanos uzņēmums aicina darbā:

**santehnikus/es
ar darba pieredzi;
sētniekus/ces.**

Piedāvājam:
■ darba tirgum
atbilstošu atalgojumu;
■ sociālās garantijas.

Ja esat atbildīgs
un pozitīvi noskaņots,
tad zvaniet pa tālruni
67288722 vai **67893079**
vai rakstiet uz e-pastu:
info@rna.lv

**VESELĪBAS
CENTRĀ**

Rīga,
Lāčplēša iela 24,
korp. B

**IZNOMĀ
TELPAS**

+ PRIVĀTPRAKSEI
+ MEDICĪNAS IESTĀDEI

Tālrunis:
29720081

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas
portāls

www.RigAA.lv

Viss par māju apsaimniekošanu

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



Akeiju sabiedrība

**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

Apsaimniekojam mājas,
kurām ir biedrības
vai pilnvarotās personas!

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

IEDZĪVOTĀJU NAUDAI PATĪK, KA TO SKAITA

Uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks speciālisti atbild uz klientu jautājumiem

Katrs daudzdzīvokļu mājas iedzīvotājs labprāt gribētu aprunāties ar pārvaldnieku, lai sev interesējošos jautājumus uzdotu personīgi. Taču personīga tikšanās visbiežāk nav iespējama, tādēļ jautājumus uzņēmumam Rīgas namu pārvaldnieks ērti var uzdot ar mūsu avīzes starpniecību. Rakstiet mums uz adresi redakcija@kopaa.lv un atbildes saņemsiet avīzē "Darīsim Kopā!".

Kur nonāk mājas nopelnītā nauda?

✉ "Dzīvoju daudzdzīvokļu mājā Salnas ielā 28 Rīgā. Jau kur tie gadi, kā mūsu mājas lifta kabīnē ir uzstādīts reklāmas stends, reklāmas izvietotas arī kāpņu telpā. Turklāt mājas bēniņus ar savām iekārtām ir "ieņēmuši" interneta pakalpojuma sniedzēji. Kā es saprotu, visiem šiem komersantiem par tiesībām izmantot mūsu kopīpašumu ir jāmaksā mājas pārvaldniekam. Gribētu uzzināt, vai šī nauda nonāk lietošanai mājas vajadzībām un cik mēs šādā veidā esam nopelnījuši? Rīgas namu pārvaldnieka 2017. gada mājas ieņēmumu tāmē gan šādi ienākumi nerādījās."

Atbild uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks pārstāve Santa Vaļuma:

Jautātājam ir pilnīga taisnība – par reklāmu izvietojumu dzīvojamo māju liftos, kāpņu telpās un elektronisko sakaru iekārtu izvietojumu kopīpašumā īpašniekiem ir jāsaņem atļauzība, kas nonāk mājas uzkrājumu fondā. Lai uzzinātu, cik māja šādā veidā ir nopelnījusi, apsaimniekošanas un plānoto remontdarbu tāmē 2017. gadam nebūs istais dokuments. Jāsaņem mājas ieņēmumu un izdevumu atskaite par pagājušo saimniecisko gadu, ko uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks klientiem piesūta katra kalendārā gada aprīlī. Mājas nopelnītā naudas summa būs uzrādīta ailē "Citi ieņēmumi".

Par reklāmas materiāliem mājas Salnas ielā 28 kāpņu telpā. Izrādās, starp reklāmas kompāniju un uzņēmumu Rīgas namu pārvaldnieks nepastāv līgums par minētā reklāmas stenda izvietojumu, tādēļ arī nebūs iespēja pieprasīt atļauzību par reklāmas materiālu izvietojumu. Stendu uzstādīšana kāpņu telpās ir šī uzņēmuma pašdarbība. Pret dažām šādām kompānijām ir sākusies tiesvedība un nelegālo stendu demontāža, atbrīvojot vietu iespējai darboties reklāmas kompānijai, kura būs to saskaņojusi ar mājas pilnvaroto personu.

Kur pazudušas kastītes nolasīto ūdens skaitītāju rādījumu nodošanai?

✉ "Dzīvoju Kurzemes prospektā Imantā. Nesen apsaimniekotājs kāpņu telpās demontēja kastītes, kurās iepriekš bija paredzētas kvītiņām ar ūdens skaitītāju rādījumiem. Tagad vecākiem laudim, kuriem nav mājas interneta, skaitītāju rādījumi jābrauc nodot uz uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks filiāli Mārtiņa ielā 9. Daudziem tas ir ļoti neērti. Vai ir iespējams atgriezties pie vecās ierastās kārtības?"

Atbild uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks pārstāve Santa Vaļuma:

– Mūsu novērojumi liecina, ka, ļaujot iedzīvotājiem ūdens skaitītāju rādījumus nodot rakstveidā kastītē kāpņu telpā, viņi bieži to dara sev ērtā laikā, nevis dienā, kuru nozīmējis pārvaldnieks. Atgādinu, ka ūdens skaitītāju rādījumi ir jānodod no katra kalendārā mēneša 25.–27. dienai. Ja rādījumi ir nolasīti agrāk vai vēlāk, piemēram, mēneša 12. vai 19. dienā, tad tie neatpoguļo faktisko situāciju. Rezultātā mēs iegūstam nekorektas ziņas, kas palielina patērētā ūdens starpību jeb tā saukto korekcijas rādījumu. Tas arī ir izskaidrojums, kādēļ agrāk uzstādītās kastītes ūdens skaitītāju rādījumu nodošanai daudzās mājās tika demontētas. Uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks klientu ērtībām piedāvā vairākus mūsdienīgus veidus ūdens skaitītāju rādījumu nodošanai. Katrs klients šīs ziņas var nodot, izvēloties sev ērtāko veidu no četriem:

- ar bezmaksas pašapkalpošanās vortāla www.e-parvaldnieks.lv starpniecību;
- nosūtot īsziņu (SMS) – instrukciju var izlasīt mājaslapā www.rnpardnieks.lv vai arī saņemt klientu apkalpošanas centros;
- nodot personīgi kādā no 10 uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks klientu apkalpošanas centriem visā Rīgā;
- izmantojot speciālos terminālus, kuri uzstādīti uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks klientu apkalpošanas centros.

Kā dzīvokļa rēķinu apmaksāt lētāk?

✉ "Dzīvoju Rīgā, Pērnavas ielā, vecuma un veselības stāvokļa dēļ uz ielas vairs neizeju. Man komunālo maksājumu rēķinus palīdz nokārtot sociālais darbinieks. Nesen pasta nodaļā, kurā visu laiku tiku apmaksājusi Rīgas namu pārvaldnieka izrakstītos rēķinus, paziņoja, ka rēķina apkalpošanas pakalpojuma cena ir kļuvusi dārgāka – tagad – 1,50 eiro. Sadārdzinājums radies tādēļ, ka apsaimniekošanas uzņēmums nav pārslēdzis kaut kādu līgumu. Gribētos palūgt Rīgas namu pārvaldnieka vadību vienoties ar uzņēmumu Latvijas Pasts par atlaidēm rēķinu apkalpošanai, maksājot par dzīvokli."

Atbild uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks pārstāve Santa Vaļuma:

– Diemžēl mūsu uzņēmums nevar komentēt informāciju, ko snieguši Latvijas Pasta darbinieki, jo starp uzņēmumiem Rīgas namu pārvaldnieks un Latvijas Pasts nekad nav bijis līguma par atlaisti piemērošanu komunālo rēķinu apkalpošanai. Vienlaikus vēlos atgādināt iedzīvotāju iespējas komunālo rēķinu apmaksāt bez lielas komisijas maksas vai vispār par velti:

- izmantojot internetbankas pakalpojumus (komisijas lieldums būs jūsu bankas noteiktais, bet Swedbank klienti rēķinus apmaksā bez komisijas maksas);
- veikalu tīkla Maxima kasēs, komisijas apmērs par rēķina apmaksu – 50 centi. **K**

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

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

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

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

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 16. martā

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

RĪGAS APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA
JŪRMALAS APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA

Aicina Jūrmalas iedzīvotājus
uz izglītojošo semināru

"Ūdens zudumi jūsu mājā. Viss par to, lai vēlāk nenāktos maksāt par korekciju!"

**Neatkarīgi dzīvojamo māju
apsaimniekošanas un pārvaldīšanas
speciālisti no Rīgas un Jūrmalas
tiekoties pastāstīs, kā tikt galā
ar korekciju, kas sadārdzina
iedzīvotāju rēķinus**

Kad: otrdien, 28. februārī, plkst. 19.30
Kur: Kauguru kultūras namā,
Raiņa ielā 110, Jūrmalā
Kā pierakstīties? Lūgums pierakstīties laicīgi,
zvanot pa tālruni **27037230**
vai rakstot uz e-pastu:
jnpa@inbox.lv, info@kopaa.lv

RĪGAS APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA
rīko semināru

"Nepārmaksājiet par apsaimniekošanu"

- Kā pareizi aprēķināma apsaimniekošanas maksa
- Uzkrājumu veidošana remontiem, remontdarbu plānošana

Kad: 22. februārī plkst. 19.00
Kur: Kultūras un atpūtas centrā "Ilģuciems",
Lidoņu ielā 27 k-2, Rīgā, skatītāju zālē.
Satiksme: 25. un 9. trolejbuss vai 30.
un 54. autobuss, pietura – Cementa iela

Uzmanību!

Lūdzu iepriekš dalību pieteikt
pa tālruni **25603289**
vai e-pastu **info@kopaa.lv**.
Vietu skaits ierobežots!

KUR PAZŪD ŪDENS

Marina MATROŅINA

Latvijas dzīvojamā fonda lielāko daļu veido daudzstāvu daudzdzīvokļu mājas, un skaitliski tas nozīmē desmitus tūkstošus. Taču nebūs pārspīlēts apgalvojums, ka teju vai pusē no šiem īpašumiem dzīvokļu īpašnieki cīnās ar ūdens zudumu problēmu. Atgādinām, ka saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem mājas pārvaldnieka pienākums ir uzskaitīt starpību, kāda izveidojas starp dzīvokļu īpašnieku individuālo skaitītāju rādījumu summu un mājas ievades skaitītāja rādījumu. Šis matemātiskās darbības rezultāts rēķinos parādās ailē ar nosaukumu "Ūdens zudumi". Nebūtu jau nekas sevišķs, ja vien dažu mēnesi par šo pazušānu nebūtu jāmaksā no 5 līdz pat 10 eiro.

Kādēļ jāmaksā par to, kas pazudis?

Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 *Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu* noteic, ka katras mājas pienākums ir norēķināties par to ūdens daudzumu, kādu uzrāda mājas kopējais ievades ūdensskaitītājs. Gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieku nodoto individuālo skaitītāju rādījumu summa nesakrīt ar šo rādījumu, sākas interesantas lietas. Pēc būtības ir situācija – māja ir saņēmusi noteiktu daudzumu ūdens, bet to neviens nav izlietojis.

Jautājums – kur pazudis ūdens – valdības līmenī maz kuru interesē. Ministru kabineta noteikumos tikai pateikts, ka par pazudušo ūdeni ir jā-

samaksā. Pieņemot šos noteikumus, politiķi visticamāk saprata, ka iedzīvotāji pretosies papildu rēķiniem. Tādēļ normatīvā skaidri noteikts, ka pārvaldniekam jārikojas stingri – viņam maksa par zudušo ūdeni līdzīgās daļās jāizdala visiem dzīvokļu īpašniekiem minētajā mājā.

Noplūdes jāmeklē pārvaldniekam

Vienkāršajai kārtībai, kas iedibināta visā Latvijā, tomēr ir savas nepilnības. Pirmā: vienā un tajā pašā mājā maza ģimene vai vienuļš dzīvokļa īpašnieks ir spiests maksāt to pašu summu, ko liela ģimene, vai arī četrstābu apartamentu īpašnieki maksā tikpat, cik vienistabas dzīvokliša saimnieks.

Otrā: šī likumdevēju noteiktā kārtība nekādā veidā nepalīdz mājas dzi-

voķļu īpašniekiem ūdens zudumu cēloņa meklēšanā.

Noteikumi gan noteic, ka gadījumos, kad ūdens zudumi trīs mēnešus pēc kārtas pārsniedz 20%, dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības vērsties pie pārvaldnieka ar prasību nekavējoties meklēt un atrast ūdens noplūžu cēloni, un rīkoties, lai tas tiktu novērsts.

Jāatzīst, ka reālajā dzīvē šī noteikumos ierakstītā prasība palīdz maz gadījumos.

Ūdens pazūd katrā ceturtajā mājā

Piemēram, pagājušajā nedēļā tika publiskoti skaitļi par to, ka ar lieliem ūdens zudumiem Rīgā cīnās vairāk nekā 1104 mājas. To Rīgas domes Mājokļu un vides jautājumu komitejā paziņoja uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* valdes priekšsēdētājs Ivo Lecis.

JŪRMALA: KĀ UZLABO MĀJU PĀRVALDĪŠANU?



Aleksandrs Sakovskis, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas priekšsēdētājs

Marina MATROŅINA

Jūrmalas apsaimniekotāju asociācija, kas izveidota ar mērķi aizstāvēt dzīvokļu īpašnieku intereses, šā gada janvārī Kauguros organizēja pirmo semināru. Interese par iespēju uzklaut neatkarīgu ekspertu viedokli par komunālajiem jautājumiem bija patiešām liela: semināra vakarā Kauguru kultūras nama zālē bija gandrīz klausītāju pilna.

Pirmā semināra tēma bija apsaimniekošanas maksas veidošanas principi,

kādus pārvaldnieks drīkst noteikt dzīvokļu īpašniekiem. Daudzi jūrmalnieki

atzīst, ka dzīvokļa rēķinus nesaprot, tādēļ nevar pateikt, vai maksa par dzīvokli noteikta godīgi. Jūrmalas apsaimniekotāju asociācija, kurā šobrīd jau ir piecas juridiskas personas, no darbības sākuma solīja palīdzību dzīvokļu rēķinu pamatotības analizē un grūtu jautājumu atbilžu meklēšanā.

– Komunālie jautājumi ir vieni no svarīgākajiem jebkurā pilsētā, ne tikai Jūrmalā, – saka asociācijas priekšsēdētājs Aleksandrs Sakovskis. – Pirmajā seminārā apmeklētāji teica paldies mūsu ekspertiem par informāciju, jo Kauguros jau sen neviens dzīvokļu īpašniekiem nebija stāstījis par viņu tiesībām.

Tajā pašā laikā Kauguri ir lielākais Jūrmalas "guļamrajons", kurā dzīvo apmēram trešā daļa no visiem pilsētas iedzīvotājiem. Daudzdzīvokļu māju būvniecība Kauguros notika padomju gados, tādēļ to vecums ir pietiekams, lai apsaimniekotāji pievērstu pastiprinātu uzmanību remontdarbiem. Vairāku daudzdzīvokļu māju īpašnieki žēlojas, ka pārvaldnieks tikai vāc naudu remontdarbiem, bet neko nedara, bet tajā pašā laikā biedrību apsaimniekotajās mājās kopīpašums jau sen savests

?

Pašvaldības uzņēmums Rīgā apsaimnieko aptuveni 4300 dzīvojamās mājas, kurās dzīvo 170 000 klientu. 2016. gadā atklājās, ka ūdens starpība katrā ceturtnajā mājā pārsniedz 20% trīs un vairāk mēnešus pēc kārtas. Atsevišķos gadījumos ūdens starpība pārsniedz pat 50%. Piemēram, 2016. gada jūlijā mājā Ādmiņu ielā 6 ūdens starpība bija 46%. Pēc veiktās pārbaudes tā samazinājās līdz 0%, taču oktobrī atkal bija sasniegti 54,6%. Savukārt mājā Maskavas ielā 266 k-7 oktobrī skaitītāju rādījumu starpība bija 29,6%, novembrī – 0%, bet decembrī atkal sasniedza 17%.

Risinājums ir!

Acīmredzami šī problēma nav sveša daudzās Latvijas pilsētās un pieredzējuši speciālisti uzskata, ka tā ir jārisina. Tikai nepieciešama aktīva mājas iedzīvotāju līdzdalība. Rīgā ir atsevišķas mājas, kurām ir izdevies uzvarēt cīņu ar ūdens korekciju un tagad tās notur ūdens starpības rādījumu 2–3% robežās no kopējā patēriņa.

Vēlaties uzzināt, kas jādara, lai šādu rezultātu sasniegtu? Apmeklējiet semināru, ko šā gada 28. februārī Kauguroos rīko Jūrmalas apsaimniekotāju asociācija, un saņemsi atbildes uz visiem jautājumiem! **K**

T

kārtībā. Kā šādu situāciju panākt katrā mājā? Par to arī tika runāts seminārā janvārī.

– Jau 28. februārī mēs Jūrmalas iedzīvotājus aicinām uz semināru. Šajā reizē uzmanība būs veltīta ūdens uzskaites un korekcijas problēmām. Piedalīties seminārā ir apsolījuši pilsētas ūdensapgādes uzņēmuma pārstāvji, – pavēsta A. Sakovskis. – Savukārt, ja aktīviem iedzīvotājiem būs palikuši neatbildēti jautājumi par sadarbības iespējām ar mājas pārvaldnieku un iespēju kontrolēt remontdarbu uzkrājumus, tad tos varēs uzdot seminārā, kas notiks 14. martā un būs veltīts remontdarbu organizēšanas jautājumiem.

Aleksandrs Sakovskis atgādināja, ka kļūt par Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas biedru var jebkurš aktīvs dzīvokļa īpašnieks vai mājas vecākais. Dalība asociācijā ir bezmaksas, turklāt tās biedri katru mēnesi saņems komunālajiem jautājumiem veltīto avīzi "Darīsim Kopā!".

Jūrmalas iedzīvotāji tiek aicināti ar saviem jautājumiem par apsaimniekošanu vērsties asociācijā, lai saņemtu speciālista konsultāciju.

Jūrmalas asociācijas tālruna numurs: **27037230**. **K**

Vicemērs Jānis Lediņš stāsta, cik šī gada ziemā pilsētas iedzīvotāji maksās par siltumu un kad pilsētā tiks iedibināta taisnīga apmaksas kārtība par sadzīves atkritumu izvešanu

”ŪDENS JŪRMALĀ KĻUVIS TĪRĀKS”

Marina MATRONINA

Jūrmalas pilsētas komunālie dienesti katru dienu gādā par to, lai 50 tūkstoši iedzīvotāju nepaliktu bez siltuma, ūdens un apgaismojuma. Tie ir svarīgi uzdevumi, jo kūrortpilsētas garums ir 32 kilometri. Ko pašvaldība dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem sola, vai ir iespējams domē sūdzēties par komunālajiem jautājumiem – par to stāsta Jūrmalas vicemērs Jānis Lediņš.

Sūdzības tās pašas, kā līdz privatizācijai

Pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmuma *Jūrmalas namsaimnieks* privatizācija beidzās 2014. gadā. Atgādināsim, ka apsaimniekošanas uzņēmumu par 2,9 miljoniem eiro iegādājās Lietuvas uzņēmēji. Šobrīd *Jūrmalas namsaimnieks* ietilpst uzņēmuma *Civinity Group* sastāvā un turpina apsaimniekot 380 mājas ar 25 tūkstošiem kūrortpilsētas iedzīvotāju. Uz jautājumu, kā tagad, divus gadus pēc uzņēmuma pārdošanas izsolē, dome vērtē šo darījumu, Jānis Lediņš atbild ļoti diplomātiski:

– Savu pilnvaru ietvaros mēs joprojām turpinām kontrolēt māju apsaimniekošanas procesus un reaģējam, ja pilsētnieki sūdzas par pārvaldīšanas darbu kvalitāti. Sūdzības, kā varat iedomāties, vienmēr ir vienas un tās pašas. Cilvēki uzskata, ka pārvaldnieks viņu mājā kaut ko nav pienācīgi izremontējis vai arī noteicis pārmērīgi augstu cenu par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Atminos, ka tieši tādi paši signāli domē tika saņemti pirms *Jūrmalas namsaimnieka* privatizācijas.

Pašvaldība palīdzēs pārņemt māju valdījumā

Pēc Jāņa Lediņa teiktā, gadījumos, kad pilsētas iedzīvotāji ir iesnieguši sūdzību domē, tā tiek pārsūtīta uzņēmumam *Jūrmalas namsaimnieks*. Ir gadījumi, kad apsaimniekošanas uzņēmuma pārstāvji tiek izsaukti uz pilsētas domi problēmas apspriešanai.

– Iedzīvotāji rīkojas pareizi, ziņojot pašvaldībai par apsaimniekošanas problēmām. Pašvaldība savu likumīgo iespēju robežās vienmēr aizstāves kūrortpilsētas iedzīvotāju intereses, – uzsver Jānis Lediņš.

Tajā pašā laikā pilsētā ir ne mazums māju, kurās iedzīvotāji apsaimniekošanu ņēmuši savās rokās. Rezultātā kaut kur ir izdevies samazināt apsaimniekošanas maksu, vienlaicīgi savedot kārtībā kopīpašumu un mājas teritoriju. Tikai nevar apgalvot, ka šie labie piemēri aizrautu jūrmalnieku lielāko daļu. Pēc vicemēra teiktā, jaunu dzīvokļu īpašnieku biedrību izveidošanās ir atsevišķi

”Kad Jūrmalas iedzīvotāji domē vērsas ar sūdzību par augstu maksu ūdens zudumu dēļ, mēs varam palīdzēt un pārbaudīt rēķinu pamatotību, kurus izrakstījis apsaimniekotājs.”

Jānis Lediņš, Jūrmalas vicemērs

gadījumi – cilvēki varbūt arī vēlētos apvienoties, taču nespēj mājā noorganizēt dzīvokļu īpašnieku kopsapulci. Jebkurā gadījumā pašvaldība ir gatava sniegt palīdzību, dodot padomu nekustamā īpašuma pārņemšanai dzīvokļu īpašnieku valdījumā. Konsultācijas var saņemt Jūrmalas domes Īpašumu pārvaldē.

Centrālais ūdensvads kļūs pieejamāks

Pirms dažiem gadiem iedzīvotāji aktīvi Jūrmalas domē sarīkoja akciju – atnesa deputātiem pa glāzei krāna ūdens un lūdza to izdzert. Neviens no politiķiem šim vienkāršajam lūgumam nepaklausīja – nedzēra. Šī neaizmirstamā akcija bija veltīta dzeramā ūdens kvalitātei pilsētā. Taču tagad, kā to uzsver Jānis Lediņš, viss ir mainījies – dzert ūdeni no krāna Jūrmalā ir pilnīgi droši.

– Pilsētā ir sākusi darboties jauna atdzelzēšanas stacija, jo tieši pārmērīgais dzelzs saturs ūdenī līdz šim sabojāja tā garšu. Šobrīd mēs nevaram

apgalvot, ka Jūrmalas ūdens ir labāks valstī, bet tā kvalitāte pilnībā atbilst visām Eiropas Savienības sanitāro normu prasībām, – apgalvo politiķis.

Tanī pašā laikā *Jūrmalas ūdens*, izmantojot Eiropas fondu līdzfinansējumu, turpina izbūvēt maģistrālā ūdensvada un kanalizācijas tīklu tajos pilsētas rajonos, kur šīs komunikācijas nekad nav bijušas. Līdz 2020. gadam darbos ir plānots ieguldīt vēl 47 miljonus eiro no Eiropas Savienības fondiem, kas ļaus centralizētajām komunikācijām pieslēgt 90% pilsētas iedzīvotāju.

– Būvējot jaunus cauruļvadus, mēs vienlaicīgi vienkāršojam māju iedzīvotājiem iespēju pieslēgties pie maģistrālajiem tīkliem, – stāsta Jānis Lediņš. – Visu informāciju par vienkāršoto pieslēgšanās procedūru var saņemt

Interesanti, ka darbs tarifu samazināšanā vēl nav beidzies. Drīzumā pilsētā būs izbūvēta vēl viena koģenerācijas katlu māja. Tas ir privātzņēmēju projekts, kuri gatavojas ražot elektrību, bet ražošanas procesā iegūto siltumu pārdot pilsētas siltumtīkliem.

Atkritumus – uz svāriem!

Tā vien liekas, ka visparastākais komunālais pakalpojums ir sadzīves atkritumu izvešana. Taču tā nav, tieši šinī frontē Jūrmalā ir izvēršusies īsta spēkošanās starp pašvaldību un uzņēmējiem.

– Zinām, ka katrai Latvijas mājāsaimniecībai ir jāslēdz atsevišķs līgums par atkritumu izvešanu. Ja tas nav izdarīts,

uzņēmumā *Jūrmalas ūdens*. Pašlaik izdevumus, kas saistīti ar pieslēgšanas centralizētajiem tīkliem, sedz mājas īpašnieks, bet nākamībā mēs plānojam pašvaldības līdzfinansējumu sociāli mazāk nodrošinātām personām. Modernizācijas rezultātā bez pieslēguma centralizētajam ūdensvadam un kanalizācijai paliks tikai visattālākie un mazāk apdzīvotie pilsētas rajoni.

Tarifs pazeminājies par 17%

Šinī gadā Latvijā iestājās īsta ziema, sals sākās jau novembrī, sevišķi auksts ir padevis februārī. Loģiski, ka iedzīvotāji raizējas par apkures rēķina lielumu, ko sagaidīs martā.

– Pēdējā laikā mēs esam samazinājuši apkures tarifu Jūrmalā par veseliem 17%, – mierina Jānis Lediņš. – Šim nolūkam *Jūrmalas siltums* izbūvēja ar šķeldu kurināmo katlu māju. Tagad mums ir iespēja izlīdzināt apkures tarifu un kļūt neatkarīgākiem no gāzes cenas svārstībām.

tad mājas īpašnieku sagaida brīdinājums un sods, – brīdina Jānis Lediņš. – Tanī pašā laikā Jūrmala kļūva par pirmo pašvaldību, kura izlēma uz konkursa pamata izvēlēties operatoru par atkritumu izvešanu pilsētā.

Pirmais "atkritumu konkurss" beidzās neveiksmīgi, tagad ir izsludināts otrs, bet, tā kā konkursanti bezgalīgi pārsūdz rezultātus, tad uzvarētāja noteikšana ir ievilkusies.

– Bet no plāna mainīt visu atkritumu apsaimniekošanas sistēmu mēs atteikties neesam. Pašlaik operatori atkritumu no iedzīvotājiem savāc pēc apjoma (kas tiek uzskaitīts pēc apkalpoto konteineru skaita – *redakcijas piezīme*), bet poligonā nodod uz svāra.

Pat Valsts kontrole ir norādījusi, ka šī metodika ir netaisnīga. Tādēļ, lai aizstāvētu pilsētnieku intereses, Jūrmalas dome ir iecerējusi sistēmu mainīt. Jūrmalas atkritumu izvedēju konkursa uzvarētājs atkritumus no iedzīvotājiem savāks nevis pēc apjoma, bet gan svāra. Atliek vien novēlēt, lai konkurss beigtos pēc iespējas ātrāk. **K**

"NE TIKAI SILTINĀSIM, ARĪ BŪVĒSIM!"

← Turpinājums no 2. lpp.

– Šīs programmas ietvaros mēs esam plānojuši renovēt apmēram 50 māju. Redzat, laika periodā, kad valdība nespēja vienoties par jaunās ES līdzfinansētās programmas uzsākšanu jau 2015. gadā, kad bija skaidrs, ka Eiropas līdzekļi Latvijai ir atvēlēti, nepieciešams tikai to saņemšanas un uzraudzības mehānisms, būvniecības nozare palika bez darba. Diemžēl tam sekas – daudzi izcili būvnieki ir aizbraukuši no valsts un mums ļoti trūkst labu darbinieku. Baidāties, ka situācija ar resursu nepietiekamību izprovocēs cenu kāpumu.

Vienalga, uzskatu, ka dzīvokļu īpašniekiem tieši tagad ir jāsāk savu māju siltināšana. Skaidrs, ka energoresursu cenas tikai augs un reizē ar to – arī siltumapgādes izmaksas. Jo ātrāk māja būs siltināta, jo ātrāk būs iespējams ekonomēt naudu. Turklāt (par to tik bieži, kā vajadzētu, nerunā), renovējot māju, īpašnieki paildzina īpašuma kalpošanas laiku. Ko tas nozīmē? Tikai to, ka mājas kalpošanas laiks, ja tas paredzēts 100 gadiem, pēc renovācijas pagarināsies līdz 125 gadiem, bet dzīvokļu īpašnieki dzīvos pilnā komfortā, turklāt ekonomējot mājas ekspluatācijas izmaksas. Mēs ceram, ka šogad Jelgavas dome izdalīs līdzfinansējumu arī energoaudita un tehniskā projekta veikšanai mājām, kuras ir gatavas sākt renovēšanas darbus.

Uzziniet savas tiesības!

– **Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde ir viens no apsaimniekošanas uzņēmumiem Latvijā, kurā nodarbojas ar iedzīvotāju izglītošanu, skaidrojot viņiem visas izmaiņas likumdošanā. Vai arī šogad jelgavniekiem organizēsiet izglītojošos seminārus?**

– Kopš 2017. gada 1. janvāra Latvijā spēkā ir grozījumi *Dzīvokļa īpašuma likumā*, tādēļ jau februārī sāksim izglītojošo semināru sēriju saviem klientiem. Pirmais seminārs notika 8. februārī, un tajā piedalījās Ekonomikas ministrijas speciālisti, kuri izstāstīja par likumā veiktajām izmaiņām. Ja interese izrādīsies liela, tiks organizēti papildu semināri, līdz par izmaiņām likumā būs informēti visi interesenti. Pietiekami uz semināriem iespējams uzņēmt mājaslapā. No savas puses iesaku iedzīvotājiem izrādīt interesi par izmaiņām likumā, jo daudzas tik tiešām ir svarīgas visiem dzīvokļu īpašniekiem.

– **Piemēram?**

– Likumā beidzot ir skaidri pateikts, ka dzīvokļa īpašnieks no dienas, kad savas īpašuma tiesības ir nostiprinājis zemesgrāmatā, iegūst visas tiesības un uzņemas visus pienākumus, kas saistīti ar dzīvokļa īpašumu. Es šo likuma punktu iesaku sevišķi ņemt vērā tiem, kas dzīvokli ir pārdevuši. Līdz šim visbiežāk pārdevējs par dzīvokli beidza maksāt no pirkšanas-pārdošanas līguma noslēgšanas dienas, bet jaunais īpašnieks – ar brīdi, kad īpašumu nostiprinājis zemesgrāmatā. Tas varēja būt pēc vairākiem mēnešiem vai pat vairākiem gadiem. Savukārt vidusposmā nemaksāja ne viens, ne otrs, un dzīvoklim izveidojās parāds.

Tagad likums skaidri pasaka, ka pārdevējs maksā rēķinus par pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem līdz brīdim, kad pircējs nostiprina savu īpašumu zemesgrāmatā.

– **Daudz tika runāts par to, ka pēc grozījumu pieņemšanas iedzīvotājiem būs obligāti jāveido uzkrājumu fondi remontdarbiem. Vai tas tā ir?**

– Šī norma attiecas uz maksājumu nākotnē plānoto remontdarbu veikšanai, kura apjomu nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība. Tādi maksājumi lielākoties jau tiek veikti vai arī dzīvokļu īpašnieki gatavoja uzkrājumus veidot. Pēc dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma mēs varam izveidot atsevišķus mērķuzkrājumus, piemēram, ielānotajam jumta, piebraucamā ceļa remontam vai cauruļvadu nomaiņai utt. Mēs ceram, ka aktīvu māju dzīvokļu īpašnieki arī vēlēties izveidot šādus "maciņus" atsevišķiem remontdarbiem. Savukārt gada beigās mēs par katru šādu "maciņu" atskaitīsimies. Klientiem ir jāsaprot: katrs papildu darbs ir jāapmaksā.

– **Kas mainīsies mājām, kuras jau tagad krāj līdzekļus atsevišķiem remontdarbiem?**

– Viņi varēs saglabāt iedibināto sistēmu, kad tiek uzskaitīts mājas kopējais uzkrājumu fonds. Taču arī šo māju dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja izdalīt uzkrājumus atsevišķām pozīcijām un pieprasīt atskaiti par katru no punktiem. To, kas katrai mājai mainīsies, izlems dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē februārī vai jebkurā citā laikā.

– **Vai ieteiksiet dzīvokļu īpašniekiem pāriet uz jauno sistēmu?**

– Vienota padoma šeit nevar būt. Tikai atgādināšu, ka apsaimniekošanas uzņēmums pie remontdarbiem ķersies tad, kad māja būs sakrājusi 100% nepieciešamo līdzekļu.

– **Tas nozīmē, ka avansā darbus jūs neveicat?**

– Mēs piedāvājam citu risinājumu. Ir iespējams piesaistīt līdzekļus uz izdevīgiem noteikumiem. Dzīvokļu īpašnieku kopībai ir jāpieņem lēmums. Jelgavā šo iespēju ir izmantojuši jau 15 māju dzīvokļu īpašnieki.

Zemes īpašnieki aizmirsuši savus solījumus

– **Kā pagājušajā gadā veicās darbs ar zemes īpašniekiem, kuru zemes atrodas zem SIA Jelgavas nekustamā īpašumu pārvalde klientu mājām?**

– Dalītā īpašuma gadījumos mēs joprojām saskaramies ar lielām problēmām. Atgādināšu, ka pašlaik spēkā esošā likumdošana noteic, ka zemes īpašnieks var prasīt, lai dzīvokļu īpašnieki viņam maksātu gada nomas maksu 6% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības. Satversmes tiesa šādu spriedumu pieņēma 2009. gada 15.

par līgumu slēgšanu, bet pēc tam vērsās tiesā un pieprasīja no dzīvokļu īpašniekiem tūkstošus eiro lielu nomas parādu par beidzamajiem 10 gadiem. Turklāt tiesas bieži pat neņem vērā, ka visus šos 10 gadus dzīvokļu īpašnieki ir tērējuši tūkstošiem eiro par zemes gabala kopšanu.

Rezultātā dzīvokļu īpašniekiem ir jāmaksā likumā paredzētie 6% gadā un vēl atsevišķi jāapmaksā sētnieka pakalpojumi. Tas, lūk, nav pareizi, izdevumi par teritorijas kopšanu būtu jāiekļauj nomas maksā.

– **Kā pārvaldnieks cīnās par savu klientu tiesībām?**

– Kad mēs dzīvokļu īpašnieku vārdā vērsāmies tiesā pret zemes īpašnieku ar prasību, lai viņš samaksātu par zemes gabala kopšanu, pirmajās divās instancēs tiesā zaudējām. Nolemām nepadoties, esam pārsūdzējuši spriedumu Augstākās tiesas Senātā un tagad gaidām spriedumu. Mēs iesim līdz galam, pierādot, ka zemju īpašniekiem ir jāpiedalās izdevumu segšanā par viņiem piederošu teritoriju kopšanu.



Juris Vidzītis, SIA Jelgavas nekustamā īpašumu pārvalde vadītājs

aprīlī. Kādēļ Satversmes tiesa lēma par labu zemes īpašniekiem? Tādēļ, ka viņi pamatoja nomas maksas palielināšanas nepieciešamību ar lielajiem izdevumiem, kas saistīti ar dzīvokļu īpašniekiem iznomātā zemes gabala uzturēšanu. Tomēr pašreizējā prakse liecina, ka zemju īpašnieki pilnībā ir aizmirsuši par savu pienākumu piedalīties zemes gabala sanitārās uzturēšanas pasākumos.

– **Vai šī iemesla dēļ daudzi zemju īpašnieki atsakās ar dzīvokļu īpašniekiem slēgt nomas līgumus?**

– Tā ir taisnība, jo līgums ir dokuments, kurā nāktos atrunāt zemes īpašniekam neērto jautājumu par zemes gabala uzturēšanas izdevumu sadali. Nē, šodien zemju īpašnieki ir izvēlējušies citu taktiku. Viņi gadiem ilgi neizrāda savu eksistenci, nekontaktējas ar dzīvokļu īpašniekiem, nemaz nerunājot

pilnvarojuma līgums ar uzņēmumu *Jelgavas nekustamā īpašumu pārvalde*. Pašlaik strādājam pie tā, lai katrai mājai būtu atsevišķs līgums par koplietošanas elektroenerģijas piegādi, ūdensapgādi utt. Līguma projektu vispirms mēs saskaņosim ar komunālā pakalpojuma piegādātāju, bet pēc tam dosim to izvērtēšanai dzīvokļu īpašniekiem.

– **Kad dzīvokļu īpašnieki varēs ar dokumentiem iepazīties?**

– Kad februārī sāksies ikgadējās dzīvokļu īpašnieku kopsapulces, līguma projekts jau būs gatavs apspriešanai. Dzīvokļu īpašnieki to izvērtēs un nolēms, vai pilnvarot pārvaldnieku vai kādu citu personu slēgt līgumu.

– **Par kādiem nosacījumiem ir runa?**

– Gan līguma noslēgšana ar komunālo pakalpojumu piegādātāju, gan tā administrēšana ir papildu darbs pārvaldniekam, par kuru ir jāsaņem atļauība.

– **Kas notiks, ja dzīvokļu īpašnieki pieņems lēmumu nepilnvarot pārvaldnieku slēgt individuālus līgumus ar komunālo pakalpojumu piegādātājiem?**

– Agrāk vai vēlāk viņiem izvēle būs jāizdara. Un ir ļoti nepareizi, ka pašreizējā namu pārvaldīšanas sistēmā Latvijā pārvaldniekus ir padarījuši par pakalpojumu piegādātājiem. Formāli tieši pārvaldnieks patlaban nodrošina mājām ūdens apgādi, liftu uzturēšanu, atkritumu izvešanu utt. Taču, ja mēs ieskatāmies *Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likumā*, tur teikts, ka komunāliem pakalpojumiem nav nekā kopēja ar mājas pārvaldīšanu. Taču, ja pārvaldnieks ir gatavs uzņemties papildu pienākumus, viņam ir tiesības dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt līgumus par komunālo pakalpojumu piegādi, taču nevienam nav tiesību šos pienākumus apsaimniekošanas uzņēmumam uzspiest.

– **Iespējams, vispareizākais būtu Latvijā ieviest tiešo norēķinu sistēmu starp dzīvokļu īpašniekiem un pakalpojumu piegādātāju?**

– Ļoti zēl, ka šī jautājuma izlemšana vienreiz jau tika "noairēta". Pakalpojumu piegādātāji ārkārtīgi veikli izvairījās no atbildības. Viņi piekrita izrakstīt klientiem ikmēneša rēķinus, bet par galvu reibinošu pakalpojuma cenu – līdz pat 25 eiro par viena rēķina izveidošanu.

– **Skaidrs, kādēļ iedzīvotāji šādus noteikumus pat nesāka apspriest. Vai ir vēl kāda iespēja?**

– Ekonomikas ministrijai šī lieta ir jākoordinē un jānosaka, kādus izdevumus varētu iekļaut maksā par tiešajiem norēķiniem. Mūsu uzņēmumam ir 15 tūkstoši klientu. Tikai uz mirkli iedomāsimies, ka katram dzīvokļa īpašniekam par ikmēneša rēķina sagatavošanu prasīsim papildu 25 eiro. Tas taču ir neprāts! **K**

Kā slēgt līgumus ar pakalpojumu piegādātājiem?

– **Kādus vēl jaunumus klienti sa-gaidīs no jūsu uzņēmuma?**

– Vēlos atgādināt, ka *Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likumā* teikts, ka jebkura komunālā pakalpojuma piegāde notiek uz līguma pamata, kas noslēgts starp dzīvokļa īpašnieku un pakalpojuma piegādātāju. Pārvaldnieks var būt starpnieks starp šīm pusēm tikai tajos gadījumos, kad ir saņēmis dzīvokļu īpašnieku pilnvarojumu rīkoties viņu vārdā.

– **Ko no tā varam secināt?**

– Patlaban Jelgavā attiecībā uz siltumapgādi darbojas tiešie līgumi starp dzīvokļu īpašniekiem un siltuma piegādātāju, bet katrai mājai ir atsevišķs

KAS JĀZINA PAR SAVU MĀJU?

Nav nekā stabilāka par nekustamo īpašumu, tāpat kā nav nekā mainīgāka un sarežģītāka par tā pārvaldīšanu

A. ŠEVČENKO

Uzņēmumā *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* ir izveidota, iespējams, viena no vispilnīgākajām elektroniskajām klientu informēšanas sistēmām Latvijā. Katrs dzīvokļa īpašnieks, pierēģistrējies uzņēmuma mājaslapā www.nip.lv sadaļā E-Lietas/ Dzīvokļu īpašniekiem, var iegūt svarīgākos datus par savu māju. Kas ir mainījis uzņēmuma informācijas sistēmā, stāsta IT & analīzes nodaļas vadītājs Alvis Stražinskis.



Alvis Stražinskis, JNIP IT & analīzes nodaļas vadītājs

Lielo pārmaiņu gads

– Lielākās izmaiņas, ko pagājušajā gadā nevarēja nepamanīt dzīvokļu īpašnieki, izraisīja grozījumi Ministru kabineta noteikumos, paredzot pilna 21% pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu pārvaldīšanas maksai. Māju pārvaldīšanas uzņēmumi varēja rīkoties vienkārši – no 2016. gada 1. jūlija visos rēķinos pārvaldīšanas maksai mehāniski pievienot 21%. Jāteic, mūsu uzņēmums negāja šo vieglāko ceļu. Mēs izvērtējām katras mājas finanšu rādītājus un bilanci, un šie objektīvi kritēriji daudzu māju dzīvokļu īpašniekiem ļāva rēķinā samazināt pārvaldīšanas maksas pamatsummu. Šī darba rezultātā daudziem mūsu uzņēmuma klientiem kopējais pārvaldīšanas maksas pieaugums, salīdzinot ar periodu pirms nodokļa piemērošanas, bija mazāks nekā 21%.

Ko iedzīvotāji ieraudzīs gada atskaitēs?

– Pēc pievienotās vērtības nodokļa ieviešanas pārvaldīšanas pakalpojumam arī ikgadējās ieņēmumu–izdevumu atskaites kļūs sarežģītākas. Pie iepriekš-

jās atskaišu formas dzīvokļu īpašnieki gadu gaitā bija pieraduši, un jautājumu par tām tikpat kā vairs nebija. Jaunās māju finanšu atskaites dzīvokļu īpašniekiem būs pieejamas no februāra vidus – nāksies to formu apgūt, kaut arī paši finansisti pievienotās vērtības nodokli uzskata par vienu no visgrūtāk aprēķināmajiem nodokļiem.

Gribam pievērst klientu uzmanību tam, ka PVN likme tika piemērota kopš 2016. gada jūlija, tāpēc PVN un pamatsummas attiecība atskaitēs par 2016. gadu nebūs 21%. Jāatceras, ka nesamaksājot visu rēķinu pilnībā, dzīvokļu īpašnieki nesamaksā arī pārvaldīšanas pakalpojuma pievienotās vērtības nodokli, bet, aprēķinot maksu, uzņēmums to jau ir pārskaitījis budžetā. Jautājums – kas segs starpību?

Informatīvajā sistēmā – tikai caur banku!

– Sagaidāms, ka 2017. gadā uzraugošās iestādes lielāku uzmanību pievērsīs personas datu aizsardzībai un to apstrādes uzraudzībai. Tā kā valsts līmenī ir noteiktas stingrākas prasības personas datu apstrādei un aizsardzībai, esam uzlabojuši Informatīvajā sistēmā drošību, ieviešot stin-

grākas prasības arī sistēmas lietotāja identifikācijai. Vairākas sistēmas sadaļas ir caurskatāmas tikai pēc lietotāja papildu identifikācijas, izmantojot internetbankas autentifikācijas sistēmu. Jāatzīst, ka saņemam klientu kritiku par to, ka identifikācijas iespējas varētu būt plašākas. Strādājam, lai sadarbības partneru – banku – sarakstu paplašinātu. Piemēram, *Privatbank* pakalpojumi būs pieejami pavisam drīz, bet citas bankas pagaidām vēl nav devušas piekrišanu šādai sadarbības formai. Patlaban esam noslēguši līgumu par sistēmas lietotāju autentifikāciju ar tām bankām, kuras mūsu sadarbības piedāvājumam ir piekritušas. Papildus tam plānojam ieviest identifikāciju, izmantojot arī ID kartes.

Personas dati ir drošībā

– No vienas puses, mēs strādājam, lai paaugstinātu personas datu apstrādes kvalitāti, no otras puses, cenšamies

Fakts

“Noslēgumā jāpiebilst, ka mūsu Informatīvajā sistēmā ir reģistrējušies jau 8100 dzīvokļu īpašnieku, kas ir vairāk nekā puse no kopskaita. Pateicamies par ieinteresētību un atbalstu.”

mūsu pakalpojumu klāstu palielināt un padarīt pieejamu iespējami plašākam klientu lokam. Ceram, ka vistuvākajā nākotnē saviem klientiem varēsim piedāvāt pietiekami plašas identifikācijas iespējas. Gribu atkārtot jau iepriekš teikto: klientiem nevajag bažīties par savu datu drošību, izmantojot rēķinu apmaksas vai lietotāju autentifikācijas pakalpojumus mūsu Informatīvajā sistēmā. Lietotāja un bankas dati tiek apstrādāti atbilstošās bankas sistēmā, kas mums paziņo tikai apmaksas vai autentifikācijas rezultātu.

Lēmumu varēs pieņemt pie kafijas tasēs

– Pastiprinātiem drošības pasākumiem Informatīvajā sistēmā lietotāju identificēšanai nākotnē būs liela nozīme. Tie ļaus mājas dzīvokļu īpašniekiem pieņemt lēmumus aptaujas veidā attālināti. Bieži svarīgu lēmumu pieņemšanai pietrūkst vajadzīgā balsu skaita – dzīvokļu īpašniekus sastapt vai saaicināt vienkopus ir grūti dažādu iemeslu dēļ: darbs citā pilsētā, slimība, komandējums, darbs vakaros vai vienkārši nevēlēšanās iet uz sapulci. Iespēja izteikt viedokli elektroniski ļaus lēmumu izvērtēt un paziņot, kaut vai pie kafijas tases sēžot.

Kontaktpersona dzīvokļu īpašnieku ērtībām

– 2016. gada nogalē darbu sāka jauna Informatīvajā sistēmas sadaļa māju kontaktpersonām. Arī šai sadaļai piekļuve tiek nodrošināta pēc lietotāja papildu identifikācijas. Sadaļā piedāvātā informācija ir sakārtota māju kontaktpersonu vajadzībām, nodrošinot īpašu informācijas grupēšanu un paplašinātu klāstu. Šajā sadaļā pārvaldniekam uzdotos jautājumus vai ieteikumus nākotnē plānojam vērtēt nevis kā viena dzīvokļa īpašnieka viedokli, bet gan kā mājas kontaktpersonas (tātad – visas mājas dzīvokļu īpašnieku) viedokli, protams, līgumā paredzētās kontaktpersonas kompetences robežās. Stingrāka kontaktpersonas identifikācija jau šajā gadā ļaus piedāvāt jaunu Informatīvajā sistēmas pakalpojumu – remontdarbu tāmju attālinātu parakstīšanu. Tas māju kontaktpersonām sniegs papildu ērtības un ekonomēs laiku.

Kam nepieciešams dūmu detektors?

– Šajā gadā centisimies pastiprinātu uzmanību pievērst civilās aizsardzības jautājumiem. Ne tādēļ, ka tos vairāk apspriež ārēju faktoru ietekmē, bet gan tādēļ, ka atsevišķi jautājumi tiek risināti valdības līmenī, piemēram, no 2020. gada dūmu detektori būs obligāti visos dzīvokļos. Iespējams, varēsim jēlgavniekiem piedāvāt kādu jaunu un noderīgu risinājumu, bet par to vēl pārāgrī runāt.

Samaksā par dzīvokli, pie viena – nopērc biļeti!

– Iepriekšējā gada nogalē sākām veiksmīgu sadarbību ar uzņēmumu Jelgavas autobusu parks. Kopš 2016. gada oktobra mūsu norēķinu punktos ir iespējams iegādāties kartes braukšanai Jelgavas pilsētas autobusus un šīs kartes arī papildināt. Pateicoties veiksmīgam norēķinu punktu izvietojumam pilsētā, pagarinātajam darba laikam un daudzu gadu darba pieredzei, kopējo pakalpojumu ar SIA *Jelgavas autobusu parks* izdevās ieviest ātri un veiksmīgi. Jāatzīst, ka sākumā izjutām šaubas par to, vai pakalpojums gūs atzinību. Prakse pierādīja pretējo, un tagad mums ir par vienu labu sadarbības partneri vairāk.

Kādu atzīmi liksiet pārvaldniekam?

– Viens no jaunumiem Informatīvajā sistēmā ir iespēja novērtēt uzņēmuma darbu. Reģistrētajiem Informatīvajā sistēmā lietotājiem jebkurā brīdī tiek dota iespēja pārvaldnieka darbu novērtēt ar atzīmi “labi”, “vidēji” vai “slikti”. Vērtējumam “slikti” ir paredzēti vairāki apakšvērtējumi, lai norādītu jomas, kurās uzņēmumam, pēc klientu domām, būtu pievēršama lielāka uzmanība. Negatīvos vērtējumus mēs analizēsim un nākotnē noteikti centisimies novērst.

Noslēgumā jāpiebilst, ka mūsu Informatīvajā sistēmā ir reģistrējušies jau 8100 dzīvokļu īpašnieku, kas ir vairāk nekā puse no kopskaita. Pateicamies par ieinteresētību un atbalstu. **K**



KĀ IETAUPĪT 70% SILTUM

Jelgavā jau ir rajoni ar pilnībā renovētām mājām, 12 daudzstāvu ēkas stāv rindā

Iloņa MILLERE

Jau 2001. gadā Jelgava kļuva par vienu no pirmajām pilsētām, kurā sāka padomju gados būvēto tipveida daudzdzīvokļu ēku siltināšanu. Pagāja laiks, un patlaban uzņēmumu *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (NĪP)* droši var saukt par vienu no pilsētas dzīvojamā fonda renovēšanas līderiem. Tikai pēdējo gadu laikā nosiltinātas 16 daudzdzīvokļu mājas, bet 12 pašlaik ir gatavas darbiem – gaida rindā. Par 2017. gadā iepiņānoto stāsta NĪP tehniskais direktors Oļegs Kukuts.

Netērējām laiku velti

– Iesākumā vēlos atgādināt, ka projektu pieņemšana pirmajā Eiropas Savienības (ES) līdzfinansētajā daudzdzīvokļu dzīvojamā māju atjaunošanas programmā Latvijā beidzās jau 2014. gadā. Māju beidzamo apstiprināto projektu realizāciju veicām 2015. gadā. Kopumā šajā programmā atjaunojām 16 ēkas, piesaistot ES struktūrfondu līdzekļus.

Savukārt ēku atjaunošanā pagājušais bija "tukšais gads", jo vēl nebija apstiprināta "jaunā" daudzdzīvokļu dzīvojamā ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu programma, tāpēc ēku atjaunošanas pasākumi netika veikti. Šajā laikā mēs organizējām tikšanās ar dzīvokļu īpašniekiem, lai stāstītu par māju renovācijas ieguvumiem un to atjaunošanas iespējām, mudinot īpašniekus saimnieciskai attieksmei pret savu kopīpašumu. Piedalījāmies Ekonomikas ministrijas rīkotos semināros dzīvokļu īpašniekiem, lai popularizētu ēku atjaunošanu nākamajā plānošanas periodā.

Pēc vācu standartiem

– Nevaru nepieminēt, ka NĪP joprojām ļoti augsti vērtē sadarbību ar Austrumeiropas iniciatīvas fondu (IWO) un Vācijas attīstības banku. Šīs organizācijas palīdzēja pirmo divu ēku renovēšanas projektu īstenošanā Jelgavā. Atgādināšu, ka sadarbība ar Vācijas speciālistiem mūsu uzņēmumam sākās krietni agrāk, pirms Latvijā tika atvērta pirmā ES līdzfinansētā māju renovācijas programma. Toreiz vācu partneri ne tikai palīdzēja īstenot pilotprojektus 4. līnijā 1, un Kr. Helmaņa ielā 3, bet pārliecināja mūs par kompleksās renovācijas nepieciešamību un efektivitāti.

Patlaban mēs joprojām sadarbojamies ar IWO – vācu kolēģi nekad neatsaka padomu sarežģītu jautājumu risināšanā un regulāri ierodas novērtēt mūsu veikumu. Visām 16 ēkām, kuras mēs Jelgavā nosiltinājām ar ES līdzfinansējumu, darbi izpildīti atbilstoši vāciešu ieteikumiem.

Kas vairāk ieguldīja, tie tagad vairāk ietaupa

– Jāatzīst, ka ēku renovēšanas pieredze, ko uzkrājām laikā no 2008. līdz 2015. gadam, bija ļoti pozitīva. Iepriekšējās kārtas noteikumi paredzēja, ka māja uz līdzfinansējumu varēja pretendēt, ja pēc nosiltināšanas tai bija 20% siltumenerģijas patēriņa ekonomija. Visas mūsu renovētās mājas ne tikai sasniegta šo rezultātu, bet gan daudzkārt to pārsniegta. Renovētajās mājās dzīvojošie jelgavnieki ekonomē 50 līdz 70% no iepriekš patērētās siltumenerģijas. Kādēļ visās mājās nav vienāda – 70% – ekonomija? Diemžēl ne visās mājās mums izdevās pārliecināt dzīvokļu īpašniekus veikt pilnu renovāciju, piemēram, daudzās mājās iedzīvotāji nepiekrīta nomainīt siltumapgādes sistēmu, tādējādi liedzot sasniegt siltumenerģijas ietaupījuma maksimālos rezultātus. Jo lielākus līdzekļus dzīvokļu īpašnieki ir ieguldījuši renovācijas darbos, jo lielāku atdevi no tiem gūst šodien.

Ik nedēļu – jauns pieteikums

– Mēs uzskatām, ka labie ēku renovāciju piemēri Jelgavā un mūsu veiktais iedzīvotāju izglītošanas darbs 2017. gadā dod zināmu rezultātu. Patlaban, ēku atjaunošanas programmā piesaistot Eiropas Savienības līdzfinansējumu, vēlas piedalīties 12 mājas. Esam jau iesnieguši pirmos projektus finanšu institūcijā *Altum*, kas tos izvērtēs un pieņems lēmumu par grantu piešķiršanu. Jāteic, ka pie mums katru nedēļu vērsas jauni interesenti par savas mājas atjaunošanu.

Iedzīvotājus, kas vēl šaubās par siltināšanas nozīmi, aicinu izpētīt mūsu uzņēmuma mājaslapu www.nip.lv un salīdzināt, cik apkures periodā viņi maksā par siltumenerģijas patēriņu uz vienu apkurināmās platības kvadrātmetru mēnesī un cik iedzīvotāji, kuru mājas ir renovētas. Ekonomija ir acīmredzama.

Kādi nosacījumi būs māju atjaunošanas programmā?

– Iepriekšējās siltināšanas programmas (darbojās līdz 2014. gadam) nosacījumi bija ārkārtīgi vienkārši. Katrai mājai, kuras projektu bija apstiprinājuši uzraugošā iestāde – Latvijas investīciju attīstības aģentūra –, no Eiropas Savienības fondiem apmaksāja daļu no mājas renovācijas izmaksām. Jaunajā, finanšu institūcijas *Altum* uzraudzītajā programmā, noteikumi ir daudz komplikētāki. Līdzfinansējuma apjoms ir atkarīgs no mājas sasniegtā siltumietaupijuma, turklāt dzīvokļu īpašnieki var pretendēt ne tikai uz grantu, bet arī uz valsts garantiju kredītam ar samazinātu procentu likmi.

Jaunajā programmā pieejamā līdzfinansējuma apjoms ir atkarīgs no renovācijas darbu rezultāta jeb no tā, cik lielu siltuma daudzumu māja reāli ietaupīs. To nosaka energoauditora veiktais teorētiskais aprēķins, kurā tiek ņemti vērā vairāku iepriekšējo gadu siltumenerģijas patēriņu dati.

Esmu pārliecināts, ka visas mājas Jelgavā var rēķināties ar maksimālo – 50% – līdzfinansējumu. Lai to iegūtu, maksimālais siltumenerģijas patēriņš uz vienu kvadrātmetru nedrīkst pārsniegt 70 kWh gadā. Mēs jau esam veikuši aprēķinus 10 pretendentiem uz renovācijas darbiem un visos gadījumos ieguvām indeksa vērtību, zemāku par 70 kWh uz vienu kv. metru gadā.

Grants vai aizdevums?

– Nākamais jautājums, uz ko svarīgi atbildēt dzīvokļu īpašniekiem, – no kādiem finanšu līdzekļiem apmaksāt renovācijas darbus? Ja māja izvēlas aizņemt naudu finanšu iestādē, piemēram, bankā, maksimālais līdzfinansējuma apjoms, ko izsniedz *Altum*, ir 50% no kopējām darbu izmaksām.

Taču ir situācijas, kad bankas atsaka kredīta piešķiršanu. Tad aizdevumu var saņemt finanšu institūcijā *Altum*. Nauda tiks izsniegta, bet šādā gadījumā ES līdzfinansējums nepārsniegs 35% no kopējām izmaksām. Kādēļ šāda it kā acīmredzama netaisnība? Patiesība ir ļoti vienkārša: *Altum* izsniedz aizdevumu uz daudz zemākiem procentiem nekā komercbankas. Tādēļ uz 20 gadiem *Altum* izsniegtā kredīta atmaksā nepārsniegs maksājumu komercbankām ar 50% Eiropas līdzfinansējumu. Vēlos atgādināt, ka *Altum* izsniedz valsts garantijas mājām, kuras patstāvīgi nespēj saņemt banku aizdevumu.

Siltināšana atmaksājas 20 gados!

– Jaunajā ēku atjaunošanas programmā ir vairākas nianšes, kuras iedzīvotājiem būtu jāzina. Pirmā prasība – lai māja varētu piedalīties projektu konkursā, tai nepieciešams pārvaldnieks – juridiska persona, kura dzīvokļu īpašnieku vārdā vērsīsies finanšu institūcijā *Altum*. Otrā prasība – visiem ieguldījumiem, kas mājā izdarīti atbilstoši energoauditora aprēķiniem, tai skaitā arī bankas kredītam kopā ar procentu maksājumiem, ir jāatpelnās 20 gadu laikā. Jau no šī nosacījuma vien izriet, ka, izpildot programmas nosacījumu minimālās prasības, pēc renovācijas dzīvokļu īpašnieku rēķini nepieaugs.

Mājā, kura pretendē uz renovāciju, ir jābūt ne mazāk par pieciem dzīvokļiem, vienam īpašniekam nedrīkst piederēt vairāk par 20% no visiem dzīvokļu īpašumiem, bet neapdzīvojamo telpu platība mājā nedrīkst pārsniegt 25% no kopējās mājas platības.

Var veikt pat lifta nomaiņu

– Kādus darbus drīkst veikt renovācijas ietvaros, cerot uz 50% līdzfinansējumu? Tie ir absolūti visi darbi, kas saistīti un arī nav saistīti ar energoefektivitātes paaugstināšanu. Izņemot Eiropas fondu līdzfinansējumu, iespējams nomainīt jumtu, kanalizācijas vai ūdensapgādes sistēmu, veikt kosmētisko remontu kāpņu telpā un pat nomainīt liftu. Iepriekš daudzi no šiem darbiem netika iekļauti attiecīgajās izmaksās, taču tagad galvenais nosacījums ir visu remontdarbu atmaksāšanās 20 gadu periodā uz siltumpatēriņa ietaupījuma rēķina.

Nepieciešama 2/3 īpašnieku piekrišana

– Vai kādām mājām var rasties sarežģījumi piedalīties ēku atjaunošanā? Galvenais iemesls ir stingrākas prasības lēmuma pieņemšanas nosacījumiem no finansētāju puses. Ja iepriekš darbu uzsākšanai pietika ar balsu vairākumu – 50% + 1 balss, tad patlaban nepieciešama 2/3 īpašnieku piekrišana. Manuprāt, tā nav slikta prasība, jo mājas renovēšana ir nopietns process ar lieliem ieguldījumiem uz ilgu laiku, tādēļ 50% + 1 balss var izrādīties pārāk maza pārstāvēniecība.

Jāņem vērā vēl kāda prasība: fiziskās personas – dzīvokļa īpašnieki, kuri



Oļegs Kukuts, NĪP tehniskais direktors

nodarbojas ar saimniecisko darbību minētajā nekustamajā īpašumā, ES līdzfinansējumu saņems tikai tādā gadījumā, ja viņi līdz tam no Eiropas Savienības fondiem nav saņēmuši grantus, atbilstoši *de minimis* noteikumiem, un iesniegs par to apliecinājumu.

Kā risināt paaugstināta mitruma problēmu dzīvoklī?

– Nākas dzirdēt, ka atsevišķi dzīvokļu īpašnieki pēc mājas siltināšanas žēlojas par mitruma līmeņa paaugstināšanos viņu dzīvoklī. Uzreiz gribu paskaidrot, ka mitrums un tam sekojošie pelēšanas procesi attīstās tikai tajos dzīvokļos, kuru īpašnieki ignorē ikdienas vēdināšanas nozīmi. Piedevām iepriekšējā siltināšanas programma bija ļoti demokrātiska un pieļāva dzīvokļu īpašniekiem ekonomēt uz ventilācijas ierīkošanu vai esošo sistēmu savešanu kārtībā. Piebildīšu, ka arī pašlaik mēs neuzstājam, lai dzīvokļu īpašnieki izvēlētos tik ļoti lietderīgās, bet dārgās rekuperācijas sistēmas, taču par ventilāciju aizmirst neļaujam. Gaisa apmaiņas nodrošināšanai būs pietiekami ierīkot speciālas atveres logos vai sienās, bet visas mājas ventilācijas sistēmas velkmes uzlabošanai – šahtās uzstādīt speciālus aeratorus. Šie vienkāršie uzlabojumi pilnībā pasargās dzīvokļus kā no mitruma, tā no pelējuma.

Siltināšanas darbus veic atsevišķi pilsētas rajoni

– Nākamās rindā uz renovāciju mūsu uzņēmumā ir vairākas mājas – Dobeles ielā 10 (neliela 12 dzīvokļu māja), taču vēribu izpelnījusies ar to, ka ir pirmā pilsētā, kur par renovāciju ir nobalsojuši 100% dzīvokļu īpašnieku; otra ir 103. sērijas piecstāvu 39 dzīvokļu māja

A?

Vīgriežu ielā 30, ievēribas cienīga ar to, ka pretendēt uz renovāciju sāka jau pirmās programmas laikā, kurā diemžēl nav izdevies realizēt projektu, līdzīgi kā 8 dzīvokļu mājai Vaļņu ielā 12.

Priecē, ka Jelgavā veidojas renovēto māju rajoni. Piemēram, Lāčplēša ielā ir jau nosiltinātas divas mūsu pārvaldīšanā esošas mājas, bet pašlaik vēl četras ir izteikušas vēlēšanos piedalīties programmā un trim mājām jau ir sagatavota visa nepieciešamā dokumentācija.

Ar būvniekiem ir sarežģīti

– Patlaban prognozēt, cik māju varēsīm renovēt 2017. gadā, ir sarežģīti. Esam gatavi organizēt darbus 10 mājās, bet ļoti daudz ir atkarīgs no piedāvājuma būvniecības tirgū. Kā jau teicu, 2016. gads Latvijā bija klusais periods, renovēšanas darbi pilnībā apstājās, tādēļ daudzi profesionāli būvnieki vai nu aizbrauca, vai pārkvalificējās. Taču tagad, darbiem atsākoties, kad tiks atjaunotas ne tikai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, bet arī siltinātas sabiedriskās būves, pietrūks darbaspēka. Tas var novest pie situācijas, kādu piedzīvojām 2006.–2007. gadā, kad lielā pieprasījuma dēļ būvlaukumos strādāja cilvēki bez pieredzes un zināšanām, cenas kāpa augšup, bet kvalitāte samazinājās. Tā kā mēs ļoti rūpīgi sekojam darbu izpildes kvalitātei, būšu reālists un prognozēju, ka 2017. gadā mēs spēsim renovēt aptuveni piecas mājas.

Kā iegūt naudu pagalma labiekārtošanai?

– Jelgavā bez māju renovēšanas notiek vēl citas labas aktivitātes. Mūsu pilsētas pašvaldība līdzfinansē pagalmu remonta un labiekārtošanas darbus. Iedzīvotāji no pašvaldības var atgūt līdz 50% no darbu izmaksām (taču ne vairāk par 5000 eiro pasākumiem, kuru īstenošanai nepieciešams izstrādāt tehnisko projektu, un ne vairāk par 2000 eiro pārējiem labiekārtošanai nepieciešamiem darbiem kā, piemēram, apzaļumošanai vai bruģēšanai). Mums ir ļoti labi šī granta izmantošanas piemēri. Piemēram, 2016. gadā pilsētas domes programmā piedalījās divas mājas, bet Māras un Aspazijas ielu rajonā apvienojās uzreiz piecas mājas. Šinī teritorijā tika pasūtīts liels projekts un labiekārtots liels pagalmi, kas kopumā uzlaboja visa iekškvartāla vizuālo tēlu. Vēl viens interesants piemērs ir jāmin Zemgales prospektā 4, kur mājas dzīvokļu īpašnieki pilnībā labiekārtoja savu pagalmu, paplašināja autostāvvietu, ierīkoja bērnu rotaļu laukumu un salaboja pazemes komunikācijas. Dzīvokļu īpašniekiem tas izmaksāja aptuveni 50 tūkstošus eiro, no kuriem 5 tūkstošus viņi saņēma no pašvaldības. Jāatzīmē, ka iedzīvotāji ir ļoti apmierināti ar pagalma labiekārtošanas rezultātu un tagad domā par iespējām renovēt arī māju. Taču māja Kronvalda ielā 5 rīkojās tieši pretēji – vispirms sāka ar vispārējo renovāci-



Svarīga nianse

“Daudzi Jelgavas renovēto māju iedzīvotāji ir izdomājuši, ka ekonomēt siltumapgādi var ar individuālo siltumapgādes regulatoru, kas uzstādīts uz katra sildķermeņa. Viņi rīkojas vienkārši – siltumapgādi noslēdz pilnībā, kas būtībā nozīmē sildķermeņa “atvienošanu” no sistēmas. Rezultātā telpā temperatūra samazinās. Šiem dzīvokļu īpašniekiem mēs nepārtraukti atgādinām, ka pārmērīga ekonomija nedos labumu ne mājai, ne viņiem pašiem. Prakse ir pierādījusi, ka, visiem iedzīvotājiem saprātīgi patērējot siltumu un pilnībā neatslēdzot atsevišķus sildķermeņus, kopējais siltumapgādes mājā nepaaugstinās.”

Oļegs Kukuts, uzņēmuma *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* tehniskais direktors.

ju, bet pēc tam nolēma pašu spēkiem labiekārtot pagalmu. Iedzīvotāji rīkoja vairākas talkas un daudzus darbus paveica pašu spēkiem. Šāda rīcība ir tikai apsveicama, jo cilvēki paši rūpējās par iespēju dzīvot sakoptā un skaistā vidē. Lai piedalītos konkursā par pilsētas domes līdzfinansējuma iegūšanu labiekārtošanas darbu veikšanai, īpašniekiem jāvērsas pie sava pārvaldnieka. Tālāk mēs palīdzam dzīvokļu īpašniekiem pieņemt lēmumu un sagatavot nepieciešamos dokumentus. Pašlaik gaidām,

kad dome apstiprinās jaunus – 2017. gada – programmas nosacījumus.

Pilsēta palīdz pieslēgties centralizētajai kanalizācijai

– Jelgavā ir vēl viena pašvaldības programma, ar kuras starpniecību tiek līdzfinansēta māju pieslēgšana centralizētajai pilsētas kanalizācijai. Šajā programmā var piedalīties ne tikai

dauzdzīvokļu, bet arī privātmājas. Pagājušajā gadā centralizētajai kanalizācijai pieslēdzās vai pieslēgumu atjaunoja trīs mūsu pārvaldīšanā esošās ēkas Garozas ielā 66 un 68, kā arī Dobeles ielā 52. Dzīvokļu īpašnieki šo darbu izmaksu segšanai no pilsētas saņēma 50% līdzfinansējuma. Mēs ļoti ceram, ka programma turpināsies arī 2017. gadā, jo tajā var piedalīties gan mājas, kurās kanalizācijas sistēma nekad nav bijusi, gan arī tās, kurās kanalizācijas sistēma ir jāremontē vai jāatjauno. **K**

Apkures izmaksas renovētām mājām un vidēji Jelgavā

mēnesis (vidēji pilsētā)	4.līnija 1 €/m ²	K. Helmaņa 3 €/m ²	Raiņa iela 3 €/m ²	Kr.Barona 19 €/m ²	Raiņa 10 €/m ²	Lāčplēša 19a €/m ²	Brīv.bulvāris 28 €/m ²	Dobeles 8 €/m ²	Dobeles 12 €/m ²	Raiņa 9 €/m ²	Kalnčiema ceļš 99 €/m ²	Kalnčiema ceļš 101 €/m ²	Kronvalda 5 €/m ²	Katoļu 17 €/m ²	Svētes 28 €/m ²	Lāčplēša 33 €/m ²	Lielā 39 €/m ²	Kungu 23 €/m ²	Lielākā maksa €/m ²	
10.2013.	(0,60)	0,00	0,07	0,34	0,07	0,27	0,14	0,00	0,00	0,00	0,34	0,30	0,29	0,40	0,54	0,35	0,79	0,45	0,92	1,86
11.2013.	(1,00)	0,46	0,28	0,46	0,33	0,51	0,23	0,23	0,46	0,77	0,67	0,71	0,83	0,77	0,79	1,32	1,17	0,88	1,51	2,19
12.2013.	(1,21)	0,60	0,40	0,54	0,43	0,61	0,31	0,36	1,27	0,92	0,97	1,30	1,42	1,28	1,12	1,54	1,43	1,51	1,74	1,95
1.2014.	(1,79)	1,01	0,68	0,82	0,72	0,92	0,55	0,68	0,78	0,98	0,85	1,90	2,64	1,76	1,69	2,27	2,06	2,62	2,39	2,92
2.2014.	(1,21)	0,65	0,42	0,56	0,46	0,62	0,37	0,38	0,51	0,53	0,59	1,28	1,70	1,24	1,15	1,51	1,36	1,39	1,67	2,14
3.2014.	(0,98)	0,44	0,23	0,39	0,33	0,48	0,26	0,23	0,30	0,37	0,39	1,03	1,31	1,07	0,95	1,21	1,14	1,21	1,22	2,08
4.2014.	(0,55)	0,20	0,07	0,23	0,17	0,23	0,12	0,09	0,19	0,09	0,24	0,29	0,30	0,67	0,52	0,57	0,64	0,76	0,54	1,41
10.2014.	(0,55)	0,14	0,12	0,27	0,13	0,28	0,14	0,10	0,24	0,14	0,26	0,27	0,25	0,45	0,53	0,60	0,72	0,58	0,60	1,73
11.2014.	(1,11)	0,54	0,33	0,45	0,39	0,57	0,29	0,35	0,42	0,39	0,49	0,83	0,54	1,06	1,14	1,44	1,29	1,45	1,19	1,73
12.2014.	(1,44)	0,78	0,52	0,64	0,55	0,76	0,41	0,48	0,62	0,55	0,69	1,05	0,77	1,10	1,41	1,77	1,68	1,86	1,66	2,44
1.2015.	(1,41)	0,78	0,53	0,63	0,54	0,74	0,42	0,49	0,59	0,66	0,70	1,00	0,77	0,94	1,40	1,77	1,67	1,84	1,66	2,19
2.2015.	(1,19)	0,65	0,40	0,53	0,44	0,59	0,35	0,38	0,48	0,52	0,56	0,73	0,63	0,68	1,17	1,50	1,41	1,50	1,36	1,88
3.2015.	(0,95)	0,47	0,23	0,41	0,29	0,43	0,26	0,23	0,37	0,35	0,40	0,45	0,44	0,56	0,93	1,14	1,16	1,23	1,09	1,63
4.2015.	(0,66)	0,29	0,13	0,25	0,16	0,28	0,16	0,14	0,18	0,20	0,19	0,37	0,35	0,42	0,63	0,79	0,79	0,77	0,66	1,63
11.2015.	(0,86)	0,41	0,23	0,34	0,32	0,44	0,25	0,21	0,42	0,35	0,34	0,47	0,36	0,49	0,37	0,43	0,42	0,59	0,43	2,31
12.2015.	(1,00)	0,52	0,32	0,44	0,36	0,50	0,30	0,28	0,45	0,43	0,42	0,57	0,49	0,54	0,44	0,56	0,54	0,68	0,51	2,25
01.2016.	(1,62)	0,98	0,67	0,81	0,71	0,87	0,59	0,59	0,87	0,84	0,81	0,92	1,00	0,96	0,60	0,83	0,78	1,01	0,79	2,38
02.2016.	(0,99)	0,52	0,30	0,43	0,37	0,47	0,31	0,33	0,51	0,45	0,42	0,54	0,52	0,59	0,42	0,51	0,50	0,74	0,51	1,48
03.2016.	(0,96)	0,47	0,28	0,42	0,35	0,45	0,30	0,27	0,49	0,43	0,40	0,51	0,51	0,55	0,42	0,49	0,47	0,72	0,41	1,43
04.2016.	(0,52)	0,09	0,09	0,25	0,15	0,22	0,07	0,10	0,24	0,20	0,13	0,33	0,24	0,23	0,26	0,18	0,22	0,27	0,21	1,38
10.2016.	(0,64)	0,33	0,15	0,26	0,16	0,32	0,23	0,16	0,28	0,26	0,26	0,29	0,31	0,21	0,29	0,29	0,27	0,49	0,22	1,47
11.2016.	(0,94)	0,53	0,29	0,45	0,34	0,45	0,32	0,31	0,47	0,41	0,42	0,48	0,51	0,30	0,41	0,51	0,56	0,69	0,51	1,80

Ar sarkanu krāsu attēlotās izmaksas nozīmē to ka šīs mājas šajā laika periodā vēl nebija renovētas. Izmaksas norādītas bez PVN.

Pārskats sagatavots, izmantojot SIA FORTUM Jelgava datus

DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKIEM – JAUNAS TIESĪBAS UN PIENĀKU

- Kuras izmaiņas *Dzīvokļu īpašuma likumā* tiešā veidā skars dzīvokļu īpašniekus?
- Kuram ir pienākums noslēgt līgumu par piesaistītā zemes gabala lietošanu?
- Vai iespējams pēc īpašnieku ierosinājuma iztiesāt īpašnieku no privatizēta dzīvokļa arī tad, ja viņam nav parādu?

O. BLUĶIS

Pārvaldīšanas uzņēmumu uzdevums nav tikai izrakstīt rēķinus un saņemt naudu par pakalpojumiem, nodrošināt ar sētnieku pakalpojumiem un organizēt dzīvojamās mājās remontdarbus. Katru dienu pārvaldnieki risina dažādas sarežģītības juridiskus jautājumus, lai aizsargātu dzīvokļu īpašnieku intereses. Par to, ar kādiem uzdevumiem beidzamajā laikā nodarbojusies uzņēmuma *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (NĪP)* Juridiskā daļa, stāsta pārvaldīšanas uzņēmuma administratīvais direktors Jānis Zeltiņš

Kas mainījies *Dzīvokļu īpašuma likumā*?

Pārvaldīšanas jautājumos ieinteresētiem un par savas mājas ekspluatāciju domājošiem dzīvokļu īpašniekiem jau ir zināms, ka no 2017. gada 1. janvāra spēkā stājušies grozījumi *Dzīvokļu īpašuma likumā*, kuri precizē viņu tiesības un pienākumus.

– Dzīvokļu īpašniekiem ir jābūt lietas kursā par svarīgākajiem grozījumiem, – uzskata Jānis Zeltiņš. – Piemēram, grozījumi noteic, ka, pārdojot dzīvokli, darījuma dalībnieki nekavējoties rakstveidā paziņo dzīvojamās mājas pārvaldniekam par dzīvokļa īpašnieka maiņu. Jaunais īpašnieks pēc darījuma noslēgšanas iesniedz īpašuma tiesības apliecināšu dokumentu dzīvojamās mājas pārvaldniekam. Ja tā vēl nav zemesgrāmatas apliecība, tad pārvaldniekam iesniedzams pirkšanas–pārdošanas līgums. Šāds precizējums likumā jau sen bija vajadzīgs, jo līdz šim nereti bija gadījumi, kad izveidojās savdabīga “divīpašnieku” situācija: vecais īpašnieks, kurš laimīgi dzīvokli pārdevis, par to vairs negrib domāt un nedomā, savukārt jaunais ieguvējs, kamēr savu īpašumu nav nostiprinājis zemesgrāmatā, īpašnieks vēl neskaitās. Pa vidu paliek pārvaldnieks ar neatbildētu jautājumu: kam izrakstīt rēķinu? No likuma viedokļa – maksātājam jābūt vecajam īpašniekam, bet realitātē šādi rēķini visbiežāk palika neapmaksāti.

– Pateicoties grozījumiem likumā, situācija ir mainījusies, – skaidro J. Zeltiņš.

– Īpašniekam uzlikts pienākums informēt pārvaldnieku, kam dota iespēja operatīvi uzzināt par dzīvokļu īpašnieku maiņu, tādēļ viņš var brīdināt iepriekšējo īpašnieku, ka rēķini par dzīvokļa apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem tiks izrakstīti uz viņa vārda un viņš par to apmaksā būs atbildīgs līdz brīdim, kamēr jaunais īpaš-

nieks nebūs reģistrējis zemesgrāmatā. Ja pircējs ar zemesgrāmatas nodaļas apmeklēšanu vilcināsies, kas starp citu vispār nav likuma pārkāpums, pārvaldnieks viņu var censties ietekmēt, iesaisnot dzīvokļa pārdevēju.

– Taču šie nav vienīgie grozījumi attiecībā uz dzīvokļa īpašnieku maiņu, – stāsta NĪP administratīvais direktors. – No 2017. gada 1. janvāra likumā nostiprināts dzīvokļa jaunā īpašnieka pienākums iesniegt pārvaldniekam īpašuma tiesības apliecināšu dokumentu – zemesgrāmatas apliecību.

Svarīgi grozījumi skar tos īpašniekus, kas dzīvokļa īpašumu grasās iegādāties izsoles ceļā. Likumā skaidri noteikts, ka turpmāk visi maksājumi dzīvokļa īpašuma ieguvējam ir jākārtoti no tās dienas, kad stājies spēkā tiesas nolēmums par izsoles akta apstiprināšanu, tādā veidā atrisinot līdz šim pastāvošos strīdus par to, kuram no kura laika jāmaksā, ja notikusi izsole.

Kaut arī privatizācijas process pamatā sen jau aiz kalniem, joprojām vēl ir daudz tādu gadījumu, kad pēc privatizācijas dzīvokļa īpašumi zemesgrāmatā nav reģistrēti. Grozījumi ievieš skaidrību arī šajās situācijās un noteic, ka 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. Tas nozīmē, ka šādam īpašniekam tāpat kā pārējiem ir jāapmaksā rēķini par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, komunālajiem pakalpojumiem un zemes nomu.

Kārtis galdā!

Iespējams, domājot par tālāku nākotni, likumā parādījušies grozījumi, kuri noteic dzīvokļa pārdevējam pienā-



kumu informēt dzīvokļa īpašuma ieguvēju par visiem parādiem, kuri attiecas uz dzīvokļa īpašuma lietošanu.

– Mēs ceram, ka norma iekļauta ar domu par tālāku nākotni, kad Latvijā varētu ieviest tik nepieciešamo “parāda piesaistīšanu dzīvokļa īpašumam”, nevis kā pašlaik – tā īpašniekam. Lai nu kā, patlaban pircējiem vismaz ir tiesības uzzināt parādu apmēru.

Svarīgi grozījumi skar dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci noteikt kopīpašuma lietošanas ierobežojumus. Mainīts obligātais nepieciešamo balsu īpatsvars saistībā ar kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā. Ja līdz šim lēmuma pieņemšanai bija jānodrošina 100% īpašnieku akcepts, tad grozījumi noteic, ka lēmuma pieņemšanai pietiek ar ¾ visu dzīvokļu īpašnieku balsu. Tas ievērojami atvieglo kārtības noteikumu pieņemšanu, piemēram, kurš un kā lieto mājas pagrabu vai bēniņus vai arī autostāvvietu pie mājas, – skaidro J. Zeltiņš.

Kā jau ierasts, uzņēmums *Jelgavas nekustamo īpašumu pārvalde* lielu uzmanību velta attiecību sakārtošanai starp dzīvokļu un zemes zem mājas īpašniekiem.

– 2016. gadā Latvijā mainījās judikatūra attiecībā uz līgumiem starp dzīvokļu un zemes īpašniekiem, – stāsta J. Zeltiņš. – Augstākā tiesa atzina, ka tiesas spriedums, kurā konstatētas piespiedu zemes nomas attiecības, aizstāj jebkuru citu aktu. Tas nozīmē, ka pēc tiesas lēmuma, kurā noteiktas piespiedu zemes nomas attiecības, strīdā

iesaistītās puses līgumu var arī neno-slēgt, tā kā tiesas spriedumā jau ir atrunātas visas nepieciešamās šo attiecību detaļas.

2016. gadā mainījās judikatūra arī attiecībā uz pārvaldnieka statusu dzīvojamās ēkas pārvaldīšanas procesā. Civillietu departaments par kļūdainu atzīst dažādu instanču tiesu nolējumus līdz šim pausto uzskatu, ka pārvaldnieks ir piespiedu nomas subjekts.

Neatrisināts joprojām ir jautājums par mājai piesaistītā sveša zemes gabala uzturēšanu.

J. Zeltiņš stāsta:

– Mēs uzskatām, ka zemes īpašniekam obligāti jāpiedalās zemes uzturēšanas izmaksās, taču no dzīvokļu īpašniekiem dzirdam sūdzības, ka tas tā nenotiek. Zemes īpašnieki visbiežāk atsakās kaut vai daļēji segt šos izdevumus.

Pašlaik, aizstāvēt veselās māju grupas intereses Jelgavā, Meiju ceļā, uzņēmums ir ierosinājis prasību pret zemes īpašnieku, pieprasot kompensāciju par visiem iedzīvotāju izdevumiem, kas saistīti ar šī zemes gabala uzturēšanu. Apelācijas instances tiesa atzina, ka Latvijas likumdošana attiecībā uz šo jautājumu ir nepilnīga, un lēma par labu zemes īpašniekam, taču mēs esam nolēmuši nepadoties, jo problēma skar minimums 100 000 dzīvokļu īpašnieku Latvijā, kuri nevar panākt zemes īpašnieku līdzdalību zemes uzturēšanā, sētnieku un citu pakalpojumu veicēju darbu apmaksā. Patlaban esam iesnieguši kasācijas sūdzību Augstākajā tiesā un gaidām rezultātu.

Kam ir pienākums slēgt līgumu?

Jelgavas iedzīvotājiem joprojām nav skaidrs jautājums – kam ir pienākums noslēgt līgumu ar zemes īpašnieku: pārvaldniekam, mājas pilnvarotajam pārstāvim vai katram dzīvokļa īpašniekam? Jānis Zeltiņš atbild:

– Mana atbilde – likums pieļauj visus trīs variantus. Jelgavā nav mazums māju, kuras pienākumu noslēgt līgumu dzīvokļu īpašnieku vārdā un pēc tam administrēt visus maksājumus (izrakstīt rēķinus, saņemt un uzskaitīt apmaksu) ir uzticējušas mums – pārvaldniekam. Taču ir arī tādas mājas, kurās dzīvokļu īpašnieki par nomu ir noslēguši individuālus līgumus ar zemes īpašnieku, no kura saņem rēķinus un norēķinās, naudu pārskaitot viņa kontā.

To, kā un kam slēgt līgumu par zemes nomu, var nolemt tikai katras konkrētās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība. Jelgavā ir arī tādi piemēri, kad starp īpašniekiem nav nekādu līgumu, un arī šāda situācija ir pieļaujama. Ja dzīvokļu īpašnieki ir gatavi apmaksāt zemes īpašnieka izrakstītos rēķinus un starp pusēm nav domstarpību par uzkopšanas jautājumiem, tad var iztikt arī bez līguma.

Parādu atgūšana?

Situācija ar parādiem par dzīvokļu apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem Jelgavā paliek nemainīga. Ir īpašnieki, kurus NĪP ir spiesta sūdzēt

MI

tiesā dzīvokļu īpašnieku vārdā, lai atgūtu uzkrātos parādus par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

– Šādiem īpašniekiem vienmēr ir arī parāds komunālo pakalpojumu piegādātājiem par siltumu, ūdeni un kanalizāciju, kā arī sadzīves atkritumu izvešanu un citiem ar dzīvokļa īpašuma lietošanu saistītiem pakalpojumiem, – stāsta J. Zeltiņš. – Ja katrs pakalpojuma piegādātājs parādnieku iesūdzētu atsevišķi, tiesas tiktu pārslogotas. Lai no tā izvairītos, mūsu uzņēmums pret parādnieku gatavo apvienoto prasību. Tas nozīmē, ka mēs piedzenam ne tikai parādu par apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, bet pakalpojumu sniedzēju vārdā – arī par patērēto ūdeni, siltumu, izvestajiem sadzīves atkritumiem utt. Mūsaprāt, šādu prasību nākotnē būs arvien vairāk un vairāk.

Dzīvoklis ir jāuztur kārtībā

Lai cik tas šķistu neticami, ikviens dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu mājā savu īpašumu var zaudēt arī tad, ja nav parādnieks. Pagājušajā gadā Jelgavas tiesa nosprieda par labu 10 dzīvokļu īpašnieku prasībā pret vienu kaimiņiņi, kura savā dzīvoklī pieļāva galēji antisaniitāru situāciju, kas pārējiem iedzīvotājiem dzīves apstākļus padarīja neiespējamus. Smirdoņa, netīrība, atkritumu kaudzes – tā rakstīta policijas ziņojumā pēc tam, kad likumsargi bija iekļuvuši sievietes dzīvoklī. J. Zeltiņa viedoklis ir šāds:

– Mājas dzīvokļu īpašnieki izmantoja savas *Dzīvokļa īpašuma likumā* nostiprinātās tiesības un pilnvaroja *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldi* ar tiesas palīdzību panākt kaimiņienes izlikšanu no dzīvokļa. Jau pirmās instances tiesa sprieda par labu dzīvokļu īpašniekiem un pašlaik zvērīnāts tiesu izpildītājs organizē minētā dzīvokļa pārdošanu izolē. Saimnieci, kurai ir problēmas ar kārtības ievērošanu, no dzīvokļa izliks, bet viņai izmaksās visus no pārdošanas iegūtos līdzekļus pēc tiesas nodevu un zvērīnātā tiesu izpildītāja izdevumu ieturēšanas.

Līdz šim Jelgavā ar tiesas spriedumu tika izlikti pašvaldības dzīvokļu īpašnieki, kuri neievēroja pārējo kaimiņu tiesības dzīvot labvēlīgā vidē. Šoreiz gadījums bija daudz nopietnāks – īpašnieci, kurai nav parādu, no privatizēta dzīvokļa izlika par sanitāro noteikumu neievērošanu.

Kā mājas iedzīvotājiem, tā pārvaldniekam šis pozitīvais tiesas spriedums bija ļoti svarīgs, jo turpmāk kalpos par brīdinājumu visiem tiem, kuri ir iedomājušies savā dzīvoklī uzvesties kā personīgā cietoksnī un nerēķināties ar apkārtējo dzīves apstākļiem. Tiesas spriedums pierādīja, ka ikvienam dzīvokļa īpašniekam ir pienākums ievērot pārējo kopīpašnieku tiesības uz drošu un sakārtotu apkārtējo vidi, kā to paredz likums. **K**

AICINĀM AKTĪVĀK APMEKLĒT DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU KOPSAPULCES!

Sākot ar šī gada 28. februāri, apsaimniekošanas uzņēmums *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* savus klientus iepazīstinās ar finanšu atskaitēm par pagājušo gadu un nākotnē paredzēto remontdarbu plānu. Dzīvokļu īpašnieki tiek aicināti izteikt savus priekšlikumus

Jelena BARANOVSKA,
uzņēmuma *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde*
Ēku ekspluatācijas daļas vadītāja

Mēs no jauna aicinām dzīvokļu īpašniekus izrādīt interesi par savas daudzdzīvokļu mājas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu un šim mērķim apmeklēt dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, kuras pārvaldnieks *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* organizēs, sākot ar februāri. Katra dzīvokļa īpašnieka pienākums ir sapulcē ierasties, izteikt savu viedokli un vēlmes, kas saistītas ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanas uzlabošanu.

Ikgadējās dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sākšim organizēt no 2017. gada 28. februāra, un tās notiks visās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās.

Ar sapulču grafiku reģistrētie lietotāji varēs iepazīties *JNĪP* izveidotajā Informatīvajā sistēmā www.jnip.lv. Sistēmā neregistrējušies dzīvokļu īpašnieki tiks informēti rakstiski, saņemot paziņojumu pastkastītē par sapulces norises vietu, laiku un darba kārtību, kā arī mājas ieņēmumu–izdevumu atskaiti. Tas ļaus iedzīvotājiem vēl pirms sapulces pienācīgi sagatavoties un sevi interesējošos jautājumus, kuri nav iekļauti sapulces darba kārtībā, laicīgi iesniegt *JNĪP* Informatīvajā sistēmā vai nodot rakstveidā *JNĪP* klientu apkalpošanas daļā. Tādā veidā pārvaldniekam būs iespēja sagatavot atbildes uz visiem jautājumiem un izskaidrot tos sapulces laikā.

Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces darba kārtībā ir iekļauti trīs galvenie jautājumi: 2016. gada darbības pārskats un 2017. gada darba plāns; līgumu slēgšana ar komunālo pakalpojumu piegādātājiem; dzīvokļu īpašnieku kontaktpersonas atskaite par 2016. gadu.

Sapulces laikā dzīvokļu īpašnieki saņem detalizētu informāciju par paveikto pārvaldīšanas darbu (finanšu izlietojumu, darbu ar parādniekiem, izpildītājiem un plānotajiem remontdarbiem), kā arī saņem pārvaldnieka atbildes uz visiem dzīvokļu īpašnieku jautājumiem.

Pārvaldnieks sapulces organizē ne tikai tāpēc, lai sniegtu pārskatu par paveikto darbu, bet arī tādēļ, lai tikšanās laikā ar dzīvokļu īpašniekiem kopīgi apspriestu turpmāk nepieciešamos darbus kopīpašuma sakārtošanai un uzlabošanai. Savukārt daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem sapulce ir vēl viena iespēja tuvāk iepazīties ar kaimiņiem – citiem kopīpašniekiem, pieņemt nepieciešamos lēmumus, ja sapulcē ir kvorums (piedalās vairāk nekā puse dzīvokļu īpašnieku), un saņemt profesionāla pārvaldnieka atbildes uz saviem jautājumiem

Atgādināšu, ka starp sapulcēm jebkurā laikā dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja izmantot Informatīvās sistēmas sadaļu “Ātrie jautājumi”, uzdot jautājumus un saņemt atbildes, kā arī apspriest pārvaldīšanas problēmas ar savu pārvaldnieku. Turpat ir iespēja šos jautājumus apspriest ar citiem dzīvokļu īpašniekiem.

Iespēju īpašniekiem savstarpēji sazināties par galvenajiem dzīvojamās mājas problēmjautājumiem un iespējamajiem risinājumiem uzskatām par pirmo soli lēmuma pieņemšanai. Dzīvokļu īpašnieki par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt trīs veidos – dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, aptaujas veidā vai citādi savstarpēji vienojoties. Atgādinām, ka lēmuma pieņemšana sapulcē ir ātrākais veids, kā izlemt svarīgus jautājumus par sava kopīpašuma pārvaldīšanu, bet Informatīvās sistēmas izmantošana iepriekšējai jautājuma apspriešanai ir ērtākais veids, lai noskaidrotu pamatproblēmas, kuru risināšana ir nepieciešama, un risinājuma veidus, kā arī finansējumu, lai sapulces gaita būtu konstruktīva un produktīva.

Svarīgi atcerēties, ka, uzdodot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, dzīvojamās mājas īpašnieku pienākums ir nodrošināt šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu.

Ja lēmumu sapulcē neizdodas pieņemt ar vairākuma balsojumu, tad jāizmanto *Dzīvokļa īpašuma likumā* piedāvātais lēmuma pieņemšanas veids – aptaujas veidā, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku sapulci. Kas pirmajā brīdī šķiet vienkārši, patiesībā prasa daudz darbu un laiku.

Sagatavojot lēmuma projektu (aptaujas veidlapu), bieži tiek pieļautas tādas kļūdas, kuras pēc tam neļauj identificēt sagatavoto dokumentu un pieņemt to izpildei, tāpēc lūdzam dzīvokļu īpašniekus pirms lēmuma projekta sagatavošanas sazināties un konsultēties ar pārvaldnieku, lai lēmuma projekts tiktu sagatavots un noformēts atbilstoši *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteiktajām prasībām un



Jelena Baranovska, JNĪP Ēku ekspluatācijas daļas vadītāja

pēc tam būtu saistošs kā dzīvokļu īpašniekiem, tā pārvaldniekam.

Viens no sapulcē izskatāmajiem jautājumiem ir līgumu slēgšana ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka – līgumu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma nodrošināšanu slēdz dzīvojamās mājas īpašnieks un attiecīgā pakalpojuma sniedzējs. Dzīvojamās mājas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašumu mājā dzīvokļu īpašnieki, pamatojoties uz likumā noteiktajā kārtībā pieņemtu īpašnieku lēmumu, pilnvaro vienu personu, kas var būt arī pārvaldnieks, komunālā pakalpojuma līguma noslēgšanai. Pilnvarotā persona slēdz pakalpojuma līgumu visu dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā.

Pakalpojumi tiek piegādāti dzīvojamajai mājai, un rēķins par sniegto pakalpojumu tiek sagatavots konkrētajai dzīvojamajai mājai, kurai šie pakalpojumi sniegti. Rēķinā norādītās summas sadalīšana uz dzīvokļu īpašumiem ir jāveic pašiem dzīvokļu īpašniekiem vai arī to dara pārvaldnieks. Patlaban *JNĪP* ir noslēgti līgumi par šādiem pakalpojumiem: siltumenerģijas piegāde un lietošana, liftu apsekošana, tehniskā apkope un droša lietošana un līgumi par zemes nomu.

JNĪP kopā ar pakalpojumu sniedzējiem ir sagatavojuši līgumu projektus par ūdens piegādi un kanalizācijas pakalpojumiem, sauso atkritumu izvešanu un elektroenerģijas apgādi. Sapulces laikā dzīvokļu īpašnieki tiks iepazīstināti ar līguma projektiem un viņiem būs iespēja apspriest to saturu un izvērtēt līguma projektu pieņemšanu. **K**

Svarīgākais no DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA LIKUMA

Ar grozījumiem, kas stājās spēkā 1.01.2017

III nodaļa Dzīvokļu īpašnieku kopība

15. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības statuss

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos.

(2) Dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

(3) Ja dzīvojamā mājā esošie dzīvokļu īpašumi pieder vienai personai, tai ir likumā paredzētās dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības un pienākumi.

16. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Dzīvokļu īpašnieku kopība, noslēdzot attiecīgu līgumu, var pilnvarot citu personu izlemt kopības kompetencē esošu jautājumu, izņemot šā panta otrajā daļā minētos jautājumus.

(2) Vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par:

1) kopīpašumā esošās daļas pārgrozišanu (palielināšanu, samazināšanu);

2) kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā;

21) atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību;

3) dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesību nodibināšanu un atcelšanu;

4) pilnvarojuma došanu un atsaukšanu;

5) lietošanas tiesību aprobežojumu noteikšanu, ievērojot normatīvo aktu prasības, tai skaitā attiecībā uz ūdensapgādes, kanalizācijas, publisko elektronisko sakaru tīklu, siltumenerģijas, elektroenerģijas un gāzes apgādes iekārtu un ietaišu ierīkošanu, būvniecību vai pārvietošanu;

6) kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā;

7) kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formu;

8) atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam un to atsaukšanu;

9) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību;

10) citiem jautājumiem, kurus dzīvokļu īpašnieku kopība noteikusi par tādējiem, kas ietilpst vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē.

(3) Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja "par" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, kuros šā likuma 17. pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits vai lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

(4) Tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka pieteikumu, var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar šā likuma noteikumiem. Prasību var celt triju mēnešu laikā no dienas, kad attiecīgā persona uzzināja vai tai vajadzēja uzzināt par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, bet ne vēlāk par gadu no lēmuma pieņemšanas dienas.

17. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas nosacījumi

(1) Pieņemot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, katram dzīvokļa īpašniekam ir tik balsu, cik dzīvokļu īpašumu viņam pieder.

(2) Ja vienam dzīvokļu īpašniekam pieder vairāk nekā puse no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļiem, balsojot viņam ir 50 procenti balsu no visām dzīvokļu īpašnieku balsīm.

(3) Ja dzīvokļa īpašums pieder diviem vai vairākiem kopīpašniekiem, tie pilnvaro vienu personu pārstāvēt visus dzīvokļa īpašniekus un balsojot tai ir viena balss.

(4) Dzīvokļa īpašnieks, pilnvarojot citu personu pārstāvēt viņa intereses dzīvokļu īpašnieku kopībā, noformē par to rakstveida pilnvarojumu.

(5) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16. panta otrās daļas 1. punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai "par" nobalso visi dzīvokļu īpašnieki.

(6) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16. panta otrās daļas 3. punktā minēto pirmpirkuma tiesību nodibināšanu, nepieciešams, lai "par" nobalso visi dzīvokļu īpašnieki. Lai pieņemtu lēmumu par pirmpirkuma tiesību atzīmes dzēšanu zemesgrāmatā, nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

(7) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16. panta otrās daļas 2.1 un 4. punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem.

(7¹) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16. panta otrās daļas 2. punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz trīs ceturtdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem.

(8) (Izslēgta ar 17.11.2016. likumu)

(9) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16. panta otrās daļas 5., 6., 7., 8., 9. un 10. punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

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



18. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtība

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtību un veidu nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība, ievērojot šā likuma noteikumus.

(2) Dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā:

1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē (19. pants);

2) nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – aptaujas veidā (20. pants);

3) citādi savstarpēji vienojoties (21. pants).

(3) Visiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir vienāds juridisks spēks neatkarīgi no tā, kurā no šā panta otrajā daļā minētajiem veidiem tie pieņemti.

(4) Dzīvokļu īpašnieku kopība var noteikt, kuri jautājumi izlemjami tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

(5) Visi dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi noformējami rakstveidā.

(6) Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu saprātīgā termiņā, bet ne vēlāk kā viena mēneša laikā no tā pieņemšanas dienas nosūta pārvaldniekam.

19. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanas un norises kārtība

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulci sasauc pēc viena vai vairāku dzīvokļu īpašnieku vai pārvaldnieka iniciatīvas dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā.

(2) Uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci ne vēlāk kā nedēļu pirms tās rakstveidā vai citā dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā uzaicināms katrs dzīvokļa īpašnieks. Uzaicinājumā norāda kopsapulces norises vietu, laiku un darba kārtību.

(3) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir lemttiesīga, ja tajā piedalās dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem. Ja uz kopsapulci neierodas noteiktais dzīvokļu īpašnieku skaits, kopsapulce uzskatāma par nenotikušu.

(4) Dzīvokļu īpašnieki, kuri ieradušies uz kopsapulci, reģistrējas dalībnieku reģistrācijas sarakstā.

(5) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē tiek ievēlēts kopsapulces vadītājs un protokolētājs.

(6) Kārtību, kādā sasaukamas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces un noformējami tajās pieņemtie lēmumi un protokoli, nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

20. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšana, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci

(1) Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieņemt lēmumus, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, – aptaujas veidā, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav noteikusi, ka attiecīgais jautājums izlemjams tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

(2) Ja lēmums tiek pieņemts, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, – aptaujas veidā, dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona vai pārvaldnieks katram dzīvokļa īpašniekam nosūta rakstveida lēmuma par izlemjamo jautājumu projektu un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, kā arī norāda termiņu, kādā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot "par" vai "pret" attiecīgā lēmuma pieņemšanu. Termiņš nedrīkst būt īsāks par divām nedēļām pēc lēmuma projekta nosūtīšanas. Ja dzīvokļa īpašnieks noteiktajā termiņā nav sniedzis rakstveida atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis pret lēmuma pieņemšanu.

(3) Par balsošanas rezultātiem dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona vai pārvaldnieks sagatavo balsošanas protokolu un piecu darbdienu laikā nosūta to visiem dzīvokļu īpašniekiem. Balsošanas protokolā norāda:

1) lēmuma projekta nosūtīšanas dienu un dzīvokļu īpašnieku balsošanai noteikto termiņu;

2) pieņemto lēmumu un ar to saistītās balsošanas rezultātus;

3) pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma – atšķirīgo viedokļu saturu;

4) citas būtiskas ziņas par balsojumu.

(4) Ja kāds no dzīvokļu īpašniekiem to pieprasa, dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona vai pārvaldnieks uzrāda pārējo dzīvokļu īpašnieku balsojuma rezultātus.

(5) Kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumus, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, – aptaujas veidā, nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

21. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšana, citādi savstarpēji vienojoties

(1) Par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu ir pieņemama visu dzīvokļu īpašnieku savstarpēja vienošanās.

(2) Ja dzīvojamā mājā esošie dzīvokļi pieder vienai personai, tās lēmums uzskatāms par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.