

Darīsim KOPĀ!

UZMANĪBU, RĪGĀ

4. lpp.

UZDARBOJAS KRĀPNIEKI!

Kā nepazaudēt naudu, īrējot dzīvokli?

KAS MAKSĀS PAR ZUDUMIEM?

Ūdens zudumi iedzīvotājiem maksā dārgi,
ko dara atbildīgie dienesti?

9. lpp.

№3 (103), marts 2017

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

TAMBOVAS VILKS TEV BIEDRS...

Mājā nodibināta
dzīvokļu īpašnieku
biedrība,
taču radies konflikts.
Kādas ir dzīvokļu
īpašnieku tiesības?

6.–7. lpp.

5. lpp.

**“IEDZĪVOTĀJI
PIEPRASA REMONTU!”**

Kā panākt, lai māju remontētu
un tās teritoriju labiekārtotu?

Atbildes saņemsiet Jūrmalas apsaimniekotāju
asociācijas semināros Kauguros 14. un 28. martā!



31. starptautiskā
būvniecības industrijas izstāde

“Māja I 2017”

2017. gada 10. martā

Starptautiskajā izstāžu centrā
Ķīpsalā

“Daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas prakse
un energoefektivitātes paaugstināšanas
iespējas”

Rīkotāji:

Starptautisko izstāžu rīkotājsabiedrība BT 1

Ekonomikas ministrija

Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija (LNPA)

Latvijas Namu pārvaldnieku gilde

Norises vieta:

Starptautiskais izstāžu centrs Ķīpsalā, Ķīpsalas iela 8, Rīgā

10.00 – 10.30	Konferences dalībnieku reģistrācija	
10.30 – 10.40	Konferences atklāšana	
10.40 – 11.10	Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu atbalsta programma	Aldis Greķis, Ingus Salmiņš, <i>Altum</i>
11.10 – 11.20	Konkurss “Energoefektīvākā māja 2017”	Mārīte Šperberga, <i>LBS</i> , būvzinātnieks, Inese Bērziņa, “ <i>Dzīvo siltāk</i> ”, Ekonomikas ministrija
11.20 – 11.50	Mājokļu politikas aktualitātes, normatīvie akti	Edmunds Valantis, Mārtiņš Auders, Ekonomikas ministrija
11.50 – 12.10	Daudzdzīvokļu namu pārvaldnieks Latvijā, LNPA darbība, pieredze.	Ģirts Beikmanis, LNPA valdes priekšsēdētājs
12.10 – 12.50	Mūsdienīga namu pārvaldnieka darba organizēšana, IT risinājumi	Aleksandrs Zelinskis, SIA “ <i>Rention</i> ” valdes priekšsēdētājs, Igors Odziņš, SIA “ <i>VAR Datu sistēmas</i> ”
12.50 – 16.00	Citi jautājumi, domu apmaiņa un izstādes apmeklējums	Aivars Janelītis, LNPA konsultants

Kontaktpersonas:

Ģirts Beikmanis (29154340; e-pasts girts.beikmanis@gmail.com)

Aivars Janelītis (26464083)



Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

**Apsaimniekojam mājas,
kurām ir biedrības
vai pilnvarotās personas!**

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



**Vācijas ražotāja
apkures radiatoru
“KERMI”**

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

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

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



KĀ ATBRĪVOTIES NO BRIKŠŅIEM?

Pavasaris jau būs pavisam drīz! Lai vairāk saules staru sasniegtu dzīvokli, lai cerīni ziedētu labāk un lai lodžijā nebūtu sausu zaru, uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* dārznieku brigāde ir sākusi darbu pie apsaimniekojamo māju teritoriju labiekārtošanas.

Apstādījumu labiekārtošanas darbus vada Anete Frienbergā. Žurnālisti tikās ar viņu objektā – pie daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Brīvības ielā. Darbi rit pilnā sparā – dārznieki izcirt krūmus, nogriež zarus, tīra teritoriju. “Es nofotografēju, kā bija, pirms mēs sākam tīrīt. Pašlaik lielākā daļa tragēdijas vairs nav pamanāma, jo vairs nav lapu. Es šeit atbraucu rudenī – pirmie stāvi bija aizauguši ar ceriņiem un citiem krūmiem. Turklāt šajos krūmos bieži vien izvēlējās uzturēties bezpajumtnieki, kas, protams, traucēja un nepatika mājas iedzīvotājiem,” stāsta speciāliste.

RNP dārznieki attīra apstādījumus, kas ir ievērojami izauguši, sākuši traucēt iedzīvotājiem un nav devuši nekādu estētisko vērtību. “Man ir atbilstoša izglītība un pieredze, tāpēc es zinu, kas jā dara ar konkrētiem kokiem un krūmiem – kuri ceriņi jāapzāģē, lai tie uzdzīvotu ar jaunu sparā, bet kuri – jāiznīdē,” stāsta Anete.

Pēc speciālistes vārdiem, aptuveni 90% apstādījumu ir ceriņi un jasmīns, viss pārējais ir citi krūmi, augļu koki. “Kādā objektā Imantā, kad mēs tikko bijām sākuši strādāt, no mājas izskrēja sieviete, nostājās priekšā ceriņu krūmam un teica, ka ļaus to nocirst tikai pār viņas līķi. Pagāja divas stundas, pirms mums izdevās paskaidrot, ka mēs tam nedarām pāri, bet gan uzlabojam,” stāsta Anete.

Iedzīvotāji ir dalāmi divās grupās – tie, kuriem ir prieks par to, ka vecie krūmi tiek izcirsti, un tie, kuri ir pret to. “Tiem, kuri dzīvo piektajā stāvā, lejā esošie krūmi netraucē, bet tie, kas dzīvo pirmajā stāvā, nevēlas dzīvot tumsā, kā arī lai pie dzīvokļa logiem būtu “publiskā tualete,” stāsta Anete. Visi darbi tiek veikti, ievērojot normatīvo aktu nosacījumus. “Ja iedzīvotāji vēlas nocirst lielu koku vai kuplu krūmu, viņiem jāvērsas Būvvaldē. Mēs strādājam 2,5 metrus virs

zemes – kokos mēs nekāpjam un kā arboristi mēs gan nedarbojamies,” stāsta Anete.

“Iesniegumu par lūgumu savest kārtībā teritoriju var iesniegt mājas pilnvarotā persona, ja tāda ir. Ja tādas nav, tad ir sarežģītāk – jāpieņem kopības lēmums (dzīvokļu īpašniekiem savstarpēji jāvienojas), kādus dārzniecības darbus mājas iedzīvotāji vēlas, kā arī – kā darbus apmaksāt. Tāpat ir gadījumā, ja lēmumu pieņem mājas vecākais, pārstāvot mājas iedzīvotājus,” stāsta Anete.

Teritorijas labiekārtošana nav tikai koku un krūmu ciršana vai likvidācija. Iedzīvotāji (dzīvokļu īpašnieku kopība vai pilnvarotais pārstāvis) var pieteikt puķu dobjū ierīkošanu – pieredzējuši dārznieki palīdzēs izlemt, kādas puķes būtu piemērotākas apstādījumiem, kā arī veiks visus nepieciešamos dārzniecības darbus, lai mājas teritorija kļūtu arvien skaistāka un sakoptāka. riga.lv



KURŠ SODA PAR ŪDENS-SKAITĪTĀJA IZMANTOŠANU, KAM BEIDZIES LIETOŠANAS TERMIŅŠ?



"Mūsu mājā ir problēmas ar ūdens patēriņa skaitītāju verificēšanu. 2011. gadā kooperatīvs višos dzīvokļos uzstādīja jaunus C klases mērparātus. Pēc Ministru kabineta noteikumiem ūdens patēriņa skaitītāji no jauna jāverificē pēc četrus gadus lietošanas, taču mūsu kooperatīva biedri patvaļīgi jau divus gadus šo termiņu ir nokavējuši un turpina lietot skaitītājus.

Mēs vērsāmies Patērētāju tiesību aizsardzības centrā, taču tur mums palīdzēt nevar. Uzņēmumam "Rīgas ūdens" arī ir pilnīgi vienalga, jo viņiem nav jāatbild par dzīvoklī uzstādītiem un lietojamiem mērparātiem. Arī lielākais vairums dzīvokļu īpašnieku nav ieinteresēti savlaicīgā skaitītāju verificācijā, jo tas maksā naudu.

Patlaban mūsu mājā ir izveidojusies situācija – tiek pārkāpts likums par mērparātu verificāciju, bet nevienas uzraugošas iestādes, kurā dzīvokļu īpašniekiem vērsties ar sūdzību, Latvijā nav. Sakiet, ko mums darīt, lai atbildīgās personas apsektu dzīvokļus un sodītu pārkāpējus?"

Atsevišķas mājas iedzīvotāji nevar patstāvīgi pieņemt lēmumu par ūdensskaitītāju verificācijas termiņu pat tādā gadījumā, ja par to nobalsojis konkrētās mājas dzīvokļu īpašnieku vairākums. Tas tādēļ, ka likums *Par mērījumu vienotību* noteic vispārējās metroloģiskās prasības dzīvokļos izmantotajiem ūdensskaitītājiem. Savukārt Ministru kabineta noteikumi Nr. 40 nosaka valsts metroloģiskajai kontrolei pakļauto mērīšanas līdzekļu sarakstu un to verificēšanas periodiskumu.

Tas, ka iedzīvotājiem par patērēto ūdeni ir jānorēķinās atbilstoši ūdensskaitītāja rādījumiem, ir noteikts Ministru kabineta noteikumos Nr. 1013. Tikai jāatceras, ka šie noteikumi ir saistoši tajās mājās, kuras dzīvokļu īpašnieki vai to pilnvarotās personas nav pārņēmušas savā valdījumā no valsts vai pašvaldības. Spriežot pēc lasītāja vēstules, noprotams, ka māja ir pārņemta dzīvokļu īpašnieku valdījumā un pārvaldīšanas darbību veikšanai ir izveidota biedrība.

Šādā gadījumā kopsapulcē dzīvokļu īpašnieki var apstiprināt kārtību, kādā veidā viņi norēķināsies par patērēto ūdeni, viņiem ir atļaut vispār atteikties no ūdens patēriņa mērparātu izmantošanas. Galvenais, lai tiktu apmaksāta visa rēķina summa, ko māja saņem no pakalpojuma piegādātāja – uzņēmuma *Rīgas ūdens*.

Pieņemsim, ka mājas iedzīvotāji nav pieņēmuši lēmumu par atšķirīgu maksas sadalījumu par patērēto ūdeni daudzumu, joprojām vadās pēc Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1013 un ņem vērā individuālo ūdens patēriņa skaitītāju rādījumus. Šiem iedzīvotājiem, arī vēstules autoram, varu paskaidrot, ka Latvijā nav iestādes, kura pārbaudītu ūdensskaitītāju verificācijas termiņus un sodītu pārkāpējus. Taču, tā kā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku ir civiltiesiskas attiecības, tad jebkura strīda gadījumā cietušā puse var vērsties tiesā.

Tāpat, ja ir konfliktsituācija, pēc padoma var vērsties Rīgas apsaimniekotāju asociācijā Lāčplēša ielā 24, Rīgā, tālrunis: 25603289. **K**

Atbildes uz citiem komunālajiem jautājumiem lasiet 10.–11. lpp.

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

25 GADU PIEREDZE

Uzskaitē **BEZ** patēriņa korekcijas

☎ 20040513

info@sistemserviss.lv

WWW.SIGNALIZACIJA.LV

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas portāls

www.RigAA.lv

Viss par māju apsaimniekošanu

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

VESELĪBAS CENTRĀ

Rīga, Lāčplēša iela 24, korp. B

IZNOMĀ TELPAS

Tālrunis: **29720081**

Alvesto ELEKTRIĶI

■ Spēka un vājstrāvas sistēmu montāža

■ Konsultācijas

+371 26466889

Utori BERAMO BŪVMATERIĀLU TIRDZNICĪBA UN PIEGĀDE

Visu veidu smiltis, grants, dolomīta un granīta šķembas, baltās un pelēkās marmora drupatas, oļi, smiltis ar sāli, tehniskā sāls (neiesaiņota vai 50 kg maisos), betons, java, keramzīts, izdedži, skaidas, MELNZEME, KŪTSMĒSLI, KŪDRA.

BŪVGRUŽU, SADZĪVES ATKRITUMU, LAPU SAVĀKŠANA UN IZVEŠANA: Teritoriju, pagrabu un telpu tīrīšana.

ĒKU DEMONTĀŽA

TRANSPORTA PAKALPOJUMI: pašgāzēji GAZ, ZIL, KamAZ, Mercedes-Benz, Renault, MAN, Ekskavators.

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

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

ATLAIDES DERĪGUMA TERMIŅŠ NAV IEROBEŽOTS

ATLAIDE KUPONA UZRĀDĪTĀJAM 5%

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 **Plavnieki**, Salnas ielā 2
 - Teritoriālajā centrā **Āgenskalns**, Ed. Smiļģa ielā 46, Ziepju ielā 13
 - Teritoriālajā centrā **Dzirciems**, Baldones ielā 2
 - Teritoriālajā centrā **Ziemeļi**, Hanzas ielā 7
 - Kultūras centrā **Imanta**, Anniņmuižas bulvārī 29
 - Kultūras centrā **Iļģuciems**, Lidoņu ielā 27, k-2
- **Rīgas namu apsaimniekotāja filiālēs:**
 - Lāčplēša ielā 24, of. 408, Rīgā
 - Daugavas ielā 1, Salaspilī
- **Rīgas namu pārvaldnieka iecirkņos un nodaļās**
- **Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā, Brīvības ielā 49/53**
- **Jūrmala, Skolas ielā 50, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas birojs**
- **Jūrmala, Raiņa ielā 110, aptieka**
- **Jūrmala, Nometņu ielā 10**

Nākamo «Darisim Kopā!» numuru gaidiet 13. aprīlī

Darisim KOPĀ! Avīze «Darisim 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

VIENS DZĪVOKLIS – DESMITIEM APKRĀPTO

Kā darbojas krāpnieki dzīvokļu īres tirgū Rīgā? Dzīvokļa īpašnieks izkrāpj no īrnieka 2000 eiro, bet beigās izrādās – vispār nav īpašnieks

O. BLUKIS

Pastāstīšu savu skumjo stāstu, kādu piedzīvoju pēc tam, kad nolēmu Rīgā īrēt dzīvokli. Par nelaيمي, godīga īpašnieka vietā manā ceļā pagādījās blēdis. Šis cilvēks no manis izkrāpa 2000 eiro, pēc tam izlika no dzīvokļa un tagad izsmej jebkuras manas likumīgās prasības. Kaut arī negribas tā domāt, bet tas var atgadīties ar katru, un nelaimes brīdī palīdzību nebūs kam prasīt.

Gadu dzīvoju bez problēmām

– Viss iesākās samērā sen un pavisam nevainīgi, kad es labi pazīstamajā reklāmu izvietojuma portālā *ss.lv* meklēju sludinājumus dzīvokļa īrēšanai. Mani “uzrunāja” piedāvājums Ilguciemā: viss kā pieklājas – saimnieka tālruna numurs, dzīvokļa fotogrāfijas, apraksts. Sazvanījāties. Sarunas laikā saimnieks paziņoja, ka dzīvokļa īres maksa būs 180 eiro mēnesī. Pats par sevi saprotams, ka vēl man kā īrnieci būs jāsedz zemes zem mājas nomas maksa 28,21 eiro mēnesī un komunālie maksājumi saskaņā ar saņemto pakalpojuma rēķinu. Turklāt saimnieks šo dzīvokli vēl arī piedāvāja izpirkt par 28000 eiro. Ja tas mani interesētu, tad ar saimnieku varētu slēgt līgumu par summas samaksu pēc grafika četru gadu un četru mēnešu laikā. Šāds līgums noteiktu 2000 eiro iemaksu un ikmēneša maksājumu 500 eiro apmērā, un vēl arī komunālo pakalpojumu apmaksu.

Ar saimnieku sastapos norādītajā adresē Škodas ielā, lai apskatītu dzīvokli. Man viss šķita labi, tikai dzīvoklis nebija remontēts un tajā nebija mēbeļu. Ar saimnieku vienojos, ka pirmo gadu dzīvošu kā īrniece, bet nākamajā gadā, ja nekas nebūs mainījies, pārslēgšu līgumu par dzīvokļa pirkšanu ar izmaksu.

Īres līgumu ar Vjačeslavu G. noslēdzu 2015. gada 12. septembrī, uzreiz veicu iemaksu trīs mēnešu īres maksas apmērā – 540 eiro un samaksāju nomas maksu zemes īpašniekam. Pēc tam no saimnieka saņēmu:

- īres līgumu,
- zemesgrāmatas apliecības kopiju,
- dzīvokļa pieņemšanas aktu
- dzīvokļa atslēgas.

Lūk, tā pavisam mierīgi sāku dzīvot, lēnām iesāku remontu, jo biju pārliecināta, ka pēc gada sāksu dzīvokli izmaksāt, lai iegūtu to īpašumā. Katru mēnesi maksāju summu, kāda bija paredzēta īres līgumā.

“Iebāza naudu makā un aizgāja...”

Tieši pēc gada, 2016. gada 15. septembrī, pie manis ieradās Vjačeslavs G. ar sagatavotu dzīvokļa pirkšanas-pārdošanas līgumu, kurā bija maksājumu grafiks. Viņš pieprasīja, lai iemaksai paredzētos 2000 eiro es samaksātu nekavējoties skaidrā naudā. Tā arī izdarīju. Saimnieks naudu paņēma un ielika makā.

Parakstot līgumu, pamanīju, ka ne uz pirmā, ne otrā līguma eksemplāra nav Vjačeslava G. uzņēmuma zīmoga, kurš bija uz visiem viņa dokumentiem. Zīmoga saimniekam nebija līdzī, tādēļ viņš paņēma abus līgumu eksemplārus un apsoliņa pēc apzīmogošanas nekavējoties manu eksemplāru atvest.

Taču, kā jūs jau nojaušat, līgumu eksemplāru viņš man neatveda un uz zvaniem vairs neatbildēja.

Pēc tam iestājās visai murgains laiks – uz dzīvokli sāka nākt nepazīstami cilvēki un pieprasīt, lai to atbrīvoju, jo viņi, pēc īpašuma iegādes izsolē, esot jaunie īpašnieki; citi nāca ar stāstu, ka Vjačeslavs G. viņus sūtījis apskatīt dzīvokli pirms īres līguma slēgšanas. Visbeidzot kārtējie “apmeklētāji” nogrieza elektriskos vadus pie pašiem griesiem, lai es dzīvokli paliktu bez gaismas.

Īstie dzīvokļa saimnieki izmisumā

2016. gada oktobra beigās atradās divas sievietes, atstāja savus tālrunu numurus un iedeва man vēstuli ar šādu saturu:

“Cienījamā iedzīvotāja!

Šis dzīvoklis nebūs jūsu. Likuma priekšā Vjačeslavs G. ir krāpnieks un zaglis. Viņš ir nekustamo īpašumu “melns māklers”. Viņš šo dzīvokli it kā nopirka no mums, kaut arī neesam saņēmušas par to ne centa. Istenās dzīvokļa īpašnieces joprojām esam mēs – Alla un Antoņina B. Pret pilsoni G. ir ierosināta krimināllieta, kas ilgst jau astoņus gadus, taču mēs ceram, ka tiesa tomēr notiks. Jums šis dzīvoklis ir jāatbrīvo 30 dienu laikā, jo tajā dzīvos īpašniece Antoņina B.”

Vēstulei bija pievienota zemesgrāmatas apliecības kopija (tikai cita, ne tā, ko man uzrādīja Vjačeslavs G., parakstot īres līgumu). Apliecība nepārprotami apstiprināja, ka dzīvoklis ir Antoņinas B. īpašums, turklāt sieviete minēto īpašumu ir deklarējusi kā savu dzīvesvietu.

Dzīvokli “pārdeva” dīvainas injekcijas iespaidā

Es ne tikai sazvanījos, bet arī viesojos pie Antoņinas viņas dzīvesvietā Kurzemes prospektā 6, kur abas kopā izskatījām visus ar dzīvokli saistītos dokumentus, kas kundzei bija sakrāti kopš 2005. gada.

Izrādās, ka kopš 1970. gada Antoņina ar meitu Allu dzīvoja Kurzemes prospektā 6. Nelaimīgā kārtā meita ir invalīde uz šizofrēnijas fona. 2005. gadā Antoņina saņēma mantojumu no sava radnieka A. Gašina – dzīvokli Škodas ielā. Nevēlēdamās sagādāt meitai satraukumus, Antoņina



mantojumu pieņēma, bet uz jauno dzīvesvietu nepārvācās, palika savā dzīvoklī.

2008. gadā pie mātes un meitas pirmo reizi ieradās mums zināmais Vjačeslavs G., tikai toreiz teica, ka esot sociālais darbinieks. Kopā ar psiholoģiskās palīdzības dienesta ārstu M. viņš bija ieradies, lai it kā apskatītu slimnieci Allu. Antoņina sāka aizdomāties un izteica šaubas par vizīti, tā kā nekādu ārstu palīdzību negaidīja. Vjačeslavs steigās sievieti mierināt, paziņojot, ka šai ģimenei esot norīkots no sociālās palīdzības dienesta un turpmāk regulāri ieradīšoties sniegt palīdzību. Uz šādu paziņojumu Antoņina sāka aktīvi protestēt, tādēļ ārsts M. viņai izdarīja nomierinošu injekciju, pēc kuras sieviete vairs nejuta savas kājas un runa kļuva gauži neskaidra. Šādā stāvoklī viņu aizveda pie notāra un piespieda parakstīt jau sagatavotu dzīvokļa Škodas ielā pirkšanas-pārdošanas līgumu. Pēc tam Antoņinu nogādāja psihoneiroloģiskajā slimnīcā. Pēc dažām dienām slimnīcā atkal ieradās Vjačeslavs G. ar jau sagatavotu dzīvokļa Kurzemes prospektā pirkšanas-pārdošanas līgumu. Piespiest Antoņinu parakstīt arī šo līgumu krāpniekiem neprasiņa daudz pūļu, jo sieviete atradās ļoti spēcīgu psihotropo zāļu iespaidā.

2008. gadā pēc izrakstīšanās no slimnīcas Antoņina par notikušo uzrakstīja iesniegumu policijā, kura nekavējoties par krāpniecības faktu ierosināja krimināllieta kā pret Vjačeslavu G., tā arī pret ārstu M. Lieta vēl joprojām nav izbeigta, kaut arī noziedzīgais nodarījums ir skaidrs – Vjačeslavs G. ir “iegādājies” dzīvokli Kurzemes prospektā par 4800 latiem, bet Škodas ielā – par 6000 latiem, taču īpašniecēm nav samaksājis ne centa pat no šīs niecīgas atlīdzības. Vienīgi pirkšanas-pārdošanas līgumos ir noteikts – ja G. pārkāpj maksāšanas grafiku, īpašums tiek atdots iepriekšējam saimniekam.

Cietušajiem laiks apvienoties!

Kamēr Antoņina atradās slimnīcā, Vjačeslavs G., lieki laiku netērējot, pamanījās dzīvoklim Škodas ielā nomainīt atslēgu, izvest visas mēbeles un ar sludinājuma palīdzību izīrēt. Vēl vairāk, viņš piedāvāja dzīvokli iegādāties, izmantojot izpirkuma līgumu. Šo gadu laikā šajā adresē tika aprāpti daudzi, bet kurš pateiks, cik tādu dzīvokļu Vjačeslavam ir visā Rīgā?

Kad 2015. gadā uz “izmestā āķa” uzķēros es, nekavējoties uzrakstīju policijai iesniegumu. Pret manu pāridarītāju tika ierosināta krimināllieta par krāpniecību. Es vienkārši vēlos atgūt 2000 eiro, kurus šis cilvēks man nozaga, bet tagad saprotu, ka lietas izmeklēšana var vilkties gadiem ilgi, jo G. kunga mīļākais teiciens ir: “Visus izmeklētājus un advokātus es varu sasēdināt vienā grozā un nopirkt!”

Neticami, bet tā ir – tik daudzus gadus viens cilvēks apmāna citus, ar krāpnieciskām metodēm sagrābj dzīvokļus, maldina tiesībsargājošās iestādes un valsts struktūras, sniedz viltus liecības, nodarbojas ar izspiešanu un dzīvo mierīgi.

Piebildīšu – 2017. gada 9. janvārī notika traģēdija – Antoņina B. nomira, jo viņas sirds šo spriedzi neizturēja. Tagad ir palikusī mantiniece – invalīde, kurai savas tiesības aizstāvēt būs vēl sarežģītāk.

Vēlos aicināt visus Rīgas iedzīvotājus, kuri cietuši no aprakstītā krāpnieka Vjačeslava G. darbības, doties uz policiju un rakstīt iesniegumu par nodarīto, aizstāvēt savas tiesības, neskatoties ne uz kādiem draudiem. Galu galā, Vjačeslavs G. ir tikai krāpnieks, kurš pats arī no daudz kā baidās. **K**

KONTROLĒJIET SAVAS MĀJAS REMONTDARBUS!

Jau 14. martā Jūrmalā notiks seminārs plašam klausītāju lokam, kurā varēs uzzināt, kā organizēt remontdarbus daudzdzīvokļu mājā

Marina MATROŅINA

Jūrmalā turpinās izglītojoši informējošu semināru cikls daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem. Šis tikšanās organizē Jūrmalas apsaimniekotāju asociācija ar Rīgas apsaimniekotāju asociācijas atbalstu. Februāra beigās Kauguru kultūra namā tika apspriesta daudziem dzīvokļu īpašniekiem tik sāpīgā ūdens zudumu problēma.



Aleksandrs Sakovskis, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas priekšsēdētājs

"Zaudēt" ūdeni ir pārlietu dārgi!

Seminārā, kurš bija veltīts tā sauktajam ūdens zudumiem mājā, sapulcējās daudzi Kauguru iedzīvotāji. Interese nav nejauša – jūrmalniekiem, kuru mājām ir centralizētā kanalizācijas sistēma, viens ūdens kubikmetrs maksā 3,16 eiro (ietverot PVN). Salīdzinājumam – mājai Rīgā šāds pats pakalpojums maksā 1,55 eiro. Tātad katrs "pazudušais" ūdens kubikmetrs Jūrmalā arī ir divas reizes dārgāks nekā galvaspilsētā.

– Seminārā uzstājās pārstāvji no Latvijas Ūdens un gāzes lietotāju asociācijas, kā arī Jūrmalas ūdens un Jūrmalas domes speciālisti, – stāsta Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Igors Trubko. – Protams, vispirms iedzīvotāji vēlējas zināt, kā rodas starpība ūdens uzskaitē un kā var izvairīties no korekcijas maksas.

Cik maksā jauni skaitītāji visos dzīvokļos?

Izvairīties no maksājumiem par korekciju tik tiešām ir iespējams. Rīgas un arī Jūrmalas pieredze rāda, ka visefektīvākais paņēmiens cīņā ar starpību ūdens skaitītāju rādījumos (mājas kopē-

jais: katra dzīvokļa skaitītāja summa), ir vienādu augstas jutības ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšana visos dzīvokļos.

– Dzīvokļu īpašnieki, kuri jau ir uzstādījuši jaunus skaitītājus, uzsver, ka svarīga ir arī attālinātās nolasīšanas sistēma, – stāsta asociācijas priekšsēdētājs. – Vai tie ir lieli izdevumi dzīvokļa īpašniekam? Dzīvoklī ar diviem skaitītājiem jāreķinās ar vienreizēju ieguldījumu 100–120 eiro, ja dzīvoklī ir četri skaitītāji, tad summa – divas reizes lielāka.

Svarīga ir pareiza uzstādīšana

Ūdens patēriņa uzskaites speciālisti seminārā uzsvera – svarīgs ir skaitītāju lietošanas aspekts. Izrādās, ūdens patēriņa skaitītājus dzīvoklī ir jāuzstāda horizontāli – ar ciparnīcu uz augšu. Ja skaitītājs ir novietots vertikāli, tā jutība samazinās uz pusi. Piemēram, šāds skaitītājs pārstāj uzskaitīt ūdeni, kas plūst nelielā strūkliņā.

– Informācija par skaitītāja uzstādīšanu un tā jutības klasi (R) ir norādīta uz ierīces ciparnīcas, – stāsta I. Trubko. – Ideālais risinājums – ja dzīvokļa skaitītāja jutības klase ir 100. Taču, ja šāds mērinstruments būs uzstādīts vertikālā pozīcijā, tā jutība samazināsies uz 40. Tātad, ja mājas dzīvokļu īpašnieki pieņem lēmumu visos dzīvokļos uzstādīt

augstas jutības ūdensskaitītājus, pārvaldnieka pienākums ir pārliecināties, lai mērierīces būtu pareizi instalētas. Pretējā gadījumā ūdens starpība mājā var saglabāties.

Kā kontrolēt remontdarbus?

Nākamais seminārs, kurš atkal notiks Kauguru kultūras namā jau 14. martā, būs veltīts remontdarbu organizēšanas kārtībai daudzdzīvokļu mājās.

– Dzīvokļu īpašuma likums noteic, ka par mājas uzturēšanu ir atbildīgi tās īpašnieki – dzīvokļu īpašnieku kopība, – atgādina Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Aleksandrs Sakovskis.

Gadījumos, kad mājas dzīvokļu īpašnieki māju nav pārņēmuši savā valdījumā, remontdarbu sarakstu viņiem izveido pārvaldnieks. Taču, jo vairāk īpašnieku piedalīsies šo plānu apspriešanā, jo lielāka varbūtība, ka tiks izpildīts tieši mājai visnepieciešamākais remonts.

– Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības jebkurā laikā pārvaldniekam pieprasīt mājas remontdarbu plānu. Tāpat īpašniekiem ir tiesības šo plānu apspriest un ar kopsapulces lēmumu to mainīt, – uzsver A. Sakovskis.

Jāatzīmē, ka apsaimniekošanas uzņēmums mājai nepieciešamo remontu plānu izveido prioritārā secībā. Piemēram, ja plāns vispirms paredz logu nomaiņu un tikai pēc tam jumta remontu, tad tieši tādā secībā pārvaldnieks arī darbosies.

– Ja iedzīvotāji vispirms vēlas remontēt jumtu un tikai pēc tam mainīt logus, tad viņiem ir jāsasauk dzīvokļu īpašnieku kopsapulce un ar balsu vairākumu jānobalso par izmaiņām plānā, – paskaidro A. Sakovskis.

Kā iekonomēt, veicot remontdarbus? Kā pašiem izvēlēties izdevīgāko būvnieku piedāvājumu? Visus šos jautājumus un vēl klausītāju uzdotos apspriedīs seminārā, kas notiks 14. martā Kauguros. **K**

RĪGAS APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA JŪRMALAS APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA

Aicina Jūrmalas iedzīvotājus uz izglītojošo semināru

"Remontdarbu organizēšana daudzdzīvokļu mājā"

Neatkarīgi apsaimniekošanas un pārvaldīšanas speciālisti no Rīgas un Jūrmalas ar reālu piemēru palīdzību izskaidros, kā panākt, lai pārvaldnieks organizētu mājai nepieciešamos remontdarbus un darītu to ekonomiski. Viss par to, kā mājas dzīvokļu īpašniekiem piedalīties remontdarbu apspriešanā, darbu izpildītāju izvēlē, izdevumu kontrolē un paveikto darbu pieņemšanā.

Kad: otrdien, 14. martā, 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 JŪRMALAS APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA

Aicina Jūrmalas iedzīvotājus uz izglītojošo semināru

"Daudzdzīvokļu mājas teritorijas labiekārtošana"

Vēlaties, lai mājai piegulošā teritorija būtu sakopta, pie mājas ierīkots bērnu spēļu laukums un soliņi, lai pārvaldnieks apkoptu stādījumus un iekārtotu stāvvietu iedzīvotāju automašīnām?

Neatkarīgi apsaimniekošanas un pārvaldīšanas speciālisti no Rīgas un Jūrmalas izstāstīs, kā to panākt. Reāli piemēri un darbības instrukcijas aktīviem iedzīvotājiem.

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

TAMBOVAS VILKS TEV BIEDRS!

Dzīvokļu īpašnieku biedrība (DzĪB), pārņemot mājas pārvaldīšanu, nereti nonāk konfliktā ar atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem vai pat pārkāpj likumu. Kā pārējiem mājas iedzīvotājiem pasargāt sevi?

Liene VARGA

Daļai Latvijas iedzīvotāju, kuri paguruši no nemītīgās cīņas ar komunālajām problēmām, šķiet, ka vienīgā izeja no situācijas ir dzīvokļa iegāde jaunbūvē. Tik tiešām, ko vēl vēlēties dzīvokļa īpašniekam? Jaunbūvē ūdensvads ir jauns, apkures sistēma strādā nevainojami, arī jumtu vēl daudzus gadus mainīt nenāksies. Taču kādas mājas Rīgā, Kaplavas ielā, pieredze rāda, "ka ne viss ir zelts, kas spīd". Iespējams, reizēm labāk dzīvot padomju laika sērijveida mājā starp draudzīgiem kaimiņiem, nevis smalkā jaunbūvē, kur katrs kaimiņš "deķi velk uz savu pusi"...

Biedrība, lai kontrolētu

Tamāra J. stāsta, ka uz māju Kaplavas ielā pārcēlās pirms deviņiem gadiem, uzreiz pēc būvniecības pabeigšanas.

– Kopā ar kaimiņiem gandrīz uzreiz nodibinājām dzīvokļu īpašnieku biedrību (DzĪB), – atceras sieviete. Sākumā DzĪB uzdevums bija kontrolēt pārvaldīšanas uzņēmuma darbu, kurš tolaik apsaimniekoja jaunbūvi. Pēc apvienošanās Kaplavas ielas mājas iedzīvotāji sāka aizdomāties par to, ka biedrība varētu pilnībā pārņemt mājas apsaimniekošanu savās rokās. Doma bija vilinoša, bet tad nāca satraucošie ekonomiskās krīzes gadi, kas parādīja, ka doma par patstāvību ir pāragra. Lielākā daļa dzīvokļu īpašnieku savus īpašumus bija pirkusi ar kredītiem līdzekļiem un uz dzīvokļiem bija lielas hipotekārās saistības. Saprotams, ka ekonomiski grūtā situācijā cilvēki vispirms norēķinājās ar banku, bet ne ar apsaimniekošanas uzņēmumu. Rezultātā jaunajai mājai gandrīz nepārtraukti bija liels parāds par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem. Kritiskākajā brīdī tas sasniedza 19 000 latu vai gandrīz 30 000 eiro. Kāda gan tur patstāvība?

Aktīvistu kaimiņus tomēr pārliecināja

2013. gadā mājā uz dzīvi apmetās jauni aktīvi dzīvokļu īpašnieki, kuri tomēr panāca visu mājas pārvaldīšanas darbību nodošanu DzĪB.

– Kā viena no biedrības dibinātājiem, es biju pret atteikšanos no profesionāla pārvaldīšanas uzņēmuma pakalpojumiem, – stāsta Tamāra J. – Uzskatīju un

joprojām domāju, ka labam pārvaldniekam ir jābūt pietiekami daudz finanšu līdzekļiem, lai patstāvīgi norēķinātos par mājā saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem – elektrību, ūdeni un siltumu, kamēr iedzīvotāji vēl līdz galam nav atdevuši parādus. Ja apsaimniekošanas uzņēmumam šāda "drošības spilvena" nav, māja jebkurā brīdī var palikt bez komunālajiem pakalpojumiem. Taču aktīvistu kaimiņus vienlīdz pārliecināja, ka DzĪB būs pa spēkam patstāvīgi nodarboties ar daudzstāvu mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Sasauca dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, pārvēlēja biedrības valdi un ņēma varu savās rokās.

Parādniekus atstāj tumsā

– Pie jaunās kārtības īpaši aktīvs bija Sergejs B., – stāsta mūsu lasītāja. – Kas mani visvairāk pārsteidza – šis cilvēks vispār nemaz nav mūsu mājas dzīvokļa īpašnieks (patiesā īpašniece ir viņa sieva). Biedrības statūtos ir noteikts, ka biedrībā drīkst iestāties tikai tiešie dzīvokļu īpašnieki. Neatbilstība statūtu prasībām aktīvajam Sergejam B. nav traucējusi kļūt par biedrības biedru, vēl vairāk – viņš ir arī valdes loceklis.

Tamāra stāsta, ka pie jaunās "valdības" DzĪB kārtību sākusī ieviest ar visnotaļ savdabīgām metodēm. Piemēram, jaunais pārvaldnieks parādniekus sodīja, atslēdzot viņiem elektroenerģijas padevi. Mūsu lasītāja stāsta, ka metode tikusi pielietota pat pret tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuru maksājuma kavējums ildzis tikai vienu mēnesi.

Vēlāk dzīvokļu īpašnieki sākuši saņemt rēķinus par papildu darbu veikšanu mājā.

– Kas tie par darbiem? Ar ko DzĪB tos saskaņoja? Mēs tā arī nesagaidījām

ne Sergeja B., ne biedrības valdes atbildes, – žēlojas Tamāra. – Rakstījām oficiālus iesniegumus un nosūtījām tos ar ierakstītām vēstulēm, bet pārvaldnieks tās pastā pat neizņēma.

Kur ir valdes priekšsēdētājs?

Mājas dzīvokļu īpašniekiem rodas šaubas par biedrības pieņemto lēmumu likumību. Biedrības statūtos ir noteikts, ka ikviens dokuments juridisku spēku iegūst tikai ar valdes priekšsēdētāja un vēl divu valdes locekļu parakstiem.

– Diemžēl mūsu biedrībai vairs nav priekšsēdētāja, jo sākumā ievēlētā vadītājs organizācijas darbībā vilās un iesniedza atlūgumu, – stāsta lasītāja. – Sanāk, ka, pretēji statūtos noteiktajam, dokumentus paraksta biedrības ierindas biedri. Vai tas ir pareizi?

Dumpiniekus biedrībā neuzņem

Pēc Tamāras domām, biedrības valde patvaļīgi pieņem lēmumus, kādus ir atļauts lemt tikai dzīvokļu īpašnieku kopībai: piemēram, 2015. gadā mums paziņoja, ka "pateicoties valdes locekļa Sergeja B. pūlēm, biedrībai ar tiesas palīdzību ir izdevies no iepriekšējā apsaimniekotāja atgūt dzīvokļu īpašnieku samaksātos 3094,44 eiro". Valde paziņoja, ka šī nauda tiks izlietota mājas teritorijas videonovērošanas sistēmas instalācijai, taču šāda videonovērošanas sistēma mūsu mājai nemaz nav nepieciešama. Kāpēc nauda tika iztērēta bez saskaņošanas?

Pēc Tamāras stāstītā, apmēram desmit dzīvokļu īpašnieku, protestējot pret notiekošo, no DzĪB izstājās. Un pavisam drīz to nožēloja, jo saprata, ka pārsteigušies, – šādā veidā dumpinieki saprata, ka zaudējuši beidzamo iespēju kaut ko ietekmēt. Tagad viņi nedrīkst piedalīties balsošanā, tas nozīmē, nevar prasīt valdes pārvēlēšanu.

– Esmu uzrakstījis iesniegumu ar lūgumu mani no jauna uzņemt biedrībā, bet valde to vienkārši ignorēja. Vai tā drīkst izrīkoties ar dzīvokļa īpašnieku, kurš nekādi nav pārkāpis biedrības statūtos un atbilst visām prasībām, lai tiktu uzņemts valdē, – retoriski jautā Tamāra.

Kur biedrība pāršāva pār strīpu?

Lūk, tādas kaislības virmo jaunajā mājā, kuras iedzīvotājiem grūti vienoties par īpašuma apsaimniekošanas un pārvaldīšanas jautājumiem. Lai rastu skaidrību, lasītājas jautājumus nodevām juristei Viktorijai Auziņai.

– Kuram ir tiesības kļūt par biedrības valdes locekli un valdes priekšsēdētāju, ja statūtos noteikts, ka par ierindas biedru var kļūt tikai dzīvokļa īpašnieks?

– Atbilde vienmēr ir atrodama konkrētās biedrības statūtos. Ja statūtos noteikts, ka par valdes locekli vai valdes priekšsēdētāju var būt tikai dzīvokļa īpašnieks konkrētajā mājā, tad tam tā arī jābūt. Ja statūtos šāds punkts nav noteikts, tad valdē drīkst būt jebkurš cilvēks, tostarp pat ne biedrības biedrs. *Biedrību un nodibinājumu likums* neparedz ierobežojumus, kas dzīvokļu īpašniekiem liegtu biedrības valdē ievēlēt svešinieku, kaut arī statūti noteic, ka par ierindas biedru drīkst kļūt tikai dzīvokļa īpašnieks. Ar biedrības statūtiem ikviens biedrības biedrs var iepazīties Latvijas Uzņēmumu reģistrā.

– Kā rīkoties dzīvokļu īpašniekiem, kuri vēlas iestāties biedrībā, lai piedalītos jautājumu lemlēšanā par mājas apsaimniekošanu, bet DzĪB valde viņu iesniegumu ignorē?

– *Biedrību un nodibinājumu likums* noteic, ka jaunus biedrus uzņem uz iesnieguma pamata tādā kārtībā, kāda paredzēta konkrētās biedrības statūtos. Lēmumu par jaunu biedru uzņemšanu pieņem valde, ja vien statūtos nav paredzēta citāda kārtība. Ja kandidāts, kurš vēlas iestāties biedrībā, nav pārkāpis statūtos (piemēram, nav parādā par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem), taču vienlīdz saņem atteikumu vai nesāņem nekādu atbildi uz savu iesniegumu, tad viņam ir tikai viena iespēja – vērsties tiesā. Diemžēl šādas tiesas velkas ilgi un turklāt nav efektīvas.

– Cik biedriem jāiestājas biedrībā, lai tā varētu pārņemt māju savā valdījumā un vēlāk arī to apsaimniekot?

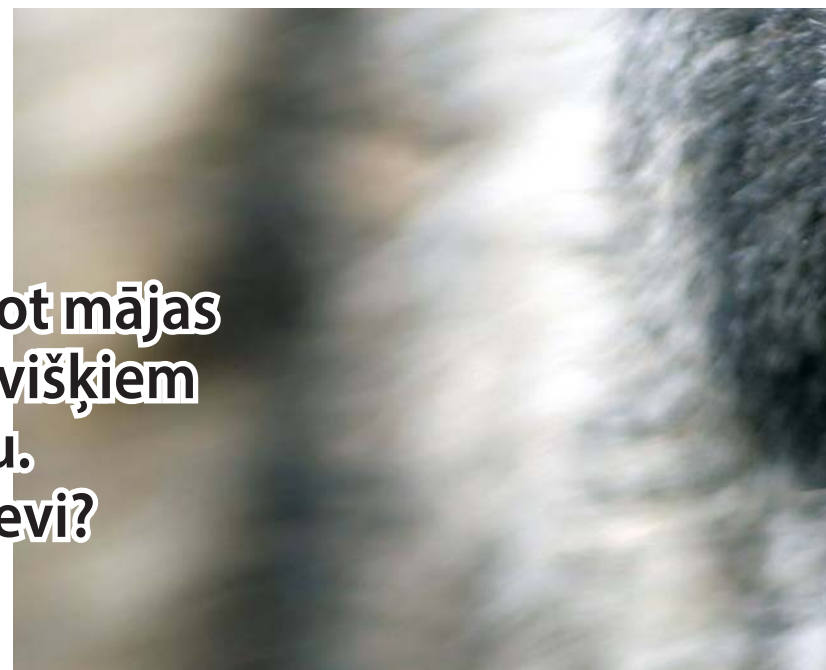
– Ja mājas dzīvokļu īpašnieki ir saukuši kopsapulci un ar vienkāršu balsu vairākumu pieņēmuši lēmumu, ka par mājas pārvaldnieku izvēlas konkrēto DzĪB, tad biedrība darbojas, kā noteikts *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā*. Savukārt, ja DzĪB nodibināta pēc mājas privatizācijas pabeigšanas ar mērķi dzīvokļu īpašnieku vārdā pārņemt nekustamo īpašumu no pašvaldības vai valsts budžeta, tad biedrībā ietilpstošo biedru skaitam nav nozīmes, bet dzīvokļu īpašniekiem tai ir jānodrošina rīkoties viņu vārdā, un tas nozīmē – kopsapulcē "par" jānobalso 2/3 no visiem dzīvokļu īpašniekiem.

– Kaplavas ielas mājas biedrības statūtos ir noteikts, ka lēmumus biedrības vārdā var pieņemt valdes priekšsēdētājs kopā ar vēl diviem valdes locekļiem. Vienīgi DzĪB vairs nav valdes priekšsēdētāja un dokumentus paraksta trīs ierindas biedri. Vai šādā sastāvā pieņemti lēmumi ir spēkā?

– Pirmais, par ko noteikti jāpārliecinās, ir aktuālākie ieraksti biedrības dibināšanas dokumentos Uzņēmumu reģistrā. Pieprasīt šādus dokumentus ir tiesīgs ikviens biedrības biedrs. Ja aktuālie dokumenti arī apliecina, ka lēmumus drīkst pieņemt valdes priekšsēdētājs kopā ar vēl diviem valdes locekļiem, bet biedrībai tik tiešām nav valdes priekšsēdētāja, tad visi nepareizā kārtībā pieņemtie lēmumi zaudēs spēku.

Iespējams, samazinātā sastāvā pieņemtos lēmumus trešās personas arī izpildīs, bet biedrības biedri tos varēs apstrīdēt tiesā. Ja reiz mājas Kaplavas ielā biedrība palika bez priekšsēdētāja, tad viņiem vispirms vajadzēja izdarīt grozījumus statūtos. Tikai nedrīkst aizmirst, ka jebkuri lēmumi par grozījumu izdarīšanu statūtos ir jānodrošina ar biedrības biedru kopsapulci. Tikai pēc tam, kad statūtu izmaiņas ir apstiprinājušas kopsapulce un tās ieregistrētas Uzņēmumu reģistrā, valde var pieņemt lēmumus samazinātā sastāvā bez valdes priekšsēdētāja.

– Vai ir iespējams "atcelt" mājā izveidoto dzīvokļu īpašnieku biedrību?





ZEMES ĪPAŠNIEKIEM JOPROJĀM PAR MAZ

Tiesas spriedums pirmo reizi ierobežojis komercdarboņu alkātību, kuri uzpirkuši zemi zem daudzdzīvokļu mājām Rīgā, lai ar to neierobežoti pelnītu



– Protams, ir iespējams panākt biedrības slēgšanu. Par šādu lēmumu jānobalso $\frac{2}{3}$ biedrības biedru. Savukārt mājas dzīvokļu īpašnieku kopapulcei būs jāatrod jauns mājas pārvaldnieks un apsaimniekotājs.

– Vai ir iespējams mājā nodibināt otru biedrību?

– Mājā nav aizliegts izveidot kaut vai desmit nelielu biedrību, jo tikai dzīvokļu īpašnieku kopapulce nolems, kurai no tām nodot tiesības māju apsaimniekot. Ja nopietni, tad divas biedrības dzīvokļu īpašniekiem dos lielāku izvēles iespēju, no otras puses – radīs mājā tikai nevajadzīgu haosu.

– Pēc lasītājas stāstītā, viņu mājas biedrība tiesas ceļā no iepriekšējā pārvaldnieka atkaroja iedzīvotāju pārmaksātos 3800 eiro. Un tūlīt pat iedzīvotājiem paziņoja, ka naudu iztērēs videonovērošanas uzstādīšanai. Vai biedrībai bija tiesības rīkoties ar šo naudu bez saskaņošanas mājas dzīvokļu īpašnieku kopapulcē?

– Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums noteic visas mājā obligāti veicamās apsaimniekošanas darbības. Tie ir pakalpojumi, par kuriem dzīvokļu īpašnieki pārvaldniekam maksā un kuri viņam jāveic. To, kā darbs tiek organizēts un cik līdzekļu tam tiek iztērēti, pārvaldnieks izlemj patstāvīgi paredzētā finansējuma robežās. Visi pārējie darbi, kuri nav attiecināmi uz mājas sanitāro kopšanu, tehnisko apkalpošanu, administratīvajiem un juridiskajiem pakalpojumiem utt., neattiecas uz obligāti veicamajām apsaimniekošanas darbībām. Piemēram, tā ir mājas apkārtnes labiekārtošana, uz kuru varētu attiecināt arī videonovērošanas uzstādīšanu mājā Kaplavas ielā. Visus šādus darbus pārvaldniekam ir pienākums vispirms saskaņot ar dzīvokļu īpašnieku kopību. Ja biedrība naudu ir iztērējusi bez saskaņojuma, tad var secināt, ka pārvaldnieks ir rīkojies patvaļīgi. Nauda bija jāatdod mājas uzkrājumos.

– Mājas iedzīvotāji sūdzas, ka par vismazāko rēķina apmaksas kavējumu biedrība pārvaldniekam atslēdz elektroenerģijas padevi. Vai pārvaldnieks ir tiesīgs rīkoties tādā veidā, ja šāds sods nav paredzēts pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumā un par to nav nobalsojis dzīvokļu īpašnieku vairākums? Kā rīkoties?

– Ja līgumā nav paredzēta šāda soda sankcija, pārvaldnieks rīkojas prettiesiski. Ja īpašniekam dzīvoklī tiek pretlikumīgi pārtraukta elektroenerģijas padeve, cietušajam ir jāizsauc pašvaldības policija un šis fakts jāfiksē. Pēc tam uz policijas sastādītā akta pamata var vērsties tiesā un pieprasīt materiālo un morālo zaudējumu kompensāciju. **K**

A. ŠEVČENKO

Jau otro mēnesi Rīgā turpinās skaļš zemes skandāls. Akciju sabiedrība *Pilsētas zemes dienests* ar atgādinājuma vēstulēm par nesamaksātu parādu par zemes nomu no 2008. līdz 2010. gadam ir vērsusies pie simtiem dzīvokļu īpašnieku. Katram dzīvokļa īpašniekam izteikts piedāvājums brīvprātīgi samaksāt parādu, kura apmērs var svārstīties no 40 līdz 2000 eiro. Kā vērtēt šādu nekaunību? Diemžēl ne tā, kā to izdarīja zināms skaits vēstulju saņēmēju, kuri paziņojumu novērtēja kā zemes īpašnieka neizdevušos joku un vēstules vienkārši izmeta papīrgrozā. Šī lieta nav nekāds joks un prasa vismaz kaut kādu skaidrību.

Uzbrukums piespieda apvienoties

Aiz *AS Pilsētas zemes dienests* stāv daudziem rīdziniekiem zināmais zvērinātais advokāts Normunds Šlitke, kurš situāciju komentē no zemes īpašnieka pozīcijām. No Šlitkes kunga vārdiem secināms, ka vēstules ar atgādinājumu par senu parādu ir izsūtītas aptuveni 40 māju dzīvokļu īpašniekiem Rīgā. Savukārt Regīnas Ločmeles-Luņevas šī gada februārī izveidotās iniciatīvas grupas rīcībā esošā informācija liecina, ka vēstules saņēmēji vismaz 53 daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji. Cik daudz dzīvokļu īpašnieku vēl nav sazinājušies ar viņu tiesību aizstāvjiem, patlaban grūti spriest. Viens gan ir skaidrs – problēmas mērogs ir iespaidīgs, tādēļ atkal jārunā par Latvijā nenoregulētajām attiecībām starp zemju īpašniekiem un viņu piespiedu īrniekiem.

Dzīvokļu īpašnieki ir iebaidīti

Cietušo māju iedzīvotāji stāsta, ka par mistisko parādu par zemes nomu uzzinājuši tikai 2017. gada janvārī. Līdz tam *AS Pilsētas zemes dienests* pie viņiem vērsusies nebija – nav ticis piedāvāts nomas līgums, nav prasīta nomas maksa. Tagad

iedzīvotājiem ir izsūtīti prātam neaptverami rēķini par diviem, trim gadiem.

– Mūs biedē ar jaunām un jaunām vēstulēm, – stāsta dzīvokļa īpašniece no kāda nama Krišjāņa Valdemāra ielā. – Zemes īpašnieks raksta, ka ir uzvarējis desmitiem tiesu prāvu, kurās apstiprinātas viņa tiesības izrakstīt rēķinus arī gadījumos, kad starp viņu kā zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku kā nomnieku nav bijis noslēgts zemes nomas līgums.

Tieslietu ministrija nepiekrīt

Tomēr īpašnieku tiesību aizstāvji aicina nesteigties ar naudas samaksu, tādēļ ka *AS Pilsētas zemes dienests* prasībās ir daudz strīdīgu punktu. Piemēram, Tieslietu ministrijas valsts sekretāra vietniece tiesību politikas jautājumos Laila Mediņa noteikto komentē šādi:

– Mēs esam izanalizējuši šo situāciju un uzskatām, ka attiecības starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem kā piespiedu nomniekiem nevar uzskatīt par pilntiesīgām, ja starp viņiem nav noslēgts nomas līgums. Tātad, ja līguma nav, kā arī nav tiesas lēmuma, tad viena puse – zemes īpašnieks – nav tiesīgs otrai pusei – nomniekam – izrakstīt rēķinu.

Jau pagājušajā gadā Tieslietu ministrija publicēja savu viedokli oficiālajā portālā

www.lvportals.lv, kurā norādīja uz vēl vienu vājo vietu zemes īpašnieka prasījumos.

AS Pilsētas zemes dienests zemi iegādājās no privātpersonām, būdama labi informēta par to, ka uz zemes atrodas daudzdzīvokļu ēkas. No tā var secināt, ka uzpirkējs īpašumus iegādājies ar vienu mērķi – vēlāk nopelnīt uz nomas maksu. Savukārt Uzņēmumu reģistrā redzams, ka viens no *AS Pilsētas zemes dienests* saimnieciskās darbības veidiem ir nekustamo īpašumu izīrēšana. Šķiet, ka tam nav būtiskas nozīmes attiecībā uz cietušajiem dzīvokļu īpašniekiem, taču – uzmanību! Tā kā zemes īpašnieks, izrādās, ir komersants, pēc analogijas uz viņu attiecas Komerclikumā noteiktais. Un šajā likumā parādu atgūšanai ir noteikts trīs gadu termiņš. Tas nozīmē, ka 2017. gadā dzīvokļu īpašniekiem par 2008. līdz 2010. gada nomas rēķiniem nav jāmaksā ne centa.

Pirmā bezdelīga atlido no Ventspils

Ko šādā situācijā darīja Šlitkes kungs? Viņš vēsā un atklātā mierā paziņoja, ka uz zemes nomas parādiem jāattiecinā desmit gadu termiņš, kā tas noteikts Latvijas Republikas Civillikumā.

– Uz šādu argumentu bāzes mēs esam uzvarējuši desmitiem tiesas prāvu, – viņš sludina publicējā telpā.

Taču ir viens tikai – pirms nedēļas kļuva zināms par pirmo lietu, kuru zemes īpašnieki – komersanti – zaudēja. Ventspils pilsētas tiesa nolēma, ka dzīvokļu īpašnieku parādi par zemes nomu tik tiesām ir jāskata pēc Komerclikuma, tādēļ pēc trīs gadu termiņa zaudē aktualitāti (izņemot gadījumus, kad šo trīs gadu laikā zemes īpašnieks parādu ir centies piedzīt un par to esamību regulāri atgādinājis parādniekam).

Laiks labot likumus

– Lietas Nr. 30636016 spriedums ir stājies spēkā, – uzsver Regīna Ločmele-Luņeva. – Šis ir vissvarīgākais precedents, kas mums palīdzēs cīņā par citu īpašnieku tiesībām. R. Ločmele-Luņeva atgādina, ka Rīgā ir izveidota iniciatīvas grupa cietušo dzīvokļu īpašnieku aizstāvībai. Vērsties pie tās organizatoriem var, zvanot pa tālruni **29326888**. Cilvēktiesību aizstāvji plāno dibināt sabiedrisku organizāciju, kura pārstāvēs to visu dzīvokļu īpašnieku intereses, kuri dzīvo mājās, zem kurām ir privātpersonai piederoša zeme.

– Mēs vēlamies nākotnē darboties *Likuma par dalītā īpašumu izbeigšanu* sagatavošanas grupā, kas darbojas Saeimā, un ieviest likumprojektā savas izmaiņas attiecībā uz zemes zem mājas izpirkšanas kārtību, – stāsta Ločmele-Luņeva. – Tāpat mēs tupināsim sekot notikumiem Rīgā un ceram, ka pārlieku aktīvā *AS Pilsētas zemes dienests* darbošanās beidzot pievērsīs nepieciešamo uzmanību “caurumiem” likumdošanā. Ja tas tā notiks, tad skandāls ir nācis tikai par labu dzīvokļu īpašniekiem, kuru īpašumi atrodas uz privātiem īpašniekiem piederošas zemes. **K**

Nekustamo īpašumu sertificēto aģentu dienas Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācija pirmo reizi sarīkoja pagājušā gada augustā ar mērķi nodrošināt iespēju cilvēkiem personīgi iepazīties ar nekustamo īpašumu aģentu darbu. Pirms darījuma slēgšanas cilvēkiem rodas milzums daudz jautājumu, taču pilnvērtīgu un uzticamu informāciju par tirgū notiekošo iegūt ir samērā sarežģīti.

«TAS IR VIETĒJĀ PIRCĒJA TIRGUS...»

- Vai pašlaik ir izdevīgi pirkt dzīvokli, lai pelnītu, to izīrējot?
- Kurā nekustamā īpašuma segmentā aug cena?
- Ko mainīs jaunais likums *Par dzīvojamo telpu īri*?
- Kā būt pārliecinātam par to, ka nekustamā īpašuma aģents neapkrāps?

Ilona MILLERE

Šī gada februārī Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācija (LANĪDA) organizēja jau tradicionālās *Nekustamo īpašumu sertificēto aģentu dienas*. Pasākuma norises vietā – tirdzniecības centrā *Spice* – katrs interesents speciālistiem varēja uzdot sevi interesējošus jautājumus par nekustamā īpašuma iegādi vai pārdošanu, par nodokļiem, cenām un daudz ko citu. Uz redakcijas jautājumiem atbild LANĪDA izpilddirektore Irina Sjarki.

Kreditēšanai atsākoties, aug cenas

– Kādas tendences patlaban ir vērojamas Latvijas nekustamo īpašumu tirgū?

– Pirmais un galvenais faktors, kas ietekmē visu tirgu, ir banku, kuras no 2016. gada piešķir arvien vairāk hipotekāro kredītu, pieaugoša aktivitāte, – stāsta I. Sjarki. – Patīkami, ka Latvijas iedzīvotāji intensīvi izmanto valsts atbalsta programmu mājokļa iegādei, ko nodrošina finanšu institūcija *Altum*. Šī programma ir domāta jaunām ģimenēm ar bērniem, un viņus pārsvarā interesē dzīvokļi jaunbūvēs, kurus var iegādāties par saprātīgu, ekonomisku cenu. Turklāt jāatzīmē, ka patlaban vērojama dzīvokļu īres tirgus aktivizēšanās.

– Likās, ka beidzamajos gados dzīvokļu īres tirgus samazinājās. Kā jums šķiet, īres maksu kāpums Rīgā turpināsies?

– Ja mēs runājam par sērijveida māju dzīvokļiem Rīgas mikrorajonos, tad šeit cenas ir sasniegušas maksimumu. Arī Rīgas centra namos īres cenu kāpums ir mitējies, taču ne tādēļ, ka dzīvokļi vēsturiskajās mājās nevarētu maksāt dārgāk, bet tāpēc, ka patlaban galvaspilsētā trūkst cilvēku, kuri būtu gatavi maksāt par dzīvi šādos dzīvokļos.

– Vai tas nozīmē, ka Rīgā ir samazinājies dzīvokļu īrējošo ārzemnieku skaits?

– Latvijā vienmēr būs ārzemnieki, kuri īrēs dzīvokļus. Tie ir vēstniecību darbinieki, citu valstu speciālisti, kuras strādāt uzaicina vietējie uzņēmumi. Lielas dzīvokļu īrētāju grupas aizplūšana no valsts bija atbildes reakcija uz Latvijas un Krievijas savstarpējo attiecību saasināšanos. Senāk vairums atbraucēju no Krievijas, kas šeit ieradās uz nedēļu nogalēm vai atvaļinājuma laiku, izvēlējās noīrēt dzīvokli, nevis numuru viesnīcā. Tagad izjūtām šo cilvēku skaita samazināšanos.

Kur ir vērts ieguldīt?

– Vai Latvijā uzkrātos līdzekļus ir izdevīgi ieguldīt nekustamajā īpašumā, lai pēc tam to izīrētu un tādā veidā pelnītu?

– Uzskatu, ka pašlaik tas ir ļoti izdevīgs ieguldījums. Tikai jāatceras, ka jebkuram nekustamā īpašuma segmentam ir raksturīga viļņveida attīstība. Patlaban ir iespēja samērā lēti iegādāties dzīvokli kādā no Rīgas mikrorajoniem un to izīrēt, taču pēc diviem, trim gadiem situācija var mainīties. Cilvēkiem, kuri iegādājas dzīvokli ar domu, ka tas nesīs viņiem peļņu līdz mūža galam, es sagādāšu vilšanos – tas tā nebūs. Jārēķinās, ka būs arī, teiksim, dīkstāves periodi.

– Kāds nekustamais īpašums no investīciju ieguldīšanas viedokļa ir izdevīgākais?

– Patlaban Latvijas nekustamā īpašuma tirgus ir vietējā pircēja tirgus, un acīmredzami vietējo pircēju visvairāk interesē sērijveida mājas Rīgas mikrorajonos un Pierīgā. Nevar sacīt, ka šo īpašumu cenas būtu lēcieneidīgi palielinājušās, kā tas notika pirms 2008. gada krīzes, tomēr beidzamā gada laikā ir neliels pakāpenisks pieaugums. Domāju, ka tas turpināsies arī turpmāk.

Īres tirgus piedzīvos izmaiņas

– Ekonomikas ministrijā tiek gatavots jaunā likuma *Par dzīvojamo telpu īri* projekts. Speciālisti stāsta, ka, pateicoties šim likumam, uzņēmējiem būs izdevīgi Latvijā būvēt īres namus. Kā jūs domājat, mūsu valstī tie ir vajadzīgi?

– Tā sauktais īres namu segments ir ļoti populārs Eiropā, pašlaik tas sekmīgi attīstās arī Lietuvā. Tur tiek būvētas mājas ar konkrētu mērķi – dzīvokļu izīrēšanai, un šī biznesa attīstītāji sagaida noteiktu peļņu. Ja Ekonomikas ministrijas ierēdņi sakārtos likumu *Par dzīvojamo telpu īri* līdz per-

fektai stadijai, investori un nekustamo īpašumu attīstītāji tūdaļ ieradīsies arī Latvijā.

– Kas viņiem traucē pašlaik?

– Ilustrēšu situāciju ar piemēru: patlaban spēkā esošais likums *Par dzīvojamo telpu īri* noteic, ka dzīvokļa īpašnieks nedrīkst operatīvi izlikt nomnieku, ja viņš nemaksā nomas maksu. Izlikšanai ir nepieciešams tiesas spriedums, bet šādas tiesas Latvijā, kā mēs zinām, velkas gadiem. Visu šo laiku dzīvokļa īpašnieks negūst ienākumus, vēl vairāk, – viņš cieš zaudējumus.

– Kas sagaida esošos īres dzīvokļu īpašniekus mikrorajonos, ja Latvijā tiks uzbūvēti lieli īres nami?

– Lielu attīstītāju parādīšanās Latvijā viņu situāciju nekādā veidā nepasliktinās, jo jaunbūvētie īres dzīvokļi būs paredzēti jaunai īrnieku kategorijai. Tie būs, piemēram, iebrāukušie uzņēmumu darbinieki vai studenti, kuri noīrē dzīvokli tikai uz mācību gadu. Latvijā tas ir ļoti vajadzīgs, turklāt ne tik daudz nekustamā īpašuma tirgus attīstībai, cik visas ekonomikas augšupejai kopumā. Ja atbraukušajiem būs iespēja iznomāt kvalitatīvus dzīvokļus uz sev nepieciešamu neilgu laiku, tas piesaistīs vēl vairāk studentu un strādnieku.

Vai var uzticēties nekustamā īpašuma aģentam?

– Lasītāji bieži jautā, vai māklerim ir jābūt sertificētam un kā visdrošāk pārliecināties, ka viņš nav krāpnieks?

– Sāksim ar to, ka vārdu "mākleris" mēs sen vairs nelietojam tādēļ, ka apzīmējums nav visai precīzs, turklāt beidzamajā laikā ir ieguvis visai negatīvu pieskaņu.

Kopš 2010. gada Latvijas nekustamā tirgus daļēnīki strādā pēc Eiropas profesionālās darbības standarta, kur šis nozares darbiniekus sauc par nekustamā īpašuma aģentiem. Atgriežoties pie jautājuma par to, kas var strādāt par nekustamā īpašuma aģentu, atbildu, ka pašlaik mūsu valstī nepastāv nekādu ierobežojumu, tādēļ sevi saukt par aģentu ir atļauts jebkuram cilvēkam.

– Tas nozīmē, ka par nekustamā īpašuma aģentu var kļūt arī cilvēks bez pieredzes un kvalifikācijas?

– Tieši tā. Iespējams, tādēļ mēs asociācijā no šādiem cilvēkiem saņemam zvanus: "Redzat, tā kā esmu izlēmis nodarboties ar nekustamo īpašumu,

lūdzu, atsūtiet man līgumu formas!" Protams, šādu situāciju nevar uzskatīt par normālu.

– Kā to var risināt?

– Mūsu asociācija ieviesa nekustamo īpašumu aģentu sertifikāciju, turklāt mūsu sertificēšanas centrs ir nokārtojis valsts akreditāciju. Sertifikāta saņemšanai aģentam ir jānoklausās apmācība, jāapliecina savas zināšanas, reāli jāstrādā nekustamā īpašuma tirgū un jāslāgābā nevainojama reputācija. No vienas puses – asociācijā var iestāties jebkurš cilvēks, bet no otras – aģenta sertifikātu iegūst tikai savu kvalifikāciju apliecinājuši profesionāļi.

– Vai Latvijā ir vēl kāds sertifikācijas centrs?

– Cik man zināms, tādu vairāk nav. Pašlaik aģenti sertifikāciju var nokārtot tikai Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijā.

– Cik Latvijā ir sertificētu nekustamā īpašuma aģentu?

– Vairāk nekā 160 speciālistu, kas nav maz. Taču paši saprotiet, ka patlaban Latvijas tirgū strādā ap tūkstoti aģentu un lielākā daļa nav gatavi kārtot eksāmenus un regulāri atskaitīties par savu profesionālo darbību.

– Kādēļ nekustamā īpašuma pārdevējam vai pircējam par starpnieku labāk izvēlēties sertificētu aģentu?

– Tas ir svarīgi kaut vai tādēļ, ka asociācija apdrošina sertificēto speciālistu profesionālo atbildību. Ko tas nozīmē? Gadījumos, kad tiks pierādīts, ka aģents ar savu profesionālo darbību ir nodarījis materiālu kaitējumu klientam, apdrošināšanas kompānija segs visus materiālos izdevumus.

– Vai šādi gadījumi ir jau bijuši?

– Nav gan. Ja pie mums ir vērsušies klienti, tad parasti ar sūdzībām par aģenta darbības morāli – ētiskiem aspektiem, taču apdrošināšana sedz tikai materiālos zaudējumus. Turklāt daudzas problēmas mums izdodas atrisināt asociācijas līmenī, lietai nemaz nenonākot līdz apdrošināšanas kompānijai.

– Kādos gadījumos apdrošināšana var glābt aģentu?

– Piemēram, maz ticams, tomēr iespējams, ka izceļas ugunsgrēks apdrošināšanas aģenta darba vietā, kur glabājas visi klienta dokumenti, un tie cieš vai iet bojā. Ja tas notiek sertificēta aģenta praksē, tad klientam ne par ko nav jāuztraucas, visus izdevumus, kas saistīti ar dokumentu atjaunošanu, segs apdrošināšanas kompānija.



– Ja sertificēts aģents darījuma kārtošana laikā pieļauj kļūdu, vai klientam ir iespēja par viņu sūdzēties asociācijā?

– Jā, jo mēs tiekam skaidrībā par problēmas būtību un uzaicinām abas puses uz pārrunām. Līdz šim mūsu praksē vēl nav bijis neviena gadījuma, kad konflikta situācijas risināšanas gaitā sertificēts nekustamā īpašuma aģents nebūtu ņēmis vērā asociācijas viedokli.

– Kā cilvēks var būt pārliecināts par to, ka viņa izvēlētais nekustamā īpašuma aģents ir sertificēts?

– Pats sertifikāts ir paliela izmēra, tādēļ speciālists diezin vai to katru dienu nesā līdzi, bet aģentam ir arī plastikāta identifikācijas kartīte, uz kuras ir viņa personīgjie dati un asociācijas kontakti. Turklāt ikviens klients var piezvanīt uz asociāciju un noskaidrot, kāda ir konkrētā aģenta reputācija, vai par viņu ir bijušas sūdzības un vai viņa sertifikāta darbība nav apturēta.

Vienmēr iespējams konsultēties

– Jūs atgādinājāt, ka vārdam "mākeris" ir nelāga pieskaņa. Vai Latvijas iedzīvotājiem joprojām ir jābaidās no "melnajiem mākeriem"?

– Domāju, ka ne. Ar tāda mēroga atklātām krāpšanām, kādas mēs piedzīvojām pagājušā gadsimta 90. gados, vairs saskarties nav iespējams, jo nekustamo īpašumu tirgus Latvijā ir kļuvis civilizēts. Tomēr nevar noliegt, ka mūsu nozarē joprojām strādā uzņēmumi, kuri savā darbībā, maigi sakot, ir tālu no ētikas principu ievērošanas.

– Kā tas ir?

– Piemēram, šāds uzņēmums izreklamē ļoti saistošu objekta pārdošanas piedāvājumu. Klients ierodas, noslēdz līgumu par sadarbību ar konkrēto uzņēmumu, tikai pēc tam atklājas, ka vilinošais objekts ir jau pārdots vai arī vispār neeksistē. Taču sadarbības līgums ir sastādīts tā, ka to izbeigt bez bailēm zaudēt avansa maksājumu nav iespējams.

– Vai cilvēkam pirms darījuma noslēgšanas ir iespēja asociācijā saņemt konsultāciju par nekustamā īpašuma uzņēmuma sastādītu līgumu?

– Tas ir iespējams, atnākot pie mums, asociācijā, uz konsultāciju, kā arī zvanot pa tālruni 67332034 vai uzdodot jautājumu elektroniski, pasta adrese: lanida@lanida.lv.

Kā, pērkot dzīvokli, pareizi kaulēties?

– Pieņemsim, cilvēks vēlas iegādāties dzīvokli un meklē to ar sludinājumu palīdzību internetā. Cik reālas ir dzīvokļu pārdevēju

uzrādītās cenas, un vai Latvijā ir pieņemts tirgoties – mēģināt panākt izdevīgāku cenu?

– Patlaban Latvijas nekustamā īpašuma tirgus pieder pircējam. Šī iemesla dēļ pircēji tirgojas, un dara to ļoti aktīvi.

– Vai tas nozīmē, ka piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū pārsniedz pieprasījumu?

– Piedāvājumu ir ļoti daudz, no pircēja viedokļa tas ir labi – ir lielas izvēles iespējas. Tajā pašā laikā piedāvājumu, kur kvalitāte atbilstu cenai, vienlīdz nākas pameklēt.

– Ko iesakāt vienkāršam cilvēkam, kurš nolēmis pirkt dzīvokli un ir gatavs kārtīgi kaulēties?

– Brīdī, kad dzīvoklis tiek izlikts pārdošanā, tam piepluso 5 līdz 10 procentus – tirgošanās tiešu. Šādās robežās varat tirgoties mierīgi.

Bankas, nodokļi un saimnieku zeme

– Vai ir iespējams pārdot dzīvokli, kurš iekļūts bankā?

– Saimnieks māju vai dzīvokli pārdot drīkst, tikai nepieciešama bankas atļauja. Bankas parasti ir labvēlīgi noskaņotas. Atteikumu var saņemt īpašnieki, kuru kredīts mērāms simtos tūkstošu, bet nekustamā īpašuma pārdošanas cena iekļūst izteikti zemāka.

– Vai iespējams pārdot dzīvokli par cenu, kas ir ievērojami zemāka par tā kadastrālo vērtību?

– Protams, pat tad, ja saimnieks ir gatavs dzīvokli pārdot, piemēram, par 100 eiro, viņam ir šādas tiesības. Tikai tas puses neatbrīvos no pienākuma samaksāt nodokli. Ja īpašuma kadastrālā vērtība ir augstāka par pārdošanas vērtību, tad nodoklis tiks aprēķināts no īpašuma kadastrālās vērtības. Ja pārdošanas cena pārsniedz kadastrālo vērtību, tad nodokļa aprēķinā vadīsies no pirkšanas-pārdošanas līgumā uzrādītās vērtības. Izmantojot iespēju, gribu pievērst uzmanību tam, ka pārdot īpašumu par nereālu cenu nav prātīgi, tādā veidā darījumā iesaistītās puses pievērsīs sev uzraugošās iestādes – Valsts ieņēmumu dienesta – uzmanību.

– Latvijā saasinās jautājums par saimnieku zemi zem daudzstāvu daudzdzīvokļu mājām. Vai šis aspekts kaut kādā veidā var ietekmēt īpašuma cenu?

– Aģenti stāsta, ka pašlaik populārākais jautājums, ko uzdod potenciālais īpašuma pircējs, ir: "Kam pieder zeme zem mājas – iedzīvotājiem vai privātpašniekam?" Ja tā ir īpašnieka zeme, tas pārdošanas cenu neietekmē, bet ļoti ietekmē pircēja lēmumu. No diviem, citādi pilnīgi analogiskiem piedāvājumiem, klients visticamāk izvēlēsies to, kurš atrodas uz privatizētas zemes. **K**

ŪDENS KVALITĀTE PASLIKTINĀS? MĀJĀ LAIKS MAINĪT CAURULES!

Uzņēmums *Smart Comfort* dzīvokļu īpašniekiem palīdz atrisināt ūdensapgādes problēmas un iekonomēt remontam iztērētos līdzekļus

Marina MATROŅINA

Padomju gados būvēto māju ūdensvada un kanalizācijas sistēmas savu laiku ir nokalpojušas. Tās jāmaina – tas ir neapstrīdams fakts. "Pieņemam, mūsu mājā caurules bija tik sadēdējušas, ka tām pieskarties vairs nedrīkstēja. Mēģinot remontēt stāvvadu, caurule tūdaļ sāka teēt citā vietā!" stāsta mājas Rīgā, Tirzes ielā 3 k-2, dzīvokļu īpašnieku pārstāve. Vai pazīstama situācija?

Kā ietaupīt naudu?

Ūdensapgādes sistēmas nomaina izmaksā dārgi, tādēļ tālredzīgi rīkojas tie dzīvokļu īpašnieki, kuri ar pārvaldnieka starpniecību jau laicīgi sāk krāt līdzekļus šim remontam. Kad nepieciešamā naudas summa ir savākta, aktīvākie dzīvokļu īpašnieki vēlas to izmantot pēc iespējas saprātīgāk. Protams, var uzticēties pārvaldniekam, kurš saskaņā ar tāmi veiks norunātos darbus, taču var arī sameklēt būvniecības uzņēmumu un noslēgt trīspusēju līgumu.

Praktiskā darba pieredze rāda, ka trīspusējie līgumi starp dzīvokļu īpašniekiem, pārvaldnieku un darba izpildītājiem ir visefektīvākie no naudas ekonomijas viedokļa, jo ļauj ietaupīt no 20–30 līdz pat 50% no sākumā paredzētajām izmaksām. Tas nozīmē, ka, piemēram, kanalizācijas nomainīšanai paredzētie 30 tūkstoši eiro var samazināties par 10 līdz 15 tūkstošiem eiro.

Daudzas mājas Rīgā izmanto uzņēmuma *Smart Comfort* pakalpojumus: aukstā un karstā ūdensapgādes stāvvadu un gulvadu, kā arī kanalizācijas sistēmas nomainīšanu daudzdzīvokļu mājās.

Remonts uz izmaksu

– Mūsu mājas karstā un aukstā ūdensapgādes sistēma jau sen bija avārijas stāvoklī, – stāsta mājas Rīgā, Tirzes ielā 3 k-2, dzīvokļu īpašnieku pārstāve Larisa. – Apsaimniekošanas uzņēmumā mums ieteica uzņēmumu *Smart Comfort*. Tā kā pati esmu būvniecībā strādājoša, ar uzņēmuma speciālistiem uzreiz atrādām kopēju valodu.

2016. gadā mājā Tirzes ielā pilnībā nomainīja aukstā un karstā ūdens stāvvadus vienā kāpņu telpā. Četrstāvu mājai remonts izmaksāja 4200 eiro. Larisa stāsta, ka citi uzņēmumi šos pašus darbus apņēmās veikt par krietni augstāku maksu.

Mājai nepieciešama komunikāciju nomainīšana? Vēlaties iekonomēt uz kapitālremonta izmaksām? Kļūstiet par iniciatoriem – kopsapulcē pieņemiet lēmumu par darbu izpildi uz trīspusēja līguma pamata un pasūtiet tāmi uzņēmumā *Smart Comfort*. Konsultācijas saņemsiet pa tālruni 22848144 vai rakstiski, elektroniskā pasta adrese: ofiss@comforts.lv. Uzņēmuma birojs atrodas Rīgā, Maskavas ielā 261, 503. telpā.

– Martā Rīgas namu pārvaldnieks mums paziņos mājas remontdarbu uzkrājumu apmēru, – stāsta Larisa. – Pēc tam mēs noteikti vēlamies turpināt cauruļu nomainīšanu. Apakšējās sadales nomainīšana pagrabā mums izmaksās vismaz 7000 eiro. Mājai tā ir liela nauda, jo mēnesī varam uzkrāt tikai 370 eiro. Esam nolēmuši izmantot uzņēmuma *Smart Comfort* piedāvājumu – izpildīt darbus uz daļēju izmaksu.

Tik tiešām – uzņēmums *Smart Comfort* saviem klientiem ļauj norēķināties pēc grafika sešu mēnešu laikā.

Kļūstiet par iniciatoriem!

Vija par mājas vecāko kļuva jau 2007. gadā. Pagājušajā sezonā viņas māja Ilūkstes ielā 16, Rīgā, uzņēmumam *Smart Comfort* pasūtīja visu stāvvadu nomainīšanu vienā kāpņu telpā. Pārējās trīs deviņstāvu mājas kāpņu telpas pie jauniem stāvvadiem tiks, kolīdz dzīvokļu īpašnieki būs tam savākuši nepieciešamos līdzekļus.

– Karstā un aukstā ūdens, kā arī kanalizācijas stāvvadu nomainīšana vienā kāpņu telpā izmaksāja 14 000 eiro. Ticiet man, deviņstāvu mājai tas ir lēti, – stāsta Vija.

Māja Ilūkstes ielā 16 no citām, iespējams, atšķiras ar to, ka dzīvokļu īpašnieki ļoti operatīvi krāj naudu remontiem: no sākuma remontdarbu fondā viņi maksāja 20 centus par vienu kvadrātmetru, tad paaugstināja maksu uz 40 centiem, bet, sākot no 2017. gada, uzkrāj jau 60 centus par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru.

– Tādēļ mums arī ir izdarīts ļoti daudz: esam nomainījuši logus, ielikuši durvis, visos dzīvokļos vienādas klases ūdens patēriņa skaitītājus, – stāsta mājas vecākā. – Jau šī gada martā ar uzņēmumu *Smart Comfort*, kurš tik labi sevi pierādīja iepriekšējā remonta laikā, sāksim sagatavošanās darbus stāvvadu nomainīšanai pārējās kāpņu sekcijās. **K**



Uz lasītāju jautājumiem atbild Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes vadītāja Ingrīda Mutjanko. Vēlaties pajautāt? Rakstiet uz adresi redakcija@kopaa.lv. Gaidām jautājumus, viedokļus un ieteikumus! Atbildes būs nākamā "Darīsim Kopā!" numurā.

KAIMIŅI DZĪVOKLĪ GRASĀS ATVĒRT MASĀŽAS SALONU!



"Rakstu no Preiļiem. Dzīvojam mazdzīvokļu mājā – kopā tikai 12 dzīvokļu un viena kāpņu telpa. Nesen vienistabas dzīvoklī nomainījās īpašnieki. Gluži nejauši uzzinājām, ka jaunie kaimiņi šajā dzīvoklī grasās atvērt masāžas salonu. Protams, mēs esam pret. Uzrakstījām iesniegumu pašvaldībai, kurā norādījām, ka esam kategoriski pret privātuzņēmuma atvēršanu mājā. Mūsu māja ir privatizēta, visiem dzīvokļiem ir īpašnieki. Zem šī iesnieguma parakstījās desmit dzīvokļu īpašnieki. No domes saņēmām gauži formālu atbildi, kuru sūtīja Būvniecības nodaļa, norādot, ka viņiem pretenzijas pret remontu nav. Un viss! Taču gatavošanās salona atklāšanai turpinās. Ko mums tālāk iesākt, lai mājā nepieļautu šāda salona darbošanos?"

– Iekārtojot daudzdzīvokļu mājā masāžas vai kādu citu salonu, jāpievērš uzmanība tam, vai iestādes apmeklētāji tajā pulcējas, lietojot mājas koplietošanas telpas vai arī ieeja salonā ir atsevišķa. Lai izveidotu atsevišķu ieeju, nepieciešami būvdarbi, kuros neiztikt bez fasādes pārbūves. Tas prasa ne tikai projekta izstrādi, bet arī 100% mājas dzīvokļu īpašnieku piekrišanu.

Savukārt gadījumā, ja apmeklētājiem nāksies izmantot kopējo ieejas mezglu un kāpņu telpu, jāatceras, ka tā ir visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašums. Lai pieņemtu

lēmumu par kopīpašuma lietošanas kārtības noteikšanu, nepieciešama ¾ dzīvokļu īpašnieku piekrišana. Var gadīties, ka dzīvokļu īpašnieki pieņem lēmumu, ka komercsalona apmeklētāji nedrīkst izmantot mājas ieejas durvis un kāpņu telpu. Patiesībā jaunie kaimiņi, kuri uzreiz sāka attīstīt savu ideju par masāžas salonu izveidi, sāka to nepareizā gala. Viņiem vajadzēja sākt ar savas idejas saskaņošanu ar pārējiem mājas dzīvokļu īpašniekiem. Ja konfliktsituācija pārrunu ceļā nonāks strupceļā, dzīvokļu īpašnieku kopībai savas tiesības nāksies aizstāvēt tiesā. **K**

MĀJAS SAIMNIEKS PAAUGSTINA ĪRES MAKSU PAR DZĪVOKLI!



"Vēlos noskaidrot, kāds likums pašlaik regulē denacionalizēto namu īpašnieku un šajās mājās dzīvojošo savstarpējās attiecības? Paskaidrošu: man ir sen (vēl padomju gados) noslēgts dzīvokļa īres līgums, taču nesen mājas īpašnieks atsūtīja paziņojumu par īres maksas paaugstināšanu. Kā man šādā situācijā pareizi jārikojas?"

– Pašlaik īres maksas noteikšanas kārtību nosaka likuma *Par dzīvojamo telpu* īri 13. pants: Dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanas noteikumi. Tajos noteikts, ka dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumus var grozīt, īrniekam un izīrētājam vienojoties rakstveidā.

Ko tas nozīmē iedzīvotājiem? Ja īres līgumā ir atrunāts, ka īres maksa līguma darbības laikā var tikt palielināta, tad izīrētāja pienākums ir īrnieku par to brīdināt ne mazāk kā 6 mēnešus iepriekš (ja vien īres līgumā nav noteikta citāda kārtība). Šajā brīdinājumā izīrētājam ir pienākums norādīt

kā īres maksas paaugstināšanas iemeslu, tā finansiālo pamatojumu. Ja īrnieks šim skaidrojumam nepiekrīt, viņam par to rakstveidā jāinformē mājas īpašnieks. Tālāk strīdu var risināt tikai tiesā. Ja īpašniekam izdosies savu taisnību pierādīt tiesā, tad jaunā cena stāsies spēkā ar brīdi, kas bija norādīts pirmajā brīdinājumā par īres maksas paaugstināšanu. Agrāk Latvijā bija noteikti tā sauktie īres maksas "griesti" denacionalizēto māju iedzīvotājiem, taču 2007. gadā ar Konstitucionālās tiesas spriedumu visus ierobežojumus atcēla. **K**

VAI PĀRVALDNIIEKS PAREIZI APRĒKINA APMĀKSU PAR SADZĪVES ATKRITŪMU IZVEŠANU



"Dzīvoju mājā, kurai pārvaldnieks ir dzīvokļu īpašnieku kooperatīvs (DzĪKS), kura biedre esmu arī es. Daudzus gadus mūsu māju apsaimnieko uzņēmums. Jau labu laiku nevaru no apsaimniekotāja uzzināt, pēc kāda principa mums aprēķina maksu par atkritumu izvešanu. Manā īpašumā neviens nav deklarēts, pati arī tur nedzīvoju, neesmu izīrējusi, jo dzīvot tur nav iespējams – ir tikai pelēkā apdare. Katru gadu pašvaldībai maksāju paaugstinātu nekustamā īpašuma nodokli par to, ka dzīvoklī neviens nav deklarēts. Taču rēķinos par apsaimniekošanu pārvaldnieks neņem vērā faktu, cik cilvēku dzīvoklī ir deklarēts. Aprēķinos par sadzīves atkritumu izvešanu viņš visiem dzīvokļiem ailītē deklarētās personas raksta – 1, atsaucoties uz to, ka viņam nav iespējams iegūt informāciju par deklarētajām personām. Vai pārvaldniekam ir tiesības tā rīkoties, ņemot vērā, ka mūsu mājā ir ne viens vien dzīvoklis, kuros deklarētas 2 līdz 5 personas. Kopsapulcēs nekad neapspriežam jautājumu par atkritumu izvešanas apmaksas kārtību, tā kā, cik saprotu, pārvaldnieks ir spiests ievērot Ministru kabineta noteikumus Nr. 1013. Tikai kāpēc man ir jāmaksā paaugstināts nekustamā īpašuma nodoklis un vēl arī par atkritumu izvešanu – pakalpojumu, kuru vispār neizmantoju?"

– Ja mājas dzīvokļu īpašnieki paši nav pieņēmuši lēmumu par atkritumu izvešanas pakalpojuma apmaksas kārtību, tad pārvaldniekam ir pienākums piemērot to kārtību, kāda noteikta Ministru kabineta noteikumos Nr. 1013 *Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu*. Minēto noteikumu 17.4 punkts noteic, ka maksa par sadzīves atkritumu izvešanu tiek sadalīta starp dzīvokļu īpašniekiem proporcionāli katrā dzīvokļu īpašumā deklarēto

personu skaitam. Ziņas par deklarēto personu skaitu pārvaldniekam jāiegūst, izmantojot visas viņam pieejamās datu bāzes. Ja dzīvoklī neviens nav deklarēts, tad dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt par vienu personu. No tā izriet, ka dzīvokļa īpašnieks nekādi nevar tikt pilnība atbrīvots no maksas par atkritumu izvešanu.

Ja pārvaldnieks nepielieto minēto noteikumu prasības, tad dzīvokļu īpašnieki var vērsties tiesā, mainīt apsaimniekošanas uzņēmumu vai arī pieņemt kopīgu lēmumu par atkritumu izvešanas

apmaksas kārtību, kas būs saistoša kā pārvaldniekam, tā visiem dzīvokļu īpašniekiem.

Atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 524 *Kārtība, kādā nosaka, aprēķina un uzskaita katrā dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem*, kuri stājās spēkā 2015. gada 15. septembrī, dzīvokļu īpašnieku kopība var izvēlēties vienu no šādām atkritumu izvešanas apmaksas noteikšanas metodikām:



- atbilstoši dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu, mākslinieka darbnīcu un nedzīvojamo telpu skaitam;
- atbilstoši katram dzīvojamās mājas īpašniekam piederošās domājamās daļas apmēram;
- atbilstoši dzīvoklī dzīvojošo personu skaitam. Dzīvojamās mājas īpašnieks par nedzīvojamā telpā vai mākslinieka darbnīcā radīto sadzīves atkritumu izvešanu slēdz atsevišķu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju vai vienojas ar dzīvojamās mājas īpašniekiem par maksājāmās daļas apmēru;
- atbilstoši dzīvoklī deklarēto personu skaitam. Dzīvojamās mājas īpašnieks

par nedzīvojamā telpā vai mākslinieka darbnīcā radīto sadzīves atkritumu izvešanu slēdz atsevišķu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju vai vienojas ar dzīvojamās mājas īpašniekiem par maksājāmās daļas apmēru.

Ja dzīvojamās mājas īpašnieki lemj par maksājāmās daļas noteikšanu par sadzīves atkritumu izvešanu atbilstoši dzīvoklī dzīvojošo personu skaitam, tad lēmumā:

- norāda katrā dzīvoklī dzīvojošo personu skaitu;
- var norādīt kārtību, kādā fiksē dzīvoklī dzīvojošo personu skaita izmaiņas. **K**

MANA PIEREDZE, DARBOJOTIES DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU BIEDRĪBĀ



"Vēlos pastāstīt par dzīvokļu īpašnieku biedrību (DzĪB), kura nodibināta mājā Viestura prospektā 81, Rīgā. SIA "Dekomet" šajā mājā ir 700 kvadrātmetru lielas neapdzīvojamās telpas īpašnieks. Piebildīšu, ka tā ir viena trešdaļa no dzīvojamās mājas kopējās platības. Par īpašnieku kļuva pirms pusotra gada un uzreiz sāku aktīvi darboties DzĪB, jo mani uzaicināja kļūt par biedrības biedru. Aizpildīju anketu un jau pirmajā biedrības sapulcē tiku ievēlēts valdē. Kopā ar otru valdes locekli – dzīvokļa īpašnieku no blakus kāpņu telpas – sākām aktīvi darboties un vairākas reizes valdei ierosinājām skatīt jautājumu par pārvaldnieka maiņu. Pēc kāda laika kļuva skaidrs, ka divi valdes locekļi vēlas mainīt apsaimniekotāju, bet pārējie divi neko mainīt nevēlas. Personīgi mans viedoklis bija tāds, ka nekustamais īpašums biedrībai jāapsaimnieko pašai, bet maniem oponentiem šķita, ka tas ir pārāk riskanti. Sagatavoju visu informāciju par iespējamiem izdevumiem, kādi rastos, pārņemot māju savā pārvaldīšanā, darīju to zināmu valdei un visiem dzīvokļu īpašniekiem.

Šajā laikā mājā tika sasaukta jauna biedrības biedru sapulce, kurā noskaidrojās, ka iepriekšējās sapulces protokols, kurš apstiprināja manu ievēlšanu valdē, ir pārāk vēlu sagatavots, tādēļ zaudējis spēku. Tā nu sanāca, ka valdē palika divi locekļi, vecās kārtības piekritēji.

Man izdevās noskaidrot, ka sapulces protokolu Uzņēmumu reģistrā ir atļauts iesniegt vēl gadu pēc lēmuma pieņemšanas, bet biedrības valde vienalga pretojās. Tad es pateicu, ka izstāšos no biedrības, ja tur neievēro likumus, un no visas sirds tā arī domāju.

Pēc dažām dienām saņēmu paziņojumu par izslēgšanu no biedrības, jo es esot rīkojies pretēji statūtos noteiktajam. Kaut arī statūtus zinu, lieku reizi tos pārlasīju un neatradu nevienu punktu, kuru būtu pārkāpis. Tādēļ uzrakstīju iesniegumu biedrības valdei ar lūgumu sniegt paskaidrojumu.

Tāda, lūk, ir mana pieredze. Es, kā 1/3 daļas mājas īpašnieks, vēlos piedalīties mājai svarīgu jautājumu pieņemšanā, bet tiku izslēgts tikai par to, ka mans viedoklis atšķiras no biedrības valdes viedokļa."

Mārcis Sparāns

– Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma prasībām dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tostarp ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, līgumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas ikviena dzīvokļa īpašnieka pienākums.

Tādi lēmumi kā pārvaldnieka maiņa dzīvokļu īpašumu mājā tiek pieņemti Dzīvokļu īpašumu likuma no-

teiktajā kārtībā. Un šis likums noteic, ka tikai dzīvokļu īpašnieku kopībai ir tiesības izlemt jautājumus, kas saistīti ar mājas kopīpašumu. Piemēram, tikai dzīvokļu īpašnieku kopība (nevis dzīvokļu īpašnieku biedrības biedri) ir tiesīga balsot par mājas pārvaldnieka maiņu.

Savukārt biedrība – tā ir brīvprātīga personu apvienība, kas nodibināta statūtos norādīto mērķu izpildīšanai

bez tiesībām gūt peļņu. No šī skaidrojuma izriet, ka izslēgšana no dzīvokļu īpašnieku biedrības vēstules autoru nekādi nevar aizkavēt piedalīties mājai svarīgu jautājumu lemšanā. Ja aktīvo dzīvokļa īpašnieku atbalsta lielākā biedrības biedru daļa, viņi to no jauna var ievēlēt valdē. No likuma prasību viedokļa vēstules autoram nav jābūt biedrības biedram, lai atkal no jauna ieņemtu vietu valdes sastāvā. **K**

MEITA DZĪVOKLĪ DZĪVO, BET MAKSĀT ATSAKĀS



"Pēc šķiršanās no vīra, mana meita atgriezās mājās, kur ir deklarēta, taču atsakās maksāt savu komunālo pakalpojumu maksas daļu, atrunājoties ar to, ka viņai tas nav jādara. Turklāt pie viņas jau no rīta ierodas viesis un nedodas prom līdz vakaram. Lūzdu, dodiet padomu, kā tikt galā ar komunālajiem maksājumiem un nepiederošo personu, kas uzturas dzīvoklī?"

– No jautājuma nav īsti saprotams, vai dzīvoklis ir vēstules autores īpašums vai arī ģimene to lieto uz īres līguma pamata. Ja dzīvoklis ir sievietes īpašums, tad jautājumu par rēķinu apmaksu ģimenes locekļiem ir jāat-

sina savā starpā. Atbildīgs par laicīgi neapmaksātiem rēķiniem pārvaldnieka priekšā būs dzīvokļa īpašnieks.

Savukārt, ja ģimene dzīvokli lieto uz īres līguma pamata, tad tajā drīkst atrasties tikai personas, kas minētas īres līgumā. Īrniekam ir tiesības šādā dzīvoklī izmitināt savu laulāto, vecākus (arī audžuvecākus), darba nespējīgus brāļus vai māsas, kā arī pilngadīgus bērnus, ja viņiem nav savas ģimenes. Tas ir atļauts gadījumos, kad tam piekrit visi dzīvoklī dzīvojošie pilngadīgie ģimenes locekļi un par to rakstveidā ir informēti izīrētājs. Ģimenes locekļiem ir tādas pašas tiesības un pienākumi kā pašam īrniekam. Pilngadīgie ģimenes

locekļi ir solidāri atbildīgi par īres līguma nosacījumu izpildi, tostarp – savlaicīgu rēķinu apmaksu.

Šeit jāpiebilst, ka sieviete ar varu nevar piespiest savu dzīvokli deklarēto pilngadīgo meitu maksāt daļu no rēķina summas. Meitai jāsaprot sava atbildība, jo, ja ir sakrājies parāds par dzīvokli, visu ģimeni var no tā izlikt.

Kā risināt jautājumu ar mūžīgi klāt esošo meitas ciemiņu? Vienkāršākais veids – pārrunu ceļš. Tāpat māte var prasīt, lai konfliktu risina tiesa, bet tādā gadījumā vajadzēs sagādāt liecinieku liecības, kuri apstiprinās, ka dzīvoklī regulāri atrodas nepiederoša persona. **K**



KĀ PAREIZI AIZSTIKLOT BALKONU?



"Mans jautājums saistīts ar balkonu un lodžiju aizstiklošanu. 2014. gada 2. septembrī spēkā stājās Ministru kabineta noteikumi Nr. 529 Ēku būvnoteikumi, kuros noteikts, ka lodžiju aizstiklošanu drīkst veikt tikai pēc arhitekta sagatavotas vienotas skices visai mājai, kas saskaņota Būvvaldē. Cik saprotams, šie noteikumi tika pieņemti, lai saglabātu kaut cik vienotu pilsētas vizuālo tēlu, jo līdz šim valdīja džungļu likumi un katrs stikloja, kā mācēja un varēja atļauties. Patlaban katrai atsevišķai mājai ir savs vienotais projekts.

Jautājums – vai šie noteikumi attiecas arī uz bezrāmju stiklojumu? Šis modernais stiklošanas paņēmieni nodrošina pilnīgu caurspīdību, bez vertikālā dalījuma, tādēļ konstrukcija nespēj izkropļot fasādes risinājumu, jo ir praktiski neredzama. Tāpat ar bezrāmju stiklojuma palīdzību balkonu vai lodžiju nevar pievienot dzīvoklim, jo tas ir tā sauktais "auksts paņēmieni" bez siltināšanas elementu izmantošanas. Ja reiz bezrāmja stiklojumam saskaņošana ir nepieciešama, tad tas varētu attiekties uz lodžiju īpašniekiem? Bet balkonu īpašniekiem ir jāaskaņo visas fasādes vienkāršotās renovācijas projekts?"

– Ja daudzdzīvokļu ēkā tiek plānota balkona vai lodžijas aizstiklošana, bet nav paredzēti citi darbi – lodžijas pievienošana dzīvoklim, tad normatīvi noteic šādu darbu kārtību:

- iegūt mājas dzīvokļu īpašnieku vairākuma (50%+1 balss) piekrišanu. Piekrišanas iegūšanai jāvadās pēc Dzīvokļu īpašumu likuma 19. vai 20. pantā noteiktās kārtības – sasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci vai rīkojot aptauju bez dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanas;
- sertificētam speciālistam jāpasūta mājas lodžiju aizstiklošanas skice un paskaidrojuma raksts. Dokumentus (izņemot īpašnieka iesniegumu) trīs oriģinālos eksemplāros sagatavo arhitekts;
- iesniegumam pievieno īpašumu apliecinājošus dokumentus vai arī tiesības rīkoties ar konkrēto īpašumu apliecinājošus dokumentus; skici saskaņo ar mājas pārvaldnieku;
- dokumentu paketi iesniedz Rīgas pilsētas Būvvaldē saskaņošanai. Būvval-

de aizstiklošanas projektu saskaņo, neskatoties uz to, kādā veidā līdz šim ir aizstiklotas lodžijas konkrētajā mājā.

Pēc saskaņošanas Būvvaldē visas nākamās lodžijas būs jāaizstiklo, vadoties pēc jau izveidotās skices. Tas nozīmē, ka katram dzīvokļa īpašniekam, ja viņam radīsies ideja aizstiklot lodžiju, vispirms būs jāvērsas pie mājas pārvaldnieka, jo tur glabāsies viens skices oriģināls. Saskaņotā skice kļūst par mājas lietas sastāvdaļu.

Būvvalde skici saskaņo tikai vienu reizi, tādēļ katrā nākamā aizstiklotajā darbošanās būs vieglāka.

Jāatzīmē, ka balkonu aizstiklošana Latvijas likumdošanā vispār nav paredzēta. Saistībā ar Ekonomikas ministrijas komentāriem šajā jautājumā jāsecina, ka balkonus mājā var aizstiklot visus reizē vienlaicīgi, ar izmaiņām fasādē, pēc saskaņota būvniecības projekta. Izņēmuma gadījumos šī kārtība neparedz. **K**



Uzņēmums Building House veic visus mājai nepieciešamos darbus ar garantiju izmantojot tikai pārbaudītus augstas kvalitātes materiālus. Darbus izpilda pēc privātpersonu, kooperatīvu vai apsaimniekošanas uzņēmumu pasūtījuma!

NOMAINĪT JUMTU? NOSILTINĀT BĒNINUS? PASARGĀT MĀJU NO MITRUMA?

SIA BUILDING HOUSE dibināts 1998. gadā. Kopš pašiem pirmsākumiem aktīvi darbojas un attīstās būvniecības nozarē. Strādājam ar valsts iestādēm, kā arī ar privātiem pasūtītājiem un apsaimniekošanas uzņēmumiem. Izpilda būvniecības darbus, sākot no mājas pamatiem līdz jumta uzklāšanai. Konsultē pasūtītājus un palīdz izvēlēties optimālākos un kvalitatīvākos risinājumus. Firmas specializācija – jebkuras sarežģītības hidroizolācijas darbi un bēniņu, pagrabu pārsegumu siltināšana, izmantojot poliuretāna putas.



Lai mājā būtu patīkami un komfortabli, tai jābūt sausai un siltai, tādēļ ļoti liela uzmanība jāvelta hidroizolācijas pasākumu veikšanai un mājokļa siltināšanai. Ja mājas būvniecības vai renovācijas laikā kā pienākas tiks ievēroti šie abi nosacījumi, tad vasaras svelmē mājā varēs sajūst patīkamu vēsumu, bet ziemā priecāties par mājīgu siltumu. Šī mērķa sasniegšanai klientiem tiek piedāvāti inovatīvi būvniecības materiāli, plaši pielietojami pasaulē.



SIA Building House ir oficiālais spāņu rūpnīcas Tecnopol pārstāvis. Šīs rūpnīcas produkciju zina un izmanto vairāk nekā 30 valstīs visā pasaulē. Astoņu gadu laikā ar Building House poliuretāna materiāliem ir noklāti vairāk nekā 200 000 m² dažādu jumtu.

Biežāk izmantotie Tecnopol ražotie jumtu materiāli:



Desmopol

Tas ir vienkomponenta poliuretāna hidroizolējošs materiāls ar iespējamo stiepi līdz 420%. Izveido elastīgu bezšuvju ūdensnecaurlaidīgu hidroizolācijas membrānu. Speciāli izstrādātās adhēzijas īpašības garantē augstu saķeres spēju un paver plašas pielietošanas iespējas kā uz betona, tā ruberoīda, šifera vai pat rūšējoša metāla virsmām. Tā kā Desmopol ir šķidrā veidā, tas viegli pielietojams gan ēku renovācijas darbos, gan jaunu māju būvniecībā. Materiāls ir saņēmis Eiropas tehniskā novērtējuma sertifikātu ETA 10/0121, ar termiņu – 25 gadi



tecnocoat
INSTANT SETTING COATINGS

Tecnocoat

Tecnocoat ir divkomponentu poliuretāna un 100% polimēra bezšuvju hidroizolējoša membrāna



ar stiepi virs 600%. Piemērots izmantošanai jebkurām virsmām – griestiem, sienām un grīdām, uz jebkuriem pamatiem: betona, metāla, šifera, ruberoīda, poliuretāna putām. Tecnocoat ir izstrādāts kā karstai, tā aukstai uzklāšanai. Nožūšanas laiks – no 3 līdz 25 sekundēm. Materiālam ir Eiropas tehniskā novērtējuma sertifikāts ETA, ar termiņu uz 25 gadiem.



Tecnofoam

Šis divkomponentu siltumizolācijas materiāls ir speciāli izstrādāts bēniņu, jumtu, pagrabu un pamatu siltināšanai. Siltumizolējošo materiālu uzklāj ar izsmidzināšanas paņēmieni, izmantojot speciālu iekārtu. Putas ir dažādu veidu – ar blīvumu no 8 līdz 60 kg/m³. Pareizā materiāla izvēle konsultāciju jums ar prieku sniegs uzņēmuma speciālisti. Siltumizolācijas materiālam ir E klases sertifikāts, un tā ugunsdrošība atbilst M1 klasei (konstruktīvam elementam piemīt spēja izturēt mehānisko iespaidu standarta ugunsgrēka situācijā).

Vairāk informācijas par materiāliem un sertifikātiem var atrast mājaslapā www.tecnopol.lv. Mēs atrodamies Maskavas ielā 116, Rīgā, tālr. **+371-20555333**.

No 9 līdz 12. martam uzņēmums Building House piedalīsies 31. starptautiskajā būvniecības industrijas izstādē "Māja | 2017" Starptautiskajā izstāžu centrā Ķīpsalā. Visi laipni gaidīti uzņēmuma stendā!

Darba laiks:
9–11.03.2017 10.00–19.00
12.03.2017 10.00–17.00. **B**

