

Darīsim KOPĀ!

JAUNI NOTEIKUMI

4., 11. lpp.

DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKIEM!

Vai tiesa, ka dzīvokļu īpašniekus varēs piespiest maksāt par balkonu remontu, pat ja viņi būs pret?

STRĪDU CĒLONIS – PUĶU DOBE

Ko darīt, ja viens kaimiņš pie mājas vēlas stādīt rozes, bet otram vairāk pie sirds – gurķi?

6.–7. lpp.

№7 (107), jūlijs 2017

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

PIRMĀ UZVARA PĀR JAUNAJIEM ZEMES BARONIEM!

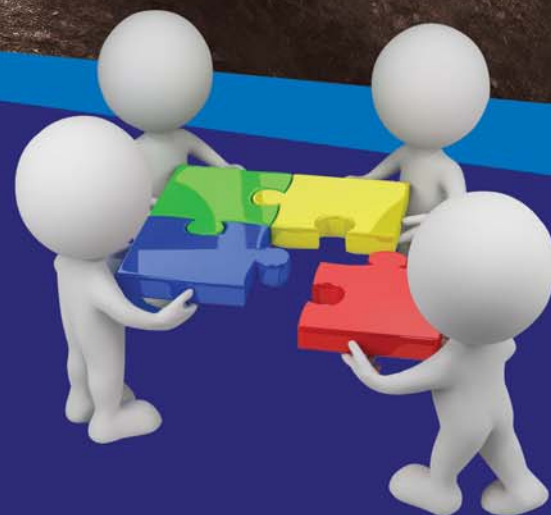
Tiesa pirmo reizi ir atzinusi, ka *AS Pilsētas zemes dienests* nav tiesību piedzīt 10 gadu vecus parādus par zem mājām esošās zemes nomu

3. lpp.

10. lpp.

VĒLATIES DIBINĀT BIEDRĪBU?

Pie mums – konsultācija un DzĪB statūtu paraugs, kas noderēs katrai mājai!



ALEKSANDRS SAKOVSKIS: “VAR PIEAUGT MAKSA PAR APSAIMNIEKOŠANU!”

Kādēļ nodokļu reforma var paaugstināt maksu par dzīvokli?

Marina MATROŅINA

Valdības iecerētā nodokļu reforma paredz arī minimālās algas paaugstināšanu no 2018. gada 1. janvāra, turklāt palielinājums plānots nopietns – no 380 līdz 430 eiro. Šķiet, ka būtu tikai jāpriecājas, taču uzņēmēji ir noraižējušies. Daudzi jau ir aprēķinājuši, ka jaunajā gadā nāksies vai nu atlaist darbiniekus, vai arī pārskatīt preču un pakalpojumu cenas paaugstinājuma virzienā. Šī iemesla dēļ var pieaugt arī maksa par dzīvokli.

Cik maksāsim sētniekam?

Dzīvokļu īpašnieku rēķinos uzrādītājā maksā par apsaimniekošanu un pārvaldīšanu ir iekļauti sētnieka pakalpojumi, kurš nodrošina mājas un teritorijas sanitāro kopšanu, jurista un grāmatveža, santehniķa un elektriķa un daudzu citu speciālistu pakalpojumi. Minimālās darba algas kāpums automātiski nozīmē, ka nāksies paaugstināt darba samaksu daudziem darbiniekiem.

– Protams, visi cilvēki, kuri strādā, saņemot minimālo algu, būs priecīgi, – saka *Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas* priekšsēdētājs Aleksandrs Sakovskis. – Taču kopīgi paskatīsimies patiesībai acīs: vēl vairāk par ierindas darbinieku minimālās algas palielinājums iepriecina ierēdņus un deputātus, jo viņu ienākumi ir piesaistīti minimālajai algai, tikai izrēķināti ar speciālu koeficientu palīdzību.

Mazajam vai vidējam biznesam, tostarp arī apsaimniekošanas uzņēmumiem, var rasties problēmas, tāpēc daļa darbinieku var zaudēt darba vietu.

Vai zaudētāji būs iedzīvotāji?

Aleksandrs Sakovskis uzskata, ka minimālās algas pieaugumu vajadzēja izrēķināt reāli:

– Ja valstī aug darba ražīgums, tad paaugstināt algas ne tikai var, bet arī vajag. Bet man ir jautājums – vai kāds zina Latvijā piemēru, kur būtu audzis darba ražīgums? Šaubos! Secinājums ir viens – plānotais minimālās algas palielinājums ir politisks žests, kas nekādi nav saistīts ar ekonomiskiem aprēķiniem.

Šādu aprēķinu trūkums rada šaubas, vai mūsu ekonomika šo mākslīgo spiedienu izturēs. Galvenā problēma būs cenu kāpums kā precēm, tā pakalpojumiem. Neatbildēts paliek jautājums – varbūt tieši iedzīvotāji būs zaudētāji pēc šāda valdības lēmuma?

Skaidrība būs rudenī

Aleksandrs Sakovskis skaidro, ka patlaban vēl nav skaidrs, cik liels sadārdzinājums gaidāms apsaimniekošanas nozarē.

– Vienu reizi gadā pārvaldniekam ir pienākums dzīvokļu īpašniekiem piegādāt mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi nākamajam gadam. Šajā dokumentā var redzēt, cik daudz par vienu dzīvokļa kvadrātmetru īpašnieki maksā par sētnieku un apkopēju, cik – par mājas tehnisko apkopšanu, cik – par administratīvajiem izdevumiem, kas ietver kā grāmatveža, tā jurista pakalpojumus. Tradicionāli tāmes tiek izveidotas oktobrī, tādēļ varam teikt, ka rudens vidū jau kļūs skaidrs, par cik būs palielinājies maksa par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Ekonomēt var, bet prātīgi

Aleksandrs Sakovskis uzskata, ka valdībai, lai kontrolētu situāciju, va-



jadzēja nodokļu reformu rūpīgāk saskaņot ar sociālajiem partneriem, bet minimālo algu necelt tik strauji. Diemžēl patlaban iespējams runāt tikai par sekām.

Atgādinām, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības kopsapulcē apspriest pārvaldnieka piedāvāto tāmi nākamajam gadam. Ja īpašniekus tāmē redzamais neapmierina, viņi ar balsu vairākumu var atteikties, piemēram, no mājas

sanitārās kopšanas pakalpojumiem un sētnieka funkcijas pārņemt savā atbildībā. No pieredzes varu brīdināt, ka šis risinājums parasti nostrādā tikai nelielās mājās. Ja daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki taupības nolūkā atlaidīs sētnieku, bet nenooorganizēs savu uzkopšanas kārtību, pašvaldības administratīvā komisija vai pašvaldības policija drīz fiksēs nekārtības un visiem mājas īpašniekiem noteiks sodu. **K**

VAI PIEAUGS DZĪVOKĻU ĪRES MAKSA?

Viens no gaidāmās nodokļu reformas punktiem ir samulsinājies kā dzīvokļu īpašniekus, tā īrniekus...

Jūlija beigās Saeimā tiek plānota beidzamo labojumu pieņemšana gaidāmajā likumā par nodokļu reformu. Valdības priekšlikumi, kas skar dzīvokļu īres maksas jautājumu, izraisa neizpratni gan īrniekus, gan dzīvokļu īpašniekus.

Reformā paredzēts kapitāla pieauguma nodokli palielināt līdz 20%. Tas skars tos dzīvokļu īpašniekus, kuri plānojuši pārdot dzīvokli. Līdz šim valsts par šo darījumu prasīja nodokli 15% apmērā no pārdevuma summas (gadījumos, ja īpašniekam dzīvoklis bija īpašumā mazāk nekā piecus gadus, kuru laikā viņš šajā adresē nebija deklarējis 12 mēnešus, vai arī gadījumos, ja šo piecu gadu laikā viņam piederējis vēl cits nekustamais īpašums).

Pēc nodokļu reformas nodoklis pieaugs līdz 20% no darījuma vērtības. Vēl vairāk, tikpat liels nodoklis pēc reformas gaida arī tos dzīvokļu īpašniekus, kas ienākumus gūst no sava īpašuma izīrēšanas. Līdz šim dzīvokļu īpašnieki, kuri nebija

reģistrējuši saimniecisko darbību, bet godīgi informējuši par noslēgtu dzīvokļa nomas līgumu Valsts ieņēmumu dienestu, maksāja nodokli 10% apmērā no ikmēneša ienākumiem. Pēc jaunajiem priekšlikumiem šis nodoklis pieaugs līdz 20%.

Šis jauninājums ir izsaucis ne mazums diskusiju dažādos portālos. Lūk, kādu viedokli pauž *delfi.lv* lasītāji:

“Es saviem īrniekiem piedāvāju noformēt īres līgumu pēc visiem noteikumiem un maksāt nodokli kaut vai šī brīža apmērā – 10%. Un uzreiz brīdināju, ka šos izdevumus iekļaušu īres maksā. Nomnieki atteicās un paziņoja, ka viņiem būs labi arī bez nodokļa...”

“Rezultāts būs tāds, ka par visu samaksās īrnieks, ne jau dzīvokļa saimnieks. Ja jau pašlaik labi izremontēta divstābu dzīvokļa īre Rīgā mēnesī maksā 300–340 eiro, kas būs pēc Jaunā gada?!”

“Šobrīd izdevīgāk ir dzīvokli nopirkt uz kredīta un pēc tam izmaksāt hipotēku. Īres maksas pēc apjoma jau ir izlīdzinājušās ar ikmēneša maksājumu bankai. Tikai lielākā iedzīvotāju daļa nevar saņemt bankas kredītu pārāk stingro noteikumu dēļ. Iznāk, ka mēs kredītu paņem nevaram, jo neatbilstam bankas kritērijiem, bet par īri nāksies maksāt par 20% vairāk. Turklāt esmu pārliecināts, ka dzīvokļu saimnieki nepalaidīs garām iespēju cenas paaugstināt neatkarīgi no tā, nodokli maksā viņi vai nē.”

Kā redzams, Latvijas iedzīvotāji uzskata, ka jaunais nodoklis paaugstinās īres maksu, bet dzīvokļu īpašniekus spiedīs “iekāpt pelēkā zonā”, jo

atmaksāt valstij 1/5 daļu no ienākumiem nevienam negribas.

Izrādās, ka likumdevēji jau ir paredzējuši šādu sabiedrības reakciju un laikus nodrošinājušies. *Ienākumu nodokļa likuma* grozījumos ir teikts, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības uz attaisnotiem izdevumiem, kuri netiks aplikti ar nodokli. Šos izdevumus, protams, būs jāpierāda, bet atļauts iekļaut: telpu remontu, logu nomaiņu, nekustamā īpašuma nodokļa nomaksu u. c. Attaisnotie izdevumi drīkstēs sasniegt līdz 50% no kopējiem ienākumiem, ko īpašnieki saņem par dzīvokli. Ņemot vērā šādas “atlaides”, var secināt, ka, pareizi noformējot dokumentus, nodokļa maksājums dzīvokļa īpašniekam var arī gandrīz nepaaugstināties.

Ja tas neizdosies, Latvijā iespējams liels neapmierinātības pieaugums – patlaban valstī irētos dzīvokļos dzīvo aptuveni 120 tūkstoši ģimeņu jeb 250 000 cilvēku.

Galīgo lēmumu šajā jautājumā Saeima pieņems 27. jūlijā. Sekosim līdzi jaunumiem! **K**

MĒGINA GLĀBT LIKŪMU PAR ZEMI

Piespiedu zemes noma zem daudzdzīvokļu mājām – ar šo problēmu galvaspilsētā ir spiestas sadzīvot vismaz 111 000 ģimeņu. Savukārt valdība un parlamentārieši jau daudzus gadus strādā pie tā, kā šo piespiedu sistēmu piespiedu kārtā likvidēt. Kā informēja LTV7, rezultāts būšot zināms jau šī gada rudenī.

“Personīgs dzīvoklis uz svešas zemes”. Šo jautājumu politiķi nevēlējās atrisināt pagājušā gadsimta 90. gados un par to tagad maksā vairāk nekā 100 tūkstoši ģimeņu. Pagājušā gada martā Tieslietu ministrija Saeimai nodeva savu redzējumu par situācijas risinājumu un pie tā visu laiku strādā speciāla darba grupa. Ir pirmie rezultāti. Lēmēji ir vienojušies, ka jautājums par zemes zem mājas izpirkšanu ir jāpieņem tieši tāpat kā jebkurš cits jautājums – ar vienkāršu balsu vairākumu – 50% + 1 balsis. Diemžēl tālākais process nav skaidrs. Iespējams, ka dzīvokļu īpašniekiem nāksies maksāt kadastra vērtību, kas tiks reizināta ar kaut kādu koeficientu.

– Galvenais, ka tā nebūs hipotēka un visiem dzīvokļu īpašniekiem nebūs vienots izpirkšanas termiņš. Pretējā gadījumā process ātri varētu nonākt strupceļā. Nākamais, ko vajadzētu atrisināt, ir maksājuma lielums, kādu iedzīvotājiem jāmaksā mēnesī. Zemes izpirkšanu kārtos ar komercbanku starpniecību, bet, piesaistot finanšu institūcijas Altum garantijas, summu varētu ievērojami samazināt, – norāda Saeimas deputāts Viktors Valainis.

Tieši Altum garantija ļautu iedzīvotājiem maksāt grafika maksājumus – bez drošības naudas samaksas, bet ar 3% gada procentu likmi. Pēc zemju īpašnieku aprēķiniem, vidējais viena daudzdzīvokļu mājas dzīvokļa maksājums par viņa zemes gabaliņu varē-

tu būt aptuveni 500 eiro. Speciālisti uzskata, ka daudzi šādu summu spēš samaksāt uzreiz bez kredīta noformēšanas. Taču biedrībā “Tauta pret zemes baroniem” uzskata, ka zeme zem daudzdzīvokļu mājām ir jāizpērk valstij, jo šādas situācijas izveidošanos pieļāva valsts vara.

– Šajā situācijā zemju īpašnieki iegūs simtiem miljonu eiro, arī bankas nopelnīs savus procentus, bet tos samaksās cilvēki. Šāds likuma variants neizslēdz netaisnību, mēs vienkārši varēsim samaksāt nedaudz zemāku cenu. Vergi maksās nedaudz mazāk, – paziņojusi Reģina Ločmele-Luņova, biedrības “Tauta pret zemes baroniem” priekšsēdētāja. Ir zināmas atsevišķas mājas Rīgas centrā, kur zemes zem mājas izpirkšana var izmaksāt pat 12 000 eiro vienam dzīvoklim.

SPRIEDUMS, KAS DOD CERĪBU

28. jūnijā Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa atzina, ka zemju zem daudzdzīvokļu mājām uzpirkšana un prasījuma tiesību tālākā pārdošana ir uzskatāma par AS Pilsētas zemes dienests komercdarbību. Tas nozīmē, ka skandalozais uzņēmums – zemes īpašnieks – nav tiesīgs no dzīvokļu īpašniekiem piedzīt parādu par nesamaksāto nomu desmit gadu garumā. Šī uzņēmuma darbību regulē nevis Civillikums, bet Komerclikums, kurā noteikts, ka parādu piedzišanas termiņš ir trīs gadi.

Biedrības “Tauta pret zemes baroniem” pārstāvji cer, ka viņiem izdosies lietu novest līdz Augstākās tiesas labvēlīgam spriedumam. Pēc tam tiesneši Latvijā būs ieguvuši oficiālu judikatūru, uz kuru balstīt savus spriedumus arī nākamībā. **K**

Patlaban Rīgā zemes zem mājas vidējā nomas maksa mēnesī ir aptuveni 20 eiro, to apgalvo paši “jaunie zemes baroni”. Ja jautājums par zemju izpirkšanu tiks pieņemts, iedzīvotāji vairs nemaksās zemes nomu, bet jau par savu zemi.

– Ja procesā piedalīsies arī valsts, kaut vai ar garantiju, kā to prasa komercbankas, tad, protams, jā. Kāpēc lai iedzīvotāji būtu pret? Viņi maksās to pašu summu, bet pēc dažiem gadiem zeme būs viņu. Cilvēki nevar būt pret. Bet var notikt tas pats, kas ar māju siltināšanu – tauta negrib uzņemties jaunās saistības, – spriež AS Pilsētas zemes dienests valdes priekšsēdētājs Normunds Šlitke.

Jāatzīmē, ka Saeimas darba grupā tiek izskatīts jautājums par to, ka zemi izpirkt varētu vai nu pašvaldība, vai valsts. Pašvaldība varētu arī pārņemt maksājumus gadījumos, kad dzīvokļa īpašnieks nav spējīgs maksāt pats. Pēc izpirkšanas dzīvokļa īpašnieks zemi turpinās nomāt no pašvaldības, nevis no privātpašnieka. Kāda sistēma tiks pieņemta, kļūs skaidrs rudenī. **K**

VAI DRĪZ DOS NAUDU REMONTIEM?

Maija beigās Rīgas dome paziņoja par apjomīgu programmu, kuras ietvaros katra no pašvaldības bilances noņemtā māja četrus gadu periodā varēs saņemt līdzfinansējumu remontdarbu veikšanai. Pašvaldība solīja apmaksāt pat 50% no darbu izmaksām. Tas bija maijā, bet kā ir jūlijā vidū?

Mūsu avīzes iznākšanas dienā Rīgas domes noteikumi Nr. 257 Par kārtību, kādā Rīgas pilsētas pašvaldība sniedz palīdzību energoefektivitātes pasākumu veikšanai dzīvojamā mājā un dzīvojamās mājas renovācijai vēl nav stājušies spēkā. Dokuments gandrīz divus mēnešus atrodas saskaņošanas procesā pašvaldību darbību uzraugošajā Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijā. Mums patlaban nav ziņu par to, ko valdība domā par galvaspilsētas vadības plāniem.

Tajā pašā laikā Rīgas pašvaldības aģentūra Rīgas enerģētikas aģentūra

organizēja informatīvu pasākumu, kurā skaidroja iedzīvotāju viedokļus. Visu klātesošo viedoklis bija vienbalsīgs: pašvaldības atbalsts remontdarbu veikšanai ir nepieciešams, un rīdzinieki to ļoti gaida.

Daudzās mājās iedzīvotāji ir sākuši domāt par dzīvokļu īpašnieku

biedrību (DzĪB) dibināšanu, lai pēc tam māju pārņemtu savā valdījumā, kas dotu iespēju piedalīties atbalsta programmā. Atgādinām, ka dzīvokļu īpašniekiem ir jāorganizē kopsapulce, jāpieņem lēmums par biedrības dibināšanu un jāapstiprina biedrības pamatdokuments – statūti. Iespējams, ka tieši statūtu izveidošana var izrādīties sarežģītākais uzdevums. Lai atvieglotu uzdevumu, šajā izdevumā 10. lappusē publicējam dzīvokļu īpašnieku biedrības statūtu paraugu. **K**

Izveidot mājā dzīvokļu īpašnieku biedrību nav sarežģīti. Ar grūtībām jaunā biedrība var saskarties, pārņemot māju savā valdījumā no pašvaldības vai valsts. Neskaidrību gadījumos iespējams konsultēties Rīgas apsaimniekotāju asociācijā, par savu vizīti informējot elektroniski info@rigaa.lv vai zvanot pa tālruni **25603289**.

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas
portāls
www.RigAA.lv
Visi par māju apsaimniekošanu
Gaidam Jūsu jautājumus uz e-pastu info@rigaa.lv

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 **Ļavnieki, 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 **Ilūgciems, 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**
- **Jūrmalā, Skolas ielā 50, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas biroja**
- **Jūrmalā, Raiņa ielā 110, aptiekā**
- **Jūrmalā, Nometņu ielā 10, aptiekā**

Nākamo «Darīsim Kopā!» numuru gaidiet 17. augustā

Darīsim KOPĀ! Avīze «Darīsim Kopā!»
Izdevējs:
SIA «EGO projekts»
Reģistrācijas numurs: 000703294
Telefons: 29172377

Reklamas nodāja: 2914/618
<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

LAIKS REMONTĒT BALKONUS. UN NE TIKAI BALKONUS...

Vai taisnība, ka iedzīvotājiem par remontdarbiem tiks izrakstīti rēķini piespiedu kārtā? Tiksīm skaidrībā, kāds cēlonis ir šai kņadai!



A. ŠEVČENKO

Latvijas iedzīvotāji ir satraukušies: izplatījušās ziņas, ka no 2018. gada apsaimniekotājs varēsot rēķinā par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem iekļaut neierobežotu maksājumu uzkrājumam remontiem. Iedzīvotāji it kā nedrīkstēsot atteikties no pārvaldnieka izveidotā plāna pat tad, ja pārvaldnieks viena gada laikā gribēs no dzīvokļu īpašniekiem saņemt naudu gan jaunam jumtam, gan siltināšanai, gan balkonu remontam. Kas notiks īstenībā?

Jaunie noteikumi jau pieņemti

Jūlija vidū Ministru kabinetā tika pieņemti noteikumi *Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu*. Šis dokuments aizstās jau novecojušos, ar analogisku nosaukumu zināmos Ministru kabineta noteikumus Nr. 1014.

Īsi paskaidrojot, jāatzīst, ka Latvijā tik tiešām ir izstrādāti jauni spēles noteikumi, kas ļaus pārvaldniekam aprēķināt maksu dzīvokļu īpašniekiem. Kādi jaunumi būs šajos noteikumos, salīdzinot ar iepriekšējiem, mums jau labi zināmajiem?

Kas mainīsies iedzīvotājiem?

Par to, ka Ekonomikas ministrija apsaimniekošanas jomā plāno ieviest jēdzienu *iedzīvotāju obligātie maksājumi*, bija zināms jau 2016. gadā, kad Saeima apstiprināja grozījumus *Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likumā*.

Tad šajā likumā pirmo reizi parādījās vēl neskaids jēdziens *obligātie uzkrājumi remontiem*.

Ekonomikas ministrijas Mājokļu politikas departamenta direktors **Mārtiņš Auders** mūsu avīzi informēja, ka iedzīvotājiem jaunie noteikumi praktiski neko nemainīs:

– Mēs normatīvajos aktos no jauna nostiprinājām jēdzienu, kas jau tāpat pastāvēja līdz šim spēkā esošajos noteikumos Nr. 1014.

Remonts nepieciešams 1000 mājām Rīgā

Ar jauno noteikumu pieņemšanu, kuri aizvieto novecojušos noteikumus Nr. 1014, sabiedrībā sācies satraukums. Žurnālisti raksta, ka dzīvokļu īpašniekus piespiedīsot maksāt par balkonu remontu. "Patlaban zināms, ka aptuveni 1000 daudzdzīvokļu māju balkoni ir izmantošanai bīstami. Lielākoties tās ir tipveida mājas, kas būvētas pagājušā gadsimta 70. un 80. gados. Saskaņā ar jaunajiem noteikumiem apsaimniekošanas uzņēmumam būs pienākums pieprasīt no dzīvokļu īpašniekiem maksu par balkonu remontu. Līdz šim tik apjomīga remonta veikšanai bija nepieciešama 2/3 mājas dzīvokļu īpašnieku piekrišana, bet līdz ar jauno noteikumu spēkā stāšanās šāds balsojums vairs netiks prasīts," vēstīja portāls *lsm.lv*.

Pēc 2016. gada datiem, viena balkona renovācijas izmaksas svārstās no 600 līdz 2500 eiro, turklāt izdevumi jādalā uz visiem dzīvokļu īpašniekiem (maksāt nāksies arī to dzīvokļu īpašniekiem, kuriem balkona vispār nav). Jārēķinās, ka vienas mājas balkonu remonts un atjaunošana īpašniekiem vidēji varētu maksāt aptuveni 10 000 eiro vai vairāk.

Galavārds – pārvaldniekam

Kāpēc iepriekšējie Ministru kabineta noteikumi iedzīvotājiem ļāva atteikties

no pirmsavārijas stāvoklī esošu balkonu remonta? Nav nekāda noslēpuma – pārvaldnieks atļāva dzīvokļu īpašniekiem sasaukt kopsapulci un balsot par atteikšanos no tik dārga remonta.

Tagad Ministru kabineta noteikumi paredz stingru kārtību: izveidojot apsaimniekošanas un remontdarbu izmaksu tāmi nākamajam gadam, pārvaldniekam obligāti jāparedz uzkrājumu apjoms plānotajiem obligātajiem remontdarbiem. Ja apsaimniekotājs, veicot mājas vizuālo vai tehnisko apsekošanu, secina, ka drūp karnīzes, fasādē radušās plaisas, jumts tek un balkoni sāk zaudēt stiprību, viņam ir pienākums iedzīvotājiem izrakstīt rēķinus, kuros ir atspoguļotas izmaksas nākotnē paredzētajiem nepieciešamajiem remontdarbiem.

Ja mājas stāvoklis ir pavisam slikts, iedzīvotājiem acimredzot jāreķinās ar iespaidīgiem maksājumiem nākotnē paredzēto neatliekamo remontdarbu uzkrājumā.

Divi notikumu attīstības scenāriji

Ko darīt gadījumā, ja vairākumam iedzīvotāju nav naudas vai arī nav vēlēšanās māju remontēt? Jaunajos Ministru kabineta noteikumos teikts, ka šādu māju dzīvokļu īpašniekiem māja jāpārņem savā valdījumā un reizē ar to – arī atbildība par mājas fizisko saglabāšanu. Pēc pārņemšanas īpašniekiem māja nav obligāti jāapsaimnieko pašiem, viņi var izvēlēties kādu citu apsaimniekošanas uzņēmumu, kura sadarbības modelis ar mājas dzīvokļu īpašniekiem ir orientēts vairāk uz dialogu. Jebkurā gadījumā

Kas mainīsies?

"Šāda norma tika ieviesta, lai pārvaldniekam būtu vienkāršāk mājā plānot remontdarbus. Agrāk, kaut gan bija skaidrs, ka pēc pieciem gadiem jumts tik tiešām būs jāremontē, iedzīvotājiem varēja rasties jautājums: "Kāpēc mums piecus gadus jākrāj nauda jumta remontam, ja pašlaik tam nav nekādas vainas?" Lai pārvaldnieks neattaptos tikai tajā dienā, kad jumts jau tek, likumā no jauna ir uzsvērtas viņa tiesības remontdarbus plānot savlaicīgi un piedāvāt iedzīvotājiem krāt naudu remontdarbu fondā," par labojumiem *Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likumā* saka Ekonomikas ministrijas Mājokļu politikas departamenta direktors **Mārtiņš Auders**

pēc mājas pārņemšanas savā valdījumā dzīvokļu īpašnieki paši noteiks, kad un kādi remontdarbi ir veicami viņu mājā.

Ko darīt, ja pārvaldnieks mājā jau iepļanojis plašus remontdarbus un brīdinājis, ka no nākamā gada rēķini pa-

SKAITĻI
Kā liecina uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks rīcībā esošie dati, patlaban katra ceturtā māja, kurā ir jāveic balkonu renovācija, no darbiem atsakās – savākt nepieciešamo dzīvokļu īpašnieku balsu skaitu nav iespējams.

lielināsies, bet mājā pietrūkst balsu, lai šādu lēmumu noprotētu? Šādā gadījumā par remontdarbiem būs jāmaksā visiem – gan tiem, kuri piekrita, gan tiem, kuri ir opozīcijā. Ja sāksies demonstratīva ignorance un rēķinu nemaksāšana, pārvaldnieks ātri vērsīsies tiesā un labvēlīga sprieduma gadījumā (kas arī ir gaidāms) protestētājs savu dzīvokli pazaudēs izolē. Piekrīti visi – novest konfliktu līdz tādām galējībām ir pilnīgi neprātīgi, jo vairāk tādēļ, ka taisnība būs pārvaldnieka pusē.

Ko vēlas panākt valdība?

Šajā situācijā ir vismaz viens mierinājums – valdība ir izdarījusi visu, lai dzīvojamo māju apsaimniekošanas nozari virzītu konkurence. Ja kādas mājas dzīvokļu īpašnieki nebūs apmierināti ar savu apsaimniekotāju, viņi likumā noteiktajā kārtībā var sasaukt kopsapulci un pieņemt lēmumu mājas pārvaldīšanas uzdevumu uzdot citai apsaimniekošanas organizācijai.

Tas piespiedīs pārvaldniekus meklēt kompromisus ar dzīvokļu īpašniekiem un neuzspiest viņiem nepaceļamas izmaksas. Šā iemesla dēļ nav izslēgts, ka, lai saglabātu savu reputāciju, pārvaldnieks vispār ignorēs noteikumu stingrās prasības un rēķinus paaugstināt nesāks.

Atgādināsim, ka jaunie noteikumi ļaus paaugstināt iemaksu apjomu bez jebkāda ierobežojuma (jāpiekrīt, ka ļoti apjomīgi remontu ir nepieciešami visām tipveida daudzdzīvokļu mājām). Ja notikumi attīstīsies pēc šāda scenārija, dzīvokļu īpašniekiem nebūs citu iespēju, kā pārņemt māju savā valdījumā. Izskatās, ka tieši par to sapņo valdība, pieņemot ļoti stingros noteikumus, kas stimulētu dzīvokļu īpašnieku biedrību veidošanos un šādā veidā izbeigtu pašvaldību iesaistišanos dzīvokļu īpašnieku nepārņemto māju apsaimniekošanā.

Kad gaidīt jaunus rēķinus?

Jautājums: vai patlaban iespējams uzzināt, vai konkrētajā mājā 2018. gadā tiks paaugstināts ieguldījumu apjoms nākotnē paredzētā jumta, balkonu, pievadceļa, pagraba u. c. koplietošanas elementu remontam?

Atbilde: nē, to uzzināt nav iespējams. Par to pārvaldniekam ir pienākums paziņot tikai pēc 2017. gada 15. oktobra, kad būs sagatavotas nākamā gada plānotās apsaimniekošanas un remontdarbu tāmes un izveidoti nepieciešamo remontu plāni.

Kad saņemsiet šo plānu, uzmanīgi pārbaudiet, par cik ir palielinājies iemaksu apjoms remontdarbu fondā, izpētiet, kādus darbus pārvaldnieks ir apņēmis veikt par jūsu naudu. Iespējams, jums šķitīs, ka nauda uzkrājumu fondā ir pārāk liela vai piedāvātie darbi vispār nav jāveic.

Tādā gadījumā rīkojieties pēc plāna B: sasauciet mājas kopības sapulci, pieņemiet lēmumu par mājas pārņemšanu savā valdījumā un pēc tam aizsūtiet pārvaldniekam savu apsaimniekošanas tāmes variantu.

Beidzamais un svarīgākais – ja jūs māju jau esat pārņēmuši savā valdījumā, noņemuši to no pašvaldības vai valsts bilances vai arī jūs vēsturiski apsaimnieko dzīvokļu īpašnieku kooperatīvs, tad jaunie Ministru kabineta noteikumi nav obligāti. **K**

PAR KO MĒS MAKSĀJAM?

Daži apsaimniekotāji mulsina iedzīvotājus, ieviešot rēķinus papildu pakalpojumus, piemēram, "ekspluatācijas izdevumi" vai "kārtējie remontu". Vai tas ir likumīgi?



Ilona MILLERE

Cik pareizi mājas pārvaldnieks aprēķina apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksu un, galvenais, kā viņš to atspoguļo rēķinā? Šo jautājumu mēs skaidrojām kopā ar Ekonomikas ministrijas ierēdņiem un Rīgas apsaimniekotāju asociācijas vadību.

Viltība vai pārkāpums?

"Labdien, mūsu mājas apsaimniekotājs ir dzīvokļu īpašnieku kooperatīvs," mums raksta **Aļina Mihaleka** no Rīgas. "Mēs vienmēr draugiem un paziņām lielījāmies par to, kāds mums labs apsaimniekotājs. Kamēr citās mājās apsaimniekošanas maksa auga, mums tā bija nemainīga – stāvēja uz vietas. Piemēram, manai vecmāmiņai apsaimniekošanas maksa pieauga līdz 60 centiem par kvadrātmetru un par divistabu dzīvokļa apsaimniekošanu bija jāmaksā aptuveni 30 eiro mēnesī. Taču mūsu kooperatīvā cena kā bija, tā arī palika 24 centi par kvadrātmetru mēnesī.

Tā nu es ļoti ilgi lepojos par savu saimniecisko un dāšno apsaimniekotāju, līdz kādu dienu, rūpīgi ieskatījies rēķinā, pamanīju jaunu ailī "Ekspluatācijas izdevumi". Zinu, ka manas vecmāmiņas rēķinā šāda pakalpojuma nav, bet mēs par šo pakalpojumu maksājām 16 centus par kvadrātmetru mēnesī.

Pēdu rēķinu tālāk un nebeidzu brīnīties – ir arī ailīte "Kārtējais remonts", kas rēķinu palielina vēl par 10 centiem par kvadrātmetru mēnesī.

Tad es atcerējos, ka jūsu avīzē lasīju, ka ekspluatācijas izdevumiem un arī kārtējiem remontiem jābūt iekļautiem maksā par mājas tehnisko uzturēšanu.

Vai patiesībā apsaimniekotājs apzināti un mākslīgi samazina apsaimniekošanas maksu, lai pēc tam to iedzīvotājiem ierakstītu rēķinā pilnīgi nesaprotamās pozīcijās?"

Ekonomikas ministrija: "Aizliegts tas nav!"

Mēs pārbaudījām dažādu apsaimniekotāju rēķinus un secinājām, ka daži tik tiešām rēķinos ieraksta pakalpojumus, kurus saskaņā ar normatīvajiem aktiem būtu jāiekļauj maksā par apsaimniekošanu un pārvaldīšanu.

Piemēram, kāds apsaimniekošanas uzņēmums iedzīvotājiem liek maksāt par ekspluatācijas izdevumiem, cits – par komunikāciju uzturēšanu, trešajam atsevišķā ailē paredzēts maksājums par nelieliem remontdarbiem.

Vai apsaimniekotājam ir tiesības no kopējās apsaimniekošanas maksas izdalīt atsevišķas pozīcijas? Kā pārbaudīt, vai mēs maksājām divas reizes par vienu un to pašu pakalpojumu?

Ekonomikas ministrijā mums atbildēja, ka normatīvie akti nenosaka vienotu rēķina formu par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tādēļ apsaimniekotājs drīkst izrakstīt rēķinus, uzrādot tajos dažādus pakalpojumus. Galvenais nosacījums – rēķinā minētajiem pakalpojumiem tik tiešām jāatbilst tiem, kurus māja ir saņēmusi apsaimniekotājam dotā pārvaldīšanas uzdevuma ietvaros.

Viss nav tik vienkārši

Rīgas apsaimniekotāju asociācijā uzskata, ka viss nav tik vienkārši.

– Tiksim skaidrībā, kas ietilpst apsaimniekošanas pārvaldīšanas maksā, – iesaka Rīgas apsaimniekotāju asociācijas priekšsēdētājs **Igors Trubko**. – Saskaņā ar spēkā esošajiem Ministru kabineta noteikumiem šajā maksā ietilpst mājas sanitārās kopšanas un tehniskās apkalpošanas izmaksas, kā arī apsaimniekotāja administratīvie izdevumi, avārijas darbu veikšana un ieguldījums nākamajā periodā plānotajiem remontdarbiem.

Dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē var noteikt apsaimniekošanas maksu, bet, ja māja nav pārņēma dzīvokļu īpašnieku valdījumā, to aprēķina pārvaldnieks, vadoties pēc Ministru kabineta noteikumu Nr. 1014 *Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamo māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu* nosacījumiem.

Tomēr daži pārvaldnieki tik tiešām no apsaimniekošanas maksas izdala atsevišķas pozīcijas. Kādēļ tā? Domāju, tādēļ, lai iedzīvotājos neradītu neapmierinātību par augstu pakalpojuma cenu. Lūk, piemērs: pārvaldnieks dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē apsola, ka apsaimniekošanas maksa nebūs augsta – tikai 0,42 eiro par vienu kvadrātmetru – un noklusē, ka no iedzīvotājiem iekasēs vēl 0,25 eiro par komunikāciju apkalpošanu, taču šai maksai jābūt iekļautai māja tehniskās apkopes izdevumos.

– **Vai tā ir apsaimniekotāja izmācība?**

– Likums tik tiešām neaizliedz apsaimniekošanas maksu iekļaut vairākās pozīcijās, taču tas maksājumu padara necaurspīdīgu un dzīvokļu īpašniekiem nesaprotamu.

– **Tiešām, iedzīvotāji nesaprot, tieši kādus pakalpojumus viņi saņem par apsaimniekošanas maksu un par kādiem būs jāmaksā papildus.**

– Lai tiktu skaidrībā, iedzīvotājiem ir ne tikai jāpārbauda rēķins par apsaimniekošanu, bet arī mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas darbu tāme, ko vienu reizi gadā katram pārvaldniekam ir pienākums uzrādīt dzī-

voķļu īpašniekiem. Tāme ir dokuments, kas atšifrē visus pakalpojumus, kādus apsaimniekotājs ir apņēmis veikt par piedāvāto maksu.

Piemērs: siltumtīklu un lifta tehniskā apkope, objekta signalizācijas nodrošināšana ietilpst mājas tehniskās uzturēšanas pakalpojumos, bet rēķinā var būt izdalīti atsevišķā ailē.

Šādā gadījumā apsaimniekotājam savā ikgadējā tāmē šie pakalpojumi precīzi jāizdala, lai iedzīvotāji pārlicinātos, ka par pakalpojumu nemaksā divas reizes.

Par ko iespējams saņemt papildu rēķinu?

– **Patlaban daudzu māju dzīvokļu īpašnieki maina savus pārvaldniekus un, kā likums, cenšas izvēlēties apsaimniekošanas uzņēmumus ar viszemāko piedāvāto apsaimniekošanas maksu. Pēc tam izrādās, ka apsaimniekošanas maksa ir tik zema tikai tādēļ, ka apsaimniekotājs "aizmirsis" iekļaut kārtējos remontdarbus un iedzīvotājiem ikviens remonts jāapmaksā papildus. Vai tas ir pārkāpums?**

– Savā namu apsaimniekotāja praksē esmu runājis ar dzīvokļu īpašnieku valdījumā pārņēmu māju dzīvokļu īpašniekiem, kuri kopsapulcē ir nolēmuši ikmēneša rēķinos atteikties no avārijas dienestu pakalpojumu maksas, pamatojot to ar apgalvojumu, ka mājā sen nav notikušas avārijas, tāpēc nav nepieciešamības par to iespējamību regulāri maksāt. Ja šī pozīcija tiek izņemta no apsaimniekošanas tāmes, tad avārijas gadījumā apsaimniekotāja pienākums ir veikt avārijas remontu un par to iedzīvotājiem izrakstīt papildu rēķinu.

– **Vai iedzīvotājiem tas ir saprotams?**

– Laba apsaimniekotāja pienākums ir informēt dzīvokļu īpašniekus par šādu kārtību, taču problēmas nav tikai ar avārijas darbiem. Pie mums asociācijā cilvēki vērsas ar jautājumiem arī par citām pozīcijām rēķinā. Reizēm dzīvokļu īpašniekiem tiek izrakstīts papildu rēķins par juridiskajiem pakalpojumiem. Lūk, tas nav pareizi.

– **Kāpēc?**

– Apsaimniekošanas uzņēmuma administratīvajiem pakalpojumiem, tostarp juristu darbam, ir jābūt iekļautam apsaimniekošanas maksā. Apsaimniekotājam laikus jāprognozēt šos izdevumus. Ja juristu darbs nav iekļauts apsaimniekošanas maksā, tas ir vistiesīgākais pierādījums apzinātai apsaimniekošanas maksas samazināšanai. Kolīdz

mājā parādīsies parādnieki, apsaimniekotājs dzīvokļu īpašniekiem teiks: "Ja vēlaties, lai mēs šos nemaksātājus sūdzētu tiesā, maksājiet papildus!"

– **Tā ir manišanās?**

– Es to nosauktu par faktu sagrozīšanu. Piemēram, ir daudzas dzīvokļu īpašnieku biedrības, kas vispār neparedz iedzīvotājiem maksu par komunikāciju uzturēšanu. Pārvaldnieks paziņo: "Esmu gatavs strādāt par 200 eiro mēnesī, bet pārējo naudu jūs krāsiet nākamo periodu remontiem." Dzīvokļu īpašnieki, protams, priecājas, jo tā viņi var atļauties krāt remontdarbiem pat 30 centus par vienu kvadrātmetru mēnesī. Pārvaldnieks ir noklusējis, ka šis fonds nebūs neaizskarams, jo tieši no šiem līdzekļiem viņš ir ielānojis veikt visus nelielos remontdarbus. Ir bijuši gadījumi, kad šādas negodīgas darbības rezultātā māja vispār neko nevarēja sakrāt remontiem, visi līdzekļi tika iztērēti mājas tehniskajai uzturēšanai.

Kā iedzīvotājiem sevi pasargāt?

– **Kā pārvaldniekam jārikojas, lai korekti informētu dzīvokļu īpašniekus?**

– Pārvaldniekam godīgi jānorāda, kāda būs pilna apsaimniekošanas maksa. Dzīvokļa īpašniekam savukārt jāsaprot, ka, katru mēnesi maksājot 0,60 eiro par vienu kvadrātmetru, maksa sadalās šādi: 0,10 eiro – alga pārvaldniekam, 0,15 eiro – darba samaksa sētniekam, 0,20 eiro – mājas tehniskajai apkopei un avārijas dienestu pakalpojumiem un vēl 0,15 eiro – reālam uzkrājumam nākamajos periodos plānotajiem remontdarbiem, ar kuru apsaimniekotājs ir tiesīgs rīkoties tikai ar dzīvokļu īpašnieku piekrišanu.

– **Kam pievērst uzmanību, kad pārvaldnieks piedāvā pārvaldīšanas apsaimniekošanas maksas projektu?**

– Dzīvokļu īpašniekiem ir ne tikai uzmanīgi jānoklausās apsaimniekotāja mutvārdu piedāvājums, bet arī jāpieprasa tāme rakstveidā, kurā jāpārbauda, tieši kādus pakalpojumus dzīvokļu īpašnieki saņems par savu ikmēneša apsaimniekošanas maksu. Jāpieprasa, lai apsaimniekotājs iekļautu visus nepieciešamos darbus un tad aprēķinātu, kāda būs patiesā mēneša maksa par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Turklāt, slēdzot mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumu, prātīgi ir iekļaut punktu, ka remontdarbiem uzkrātos līdzekļus apsaimniekotājam ir tiesības izmantot tikai ar dzīvokļu īpašnieku vai dzīvokļu īpašnieku biedrības valdes atļauju. **K**

KĀ PUĶU DOBE SANAI DO

Kādēļ visskaistākajā gadalaikā daudzdzīvokļu māju pagalmos sākas "sezonaļie" konflikti?

Marina MATROŅINA

Kādam skaistā vasaras naktī gribas priecāties līdz pat rīta gaismai, bet citam stundu naktī ir par maz – no rīta agri jāceļas un jādodas uz darbu. Kāds cenšas radīt skaistumu un dēsta puķes, bet citam tas traucē, viņš puķes noplūc un aiznes. Gadās pa divainim, kurš zem logiem pamanās iestādīt kartupeļus. Cik daudz daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji drīkst atļauties, un kādas viņu tiesības nosaka likums?

Konflikts puķe dobē

"Es dzīvoju Purvciemā, un šī gada jūlijā man paliek 93 gadi. Saprotams, man ir vesela buķete dažādu slimību un kairiņu, tādēļ ir dienas, kad pašsajūtas dēļ nespēju aiziet pat pēc pārtikas. Palīdz labi cilvēki.

Neskatoties uz to visu, es cenšos ap sevi radīt un saglabāt skaistumu, tādēļ stādu puķes dobē zem sava dzīvokļa logiem. No februāra līdz pat maijam es savā vienistabas dzīvoklī audzinu stādus, ko pēc tam iedēstu dobē. Pašlaik manā dobē pilnā krāšņumā zied tulpes. Cilvēki iet garām un slavē skaistumu. Bet viena sieviete regulāri ziedus noplūc un turpat nomet zemē. Jautājums – kādēļ? Izrādās, vienkārši tāpat! Viņa nejut žēlumu iznīcinot to, ko citas rokas radījušas. Iespēju pasargāties no šīs personas nav nekādu – man nevar palīdzēt ne kaimiņi, ne policija!"

Lūk, ar šādu sūdzību un vienlaikus ar cerību uz palīdzību redakcijā vērsās mūsu lasītāja. Ko lai saka – situācija nav normāla, jo kā vēstulē aprakstītā sievietē neviens domājošs cilvēks nerīkosies. Vai nu viņš ir garīgi nelīdzsvarots, vai arī cēlonis ļaunprātībai meklējams citur. Iespējams, šāda rīcība ir sekas senam konfliktam starp divām kaimiņienēm un tās cēlonis nepavisam nav puķes? Tikpat labi – pie vainas var būt tieši puķes. Vai tad atsūtītājā vēstulē atslēgas vārdi nebija: "MANĀ puķu dobē". Abas sievietes ir vienas mājas iedzīvotājas, tas nozīmē, ka zeme pie mājas abām pieder uz vienādiem nosacījumiem. Iespējams, ka otra kaimiņiene vēlas ierīkot arī savu dobi un sastādīt tajā to, kas viņai patīk? Kurai ir taisnība?

Jālasa Dzīvokļa īpašuma likums

– Privatizācijas laikā katrs dzīvokļa īpašnieks savā īpašumā ieguva dzīvokļa īpašumu un koplietošanas objektu domājamās daļas, – skaidro Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta vadītāja Ingrida Mutjanko (viens no šī departamenta uzdevumiem ir sniegt konsultācijas jautājumos, kas saistīti ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu). – Pie koplietošanas objektiem pieder dzīvojamo māju kāpņu telpas, pagrabs, bēniņi, lifti un mājai piegulošā teritorija. Katrai mājai ir savs zemesgabals, un šī zeme ir visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašums. Dzīvokļa īpašniekam pieder šīs teritorijas domājamā daļa, tādēļ nav iespējams faktiski iezīmēt konkrētu "savu" gabalu un uz tā darīt, ko gribas. Atliek ievērot *Dzīvokļa īpašuma likuma* prasību – darbības ar kopīpašumu atļautas, tikai tās saskaņojot ar pārējiem kopīpašniekiem.

Kaut arī likumā rakstīts kas cits, pirmo stāvu iedzīvotāji bieži zemesgabalu zem logiem uzskata par savu. Kas par to, ka virs dzīvokļa ir vēl, piemēram, deviņi īpašnieki? Viņi taču ir tur augšā, bet es – tuvāk zemei! Kāpēc neizveidot nelielu dārziņu, lai neviens pie logiem, kaut gribēdams, nevarētu pielīst? Kāds šādā dobē iestāda puķes, cits – ērkšķu krūmus, ko iežogo, un vēl modri seko, lai tikai kāds neuzdrošinātos "uz viņa zemes" augošās ogas noraut.

– Pat tad, ja īpašnieks dzīvo pirmajā stāvā, zeme zem viņa logiem nav viņa privātpašums, – skaidro I. Mutjanko. – Mājas apkārtnes labiekārtošanas un apzaļumošanas jautājums būtībā ir jālemj visiem dzīvokļu īpašniekiem. Tas

nav sarežģīti – mājā dzīvojoša omīte aktīvistē piedāvā savu puķu dobes variantu. Neviens nav iebildumu? Brīnišķīgi! Taču, ja kaut viens kaimiņš iebilst, tad ir jāpilda visi nosacījumi, ko paredz likums.

– Likums noteic, ka pirms jebkādu apzaļumošanas vai labiekārtošanas darbu veikšanas ir jāorganizē balsojums, lai pārliecinātos, vai vairākums dod aktīvajai iedzīvotājam tiesības darboties. Tālāk iecerētie darbi ir jāaskaņo ar mājas pārvaldnieku. Ja iedzīvotāji ir iecerējuši stādīt kokus, tad tas jāaskaņo ar konkrētās pašvaldības Vides komiteju un jāsaņem piekrišana. Koki pilsētā ir objekti, kurus aizsargā – koku tā vienkārši nav atļauties nozāgēt, tāpat kā stādīt kā iegribas. Gribat stādīt koku? Lūdzu, bet saskaņojiet!

Šķiet, kas gan tur sevišķs, ja kāds mājas koku mīlotājs entuziasts vienkārši iestāda koku. Izrādās, lieta ir nopietna, jo var beigties ar mājai nodarītu kaitējumu.

– Koks nav daudzgadīgas puķes cers, tas desmit gadu laikā izaug līdz trešajam, reizēm līdz ceturtajam stāvam un rada ēnu dzīvokļos, – skaidro I. Mutjanko. – Turklāt jāatceras, ka mazajam kociņam, ko stādāt, vēlāk būs lielas saknes un tās augot, izrādās, ir ļoti spēcīgas. Koka saknes spēj izaugt cauri pat betonam, salaužot visu, kas gadās ceļā, piemēram, zemē esošās kanalizācijas vai ūdensvada caurules. Ja koks iestādīts pārāk tuvu mājai, tā saknes sāk cīlāt ēkas pamatus. Kad koks ir paaudzies un sakuplojis, tas veicina mitruma saglabāšanos fasādē, neļaujot ziemas laikā uzkrātajam mitrumam izžūt.

Lai vēlāk nerastos līdzīgas problēmas, dzīvokļu īpašniekiem pirms koku stādīšanas jāpieņem kopīgs lēmums, pēc tam labiekārtošanas darbu plāns jāuzskicē uz papīra un iecere jāaskaņo Vides pārvaldē. Skices kopija jāatdod mājas pārvaldniekam.

Daudzi rīdzinieki noteikti atceras padomju gadus, kad nekādas saskaņošanas neviens neprasiya – kaimiņi ar prieku rīkoja sestdienas talkas, tā sauktos "subotņikus", un pēc tam lepojās, ka pie mājas iestādījuši veselu bērzu birztaliņu. Tādēļ daudzi iedzīvotāji līdz šim laikam domā, ka tā arī ir pareizi un

tā jādara. Mazāk ir to cilvēku, kuri padomā: "Ja es iestādīšu koku bez saskaņošanas, kas ar mani un arī koku notiks pēc tam?"

Kamēr kociņš mazs, problēmu nav – kas netraucē, to liek mierā. Līdzko koks ar savu lapotni, tātad ēnu, sasniegs pirmā stāva logus, sāksies žēlabas. Sākas izskaidrošanās, un tad izrādās, ka zemesgabala plānā nekāda koka nav. Šajā brīdī stādītāju pašdarbnieku atrod un viņam dod rīkojumu likvidēt sava darba sekas. Tiesa, kamēr koks aug, paiet vairāki gadi, tādēļ administratīvā pārkāpuma termiņš var noilgt un "ļauņprātīgo apzaļumotāju" vairs nevarēs piespiest koku nozāgēt. Ja iedzīvotāju sūdzības turpināsies, koku beigās nozāgēs mājas apsaimniekotājs par dzīvokļu īpašnieku uzkrājumu naudu. Redzat nu, nav labi stādīt kokus bez apdomas un saskaņošanas.

Ar kaimiņiem ir jāvienojas

Ir vasara, un mēs atgriezīsimies pie puķu dobes. Vai tiešām var būt, ka iedzīvotāju entuziastu, kurš bez saskaņošanas ar kaimiņiem šur tur puķītes, citur kādu krūmiņu iestādījis, to visu var palūgt likvidēt?

– Nekā nosodāma nav, ja iedzīvotāji veido puķu dobes, kurās stāda skaistus augus, – spriež Mājokļu un vides departamenta vadītāja. – Skaistums pie daudzdzīvokļu mājām – tas ir tikai slavējami. Šādas puķu dobes saskaņot vispār nebūtu nepieciešams. Taču paskatieties uz situāciju, kāda izveidojas mājā ar divām konfliktējošām kaimiņienēm: viena priecājas par stādījumiem, otram tas kategoriski nepatīk. Un nobriest konflikts, ko varēja novērst, ja aktīvā kundze būtu aprunājusies kaut vai ar tuvākajiem kaimiņiem.

Konflikti starp dzīvokļu īpašniekiem, kurus izraisījusi nesakārtota kopīpašuma lietošanas kārtība, ir visai bieži. Pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* pārstāve Santa Vaļuma atzīst, ka viņu uzņēmumā regulāri vērsas iedzīvotāji ar sūdzībām par kaimiņiem. Taču visiem sūdzību autoriem tiek sniegta viena atbilde – aicinājums rīkoties saskaņā ar *Dzīvokļu īpašuma likumu*.

– Balstoties uz likumā teikto, viens mājas dzīvokļu īpašnieks nevar vienpersoniski pieņemt lēmumu visu mājas īpašnieku vietā. Piemēram, iedzīvotājs no pirmā dzīvokļa zem loga stāda savas iemīļotās puķes, bet iedzīvotājam no otrā dzīvokļa pret šiem augiem ir spēcīga alerģija, taču estētām, kurš dzīvo trešajā dzīvoklī, dobē augošais izskatās pēc neglītiem lakstiem. Viedokļu ir daudz, tādēļ dzīvokļu īpašniekiem ir

Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta

adrese: Brīvības iela 49/53, Rīga, LV-1010

iedzīvotāju pieņemšana: 5. stāvā 501. vai 503. kabinetā

tālruni: 67012509, 67105683, 67012540, 67012475

jāvienojas savā starpā. Ja viņi tomēr nolemj labiekārtot teritoriju pie mājas, to var veikt pašu spēkiem vai uzticēt pārvaldniekam. Taču, ja viņi nevar vienoties, jo vieniem ideja patīk, citiem tā šķiet aplama, vieni vēlas labiekārtošanu, citi iebilst, tad mēs kā mājas apsaimniekotāji nevaram ietekmēt ne vienu, ne otru, – saka S. Vaļuma.

Neprātīgas idejas un to sekas

– Vai es varu zem sava loga audzēt gurķus vai iestādīt kartupeļus? – atļaujieties provokatīvu jautājumu.

– Zināt, cilvēki dara visu, ko iedomājas, bet principā šādu tiesību jums nav.

– Tātad, ja kaimiņiem arī sagribēsies manus gurķus un viņi tos ņems neprasot, es pat nevarēšu vērsties policijā?

– Nevarēsiet, – smaida I. Mutjanko. – Kādēļ jums kartupeļi jāstāda zem loga, ja Rīgā dārziņa ierīkošanai iespējams irēt zemesgabalu?

– Tas gan. Par šo iespēju mēs avīzē nesam jau rakstījam. Jāparunā par citām neprātīgām idejām, kas tiek īstenotas zem pirmā stāva logiem, piemēram, ierīkotas kaķu mājiņas vai krogaldī klejojošiem mikrorajona suņiem.

– Rūpēties par pamestiem dzīvniekiem nav aizliegts, bet tas jādara tikai ar mājas iedzīvotāju vairākuma atbalstu.

– Pieņemsim, ka žēlsirdīga kundze nevēlas ņemt vērā kaimiņu viedokļus, viņai taču žēl kaķīšu. Rezultātā zem loga mētājas ēdiena paliekas – zivju asakas, maizes gabaliņi, biežputras pikas, tam visam pa vidu kovārs ne tikai kaķi, bet arī vārns, kovārņi un kaijas, savukārt naktīs atlikumu noēd žurkas...

– Lūk, tas jau ir antisantitāri, bet Mājokļu un vides departamentā nākas lasīt ne tikai šādas, bet arī cita satura sūdzības: omīte baro kaķēni un tā, labā maizē būdama, divas reizes gadā atnes pa pieciem kaķēniem. Nepatīk ilgs laiks, un zem omītes logiem jau ņaud vesela kolonija. Jautājums – kam tas vajadzīgs?

Praktiski padomi puķkopjiem, kuri cieš no vandaļu uzbrukumiem

- Stādiet augus, kuri nezied vai arī to ziedi ir neizskatīgi!
- Izveidojiet nelielu nožogojumu, gadās, ka tas iedarbojas gluži maģiskā veidā.
- Gar trotuāru sastādiet augus ar ērkšķiem, piemēram, mārdažus, miniatūras vilkābeļu vai bārbeļu šķirnes, neaizmirstiet jebkuras savvaļas rožu šķirnes!
- Izgatavojiet plāksnīti: piemēram – dobi ir novārdojusi zintiece, ikvienu, kas to aizskars ar ļaunu nolūku, sodīs augstāki spēki. Cits variants: uzrakstiet kaut ko skaistu, piemēram: "Priecē acis, veldzē sirdi, rokas atstāj kabatās!"
- Ja dzīvojat augstākā stāvā, kaut vai vienu puķu kasti novietojiet pie loga. Ja visi dzīvokļu īpašnieki uz ko tādu sadūšotos – kāds skaistums būtu mūsu pilsētā!

JA KAIMIŅUS

- Kas notiks, ja kaimiņi šādu kaķu mīlotāju nosūdzēs pašvaldības Vides pārvaldē?

- Pārvaldei ir speciāla programma klaiņojošo kaķu sterilizācijai, tas nozīmē, ka dzīvnieki tiks noķerti un sterilizēti, bet kundze, kura ar šo "labdarību" nodarbojas, saņems aizrādījumu. Ja tas nelīdz, jāvērsas pašvaldības policijā, lai tiktu noformēts protokols.

Kā cīnīties ar vandaļiem?

"Blakus mūsu mājai aug vairāki ceriņu krūmi. Saprotams, ka ne jau paši no sevis. Savā laikā mēs, vairāki kaimiņi, braucām uz stādu audzētavu un izvēlējāmies stādus. Nu jau tie ir izauguši, raženi sakoplojuši un ziedot sagādā milzīgu gandarījumu. Diemžēl katru gadu mēs tiekam arī apbēdināti. Gandrīz katrs otrais garāmgājējs uzskata, ka drīkst nolauzt pa ziedošam ceriņzaram un nest to mājās. Uz maniem aizrādījumiem visbiežāk dzirdu visgudru pamācību, lai liekos mierā, jo ceriņš ir jālauž, tad nākamā gadā kuplāk ziedēs. Cilvēki mīl, vai tad mēs par saviem līdzekļiem stādījām ceriņus, lai tos mājās nestu visi, kam nav slinkums? Ja redzēsim, ka krūmu vajag apgriezt, bez jūsu palīdzības izdarīsim to paši. Bet patlaban mans jautājums ir šāds: vai ir kāds paņēmieni, kā mēs varētu nosargāt savu īpašumu?"

Ši ir vēl viena "sezona" vēstule redakcijas pastā. Šinī gadījumā dzīvokļu īpašnieki visu izdarījuši pēc noteikumiem - pieņēmuši vairākuma lēmumu, par saviem līdzekļiem labiekārtojuši - apzaļumojuši - piemājas teritoriju, tādēļ nav brīnums, ka "savējie" neko neposta un cenšas nosargāt. Bēdas ir ar "svešajiem"! Kā rīkoties?

- Šādiem gadījumiem mums ir pašvaldības policija, - atbild I. Mutjanko. - Pat tad, ja ceriņi būtu iestādīti bez saskaņošanas ar vairākumu, par vandalisma sūdzēties vajag, jo tas jau ir sabiedriskās kārtības noteikumu pārkāpums. Ne koks, ne krūms nav stādīts tādēļ, lai to lauztu.



Turklāt likums neliedz norobežot teritoriju ap māju. To pēc dzīvokļu īpašnieku uzdevuma veic apsaimniekotājs vai arī kāds, ko izvēlas dzīvokļu īpašnieki. Galvenais, ideju saskaņot būvvaldē, lai gūtu pārliecību, ka nožogojuma uzlikšana ir likumīgi iespējama. Neliels žodziņš apkārt stādījumam nevienam netraucēs, bet vizuāli nodalīs trotuāru no zaļās zonas un, iespējams, psiholoģiski atturēs tos garāmgājējus, kuri iepriekš neiedomājās, ka stādījums varētu kādam piederēt.

Arī policijai ir vasaras sezona

Vēl viena vēstule, atkal par mājas piegulošo teritoriju: "Dzīvoju pirmajā stāvā, dzīvokļa logi ir kāpņu telpas iekšpusē. Līdzko sākas vasara, bērni, kuriem nav ne lauku, ne iespējas aizbraukt uz nometnēm, mēģina mājas pagalmā sevi nodarbināt kā prot. Viņi ir iemīlojuši koku, kurš aug pie maniem logiem. Taču vismokošākā ir monotonā bumbas atsitiena skaņa, kas rodas, uz asfalta spēlējot basketbolu. Kad es uz bērniem sakiedzu, vecāki sāka viņus aizstāvēt, sakot, ka zeme pie mājas kopīga visiem. Tikai kāpēc vecāki basketbola grozu nepiestiprināja zem saviem logiem, bet gan kokā pie mana

dzīvokļa? Neesmu vairs jauns, veselība arī nav labāka, tādēļ man ir nepieciešams miers. Ko darīt, lai varētu dzīvot mierīgi?"

- Šāda veida sūdzību mums saņēmuši ir daudzi, - komentē I. Mutjanko. - Galvenokārt žēlojas veci cilvēki, jo viņi ir ļoti jutīgi pret sadzīves trokšņiem. Dabiski, vasarā gribas atvērt logu, un tad troksnis ir divtik traucējošs. Viņi raksta iesniegumus mums uz departamentu, sūdzas pārvaldniekam, bet cilvēkiem jāzina, ka šāda situācija tiek traktēta kā sabiedriskās kārtības pārkāpums un tā ir municipālās policijas kompetence.

Rīgas pašvaldības policijas pārstāvis **Toms Sadovskis** stāsta, ka siltajā gada laikā policijai parādās tā sauktie "sezonaļie papildu darbi". Pirmā sezonālā iezīme - cilvēkiem zūd robeža starp dienu un nakti. Piemēram, šaurajās Vēcrīgas ieliņās tauta - kā vietējie, tā pilsētas viesi - nenorimst visu nakti. Otra rūpe - sākoties peldsezonai, īpaša uzmanība jāpievērš kārtības uzturēšanai pie ūdenstilpnēm. Daudzi līdz pat šim laikam nezina, ka pludmalēs, tāpat arī parkos ir aizliegts smēķēt un lietot alkoholu.

Kas attiecas uz mikrorajoniem, tur iezīmējies atšķirīgs sūdzību tops. Patlaban līderos ir iedzīvotāju sūdzī-

bas par pikniku rīkotājiem - šašliku cepējiem. No policijas viedokļa, cept šašlikus daudzdzīvokļu mājas pagalmā nav aizliegts, bet nez kāpēc ir cita likumsakarība - kolīdz gaļa izcepta, uz galda parādās arī kas stiprāks, tādēļ pēc brīža piedzērusies, skaļa kompānija jau ir kļuvusi par sabiedriskās kārtības traucētāju un ballīte beidzas ar pašvaldības policijas ierašanos.

Ja kāds domā, ka trokšņot ir aizliegts tikai iereibušām kompānijām vai tikai pēc pulksten 11 vakarā, tad pieņēmums ir kļūdains. Cilvēku mieru nedrīkst traucēt nevienā diennakts laikā. Agri no rīta vai pusdienlaikā troksnis var traucēt maziem bērniem, visu dienu mierīgi atpūsties ir tiesības cilvēkiem, kuri strādā naktsmaiņās. Ja miera traucētājs kļūst pārlieku neizturams, iedzīvotājiem ir tiesības izsaukt pašvaldības policiju jebkurā diennakts stundā.

- Mēs katru gadījumu vērtējam uz vietas, - stāsta T. Sadovskis. - Ja jauniešu kompānija nav pārlieku skaļa un citu pārkāpumu nav, policija izsaka brīdinājumu - izskaidro, ka viņi traucē kaimiņiem un aicina kļūt klusākiem. Ja troksnis turpinās arī pēc brīdinājuma, otreizējais izsaukums beidzas ar protokola noformēšanu par sabiedriskās kārtības neievērošanu (protokols

nozīmē arī noteiktu naudas sodu, *red. piezīme*).

T. Sadovskis aicina visus iedzīvotājus vispirms aprunāties ar miera traucētājiem un tikai tad izsaukt kārtību sargājošās struktūras. Gadās, ka cilvēks neiedomājās, ka ar savu trokšņošanu kādam traucē.

- Pērnavasar saņēmām izsaukumu uz privātmāju rajonu, jo septiņos no rīta tur ļoti skaļi strādāja zāles plāvējs. Policija atbrauca, parunāja ar abām iesaistītajām pusēm, un izrādījās, ka mauriņa kopējs pat nenojauta, ka kaimiņos dzīvo mazulis, kuram ļoti svarīgi tādā agrumā gulēt. Bērna vecāki pat nepapūlējās aprunāties ar kaimiņu, bet tūlīt sauca policiju. Kaimiņš izrādījās ļoti laudzīgs - atvainojās un noskaidroja, kurā laikā plāušana netraucēs mazulim.

- Kā policija vērtē vandalisma? Vai tā reaģēs gadījumā, ja zvanīs iedzīvotāji ar sūdzību par kaimiņiem, kas izrauj un izmetē puķes, vai ceriņu aplaušanu?

- Arī šie gadījumi ir jāskata apstākļu kontekstā - ja iedzīvotāji ir izveidojuši puķu dobi un iestādījuši ziedošus krūmus, ko kāds aplauz, tad izsaukums būs pamatots. Uz vietas arī vērtēsim, kā varam palīdzēt. Kā jau uzsveru, katrs gadījums ir individuāls un jāizlemj, vai ir pamats sākt administratīvo pārkāpumu lietu, - nobeidz T. Sadovskis. **K**

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 radiatori "KERMI" 25% atlaide no veikala cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

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

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

VESELĪBAS CENTRĀ

Rīgā,
Lāčplēša ielā 24,
korp. B

IZNOMĀ TELPAS

Tālrunis
29720081

BIEDRĪBA PAZAUDĒJA NA

Kas notiek ar mājas dzīvokļu īpašnieku parādiem, mainoties apsaimniekošanas uzņēmumam?

Liene VARGA

Kas notiek ar dzīvokļu īpašnieku uzkrājumu nākamo periodu remontdarbiem un nenomaksātajiem parādiem brīdī, kad kopība ir pieņēmusi lēmumu mainīt apsaimniekošanas uzņēmumu? Piedāvājam izskatīt šādu situāciju ar reālas mājas piemēru.

Sliktās ziņas biedrībai

Mājā Rīgā, Kalnciema ielā 48, ir 31 dzīvoklis, un 2017. gadā dzīvokļu īpašnieki pieņēma negrozāmu lēmumu – dibināt biedrību, pārņemt māju no Rīgas domes bilances savā valdījumā un atteikties no pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* pakalpojumiem.

– Tagad mājas apsaimniekotājs ir dzīvokļu īpašnieku biedrība, – stāsta Ināra, viena no mājas aktīvistēm.

Jaunā dzīve dzīvokļu īpašniekiem Kalnciema ielā 48 sākās ne bez problēmām, jo viens no pirmajiem jaunā apsaimniekotāja uzdevumiem ir līgumu pārslēgšana ar pakalpojumu piegādātājiem – uzņēmumiem *Rīgas ūdens*, *Rīgas siltums*, *Latvenergo*, atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumu un citiem.

– Ieradāmie uzņēmumi *Rīgas siltums* un saņemam līguma projektu. Īpašnieku kopsapulcē izlēmām līgumā veikt dažus labojumus, bet tad izrādījās, ka līgumu ar siltuma piegādātāju mēs nevarēsīm pārslēgt. Atteikuma iemesls bija vienkāršs: iepriekšējais pārvaldnieks nebija samaksājis beidzamo rēķinu par februāri, – stāsta Ināra.

Kur palikusi nauda?

Biedrības pārstāvji no mājas Kalnciema ielā nekavējoties devās uz uzņēmumu *Rīgas namu pārvaldnieks* ar jautājumu: “Kur palikusi mūsu nauda, kas jau ir samaksāta par siltumu?” Lai saruna būtu saturīgāka, biedrības pārstāvji savāca un paņēma līdz ar maksājumiem apliecinātos dokumentus. Pēc rēķiniem un apmaksas čekiem izrādījās, ka par siltuma piegādi februārī ir norēķinājušies gandrīz 100% dzīvokļu īpašnieku. Tas nozīmē, ka nauda apsaimniekotāja kontā bija ieskaitīta, bet līdz Rīgas siltumam nenonāca.

– Summa ir pieklājīga! – pārdzīvo mājas pārstāve Ināra. – Kopējais rēķins par siltumu pārsniedza 3000 eiro, apsaimniekotājs bija samaksājis aptuveni 600 eiro, tādēļ māja kopumā par siltumu skaitās parādā 2500 eiro.

Uzņēmuma *Rīgas siltums* pārstāvji pārrunās piedalīties atteicās un paziņoja stingru nostāju: vai nu dzīvokļu īpašnieki no mājas Kalnciema ielā 48 sedz iepriekšējā apsaimniekotāja parādu,

vai uzņēmums viņiem pārtrauc karstā ūdens piegādi.

– Nesaprotu, – Ināra ir izbrīnīta, – lūk, ir maksājumu apliecinājumi par nokārtotām saistībām februārī, iedzīvotāji visu ir samaksājuši. Kur apsaimniekotājs ir līcis mūsu naudu? Kādēļ mums tagad atkārtoti jāmaksā par pakalpojumu, par kuru jau vienreiz esam norēķinājušies?

Nesapratnē atstātos dzīvokļu īpašniekus ļoti labi var saprast, tādēļ sarūgtināto rīdzinieku jautājumus nosūtījām tieši apsaimniekošanas uzņēmumam *Rīgas namu pārvaldnieks*. Tas, ka uzņēmuma pārstāvji, nekavējoties ne brīdī, piekrita tikties un sniegt paskaidrojumus minētā jautājuma saistībā, lika nojaust, ka apsaimniekotājs savā rīcībā redz dzelzainu taisnību.

”Ļoti daudzi mūsu uzņēmuma klienti uzskata par pašsaprotamu, ka viņu mājā bez problēmām strādā kanalizācija, no krāna tek ūdens un radiatoros vienmēr ir siltums. Taču aiz tā slēpjas ļoti liels uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks darbs. Apsaimniekotājs pilnībā norēķinās ar pakalpojumu piegādātājiem, neskatoties uz to, cik lielā apmērā notikusi faktiskā rēķinu apmaksa.”

Divi dzīvokļi, kas izbojāja visu statistiku

Mūsu tikšanās laikā apsaimniekošanas uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* pārstāve Santa Vaļuma uzreiz citēja *Dzīvokļu īpašuma likumu*: dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākums ir dzīvokļu īpašnieku vārdā noslēgt līgumus ar pakalpojumu piegādātājiem. Viņa pienākums ir arī rēķinu izrakstīšana dzīvokļu īpašniekiem par saņemtajiem pakalpojumiem, naudas iekasēšana un norēķināšanās ar pakalpojuma sniedzējiem – *Rīgas siltumu*, *Rīgas ūdeni* un citiem, taču pārvaldnieka pienākums ir pārskaitīt pakalpojuma sniedzējam tieši tik daudz naudas, cik viņš no dzīvokļu īpašniekiem ir saņēmis. Mājas Kalnciema ielā 48 dzīvokļu īpašniekiem ir parāds par visiem sa-

ņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem.

– Kā tas iespējams, jo iedzīvotāji apgalvo, ka par februāri viņi ir gandrīz pilnībā norēķinājušies?

– Diemžēl tas, ka cilvēki ir savākuši gandrīz 100% maksājumus apliecinātos dokumentus par beidzamo mēnesi, nav apliecinājums parāda neesamībai. Viens vai divi dzīvokļi varēja palikt parādā iepriekšējā mēnesī vai arī citā periodā. Skaidrošu ar piemēra palīdzību: pieņemsim, ka 10 dzīvokļu mājā 8 īpašnieki kārtīgi norēķinās un apsaimniekotājs šo summu akurāti pārskaita pakalpojuma piegādātājam. Taču divu dzīvokļu nesamaksātais parāds paliek mājai. Tieši tas pats ir noticis ar māju Kalnciema ielā 48.

Apsaimniekošanas uzņēmums maksā no savām rezervēm?

– Janvāri uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks* neatcerējās šīs mājas vecos parādus, jo pilnībā samaksā-

godprātīgie dzīvokļu īpašnieki neciestu kaimiņu parādu dēļ.

– Iznāk, ka apsaimniekošanas uzņēmums visu rēķinu samaksai par ūdeni un siltumu izmanto savas rezerves?

– To var nosaukt arī tā. Taču, ja māja nolemj mainīt apsaimniekošanas uzņēmumu, *Rīgas namu pārvaldnieks* vairs neuzņemas atbildību par mājas parādniecek. Ja dzīvokļu īpašnieki pieņem lēmumu patstāvīgi apsaimniekot savu māju, viņiem jāsaprot, ka ar to viņi uzņemas atbildību par savlaicīgu mājas kopējo rēķinu samaksu, tostarp par sekām, ko izraisa iepriekš uzkrātie parādi par ūdens un siltuma piegādi. Tas nenozīmē, ka apzinīgajiem cilvēkiem ir jāmaksā par parādniecek, taču māja ir visu dzīvokļu īpašnieku kopējais īpašums, tādēļ dažu vai pat tikai viena dzīvokļa nopietna parāda dēļ pakalpojuma piegādātājs var pārtraukt, piemēram, siltumapgādi visai mājai. Šādā brīdī viena nemaksātāja problēma kļūst par visas mājas kopējo problēmu.

– Mājā Kalnciema ielā 48 *Rīgas namu pārvaldnieks* nesamaksāja rēķinu par saņemto siltumu 2576 eiro apmērā. Sakiet, vai tādu summu bija palikuši parādā mājā esošie nemaksātāji?

– Jā, tieši tā. Turklāt šajā summā neietilpst nesamaksātā pārējo komunālo pakalpojumu daļa – par ūdensapgādi, par tehnisko apkalpošanu, par atkritumu izvešanu u. c.

Pirms mainīt apsaimniekotāju – iepazīties ar atskaiti!

– Rakstiskā atbildē dzīvokļu īpašniekiem jūs paziņojāt, ka tiks sagatavota padziļināta mājas finanšu pārbaude. Vai šī pārbaude ir pabeigta?

– Par šādu pārbaudi mēs dzīvokļu īpašniekus neesam informējuši, – saka uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* juriste Inese Robežniece. – Iespējams, ka atbildē iedzīvotājiem tika apsolīts mājas ienākumu–izdevumu apskats, kuru mēs jebkurā gadījumā gatavojam mājai, ja notiek apsaimniekotāju maiņa. Ja iedzīvotājiem ir šaubas par atskaitē norādītajiem skaitļiem, viņi var vērsties pie mums pēc papildu informācijas.

Kas notiek ar parādniecek pēc mājas apsaimniekotāja maiņas?

– Mājā Kalnciema ielā 48 ir tikai divi parādnieceki. Vai *Rīgas namu*



pārvaldnieks turpmāk turpinās strādāt ar šiem dzīvokļu īpašniekiem, lai atgūtu komunālo pakalpojumu parādu?

– Jā, ar šiem parādniecekiem jau pašlaik tiek strādāts. Pret lielāko nemaksātāju prasību tiesā mēs iesniedzām jau 2015. gadā un saņemam labvēlīgu spriedumu – parādu piedzīt. Lieta jau ir nodota tiesu izpildītājam, tādēļ jautājums ir tikai par to, cik ātrā laikā tiesu izpildītājs sāks piedziņas darbības. Prasība pret otru šīs mājas parādnieceku vēl atrodas tiesā.

– Tātad, ja mājai jau ir jauns apsaimniekotājs, kā konkrētajā gadījumā – dzīvokļu īpašnieku biedrība –, *Rīgas namu pārvaldnieks* joprojām turpina piedzīt parādus, ko dzīvokļu īpašnieki uzkrājuši iepriekš?

– Mēs tā darām, – apstiprina I. Robežniece. – Ja māja nomaina apsaimniekošanas uzņēmumu, iepriekšējais pārvaldnieks piedzen parādus, kas uzkrājušies iepriekšējā periodā. Atsevišķos gadījumos mēs jaunajam pārvaldniekam piedāvājam kopā ar mājas remontu uzkrājuma fondu pārņemt arī tiesības piedzīt dzīvokļu īpašnieku parādus. Taču tas ir saistīts ar papildu izdevumiem jaunajam pārvaldniekam, tātad – arī dzīvokļu īpašniekiem, un viņi parasti nepiekrīt, vienkārši sakot, izpirkt no mums vecos parādus.

– Kas notiek, ja *Rīgas namu pārvaldnieks* piedzen vecos parādus?

– Mēs norēķināties ar pakalpojumu piegādātājiem, – uzsver Santa Vaļuma.

– Bet jaundibinātā biedrība, kas nevēlas palikt bez karstā ūdens, tajā



kopējais parāds ir uzkrājies mājai un kāds – viņa noskatītajam dzīvoklim?

– *Dzīvokļa īpašuma likums* noteic, ka, slēdzot pirkuma-pārdevuma līgumu, pircējam ir tiesības pieprasīt, bet pārdevējam ir pienākums uzrādīt mājas pārvaldnieka izsniegtu izziņu par minētajiem parādiem.

– Kā rīkoties pircējam, ja viņa iecerētajam dzīvoklim ir sakrājies nenomaksāts parāds?

– Pieņemsim, ka pārdevējs dzīvokli pārdod par 30 000 eiro, bet tanī pašā laikā ir vēl nenomaksāts parāds 5000 eiro apmērā. Pircējam vajadzētu uzstāt, lai tiktu samazināta pārdošanas cena līdz 25 000 eiro, ar nosacījumu, ka viņš kā jaunais īpašnieks samaksās apsaimniekošanas uzņēmumam veco parādu piecu tūkstošu apmērā. Diemžēl patlaban lielākais vairums cilvēku neinteresējas par mājas vecajiem parādiem. Viņi nesaprot vai arī nevēlas saprast, ka, iegādājoties īpašumu, kļūst ne tikai par viena dzīvokļa īpašnieku, bet arī par visas mājas kopīpašnieku, kas nozīmē līdzatbildību par mājas kopējiem parādiem.

Uzkrājumiem ir jābūt neaizskaramiem

– Pieņemsim, ka māja ir nolēmusi mainīt apsaimniekotāju. Mājā ir vairāki nopietni parādnieki, taču ir arī reāls uzkrājums nākamo periodu remontdarbiem. Kas notiks ar iedzīvotāju uzkrājumu fondu, vai no tā netiks paņemta nauda iedzīvotāju parādu dzēšanai?

– Sekojot labas apsaimniekošanas principam, dzīvokļu īpašniekiem pašiem būtu jāizlemj, ko darīt ar atsevišķu kaimiņu parādu. Piekrīti, tas nav normāli, kad dzīvokļu īpašnieki atnāk pie apsaimniekotāja un pieprasa: “Uzkrājumu naudu jūs mums atdodiet, bet parādus paturiet sev!”

– Bet patlaban taču tieši tā notiek!

– Jā, bet tas nav normāli.

– Sakiet tieši, vai jūs paturat daļu no iedzīvotāju uzkrājumu naudas, lai dzēstu nemaksātāju parādus?

– Nē, tā nenotiek. Es tikai vēljos pateikt, ka turpmāk iedzīvotājiem, uzņemoties apsaimniekošanu pašiem, būtu jāuzņemas atbildība gan par mājas uzkrājumu fondu, gan par nemaksātāju parādiem.

– Patlaban *Rīgas namu pārvaldnieks* rīkojas tā, kā to nosaka likums, – kolēģi papildina Inese Robežniece.

– Ja māja atsakās no mūsu pakalpojumiem un ir izvēlējusies citu apsaimniekotāju, tad mēs, kā to paredz likums, viena mēneša laikā nododam visas mājas lietas, tostarp arī dzīvokļu īpašnieku uzkrājumus. Protams, tādai mājai, kurai ir kārtīgs uzkrājuma fonds, mēs varam dzīvokļu īpašniekiem izteikt piedāvājumu daļu no uzkrājumu naudas izlietot parāda segšanai. Taču šāds lēmums ir dzīvokļu īpašnieku ziņā.

Ja dzīvokļu īpašnieki palikuši parādā par remontdarbiem

– Rīgā ir ne mazums māju, kurām ir negatīva bilance. Tas nozīmē, ka dzīvokļu īpašnieki nav izveidojuši nekādu uzkrājumu, taču ir palikuši parādā par iepriekš veiktajiem remontdarbiem. Kas notiek ar šādām mājām, ja īpašnieki nolemj mainīt apsaimniekotāju?

– Likumā ir noteikts, ka, pieņemot lēmumu par apsaimniekotāja maiņu, dzīvokļu īpašnieku kopībai ir pienākums norēķināties ar iepriekšējo pārvaldnieku par visiem mājā paveiktajiem darbiem, – skaidro *Rīgas namu pārvaldnieka* juriste.

– Tātad šādas mājas katra dzīvokļa īpašnieks saņems apjomīgu rēķinu par iepriekš veiktajiem darbiem ar apmaksas termiņu – viens mēnesis?

– Īstenībā tieši tā arī notiek.

“Gribam zināt, kurš ir parādnieks!”

– Iedzīvotāji bieži apgalvo, ka vēlētos uzzināt, kurš no kaimiņiem ir uzkrājis parādu par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem. Kāpēc *Rīgas namu pārvaldnieks* rēķinos fiksē kopējo mājas parādu, bet nepaskaidro, kuri dzīvokļi šo parādu ir izveidojuši?

– Mums nav tiesību uzrādīt konkrētus dzīvokļus, jo pēc šādas informācijas var identificēt parādnieka personību, kas ir pretrunā *Fizisko personu datu aizsardzības likumā* noteiktajam. Taču mūsu uzņēmumā ir izstrādāta iekšējā kārtība, kādā veidā likuma prasības salāgot ar godprātīgi maksājošo iedzīvotāju tiesībām. Ikviens dzīvokļa īpašnieks var atnākt uz savu *Rīgas namu pārvaldnieka* iecirkni un, uzrādot personu apliecināšanu dokumentu, pret parakstu uzzināt savas mājas parādnieku sarakstu. Tur nebūs atrodams ne vārds, ne uzvārds, tikai dzīvokļa numurs un parāda lielums.

– Šādu informāciju var iegūt ikviens dzīvokļa īpašnieks?

– Jā, ikviens – par parādniekiem, kas dzīvo viņa mājā. Ja pats dzīvokļa

īpašnieks ir prombūtnē, viņš var pilnvarot jebkuru citu personu iegūt šādu informāciju. Tikai tādā gadījumā *Rīgas namu pārvaldnieks* prasīs uzrādīt notariāli apstiprinātu pilnvaru.

– Ir taču saprotams, ka iedzīvotāji šādu informāciju prasa ne jau tukšas ziņkārības dzīti, bet gan tādēļ, lai kaut kādā veidā spētu iedarboties uz parādnieku. Vai mājas vecākajam ir tiesības staigāt pa dzīvokļiem un pieprasīt parādu apmaksu?

– Pārvaldnieks neatbalsta nekādas puskriminālas vai spēka metodes pielietošanu parādu atgūšanā. Taču, ja mājas vecākais uz kaimiņiem cenšas iedarboties ar pārrunām, nekā prettiesiska tur nav.

Kādēļ parādi ir tik lieli?

– Kādēļ *Rīgas namu pārvaldnieks* pieļauj lielu parādu rašanos? Varbūt ar parādnieku vieglāk ir strādāt, kad parāds vēl nav vairāku tūkstošu apmērā?

– Pirmkārt, mēs sekojam tam, lai parāds nekļūtu nesamērīgs, – stāsta Santa Vaļuma. – Teiksim, nesamaksāti 500 eiro dzīvoklim ar krāsns apkuri jau ir nopietns parāds, bet tie paši 500 eiro lielam dzīvoklim ar centrālo siltuma padevi rodas jau divos mēnešos, kas ir neliels maksājumu aizkavējums.

Otrkārt, ne vienmēr vēšanās tiesā aptur parāda augšanu. Gadās, ka esam iesūdzējuši parādnieku ar 1000 eiro lielu parādu. Kamēr rit tiesvedība, parāds turpina augt, un sprieduma pasludināšanas dienā tas jau ir sasniedzis 3000 eiro. Mums atkārtoti tiesā ir jāiesniedz dokumenti par jauno parādu tajā pašā adresē. Nebrīnieties, mums ir parādnieki, pret kuriem vienlaicīgi ir vairākas tiesvedības.

– Ko darīt, lai aizsargātu godprātīgu maksātāju tiesības?

– Katram gadījumam meklējam individuālu risinājumu. Piemēram, ir gadījumi, kad izdevīgi noslēgt mierizlīgumu par pakāpenisku parāda samaksu termiņā līdz 18 mēnešiem. Dzīvokļu īpašnieki savācas kopā, izveido grafiku un atmaksā parādu. Mājai tas vienmēr ir labāk nekā tiesāšanās.

– Vai šajā gadā *Rīgas namu pārvaldnieks* plāno akciju, kurā ļaus dzīvokļu īpašniekiem nomaksāt agrāk izveidojušos parādu, norakstot soda sankcijas?

– Pagaidām šāda akcija plānota netiek, un mēs tās arī nevēlētos izsludināt regulāri. Daudzi nemaksātāji tās varētu izmantot ļaunprātīgi: gadiem nemaksāt, bet akcijā atnest visu summu un prasīt visu soda procentu dzēšanu. Galu galā – tas nav godīgi pret tiem, kuri pieliek visas pūles, lai savas saistības nokārtotu laikā un pilnā apmērā. **K**

laikā jau būs norēķinājusies ar uzņēmumu *Rīgas siltums* par savu kaimiņu saistībām.

Ja biedrība no savām rezervēm būs norēķinājusies, mēs vienalga pārskaitīsim naudu uzņēmumiem *Rīgas siltums* un *Rīgas ūdens*. Rezultātā mājai Kalnciema ielā 48 izveidosies pārmaxsa, kas samazinās kāda aktuālā rēķina lielumu, taču patlaban mēs runājam par pieņēmumiem. Lieta tāda, ka atbilstoši tiesas spriedumam parāda piedziņas termiņš ir desmit gadi. Vienmēr pastāv iespēja, ka tiesu izpildītājs naudas summu nevar atgūt pilnā apjomā.

– Kā tas iespējams?

– Piemēram, parādnieks ir bankrotējis.

– Tas nozīmē, ka iedzīvotājiem var nākties samierināties ar situāciju, ka šodien viņi pakalpojuma piegādātājiem ir samaksājuši kaimiņu parādus, bet pēc tam (pēc vissliktākā scenārija) viņi savu ieguldījumu neatgūs?

– Tādi precedenti ir bijuši. Krīzes laikā *Rīgas namu pārvaldnieks* pārņēma kādu māju Sarkandaugavā, kuras iepriekšējais pārvaldnieks, kaut arī saņēma iedzīvotāju naudu, pasludināja bankrotu, nenorēķinājies ar pakalpojuma piegādātājiem. Rezultātā dzīvokļu īpašniekiem rēķinus nācās samaksāt pa otram lāgam, lai saglabātu ūdens un siltuma piegādes nepārtrauktību. Tas ir ļoti netaisnīgi, bet tā reizumis notiek.

– Ja nams Kalnciema ielā nebūtu aizgājis no *Rīgas namu pārvaldnieka*, uzņēmums būtu samaksājis februāra rēķinu par saņemto siltumu pilnā apmērā?

– Pieņemu, ka tā būtu, jo arī vius iepriekšējais šīs mājas rēķinus mēs samaksājām pilnā apmērā, neņemot vērā divu dzīvokļu īpašnieku parādus.

Pērkot dzīvokli, pieprasiet izziņu!

– Lūdzu, savā rakstā uzsveriet vēl kādi niansi, kas saistīta ar iedzīvotāju parādiem. Kad cilvēks pērk dzīvokli, viņam parasti ir vienalga, vai iepriekšējam īpašniekam bija parāds par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem, – stāsta Santa Vaļuma. – No vienas puses, tas ir pareizi,

”Pārvaldnieks neatbalsta nekādas puskriminālas vai spēka metodes pielietošanu parādu atgūšanā. Taču, ja mājas vecākais uz kaimiņiem cenšas iedarboties ar pārrunām, nekā prettiesiska tur nav.”

jo pēc pastāvošās likumdošanas parāds ir “piestiprināts” cilvēkam – vecajam īpašniekam, nevis īpašumam. Jaunais īpašnieks neatbild par iepriekšējā īpašnieka parādiem. Tikai nevajag aizmirst, ka parāds turpinās skaitīties mājai, ja iepriekšējais īpašnieks pēc īpašuma pārdošanas nenorēķināsies par iepriekš uzkrāto. Tādēļ var gadīties, ka pārējiem dzīvokļu īpašniekiem šo parādu nāksies samaksāt.

– Vai dzīvokļa pircējam ir iespēja jau savlaicīgi uzzināt, cik liels

STATŪTU PARAUGS

dzīvokļu īpašnieku biedrībai jūsu mājā

Biedrības "_____"

1. Biedrības nosaukums

1. Biedrības nosaukums ir "_____ " (turpmāk – Biedrība).

2. Biedrības mērķi

2. Biedrības mērķi ir:

2.1. nodrošināt tās pārvaldīšanā nodotā dzīvojamā nama Rīgā, _____ ielā __, pienācīgu uzturēšanu;

2.2. nodrošināt tās pārvaldīšanā nodotā dzīvojamā nama Rīgā, _____ ielā __, tehnisko ekspluatāciju, dzīvojamo un koplietošanas telpu lietošanas kārtību;

2.3. nodrošināt tās pārvaldīšanā nodotā nama Rīgā, _____ ielā, piemājas teritorijas uzturēšanu;

2.4. apmierināt citas Biedrības biedru vajadzības, kas saistītas ar dzīvokļu un dzīvojamās mājas koplietošanas telpu izmantošanu;

2.5. _____ (cits variants).

3. Biedrības darbības termiņš

3.1. Biedrība ir nodibināta uz nenoteiktu laiku.

4. Biedru iestāšanās, izstāšanās un izslēgšana no Biedrības

4.1. Biedrībā var iestāties jebkura rīcībspējīga fiziska un juridiska persona vai tiesībspējīga personālsabiedrība, iesniedzot noteiktas formas rakstisku pieteikumu. Pieteikuma formu un tam klāt pievienojamo dokumentu sarakstu nosaka Biedrības valde.

4.2. Lēmumu par biedra uzņemšanu Biedrībā pieņem valde. Valdei pieteicēja lūgums ir jāizskata tuvākās sēdes laikā, taču ne ilgāk kā divu nedēļu laikā no visu nepieciešamo dokumentu saņemšanas brīža. Uz valdes sēdi, kurā izskata pieteicēja lūgumu, ir jāauzicina pats pieteicējs un jādod viņam vārds sava viedokļa paušanai. Pieteicēja neierašanās nav šķērslis valdes lēmuma pieņemšanai. Valdei motivēts lēmums rakstveidā jāpaziņo pieteicējam nedēļas laikā no tā pieņemšanas brīža.

4.3. Valdes noraidīto lēmumu pieteicējs rakstveidā var pārsūdzēt biedru kopsapulcei. Ja biedru kopsapulce noraida pieteicēja lūgumu, pieteicējs nav uzņemts par Biedrības biedru, viņš var iesniegt atkārtotu pieteikumu ne ātrāk kā pēc gada termiņa izbeigšanās.

4.4. Biedrs var jebkurā laikā izstāties no Biedrības, rakstveidā paziņojot par to valdei.

4.5. Biedru var izslēgt no Biedrības ar valdes lēmumu, ja:

4.5.1. biedrs nepilda kopsapulces un valdes lēmumus;

4.5.2. biedrs nepilda savus pienākumus un uzņemtās saistības;

4.5.3. _____ (cits variants).

4.6. Jautājumu par Biedrības biedra izslēgšanu valde izskata tuvākās sēdes laikā, uzaicinot izslēdzamo biedru un dodot viņam vārdu sava viedokļa paušanai. Izslēdzamā biedra neierašanās nav šķērslis valdes lēmuma pieņemšanai. Valdei lēmums par biedra izslēgšanu no biedrības un šā lēmuma motivācija jāpaziņo rakstveidā izslēdzamajam biedram piecu dienu (*nedrīkst mainīt paziņojuma nosūtīšanas termiņu uz lielāku*) laikā no tā pieņemšanas brīža.

5. Biedru tiesības un pienākumi

5.1. Biedrības biedriem ir šādas tiesības:

5.1.1. piedalīties Biedrības pārvaldē;

5.1.2. saņemt informāciju par Biedrības darbību, tostarp iepazīties ar visu Biedrības institūciju protokoliem, lēmumiem un rīkojumiem;

5.1.3. piedalīties visos Biedrības organizētajos pasākumos, iesniegt priekšlikumus par Biedrības darbību un tās uzlabošanu, aizstāvēt savu viedokli.

5.2. Biedrības biedru pienākumi:

5.2.1. ievērot Biedrības statūtus un pildīt biedru sapulces un valdes lēmumus;

5.2.2. regulāri maksāt biedra naudu;

5.2.3. ar savu aktīvu līdzdarbību atbalstīt Biedrības mērķa un uzdevumu realizēšanu.

5.3. Saistības biedram var noteikt ar biedru sapulces vai valdes lēmumu. Nosakot biedram saistības, kas atšķiras no citu biedru saistībām, ir nepieciešama šā biedra piekrišana.

6. Biedru sapulces sasaukšana un lēmumu pieņemšana

6.1. Biedru sapulce ir augstākā Biedrības lēmējinstītūcija.

6.2. Biedru sapulcē ir tiesīgi piedalīties visi Biedrības biedri. Biedri var piedalīties biedru sapulcē tikai personīgi.

6.3. Kārtējā biedru sapulce tiek sasaukta vienu reizi gadā – ne vēlāk kā līdz esošā gada 31. martam.

6.4. Ārkārtas biedru sapulce var tikt sasaukta pēc valdes iniciatīvas vai ja to rakstveidā pieprasa ne mazāk kā viena desmitā daļa Biedrības biedru, norādot sasaukšanas iemeslu.

6.5. Biedru sapulce tiek sasaukta, ne vēlāk kā divas nedēļas pirms sapulces nosūtīt katram biedram rakstisku uzaicinājumu (*ja nosaka īsāku termiņu, ietver noteikumu, ka, lemjot par izmaiņām statūtos, valdē vai biedrības darbības izbeigšanu, sapulci sasauc ne vēlāk kā divas nedēļas pirms tās norises*).

6.6. Biedru sapulce ir lemttiesīga, ja tajā piedalās vairāk nekā puse (*vai cits kvorums*) no biedriem.

6.7. Ja biedru sapulce nav lemttiesīga kvoruma trūkuma dēļ, piecu nedēļu laikā tiek sasaukta atkārtota biedru sapulce, kas ir tiesīga pieņemt lēmumus neatkarīgi no klātesošo biedru skaita, ar nosacījumu, ka tajā piedalās vismaz divi biedri (*nedrīkst mainīt uz lielāku biedru skaitu*).

6.8. Biedru sapulces lēmums ir pieņemts, ja par to nobalso vairāk nekā puse no klātesošajiem biedriem (*nedrīkst noteikt mazāku balsu skaitu*). Lēmums par statūtu grozījumiem, Biedrības darbības izbeigšanu un turpināšanu ir pieņemts, ja par to nobalso vairāk nekā divas trešdaļas no klātesošajiem biedriem.

7. Izpildinstitūcija

7.1. Biedrības izpildinstitūcija ir valde, kas sastāv no trīs (*vai cits skaits*) valdes locekļiem.

7.2. Valdes locekļi no sava vidus ievēlē valdes priekšsēdētāju, kurš organizē valdes darbu.

7.3. Valde ir tiesīga izlemt visus jautājumus, kas nav ekskluzīvā biedru sapulces kompetencē.

7.4. Valdes locekļi ir tiesīgi pārstāvēt Biedrību katrs atsevišķi (*var izvēlēties citu pārstāvības veidu*).

7.5. Valdes loceklis pilda savus pienākumus par atlīdzību.

8. Revidents

(*vai saimnieciskās un finansiālās darbības revīzijas institūcija – papildus norādāma tās uzbūve un lēmumu pieņemšanas kārtība*)

8.1. Biedrības finansiālās un saimnieciskās darbības kontroli veic revidents, kuru ievēl biedru sapulce uz vienu gadu.

8.2. Biedrības revidents nevar būt Biedrības valdes loceklis.

8.3. Revidents:

8.3.1. veic Biedrības mantas un finanšu līdzekļu revīziju;

8.3.2. dod atzinumu par Biedrības budžetu un gada pārskatu;

8.3.3. izvērtē Biedrības grāmatvedības un lietvedības darbu;

8.3.4. sniedz ieteikumus par Biedrības finanšu un saimnieciskās darbības uzlabošanu.

8.4. Revidents veic revīziju biedru sapulces noteiktajos termiņos, taču ne retāk kā reizi gadā.

8.5. Biedru sapulce apstiprina Biedrības gada pārskatu tikai pēc Revidenta atzinuma saņemšanas.

9. Biedru nauda

9.1. Biedrības biedri maksā biedru naudu vienu reizi mēnesī _____eiro apmērā.

10. Peļņas ieskaitīšana rezerves fondā un zaudējumu segšanas kārtība

10.1. Biedrības ienākumu pārsniegums pār izdevumiem tiek ieskaitīts rezerves fondā, kas pārriet uz nākamo saimniecisko gadu. Līdzekļus no rezerves fonda nevar izmaksāt biedriem. Rezerves fonds izmantojams vienīgi uzkrājumu veidošanai daudzdzīvokļu mājās (*māju*) tehniskā stāvokļa uzlabošanai un kapitālajam remontam.

10.2. Par zaudējumu segšanu lemj biedru kopsapulce likumā noteiktajā kārtībā.

* *Statūtos var paredzēt arī citus noteikumus, kas nav pretrunā ar likumu.*

Dibinātāji (*vai vismaz 2 viņu pilnvarotie pārstāvji*)

_____/paraksta atšifrējums/

(paraksts)

_____/paraksta atšifrējums/

(paraksts)

** *Veicot statūtos grozījumus, statūtos paraksta valdes locekļi atbilstoši statūtos noteiktajam pārstāvības tiesību veidam*

Statūti apstiprināti _____(vieta)

DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS MAKSAS APRĒĶINĀŠANAS NOTEIKUMI

1. Noteikumi nosaka kārtību, kādā dzīvojamās mājas pārvaldnieks (turpmāk – pārvaldnieks):

1.1. sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi (turpmāk – tāme) kalendārajam gadam;

1.2. aprēķina dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas un neapdzīvojamās telpas īpašniekam (turpmāk – dzīvokļa īpašnieks) maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (turpmāk – maksājumi par pārvaldīšanu);

1.3. paziņo dzīvokļu īpašniekiem maksājumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu apmēru kalendārajam gadam;

1.4. informē dzīvokļu īpašniekus par tām paredzētajām izmaksām;

1.5. sagatavo dzīvokļu īpašniekiem ikgadēju atskaiti par maksas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu izlietošanu (turpmāk – pārskats par maksājumu par pārvaldīšanu izlietošanu iepriekšējā kalendārajā gadā).

2. Pārvaldnieks tāmē ietver 1. pielikumā norādīto informāciju, tostarp par:

2.1. maksājumu par pārvaldīšanas pakalpojumu, kas ietver:

2.1.1. obligātos izdevumus;

2.1.2. maksu par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņu privātipašuma pārvaldīšanā (turpmāk – atlīdzība par pārvaldīšanu);

2.2. maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūvi (turpmāk arī – uzturēšanas darbi).

3. Obligātos izdevumus ietver katras pārvaldnieka pārvaldītās dzīvojamās mājas tāmē, kurā atsevišķi norāda katra pakalpojuma cenu, kā arī pakalpojuma tiešās izmaksas. Tāmes pozīcijās ietvertos izdevumu aprēķināšanas kārtību nosaka pārvaldnieks.

4. Pakalpojuma cenu veido pakalpojuma tiešās izmaksas, pakalpojuma netiešās izmaksas un atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tā tāmē nav ietverta kā atsevišķa pozīcija.

5. Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas remontu, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem tāmē ietver, ja vizuālajā pārbaudē vai tehniskajā apsekošanā ir konstatēti dzīvojamās mājas bojājumi.

6. Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi tāmē ietver, ja tehniskās apsekošanas atzinumā ir secināts, ka dzīvojamās mājas turpmākās ekspluatācijas priekšnoteikums ir dzīvojamās mājas atjaunošana vai pārbūve.

7. Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi pārvaldnieks tāmē var neietvert, ja dzīvojamās mājas konstrukcijas vai to elementi ir avārijas vai pirmsavārijas stāvoklī un dzīvojamās mājas tehniskie ekspluatācijas rādītāji un ar tiem saistīto citu ekspluatācijas rādītāju stāvoklis ir tiktāl pasliktinājies, ka dzīvojamās mājas atjaunošana vai pārbūve nav ekonomiski pamatota.

8. Maksājumus par pārvaldīšanu aprēķina, izmantojot šādu formulu:

$$P = \frac{1}{12} \times \frac{I+A+U}{PI} \quad \text{Kur:}$$

P – maksājumi par pārvaldīšanu (eiro mēnesī par dzīvojamās mājas lietderīgās platības kvadrātmetru);

I – pārvaldīšanas izdevumi nākamajam kalendārajam gadam (eiro gadā);

A – atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tā nav iekļauta obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros sniegto pakalpojumu cenā (eiro gadā);

U – maksājums par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas uzturēšanas darbiem (eiro gadā);

PI – dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītā dzīvojamās mājas lietderīgā platība kvadrātmetros.

9. Ja pārvaldnieka rīcībā nav aktuālas dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietas, maksājumus par pārvaldīšanu aprēķina, izmantojot šo noteikumu 8. punktā norādīto formulu, tajā dzīvojamās mājas lietderīgo platību aizstājot ar dzīvojamās mājas inventarizācijas lietā norādīto dzīvojamās mājas kopējo platību (m²), kas precizēta, ņemot vērā lodžiju platībai piemērojamo koeficientu 0,5 un balkonu un segto terašu platībai – koeficientu 0,3.

10. Par aprēķinātajiem maksājumiem par pārvaldīšanu nākamajam kalendārajam gadam pārvaldnieks rakstiski paziņo dzīvokļa īpašniekam ne vēlāk kā līdz attiecīgā gada 15. oktobrim, paziņojumā norādot laiku un vietu (piemēram, mājas lieta, interneta mājaslapa, informatīvs stends), kur dzīvokļa īpašnieks var iepazīties ar tāmi, kā arī dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu (2. pielikums).

11. Pārvaldnieks vienas nedēļas laikā nosūta tāmi un dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu dzīvokļa īpašniekam pēc dzīvokļa īpašnieka rakstiska pieprasījuma saņemšanas.

12. Ja pārvaldnieks tāmē nav iekļāvis obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi saskaņā ar šo noteikumu 7. punktu, pārvaldnieks vienlaikus ar šo noteikumu 10. punktā minēto paziņojumu par aprēķinātajiem maksājumiem par pārvaldīšanu nākamajam kalendārajam gadam katram dzīvokļa īpašniekam nosūta uzaicinājumu uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, kas sasaukama *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteiktajā kārtībā, bet ne ātrāk kā vienu nedēļu pēc uzaicinājuma nosūtīšanas.

13. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, kas sasaukta saskaņā ar šo noteikumu 12. punktu, dzīvokļu īpašnieku kopība (turpmāk – kopība) var lemt par:

13.1. pārvaldnieka sagatavotā uzturēšanas darbu plāna un aprēķināto maksājumu par pārvaldīšanu apstiprināšanu;

13.2. tehniskajā apsekošanā ieteikto dzīvojamās mājas atjaunošanas vai pārbūves ietveršanu dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā un to izmaksu ietveršanu tāmē;

13.3. dzīvojamās mājas atjaunošanas vai pārbūves kārtību, tostarp nosakot finansējumu, veikšanas laiku un finansējuma sadalījumu pa gadiem;

13.4. dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un koplietošanas telpu sanitārās kopšanas nodrošināšanu bez pārvaldnieka starpniecības, lēmumā nosakot darbu kārtību un dzīvokļu īpašnieku atbildību;

13.5. apdrošināšanas izmaksu ietveršanu tāmē;

13.6. dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;

13.7. personas pilnvarošanu kopības saziņai ar pārvaldnieku.

14. Ne vēlāk kā sešu nedēļu laikā pēc šo noteikumu 10. punktā minētajā paziņojumā norādītās dienas kopība lemj par pārvaldnieka sagatavotā dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāna un

aprēķināto maksājumu par pārvaldīšanu apstiprināšanu vai noraidīšanu.

15. Lemjot par uzturēšanas darbu plāna un maksājumu par pārvaldīšanu apstiprināšanu vai noraidīšanu saskaņā ar noteikumu 14. punktu, kopība:

15.1. nevar atteikties no obligāto pārvaldīšanas darbību nodrošināšanas;

15.2. nevar atteikties no dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā ietvertos dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanas vai pārbūves veikšanas;

15.3. var lemt par atšķirīgu pakalpojuma izmaksu noteikšanu, norādot priekšlikumu pārvaldīšanas darbības nodrošināšanai (piemēram, cits pakalpojuma sniedzējs, citas darba veikšanas metodes u.tml.);

15.4. var lemt par citu dzīvojamās mājas remonta, atjaunošanas vai pārbūves finansējuma avotu;

15.5. var lemt par citu dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanas vai pārbūves veikšanas laiku vai finansējuma sadalījumu pa gadiem;

15.6. var lemt par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala un koplietošanas telpu sanitārās kopšanas nodrošināšanu bez pārvaldnieka starpniecības, lēmumā nosakot darbu kārtību un dzīvokļu īpašnieku atbildību;

15.7. var lemt par apdrošināšanas izmaksu ietveršanu tāmē;

15.8. var lemt par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;

15.9. var lemt par personas pilnvarošanu kopības saziņai ar pārvaldnieku.

16. Ja pārvaldnieks nevar nodrošināt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus par noteikumu 15.4. un 15.5. apakšpunktā minēto un sniedz dzīvokļu īpašniekiem pamatojumu, kopība ne vēlāk kā divu mēnešu laikā no minētā pamatojuma saņemšanas dienas lemj par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu.

17. Noteikumu 14. punktā minēto kopības lēmumu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona iesniedz pārvaldniekam vienas nedēļas laikā pēc tā pieņemšanas.

18. Pārvaldnieka sastādītais uzturēšanas darbu plāns un aprēķinātie maksājumi par pārvaldīšanu stājas spēkā nākamā gada 1. janvārī vai citā pārvaldnieka noteiktajā termiņā, ja:

18.1. saskaņā ar šo noteikumu 12. punktu sasauktā dzīvokļu īpašnieku kopsapulce nav bijusi lemttiesīga vai tajā nav pieņemts lēmums;

18.2. kopība šo noteikumu 14. punktā minētajā termiņā nav lēmusi par uzturēšanas darbu plāna un maksājumu par pārvaldīšanu apstiprināšanu;

18.3. kopība šo noteikumu 16. punktā minētajā termiņā nav lēmusi par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu.

19. Pārvaldniekam ir pienākums divu nedēļu laikā sniegt kopības pilnvarotajai personai vai dzīvokļu īpašniekiem rakstisku atbildi par iespējām nodrošināt obligātās uzturēšanas darbības, ievērojot kopības lēmumā noteikto. Ja kopība ir lēmusi par atšķirīgu remonta, atjaunošanas vai pārbūves veikšanas laiku, pārvaldnieks atbildē norāda, vai uzturēšanas darba veikšana kopības piedāvātajā termiņā neapdraudēs dzīvojamās mājas turpmāku ekspluatāciju.

20. Ja pārvaldnieks ir noraidījis iespēju nodrošināt obligātās uzturēšanas darbības par kopības apstiprināto priekšlikumu un kopība nav lēmusi par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, pārvaldnieka sastādītais uzturēšanas darbu plāns un aprēķinātie maksājumi par pārvaldīšanu stājas spēkā nākamā gada 1. janvārī vai citā pārvaldnieka noteiktajā termiņā.

Tie Rīgas iedzīvotāji, kuri prot skaitīt remontdarbiem uzkrāto naudu, jumtu remontiem izmanto jaunu materiālu – poliuretānu. Pēc šāda materiāla uzklāšanas jumts kalpos vismaz četras reizes ilgāk!

BUILDING HOUSE

BUILDING HOUSE PIEDĀVĀ JAUNAS TEHNOLOĢIJAS

Vasara ir karstākais darba laiks tiem, kas remontē vai maina jumtu segumus. Jumtu darbi vienlaicīgi notiek vairākiem desmitiem māju Rīgā. Šajā gadā uzņēmums *Building House* jumtu remontiem piedāvā jaunu poliuretāna hidroizolācijas materiālu. Izgatavotāji apgalvo, ka ar šo materiālu noklātais jumts sargās kā no lietūs, tā sniega un kā minimums kalpos vismaz divdesmit gadu.

Pirmā pieredze

Pirmā jauno poliuretāna segumu jumta nomaiņai izvēlējās *Rīgas namu pārvaldnieka* apsaimniekotā māja Rostokas ielā 54 Rīgā. Materiāla piegādātājs *Building House* piedāvāja savu meistarību brigādi, kas izpildīja materiāla uzklāšanas darbus ar izsmidzināšanas metodi.

– Mēs strādājam jau kopš 1998. gada, esam minētā jumtu seguma materiāla izgatavotāja – spēņu firmas *Tecnopol* – pārstāvji Baltijas valstīs un paši izpildām jumtu uzklāšanas un hidroizolācijas darbus, – stāsta uzņēmuma *Building House* valdes loceklis Vladislavs Antonovs.

Piemērots jebkuram jumtam

Spēņu rūpnīca *Tecnopol* ražo dažādus kvalitatīvus un ekonomiskus materiālus jumtiem. Piemēram, pagājušajā gadā rīdzinieki jumta darbiem aktīvi izvēlējās poliuretāna *Desmopol*. Šī mastika tiek uzklāta ļoti vienkārši, darbi notiek ātri, rezultātā uz jumta izveidojas hidroizolējoša membrāna bez šuvēm un salaidumu vietām.



Dzīvokļu īpašnieki ir ļoti apmierināti – lieliski, ka jumts nekur netek, bet tas arī daudz mazāk sakarst saulē. Atšķirībā no ruberoīda poliuretāns ir gaišs materiāls.

Patlaban ražotāji ir izstrādājuši jaunu piedāvājumu jumtu remontēšanai – tas ir poliuretāns, kas ietilpst tajā pašā jumtu mastiku grupā.

Atšķirībā no iepriekšējiem jaunais materiāls ir vēl uzticamāks un, salīdzinot ar klasiskajām poliuretāna membrānām, kalpos vēl ilgāk. Ar šo materiālu iespējams salabot un pasargāt no mitruma ne tikai plakanos, bet arī jumtus ar slīpumu līdz 45 grādiem.

Šo jaunās paaudzes poliuretānu var uzklāt uz jebkura seguma, – skaidro Vladislavs Antonovs. – Vienīgā prasība pirms darbu sākuma – veco segumu kārtīgi nomazgāt un nogruntēt.

Kāpēc neizvēlēties ruberoīdu?

Daudziem varētu rasties jautājums, kādēļ padomju laikā celto māju plakanu jumtu re-

montam neizmantojot labi pazīstamo materiālu ruberoīdu?

– Daudzi apsaimniekotāji pēc vecā pieraduma jumtus tiešām remontē, izmantojot ruberoīdu, – stāsta V. Antonovs. – Taču ruberoīdam ir nepilnība – tas nav “elpojošs” materiāls. Ja ruberoīdu uzklāj uz betona seguma, zem tā veidojas kondensāts, kas uz plakanā jumta virsmu iedarbojas ārdošī. Poliuretāns tiek uzklāts karstā veidā un rezultātā izveido bezšuvju membrānu gaišā krāsā. Kamēr pārklājums ir vesels, mitruma nokļūšana zem tā vai kondensāta veidošanās ir izslēgta.

Gan uzticams, gan ekonomisks

Patlaban daudzi vēl nezina jauno materiālu priekšrocības. Piemēram, kad mājā Rostokas ielā 54 tika klāts poliuretāna jumta segums, mājā, kas atrodas tieši pretim, remontam izmantoja ruberoīdu.

– Iespējams, iedzīvotājiem tas ir lētāk?

– Es tā neapgalvotu, – ieibilst V. Antonovs. – Zinu vairākas firmas, kas piedāvā ruberoīda uzklāšanu par 20 eiro vienā kvadrātmetrā. Tajā pašā laikā poliuretāna segums maksā no 18 līdz 25 eiro par kvadrātmētru.

– Kā mājās Rostokas ielā iedzīvotāji uzzināja par jūsu jauno piedāvājumu?

– Šajā mājā jau pirms vairākiem gadiem bija ielānāts jumta remonts, dzīvokļu īpašnieki šiem darbiem veidoja speciālu uzkrājumu. Kad pienāca laiks izvēlēties darbu izpildītāju uz trīspusēja līguma noteikumiem, mājas vecākais jau bija iepazinies ar atsauksmēm par poliuretānu, tādēļ nolēma, ka šis materiāls viņu mājai būs vislabākais. Poliuretāns ir daudz cietāks un izturīgāks, tā kalpošanas laiks ir 20 un vairāk gadu. Salīdzinošs piemērs: ruberoīds kalpo 5 gadus, poliuretāns bez aizsargkārtas – arī 5 gadus.

Nebaidās pat no sitiena ar āmuru

Dzīvojamās mājas Rostokas ielā 54 īpašnieki par savas mājas jauno jumta segumu 558 kvadrātmētru platībā samaksās 14 tūkstošus eiro. Viņi uzskata, ka šādā veidā būs ietaupījuši uz kārtējo remontu rēķina un arī nomaļi nākotnē, jo jaunais segums kalpos vismaz 25 gadus. Katrā ziņā iedzīvotāji izskatīja vēl citu variantu, piemēram, vecās paaudzes poliuretāna segumu.

Ja plānojat jumta remontu, uzziniet par materiālu vairāk. Video par to, kā poliuretāna segums tiek uzklāts, ir redzams šeit: <https://www.youtube.com/watch?v=1MxY9jY-Ors>.



Sīku informāciju par visiem piedāvātajiem materiāliem atradīsiet mājaslapā: www.tecnopol.lv.

Uzņēmuma *Building House* biroja adrese: Maskavas iela 116, Rīga.

Tālrunis +371-20555333.

Uzņēmums Facebook – <https://www.facebook.com/Tecnopol.lv/?fref=ts>.

Mājas vecākais Grigorijs Budniks kopā ar mūsu uzņēmuma speciālistiem uzkāpa uz jumta, kurš bija pārklāts ar poliuretānu apmēram pirms pieciem gadiem. Ja mājas iedzīvotāji būtu taupījuši naudu un neuzklātu papildu UV aizsargslāni, tad jumts jau varēja uzrādīt pirmās noturības pazīmes. Tāpat šo segumu, ķerot kukaņus uz gaišās virsmas, varēja būt saknābājuši putni. Vecās paaudzes poliuretāna segumu ļoti uzmanīgi jātīra ziemā, jo membrānu var nejausi saplēst.

– Vai jaunās paaudzes segumu putni nekānās?

– Tam nav bīstams pat trieciens ar āmuru. Tas ir ļoti ciets un izturīgs materiāls.

Kārtējais remonts – pašu spēkiem

– Kā šādā gadījumā var veikt kārtējos remontdarbus?

– Jaunās paaudzes poliuretānu principā nenomē. Ja kādam ir izdevies to sabojāt, piemēram, kabeļoperatoriem, velkot vadus, mājas vecākais to viegli var salabot pats. Atliek vienīgi akurāti izgriezt sabojātās membrānas posmu, sagruntēt virsmu un caurumu noklāt ar mastikas kārtu. Tas arī viss.

– Vai jumtus var noklāt arī ziemā?

– Nē. Laikapstākļi ir svarīgi. Darbi jāveic sausā laikā, pie ērgaisa temperatūras, kas nav zemāka par +7°.

Kā noslēgt trīspusēju līgumu?

– Mājā Rostokas ielā 54 jumta remontdarbi tika veikti uz trīspusēja līguma pamata, tas nozīmē, ka iedzīvotāji paši izvēlējās gan

materiālu, gan darbu izpildītāju. Vai citu māju dzīvokļu īpašnieki var rīkoties tāpat?

– Protams. Cilvēkiem ir jāsaprot – ja viņu māju apsaimnieko pašvaldības uzņēmums, izvēlēties pašiem un neņemt par labu to, ko par visu varu piedāvā apsaimniekotājs, var, noslēdzot trīspusēju līgumu, kur viena līgumā iesaistītā puse ir pārvaldnieks, otra – darbu veicējs, bet trešā – dzīvokļu īpašnieku pārstāvis. Dzīvokļu īpašnieku pārstāvis tiek ievēlēts kopsapulcē ar 50% +1 balss piekrišanu. Pēc tam viņš izvēlas nepieciešamo materiālu un darbu izpildītāju, ko apstiprina dzīvokļu īpašnieku vairākums. Tas ir ilgstošs un sarežģīts process, bet noteikti atmaksājams.

Kad mēs sākām darbu uz mājas Rostokas ielā 54 jumta, pie mums vērsās arī citu māju pārstāvji – pētīja jauno materiālu un uzdeva jautājumus.

Vai jaunais segums der arī privātmājai?

– Vai privātmājas īpašnieks arī var izmantot šo poliuretāna mastiku?

– Privātmājas īpašnieks pie mums var iegādāties šķidru materiālu par 7 eiro litrā. Viena kvadrātmetra noklāšanai būs nepieciešami 1,5 līdz 2 litri. Šo mastiku saimnieks ar otu pats var uzklāt vecajam segumam – azbestcements plāksnēm, tēraudam vai citam pamatam. Plakanajiem daudzdzīvokļu māju jumtiem mēs materiālu klājam ar karsto uzklāšanas metodi.

Jebkurā gadījumā iedzīvotājiem iesaku meklēt uzņēmumus, kas ar poliuretānu strādā par adekvātām cenām. Ir zināmi gadījumi, kad pakalpojums (materiāls kopā ar darbu) tiek piedāvāts par 50 eiro/kvadrātmetrā. Mūsu uzņēmums šo darbu veic uz pusi lētāk. **K**