

# Darīsim KOPĀ!

## UZMANĪGI, ELEKTRĪBA!

3. lpp.

Pārvaldniekam ir pienākums pārbaudīt elektroapgādes sistēmu daudzdzīvokļu mājā

## KĀ VEIKT PIRMSTERMIŅA VERIFIKĀCIJU?

Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieprasīt mājas kopējā ūdens patēriņa skaitītāja pārbaudi

12. lpp.

№2 (138), februāris 2020 [www.kopaa.lv](http://www.kopaa.lv) Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

## „JĀSTIPRINA SAVSTARPĒJĀ CIENĀ STARP PĀRVALDNIĒKU UN IEDZĪVOTĀJIEM!”



*Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldes vadītājs  
Juris Vidžis – par nozares jaunumiem un neseno  
Valsts kontroles revīzijas ziņojumu*

2., 4.–5. lpp.

10. lpp.

## „PROBLĒMA IR VISAS VALSTS LĪMENĪ!”

Pārvaldnieki gaida likumdevēju enerģisku rīcību privātīpašniekiem piederošās zemes jautājumā sakārtošanā, ilgāk atlikt nav iespējams



# JURIS VIDŽIS: „JĀSTIPRINA DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU UN PĀRVALDNIIEKA SAVSTARPĒJĀ CIENĀ UN UZTICĒŠANĀS!”

Uzņēmuma *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* vadītājs komentē jaunumus mājokļu pārvaldīšanas nozarē un nesenos Valsts kontroles revīzijas rezultātus

Marina MATROŅINA

**Kas mainījies dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nozarē pagājušajā gadā, un kādas pārmaiņas dzīvokļu īpašniekus gaida tuvākajā nākotnē? Uz šiem aktuālajiem jautājumiem atbild ilggadējs un pieredzējis praktiķis – uzņēmuma *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde* (turpmāk – *JNĪP*) valdes loceklis Juris Vidžis.**

Šogad *JNĪP* svinēs 22 darbības gadu jubileju. Uzņēmums Jelgavā apkalpo vairāk nekā 400 daudzdzīvokļu māju, kurās 98% dzīvokļu īpašnieku ir noslēguši pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumus, tādā veidā uzticot sava mājokļa pārvaldīšanu *JNĪP*.

Uzņēmums cenšas būt viens no visprogresīvākajiem pārvaldniekiem Latvijā. Tieši jelgavnieki pirmie Latvijā izveidoja informatīvo sistēmu internetā, kurā dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja ne tikai atrast visu informāciju par māju un personīgajiem norēķiniem, bet arī apmainīties viedokļiem ar pārvaldnieku un savā starpā. Savukārt kopš 2020. gada virtuālā vidē iespējams pieņemt lēmumus balsojot. Šogad *JNĪP* organizē starptautisku konferenci par pārvaldīšanas procesa digitalizācijas iespējām, uz kuru aicinās partnerus no Vācijas, Šveices, Baltkrievijas un Ukrainas. Ar šo konferenci uzņēmums atzīmēs savas informatīvās sistēmas desmitgadi.

*JNĪP* aktīvi darbojas Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijā. Tas pārvaldniekam dod iespēju visaugstākajā līmenī piedalīties ar

nozāres darbības uzlabošanu saistītos pasākumos. Nerisinātu vai līdz galam neatrisinātu jautājumu joprojām ir ļoti daudz.



– Mēs esam pārliecināti, ka ir pienācis laiks noteikt katras daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopības statusu, – uzskata J. Vidžis. – Diemžēl Latvijā līdz šim laikam ir visai vāja izpratne par kopības institūciju: tā ir juridiska vai fiziska persona (jēdziens *kopība* visbiežāk tiek jaukts ar *dzīvokļu īpašnieku biedrību* un to, ka kopībā nav iespējams iestāties pēc īpašnieka brīvas izvēles – *red. piezīme*).

Piemēram, Vācijā dzīvokļu īpašnieku kopība ir daļēji juridiska persona, par kuru ziņas tiek ietvertas speciālā reģistrā.

– **Ko mainīs tas, ja Latvijā tiks ieviesta dzīvokļu īpašnieku kopības statusa definīcija?**

– Tas ne tikai stiprinās dzīvokļu īpašnieku atbildību, bet arī atvieglos sadarbību ar pārvaldnieku. Mēs, piemēram, uzskatām, ka tieši kopības statusa trūkums daudzējādā ziņā kļūva par bremzējošo faktoru iespējai izmantot

visus siltināšanas programmas piedāvājumus un nākamībā tas turpinās bremzēt jebkuras dzīvokļu jautājuma sakārtošanas aktivitātes valsts vai pašvaldību mērogā, ja tās skars finanšu līdzekļu piesaistišanu.

– **Domājat, ka būs iespēja reģistrēt tūkstošiem dzīvokļu īpašnieku kopību?**

– Es pavisam nemēģinu teikt, ka dzīvokļu īpašniekiem nāksies patstāvīgi veidot un reģistrēt juridisku personu – tam mums ir *Biedrību un nodibinājumu likums*, kurā ir noteikta dzīvokļu īpašnieku biedrību nodibināšanas kārtība. Katrai īpašnieku kopībai juridisks statuss būtu jāpiešķir automātiski.



– Vēl viena nopietna problēma Latvijā saistīta ar nepilnībām likumdošanā attiecībā uz mājas dzīvokļu īpašnieku reģistra vešanu. It kā gluži nebūtiska lieta, kas reizēm var novest pie nopietnām sekām.

– **Kādām gan?**

– Bieži jaunais dzīvokļa īpašnieks pēc pirkuma-pārdevuma līguma noslēgšanas nespēj reģistrēt īpašumu zemesgrāmatā. Saskaņā ar likumu dzīvoklis joprojām pieder pārdevējam. Viņam arī ir pienākums apmaksāt rēķinus. Var būt situācijas, kad pirkuma līgumā ir atrunāta rēķinu apmaksas kārtība, bet jaunais īpašnieks to var neievērot. Rezultātā pārvaldnieks dzīvokļu īpaš-

nieku vārdā ir spiests sākt sarežģītu tiesvedību, kurā katra no pusēm cenšas piedzīt parādu. Jautājums – kam visas šīs problēmas?

Patlaban dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu un īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā. Ko darīt gadījumos, kad cilvēks vienkārši nevēlas nostiprināt zemesgrāmatā ziņas par savu īpašumu? Līdz šai dienai neviens normatīvais akts šai procedūrai nav paredzējis termiņu. Tikai Ministru kabineta noteikumos Nr.908 *Mājas lieta vešanas un aktualizēšanas noteikumi* 22.3.pantā noteikts, ka [dzīvokļa] īpašnieka maiņas gadījumā jaunais īpašnieks par to paziņo mājas lietas kārtotājam 10 darbdienu laikā pēc īpašumtiesību nostiprināšanas attiecīgajā zemesgrāmatā, iesniedzot zemesgrāmatas apliecības kopiju. Praktiskajā dzīvē šī prasība reti tiek ievērota, tādēļ no likumdošanas viedokļa lielu lomu nespēlē.

– **Kā pārvaldnieki ar šo lietu tiek galā?**

– Reāli pārvaldnieks katrā mājā veido dzīvokļu īpašnieku reģistru, kurā cenšas norādīt aktuālāko informāciju. Tas ir ļoti svarīgi, jo tikai dzīvokļa īpašniekam ir balsstiesības lemt jautājumus, kuri saistīti ar mājas pārvaldīšanu un tikai dzīvokļa īpašniekam ir atļauts pieprasīt un iegūt no pārvaldnieka ziņas un dokumentus par mājas pārvaldīšanu. Ja pārvaldniekam nav aktuālas informā-

cijas, tad šos datus var iegūt nepiederošas personas, kaut vai iepriekšējais īpašnieks.

Šajā saistībā minēšu vēl kādu ļoti nopietnu problēmu: pašlaik Latvijā visi parādi par pārvaldīšanu un saņemtajiem pakalpojumiem ir dzīvokļa īpašnieka parādi. Taču būtu jāsaprot, ka parādus vajadzētu piesaistīt dzīvoklim, bet ne īpašniekam.

– **Par šo jautājumu jau daudzus gadus notiek diskusijas Saeimā!**

– Man nav saprotams, kādēļ jautājums joprojām ir neatrisināts. Minēšu piemēru: pašlaik pēc spēkā esošā likuma dzīvokļu īpašnieki, pārvaldnieki vai pakalpojumu sniedzējs ir spiesti norakstīt visus parādus, kuri ir nesamaksāti pēc dzīvokļu īpašnieka maksātspējas procesa. Ja parāds būtu piesaistīts nevis īpašniekam, bet īpašumam, tad nezustu cerība to atgūt.



– **Izskatās, ka Saeimai trūkst politiskās motivācijas šo problēmu risināt. Tāpat kā dalītā īpašuma jautājumu. Pirms gada par to rakstījām, vai ir kas mainījies?**

– Jautājuma sakārtošana par privātīpašniekiem piederošo zemi zem daudzdzīvokļu mājām tik tiešām ir ievilkusies. Jāatgādina, ka 2019. gada maijā pēc Konstitucionālās tiesas lēmuma tika atcelts maksimālās maksas apmēra regulējums. Pagājušajā gadā nomas maksa atgriezās pie 6% no zemes kadastrālās

Turpinājums 4.–5. lpp. →

**MAINĀM visai mājai vecos dzīvokļu ūdens skaitītājus pret C klases mēraparātiem ar datu attālinātas nolasišanas iespēju**

**25 GADU PIEREDZE**

**Uzskaitē BEZ patēriņa korekcijas**

☎ 20040513

[info@sistemsserviss.lv](mailto:info@sistemsserviss.lv)

**KREMATORIJA APBEDIŠANAS NAMS**

**JAUNA KREMATORIJA UN APBEDIŠANAS PAKALPOJUMI**

Licencētā krematorija Latvijā ar tiesībām sniegt kremācijas pakalpojumus drošs un uzticīgs palīgs ar atbalsta funkcijām sēru un sāpju brīdī

Diennakts MORGS: 20 01 83 33 (00-24)

**BIROJS RĪGĀ:** Aptiekas iela 13, Rīga

**ATVADU ZĀLE RĪGĀ:** Jēkabpils iela 28, Rīga

**BIROJS un ATVADU ZĀLE VALMIERĀ:** "Krematorija", Valmiera, pie Kocēnu kapiem, tālr. 20888989

[www.krematorija.lv](http://www.krematorija.lv) • [www.valmieraskrematorija.lv](http://www.valmieraskrematorija.lv) • [www.krematorijariga.lv](http://www.krematorijariga.lv)

Vācijas ražotāja apkures radiatori "KERMI"

25% atlaide no veikala cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

**SIA SANREMS**

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

Tālr. 67612523, 67627695, 26327967

Kandavas iela 41a, Rīga

# UZMANĪBU, JAUNAS PRASĪBAS ELEKTROIETAĪŠU EKSPLUATĀCIJĀ

## Par to, kā pārvaldniekam jāpārbauda mājas elektrosistēmas drošība

Viktors IVANOVS,  
JNĪP remonta nodaļas vadītājs

**Sākot ar 2017. gadu, dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums reizi 10 gados pasūtīt sava dzīvokļa elektrosistēmas termogrāfisko pārbaudi. Savukārt pārvaldniekam ir pienākums tādu pašu termogrāfisko pārbaudi veikt elektrosistēmām dzīvojamās mājas koplietošanas telpās. Uzņēmums Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) šādas pārbaudes veic regulāri.**

Ministra kabineta noteikumi Nr. 238 *Ugunsdrošības noteikumi* nosaka, ka nepieciešams veikt šādas elektroinstalācijas pārbaudes:

- elektroinstalācijas izolācijas pretestības mērījumus;
- elektroiekārtu, zemējuma ierīces un zemējumvada vai metāliskās saites nepārtrauktības pretestības pārbaudi;
- zibens aizsardzības sistēmas pārbaudi.

Turklāt, sākot no 2017. gada 1. septembra, nepieciešams veikt elektroinstalācijas kontaktu savienojumu kvalitātes, piemēram, nozarkārbā, elektro-sadales skapī (sadalnē), aizsargierīču uzstādīšanas vietās, pārbaudi ar termokameru. Tas ir jauns elektroinstalācijas pārbaudes veids. Pārbaudi nepieciešams veikt vienu reizi desmit gados.

Ko nozīmē pārbaude ar termokameru (termogrāfiskā diagnostika)?

Visi objekti izstaro siltumu (neredzamā enerģijas forma). Siltuma enerģijas pārveidošana redzamajā attēlā ir infrasarkanā termogrāfija. Termogrāfiskā diagnostika ļauj infrasarkanā starojuma spektrā noteikt temperatūru sadalījumu uz elektrisko un mehānisko iekārtu virsmām. Pārbaude iespējama bez kontakta ar iekārtu un nepārtraucot tās darbu. Analizējot šo temperatūru sadalījumu, var noteikt vietas, kurās sagaidāms bojājums vai avārija vēl pirms to iestāšanās.

Lai daudzdzīvokļu mājā veiktu pārbaudi ar termokameru, iepriekš nepieciešami sagatavošanās darbi: elektroinstalācijas shēmas precizēšana, elektroietaišu vizuālā pārbaude un defektu novēršana un attīrīšana no putekļiem. Infrasarkanā enerģija neiet cauri vairākiem cietiem materiāliem. Tas nozīmē, ka sadales skapja durvis ir jāatver, tāpat jānoņem priekšējie paneļi. Pati pārbaudes procedūra, kā arī tās rezultātu apstrāde aizņem daudz laika.

Piemēram, lai veiktu elektroinstalācijas kontaktsavienojumu pārbaudi divpadsmit stāvu dzīvojamā ēkā, nepieciešams veikt un apstrādāt aptuveni 60–70 termoattēlus.

Lai veiktu visas nepieciešamās elektroinstalācijas pārbaudes, tiek izmantoti septiņi dažādi mēraparāti, kuri savlaicīgi ir jāpārbauda (kalibrēti) Latvijas nacionālajā metroloģijas centrā.

Iepriekš aprakstītais pierāda, ka daudzdzīvokļu mājas elektroinstalācijas pārbaude ir darbietilpīga procedūra, kura notiek ne mazāk kā 3–4 dienu laikā un prasa ievērojamas izmaksas – atkarībā no mājas lieluma var svārstīties no 600 līdz 1400 eiro. MK noteikumu Nr. 238 grozījumu projekts paredz uzlikt par pienākumu papildus veikt cilpas fāze–nulle pilnās pretestības pārbaudi. Tas nozīmē, ka darbu izmaksas būs vēl lielākas.

Dzīvojamās mājas iekšējo maģistrālo kabeļu un sadales skapju normatīvais kalpošanas laiks ir 20 gadi, dzīvokļu

slēgtās elektroinstalācijas kalpošanas laiks – 40 gadi. Lielākā daļa dzīvojamu māju ir uzbūvētas pirms 40 līdz 60 gadiem. Tas nozīmē, ka elektroinstalācijas pārbaudes ir ļoti svarīgas.

Svarīga arī šāda nianse – termogrāfiskā diagnostika tikai konstatē situāciju pārbaudes laikā, bet neuzlabo elektroinstalācijas tehnisko stāvokli, kā arī nedod garantiju nevainojamai kalpošanai līdz nākamajai pārbaudei pēc 10 gadiem. Atgādinām, ka dzīvojamās mājas elektroietaišu ekspluatācijas nodrošināšanai obligāti ne retāk kā vienu reizi gadā jāveic elektroietaišu vizuālā pārbaude. Ņemot vērā dzīvojamās mājas kalpošanas laiku, dzīvokļa īpašniekam ļoti savlaicīgi jādomā par sava dzīvokļa un mājas koplietošanas telpu elektroinstalācijas renovāciju.

Nobeigumā vēlamies atgādināt, ka tiesības veikt elektroinstalācijas pārbaudi ir tikai sertificētam speciālistam. Ja dzīvokļa īpašnieks pasūta elektroinstalācijas pārbaudi, pirms darbu veikšanas obligāti jāpārliedz, vai speciālista sertifikāts atļauj veikt elektroietaišu tehnisko parametru mērīšanu un pārbaudi, kā arī vai sertifikātam nav beidzies derīguma termiņš. Pārbaudes aktam jābūt noformētam atbilstoši Ministra kabineta noteikumu Nr. 238 prasībām. Aktam pievieno darba veikšanas tiesību apliecinājošu dokumentu, mēraparāta kalibrēšanas sertifikātu kopijas un pārbaudītā objekta elektroinstalācijas shēmas. **K**



Rīgas apsaimniekotāju asociācijas  
portāls

**www.RigAA.lv**

Viss par māju apsaimniekošanu

Gaidām Jūsu jautājumus uz e-pastu [info@rigaa.lv](mailto:info@rigaa.lv)

Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU  
APSAIMNIEKOTĀJS**

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

Rīga, Gogoļa 5, tālrunis 67893079, [info@rna.lv](mailto:info@rna.lv)

## AVĪZI BEZ MAKSAS VAR SAŅEMT:

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

**Nākamo „Darīsim Kopā!” numuru  
gaidiet 19. martā**

**Darīsim  
KOPĀ!**

Avīze  
„Darīsim  
Kopā!”

Izdevējs:

SIA „EGO projekts”

Reģistrācijas numurs: 000703294

Tālrunis: 29172377

Reklamas nodaļa: 2914/618

<http://www.kopaa.lv>

E-pasts: [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)

Rīga, Gogoļa iela 5, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas

apsaimniekotāju asociāciju

iespiests: SIA „Poligrāfijas grupa

Mūkusalā”

Tirāža: 20 000

# JURIS VIDŽIS: „JĀSTIPRINA PĀRVALDNIIEKA SAVSTARPĒJĀ

← Turpinājums no 2. lpp.

vērtības gadā. Savukārt gadījumos, kad starp dzīvokļu un zemes īpašnieku izceļas strīds, nomas maksas apmēru nosaka tiesa.

**– Kā ar zemes nomas jautājumu tiek galā Jelgavā?**

– Jelgavnieki ir sapratuši, ka par svešas zemes izmantošanu tik un tā būs jāmaksā pat tad, ja īpašnieks gadiem par sevi nebūs atgādinājis. Lai ātrāk uzkrātu nepieciešamo līdzekļu apjomu, šādu māju dzīvokļu īpašnieki reizēm izlemj nedaudz paaugstināt pārvaldīšanas maksu. Šī maksa tiek novirzīta zemes īpašnieka prasību apmierināšanai.

Kopumā Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijā dominē ļoti radikāls viedoklis attiecībā uz dalīto īpašumu: *kurš šo putru ar saimnieku zemi ir savārijis, tam tā arī ir jāizstrebj.*

**– Jūs domājat – valsts?**

– Protams. Galvenā privāttīpašnieku zemes problēma ir saistīta ar ļoti dārgo iespēju to izpirkt. Nesen tika veikti aprēķini, kuri parādīja, ka jelgavniekiem, kuri piekristu izpirkt saimnieka zemi, nāktos maksāt 500–600 eiro no katras mājsaimniecības. Savukārt, ja būtu izveidota valsts atbalsta programma, kas ļautu cilvēkiem maksājumu grafiku izveidot uz 10 gadiem, tad praktiski ikviens Jelgavas iedzīvotājs, kura īpašums atrodas uz saimnieka zemes, varētu atļauties zemi izpirkt. Tikai – nekādas atbalsta programmas nav. Ja mēs paskatāmies uz Rīgu, kur zemes cenas ir pavisam citas, tad katrai ģimenei, lai zemi izpirktu, būtu jāmaksā 5000–6000 vai vēl vairāk eiro. Saprotams, ka bez valsts atbalsta programmas tas praktiski nav iespējams.

■ ■ ■

**– Patlaban Saeima skata vēl kādu interesantu grozījumu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, kurš pārvaldniekam dos tiesības avārijas gadījumā iekļūt dzīvoklī bez dzīvokļa īpašnieka klātbūtnes. Vai jums tas šķiet saprātīgi?**

– Jautājums tik tiešām ir svarīgs, un mēs Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijā uzskatām, ka būtu pārsteidzīgi dot pārvaldniekam tiesības patstāvīgi novērtēt situāciju, lai nesankcionēti atvērtu durvis dzīvoklim, kurā ir atgadījusies avārija. Ir arī saprātīgāki varianti. Pēc grozījumu veikšanas varētu paredzēt šādu kārtību: lai saņemtu sankciju atvērt durvis, nepieciešamības gadījumā pieaicinot Valsts policijas vai Ugunsdzēsības dienesta inspektoros, pārvaldniekam jāsa-

ņem dežūrtiesneša vai dežūrprokurora atļauja.

**– Runājot par avārijām. Ja mājā plīst ūdensvads un tas ir par pamatu apdrošināta dzīvokļa saliešanai, apdrošināšanas kompānijas vairo apsaimniekošanas uzņēmumu, kurš it kā esot bijis nevērīgs. Ko par to domā pārvaldnieki?**

– Patlaban pārvaldniekiem ir sarežģītas attiecības ar dzīvokļu īpašumu apdrošinātājiem. Kā mēs zinām, pavisam nesen bija Valsts kontroles ziņojums par dzīvojamo māju stāvokli. Revīzijas ziņojumā ir teikts, ka apdrošināšanas kompānijas, veicot īpašuma apdrošināšanu, novērtē dzīvojamās mājas un tās inženierkomunikāciju tehniskā nolietojuma pakāpi. Nevar piekrist Valsts kontroles revīzijas ziņojumam: Jelgavā un, kā apgalvo kolēģi, citās Latvijas pilsētās tas tā nav. Tālāk Valsts kontroles revīzijas ziņojumā ir teikts, ka apdrošināšanas prēmija palielinās atkarībā no mājas nolietojuma pakāpes – jo nolietojuma pakāpe lielāka, jo vairāk maksā apdrošināšanas polises īpašnieks. Vēlreiz vēlos izskaidrot šo apgalvojumu – tikai ēkas pārvaldnieks vislabāk zina mājas nolietojuma pakāpi, taču neviena apdrošināšanas kompānija, noformējot polisi, pie mums nav vērsusies.

Pašlaik ir tā – apdrošināšanas kompānijas noformē polises un izmaksā prēmiju, piemēram, ūdensvada plīsuma rezultātā nolietam dzīvoklim, bet pēc tam regresa kārtībā vērsas pret pārvaldnieku, prasot kompensāciju par savlaicīgi neveiktu vizuālo apsekošanu un avārijas pieļaušanu. Mēs kā pārvaldnieki uzskatām, ka neesam spiesti

**„Manuprāt, par obligātās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apjomu būtu jādomā valsts mērogā. Ja šo maksu apstiprinātu Sabiedrisko pakalpojumu regulatora, iedzīvotāji tam uzticētos daudz vairāk.”**

veikt to inženierkomunikāciju vizuālo apsekošanu, kuras saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem ir sasniegušas kapitalizācijas termiņu – kalpošanas laiks ir beidzies un tās ir nolietojušās. Tas nozīmē, ka pašiem dzīvokļu īpašniekiem ir jāpieņem lēmums par cauruļvadu nomaiņu un jāizlemj veids, kā šiem darbiem tiks nodrošināts fi-



Juris Vidzis, JNIP valdes loceklis

nansējums. Pārvaldnieks iesaistās ar visu iespējamo palīdzību, piemēram, informē, izveido darbu izmaksu tāmes, organizē darbus utt. Tikai jāatceras viens – ja iedzīvotāji nenodrošina finansējumu, pārvaldnieks pats neveiks nevienu darbu.

Uzskatu, ka šī iemesla dēļ konfliktu starp apdrošināšanas uzņēmumiem un pārvaldniekiem ir jārisina radikāli: pirmkārt, piespiest apdrošināšanas kompānijas pirms darījuma slēgšanas tik tiešām noskaidrot mājas patieso tehnisko stāvokli; otrkārt, atbrīvojot ēkas pārvaldnieku no atbildības par gadījumiem, ja avārija notikusi kalpošanas laiku pārdzīvojušām komunikācijām.

■ ■ ■

**– Jūs jau pieminējāt Valsts kontroles ziņojumu, kurā bija teikts, ka mūsu valstī daudzas mājas pamazām pārvēršas par drupām. Kā jūs vērtējat šo apgalvojumu?**

– Pētījums ir veikts, un tā secinājumi tik tiešām ir ārkārtīgi svarīgi. Kāds cēlonis ir ļoti daudzu māju kritiskajam

stāvoklim? Es teiktu, ka tās ir sekas vienotas mājokļu politikas trūkumam, kuras mums valstī nav kopš 2007. gada. Mums ļoti nepieciešams valsts redzējums, kurā būtu skaidri definēti nozares mērķi un noteiktas prioritātes. Pamatojoties uz šīm nostādnēm, varētu izstrādāt normatīvos aktus.

Bez plāna dzīvojamais fonds tik tiešām kļūst nelietojams. Tiesa, pētījuma laikā Valsts kontrole atradusi arī trīs vaininiekus: tie, izrādās, ir dzīvokļu īpašnieki, pārvaldnieki un pašvaldības. Šādam slēdzienam es nevaru piekrist! Kur tad paliek ceturta ieinteresētā puse – valsts.

**– Vai jūs varat tādus apgalvojumus atspēkot?**

– Iesākumā atcerēsimies, kā iedzīvotāji kļuva par privāttīpašniekiem. Pagājušā gadsimta 90. gados tika pieņemts likums *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju*, kurš iedzīvotājiem ļāva privatizēt katram savu dzīvokli. Jautājums – vai dzīvojamais fonds bija sagatavots nodošanai privātās rokās un vai kļūšanai par privāttīpašniekiem bija sagatavoti iedzīvotāji – līdz tam tipiski patērētāji? Beigu beigās – vai dzīvokļu privatizācijas cena atbilda mājas kopējām tehniskajām stāvoklim un nolietojuma pakāpei? Nē, nē un nē, tādēļ tagad mēs izbaudām valsts pieļauto seno kļūdu augļus pilnā apmērā.

**– Ko valstij vajadzēja izdarīt pirms 20–25 gadiem, lai kļūdas nepieļautu?**

– Pirmkārt, valstij ir jāuzņemas atbildība par to, ka jaunie privāttīpaš-

nieki netika apmācīti par tādiem būt. Kaut arī Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija bija sagatavojusi metodiskās izdales brošūras, to mērķis bija pamudināt dzīvokļu īpašniekus atsācīties no namu pārvalžu profesionālēm, dibināt kooperatīvās sabiedrības un sākt mājas pārvaldīt pašiem. Nevēlos noniecināt pārvaldīšanas formu, jo katrai ir tiesības pastāvēt, tomēr atgādināšu, ka katra atsevišķa māja ir pilsētas vienotās infrastruktūras sastāvdaļa. Ja cilvēks, kurš nav profesionālis, sāks pārvaldīt atsevišķu pilsētas infrastruktūras daļu, kaut arī nelielu, var rasties lielas problēmas. Atkārtotju vēlreiz, ka nenoliedzu šādu pārvaldīšanas formu, bet uzskatu, ka pārvaldniekam, kaut arī vissīkākajā struktūrā, ir jābūt ar zināšanām, kuras atbilst noteiktam kvalifikācijas līmenim. Neskatoties uz prasībām likumā, patlaban valsts pieļauj īpašniekiem bez pieredzes un izglītības pašiem pārvaldīt savu māju.

■ ■ ■

**– Valsts kontroles revīzijas ziņojuma noslēgumā minēts, ka dzīvojamo māju nonāksana teju vai nelietojamā stāvoklī ir dzīvokļu īpašnieku atbildība, jo viņi nevēlas pietiekami daudz ieguldīt. Tas nozīmē, ka vaina nav pārvaldniekā, bet gan finanšu līdzekļu apjomā, kurus nodrošina dzīvokļu īpašnieki.**

– Lai noteiktu, kāds maksājumu apjoms ir pietiekams mājas uzturēšanai kārtībā, ir jāmaina normatīvais regulējums.

# DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU UN CIENĀ UN UZTICĒŠANĀS!

Paskaidrošu ar piemēru no Jelgavas: pilsētā lielākā daļa dzīvokļu īpašnieku savas mājas pārvaldīšanas tiesības ir pārņēmuši un ar mums kā pārvaldnieku noslēguši pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu. Tas nozīmē, ka viņi paši pieņem lēmumu par pārvaldīšanas maksas lielumu, savukārt prakse rāda – ja kopsapulcei būs kaut mazākā iespēja apsaimniekošanas maksu nepaaugstināt, viņi šo iespēju izmantos. Manuprāt, par obligātās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apjomu būtu jādomā valsts mērogā. Ja šo maksu apstiprinātu, piemēram, Sabiedrisko pakalpojumu regulators, iedzīvotāji tam uzticētos daudz vairāk. Tā mēs nonākam pie nākamā jautājuma – vai būtu pieļaujama šāda maksas ieviešana, zinot, ka daļa iedzīvotāju to nevarēs atļauties? Runa ir par vidējo ienākumu līmeni mūsu valstī. Un atkal nonākam pie sākumā minētā – ja valsts savus iedzīvotājus būtu sagatavojuši privātpašnieku lomai un vispirms izskaidrojuši, ka turpmāk ik mēnesi būs jāmaksā noteikta summa par mājas uzturēšanu, tad nebūtu pašreizējā situācija ar daļēji vai galīgi postā aizlaistiem īpašumiem.

■ ■ ■  
– **Daudzām padomju laikā būvētajām ēkām kalpošanas laiks ir teju beidzies. Jūsu viedoklis par to, kas notiks ar šiem īpašumiem pat pie visrūpīgākās apsaimniekošanas?**

– Šis jautājums ir ļoti savlaicīgs. Lēmums, uz kādiem nosacījumiem būs pieļaujama šo būvju ekspluatācija pēc to kalpošanas laika beigām, būs jāpieņem valstij, kā arī jāuzņemas pilna atbildība par sekām, jo nevienam līdz galam nav skaidrs, kādā stāvoklī atrodas katra konkrētā māja.

– **Kādu jūs redzat izeju?**

– Domāju, ka visām mājām, kurām saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem ir beidzies ekspluatācijas termiņš, ir jāveic tehniskā apsekošana. Speciālists, apsekojot mājas konstrukcijas un inženierkomunikācijas, precīzi var noteikt, kuras no tām vēl var kalpot, kuras – nekavējoties jānomaina. Ļoti iespējams, ka atradīsies konstruktīvie elementi, kurus nomainīt nebūs iespējams, tādēļ īpašnieki var saņemt slēdzienu – māju ekspluatēt aizliegts vai nav lietderīgi to atjaunot.

■ ■ ■  
– **Ko darīt gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieki uzreiz nevarēs samaksāt mājas atjaunošanas izmaksas?**

– Atbilde uz šo jautājumu daļēji ir dota Ministru kabineta noteikumos Nr.408 *Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi*, kurus izmanto dzīvokļu īpašnieku valdījumā nepārņemtajās mājās. Mūsaprāt, šiem noteikumiem vajadzēja būt ar vienreizēju pielietojumu, bet patlaban tie tiek pielietoti jau kuro gadu pēc kārtas.

Noteikumos ir skaidri pateikts, ka pārvaldniekam piedāvājumā jāietver maksājumi par turpmākajos periodos veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, ja tehniskās apsekošanas atzinumā ir secināts, ka dzīvojamās mājas turpmākās ekspluatācijas priekšnoteikums ir dzīvojamās mājas atjaunošana vai pārbūve. Mājas atjaunošanas maksu piedāvāja sadalīt uz trim gadiem. Ar to valsts pēc būtības bija apstiprinājusi mehānismu, kā visas mājas varētu atjaunot trīs gadu laikā. Tātad šī gada beigās mājas, kurās dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, būtu atjaunotas.

– **Kādēļ tas nenostādāja?**

– Mēs Jelgavā godīgi pacentāties šos noteikumus piemērot, tādēļ piedāvājām dzīvokļu īpašniekiem atbilstošu maksu. Visaugstākā maksa kādam namam sasniedza 20 eiro par vienu kvadrātmetru nākamajos trīs gados. Jautājums – vai to vispār kāds ir spējīgs samaksāt?

Visinteresantākais notika pēc tam. Kad bijām paziņojuši par jauno pārvaldīšanas maksu, mājas dzīvokļu īpašnieki pieņēma lēmumu par pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu. Pēc tam tās tik un tā palika mūsu klienti, tikai jaunajā statusā kopsapulcē atsakoties no *JNĪP* iepriekš aprēķinātās maksas.

**„Dzīvokļa īpašniekam ir jābūt prasīgam, tikai – nepārkāpjot robežu. Tas pats attiecas uz pārvaldnieku – bez uzmanības un cieņas pret klientu viņš darboties nevarēs.”**

■ ■ ■  
– **Esam pietiekami runājuši par visas nozares problēmām valstiskā mērogā, piedāvāju pastāstīt, kādi jaunumi ēku apsaimniekošanā sagaida tieši Jelgavas iedzīvotājus?**

– Uzņēmuma informatīvajā sistēmā ir izveidota iespēja pieņemt lēmumus virtuālajā vidē. Aktīvi izmantojot šo iespēju, esam pārliecinājušies, ka „virtuālās sapulces” ļoti atvieglo lēmumu pieņemšanu. Esam novērojuši, ka uz elektroniskā vidē izsūtītiem jautājumiem cilvēki reaģē ātrāk, kas ļauj operatīvi pieņemt lēmumu. Virtuālā vide palīdz arī tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri dzīvo un

strādā ārzemēs. Sasniegt šos cilvēkus, iesaistīt viņus māju pārvaldīšanā – lūk, katra mājas pārvaldnieka uzdevums.

Uzņēmuma darbībā ir iedzīvotājiem arī ne tik tikami jaunumi – sākot no šī gada 1. janvāra, esam slēguši visus norēķinu punktus, kuros iedzīvotāji varēja samaksāt rēķinus.

– **Kāds tam iemesls?**

– Šo punktu uzturēšanai nepieciešamo izmaksu pieaugums. Korekcijas ievieš pati dzīve – pieaugot iespējai pašiem dzīvokļu īpašniekiem apmaksu veikt distancēti, samazinās to cilvēku skaits, kuri izmanto norēķinu punktus.

– **Kā iedzīvotāji pašlaik norēķinās par saņemtajiem pakalpojumiem?**

– Esam noslēguši līgumu ar veikalu ķēdi *Maxima*, kas iedzīvotājiem šajos veikalos ļauj norēķināties ne tikai Jelgavā, bet arī visā Latvijā. Pakalpojuma maksa ir 0,50 eiro. Esam noslēguši līgumu arī ar uzņēmumu *Latvijas Pasts*. Komisijas maksa ir nedaudz augstāka – 0,90 eiro. Atgādinu, ka dzīvokļu īpašnieki var norēķināties uzņēmuma informatīvajā sistēmā, izmantojot katrs savu internetbanku, un šis pakalpojums ir bezmaksas.

Atziņu, ka patlaban izskatām iespēju ieviest maksu par rēķinu piegādi papīra formātā. Lielākā daļa klientu pašlaik saņem rēķinus virtuālajā vidē, izmantojot

informācijas sistēmu. Jo mazāks skaits vēlas saņemt papīra rēķinus, jo palielinās katra rēķina sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas.

– **Iespējams, ka daudzi būs neapmierināti ar šo jauno kārtību.**

– Galīgā lēmuma vēl nav, tādēļ nav pamata uztraukumam. Ja runājam par neapmierinātību, tad ir vēl kāda problēma, ar ko saskaramies ikdienā, – tā ir sarežģītā komunikācija ar klientiem, it sevišķi – pa tālruni. Sāksim ar to, ka daudzi zvanītāji nav dzīvokļu īpašnieki, tādēļ viņiem nav tiesību saņemt jebkādu informāciju no pārvaldnieka.

Esam noteikuši, kādu informāciju mūsu darbinieki drīkst sniegt telefoniski, bet kāda informācija ir izpaužama tikai personīgi, pirms tam jāpārliecinoties, vai to sniedzam dzīvokļa īpašniekam.

Ir klienti, kuri, sarunājoties ar mūsu darbiniekiem, ir rupji un nesavaldīgi. Vēlos atgādināt, ka laba pārvaldība ir iespējama tikai tad, ja starp klientu un viņa mājas pārvaldnieku valda savstarpēja cieņa un uzticība.

Ja dzīvokļu īpašnieki nenovērtēs tos, kuri pārvalda viņu īpašumus, tad drīz vairs nebūs pārvaldnieku – profesionāļu. Mēs to redzam jau pašlaik. Ja kādreiz pie mums darbā stājās jauni profesionāļi, tad tagad viņi vienkārši mūk no nozares, nevēlētos izjust klientu negatīvo attieksmi.

Ar to es nevēlos sacīt, ka dzīvokļu īpašniekiem, klusu ciešot, ir jāpieņem jebkuras pārvaldnieka izdarības. Gluži pretēji – dzīvokļa īpašniekam ir jābūt prasīgam, tikai – nepārkāpjot robežu. Robežu, aiz kuras ir viss personīgais – lamas, rupjība un nekaunība. Tas pats attiecas uz pārvaldnieku – bez uzmanības un cieņas pret klientu viņš darboties nevarēs. **K**

## KO DARĪT, JA KAIMIŅŠ SMĒĶĒ?



„Labdien, mans jautājums ir par smēķēšanu mājas kāpņtelpā! Dzīvoju daudzdzīvokļu mājā. Ir kāds cilvēks, kas diezgan regulāri smēķē kāpņtelpā (zinu, no kura dzīvokļa ir šī persona), bet citgarešu dūmi nāk manā dzīvoklī. Esmu vairākas reizes gan aizrādījusī, gan lūgusi iet ārā smēķēt, bet tas neko nelīdz. Vai, izsaucot policiju, šis smēķētājs ir jāpieķer smēķēšanas brīdī vai arī es varu norādīt dzīvoklī, kurā šī persona dzīvo?”

Atbild Rīgas pašvaldības policija:

– Likuma *Par tabakas izstrādājumu realizāciju, reklāmas un lietošanas ierobežošanu* 11. panta 1. punktā ir noteikti smēķēšanas ierobežojumi, to starpā aizliegums smēķēt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kāpņtelpās, gaitenēs un citās koplietošanas telpās. Gadījumā, ja netiek ievērots minētais aizliegums, jūs varat ziņot attiecīgā rajo-

na pašvaldības policijai un, pamatojoties uz jūsu rakstisku iesniegumu, vainīgā persona tiks saukta pie administratīvās atbildības.

Saskaņā ar likuma *Par tabakas izstrādājumu realizāciju, reklāmas un lietošanas ierobežošanu* 11. panta pirmās daļas 5.1. punktu smēķēt ir aizliegts uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju balkoniem un lodžijām. Ja kāds no mājas iedzīvotājiem pret

to pamatoti ieblīst, tas nozīmē, ka kaimiņam pēc jūsu aizrādījuma smēķēšana ir jāpārtrauc. Gadījumā, ja kaimiņš nereaģē uz jūsu aizrādījumiem, ar iesniegumu jāvērsas tuvākajā Rīgas pašvaldības policijas teritoriālajā pārvaldē.

Smēķēšanas aizliegums publiskā vietā citas personas klātbūtnē likuma *Par tabakas izstrādājumu realizācijas, reklāmas un lietošanas ierobežošanu* izpratnē nozīmē, ka personai, kura vēlas uzmēķēt, ir jāpārliecinās, lai ar šim darbībām nevienam netraucētu, kā arī jāizvēlas smēķēšanai atbilstoša vieta – tālāk no citām personām. Ja iepriekš minētais kādu iemeslu dēļ nav iespējams, smēķētājam apkārtējiem jāpalīdz atļaut un jāsaņem piekrišana šo darbību veikšanai. Pretējā gadījumā, ja persona smēķē, ignorējot apkārtējo iebildumus, viņi ir tiesīgi izsaukt policiju un lieci-

nāt. Tas būs par pamatu smēķētāja saukšanai pie likumā paredzētās atbildības arī tajā gadījumā, ja, ierodoties policijai, smēķētājs smēķēšanu jau būs beidzis.

Lai arī balkoni un lodžijas ir privāta telpa, tomēr atsevišķos gadījumos, tur smēķējot, dūmi iekļūst blakus esošo dzīvokļu logos un traucē kaimiņiem. Šādos gadījumos cietusi persona ir tiesīga vērsties policijā, kas pēc apstākļu pārbaudes ierosina administratīvā pārkāpuma procesu, noskaidro vainīgo personu un sauc viņu pie atbildības. Likumdevējs ir paredzējis ierobežot īpašuma tiesības lietot savu balkonu vai lodžiju pēc sava prāta tieši gadījumos, kad smēķēšana ir traucējusi konkrētai personai.

Likumdevēja paredzētais sods par smēķēšanu neatļautā vietā ir naudas sods līdz 15 eiro. **K**

# „SILTINĀŠANAS PROGRAMMA – SVARĪGS IEDZĪVOTĀJU ATBALSTA MEHĀNISMS!”

## Sagaida, ka 2023. gadā renovēto māju skaits Jelgavā pārsniegs 50

Liene VARGA

**Jelgavā aktīvi turpina atjaunot un siltināt dzīvojamo fondu: uz Eiropas fondu līdzfinansējumu šajā plānošanas periodā jelgavnieki finanšu institūcijā *Altum* iesnieguši 30 pieteikumus. Tas ir tādēļ, ka iedzīvotāji novērtējuši un izpratuši priekšrocības dzīvei atjaunotā ēkā – uzskata uzņēmuma *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* tehniskais direktors Oļegs Kukuts.**

### Piecas mājas jau siltinātas

Šī gada sākumā finanšu institūcija *Altum* paziņoja, ka ir izbeigta projektu pieņemšana valsts atbalsta programmā māju atjaunošanas darbiem. Pieejamā nauda ir rezervēta pieteikumu iesniegšanai, kuriem darbi būs jāpabeidz līdz 2023. gada 30. jūnijam. Ja viss izdosies, kā plānots, visā Latvijā būs par aptuveni 400 renovētām mājām vairāk.

Daļa māju, kuru renovācija tiek aktīvi gatavota šajā projektu iesniegšanas periodā, atrodas Jelgavā.

– Vēlos atgādināt, ka Jelgava ir pilsēta, kura viena no pirmajām sāka savu māju atjaunošanu, – stāsta *JNĪP* tehniskais direktors Oļegs Kukuts. – Pirmajā Eiropas kohēzijas fondu finanšu plānošanas periodā (finanšu līdzekļu apguve laikā no 2009. līdz 2013. gadam – red. piezīme) Jelgavā tika nosiltinātas 18 daudzdzīvokļu mājas.

Patlaban aktīvi īstenojamā finanšu līdzekļu apguves periodā esam jau nosiltinājuši 5 ēkas, vienā pašlaik aktīvi norit darbi, bet 23 mājām sagatavotā projektu dokumentācija ir iesniegta finanšu institūcijā *Altum*. Varam teikt, ka ar pārvaldnieka palīdzību šajās mājās ir veikti visi tehniskie sagatavošanas darbi un dzīvokļu īpašniekiem ir atlicis vienīgi pieņemt pēdējo lēmumu – piekrist vai atteikties no darbu sākšanas.

### Plānota 23 māju siltināšana

– Līdz 2023. gadam esam plānojuši pielikt visas pūles, lai kopumā 29 mājām būtu bijusi iespēja izmantot Eiropas fondu piedāvātās iespējas, – pavēstīja uzņēmuma tehniskais direktors.

Protams, ka šo līdzekļu apguves laikā var rasties dažādas problēmas. Piemēram, paši dzīvokļu īpašnieki var nepieņemt lēmumu par renovācijas darbu sākšanu, tā kā beidzamā gada laikā ir noticis ievērojams būvmateriālu un būvdarbu izmaksu kāpums, kas kopumā sadārdzinājis visu projektu. Diemžēl ir mājas, kur dzīvokļu īpašnieki, apsverot visus „par” un „pret”, atsakās no sākotnējā plāna. *JNĪP* pārstāvis stāsta:

– Šīs mājas diemžēl paliks neatjaunotas. Tas nepavisam nav labi, jo ir jādomā, kas ar tām notiks vēlāk. Pavisam nesen varējām iepazīties ar Valsts kontroles ziņojumu par valsts dzīvojamā fonda stāvokli. Revidenti secināja, ka ļoti daudzām mājām ir nepieciešams steidzams remonts. Tā ir taisnība – dzīvojamais fonds noveco un bez

kapitālieguldījumiem to uzturēt labā stāvoklī nav iespējams. Ja dzīvokļu īpašnieki neieguldīs savās mājās līdzekļus, ēkas drīz var kļūt dzīvošanai nederīgas.

Šādā kontekstā atjaunošanas programma būtu jāvērtē kā izdevīgākais no atbalsta mehānismiem, lai īpašnieki savu māju varētu atjaunot pašu spēkiem, izmantojot valsts sniegto līdzfinansējumu.

– Atminos, kā vairāk nekā pirms 10 gadiem – iepriekšējā plānošanas perioda sākumā – mēs piedalījāmies dzīvokļu īpašnieku sapulcēs, lai pārliecinātu cilvēkus izmantot iespēju saņemt Eiropas piešķirto finansējumu. Jāatzīst, ka, sākoties otrajam plānošanas periodam, situācija ir radikāli mainījies: daudzu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki, izprotot reālo situāciju, paši vērsās pie mums, lai uzzinātu par iespēju piedalīties savas mājas atjaunošanā, izmantojot valsts atbalsta programmu.

Interese bija tik liela, ka projektu gatavošanas laikā izveidojās reālas rindas. Tas arī ir saprotams, jo projektētāju Latvijā nav daudz, bet pieprasījums pēc viņu pakalpojumiem 2019. gadā strauji pieauga. Pēc Oļega Kukuta teiktā, mājām uz projektēšanas darbu sākšanu nācās gaidīt pat līdz pusgamam.

### Ko darīt tiem, kas nokavēja?

– Vai visām mājām, kuras Jelgavā vēlējās sagatavot dokumentus un iesniegt *Altum* projektu konkursā, izdevās to izdarīt savlaicīgi?

– Diemžēl, nē. Mēs darījām visu iespējamo, lai paātrinātu procesus, bet piecas mājās tomēr nepaspēja dokumentus iesniegt termiņā.

– Vai šo māju dzīvokļu īpašniekiem nāksies gaidīt līdzekļu piešķiršanas nākamo etapu, kurš varētu tikt pasludināts 2022.–2023. gadā?

– Es ļoti ceru, ka šo māju iedzīvotājiem tomēr izdosies piedalīties jau šajā programmā. Atminēsimies iepriekšējo plānošanas periodu, kad aptuveni 30% no projektu realizācijai rezervētās naudas palika neizlietota. Iemesli bija dažādi – visbiežāk paši dzīvokļu īpašnieki nespēja pieņemt lēmumu izmaksu apstiprināšanas sapulcē. Pamatojoties uz šo pieredzi, *Altum* jau sākotnēji ir pieņēmis mazliet vairāk projektu pieteikumu. Domāju, ka šajā plānošanas periodā māju, kuras nenonāks līdz galam, būs mazāk, tomēr var gadīties visādi. Tā kā *Altum*



Oļegs Kukuts, *JNĪP* tehniskais direktors

rūpīgi seko procesam, pieļaujams, ka jau 2021. gadā būs skaidrāka īstenošanas gaita un *Altum* varētu izsludināt papildu projektu pieņemšanu, tāpēc mājām būtu jābūt pilnīgi gatavām, lai paspētu noreagēt ātri pieņemt projektu un iesniegt sagatavoto dokumentāciju.

– Vai piecas mājas Jelgavā tam būs gatavas?

– Jā, dokumentācija tiks sagatavota, lai mēs būtu gatavi iesniegt projektus, tikko parādīsies tāda iespēja.

– Kas ar projektiem notiks, ja *Altum* tomēr neizsludinās projektu papildu pieņemšanu?

– Tad šīs mājas gaidīs nākamo plānošanas periodu. Pagaidām neviens nezina, kādi būs nākamo atbalsta programmu nosacījumi, bet Ekonomikas ministrija jau darbojas pie šo noteikumu izstrādānēm. Mēs ceram, ka jaunie noteikumi dzīvokļu īpašniekiem būs tikpat izdevīgi kā iepriekšējie.

Izmantojot šo iespēju, es vēlos pateikties visiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri izšķīrās par dalību programmā un ar sapratni izturējās pret visiem sarežģījumiem. Tagad mūs gaida ļoti sašņināts darba periods līdz 2023. gadam, kad ir jābūt izpildītiem visiem projektos paredzētajiem darbiem.

### Remontdarbi ir jāveic laikus

– Kā redzams, ne visiem dzīvokļu īpašniekiem izdodas vienoties par kompleksu mājas atjaunošanu. Vai uzņēmums palīdz mājām veikt atsevišķus dārgus darbus?

– Katrā ziņā. To mēs arī darām. Mūsu klienti, kuri vēlas veikt lielākus remontdarbus savās mājās, pieņem lēmumu un pie mums vērsas ar lūgumu uzņemties šo darbu organizēšanu. Ja mājai ir nepietiekami darbu veikšanai pieejamie naudas līdzekļi, mēs piedāvājam izmantot uzņēmuma kredītlīniju. Šeit gan jāatceras, ka runa ir par naudu, turklāt aizdotu naudu. Tas nozīmē, ka banka vēlēšies novērtēt mājas dzīvokļu īpašnieku maksāšanas disciplīnu, iespējamo komunālo

pakalpojumu apmaksas apmēru, var gadīties, ka interesi izrādīs par atsevišķu dzīvokļu īpašnieku kredītsaistībām.

Jāatzīst, ka dažreiz dzīvokļu īpašnieki atsakās no atsevišķu remontdarbu veikšanas augsto izmaksu dēļ. Piemēram, māja, kurai bija nepieciešama jumta seguma nomaiņa. Dzīvokļu īpašnieki nolēma neturpināt darbu augsto būvdarbu izmaksu dēļ. Lieta tāda, ka kopā ar jumta seguma nomaiņu bija paredzēts arī ventilācijas skursteņu remonts, jo šīs konstrukcijas daudzās mājās ir kļūvušas nelietojamas un bīstamas. Kas notiks, ja tiks saremontēts jumts bez skursteņu savešanas kārtībā? Virs jumta seguma esošie skursteņu gali turpinās dropt, un ķieģeļu gabali sabojās jauno jumta klājumu, kā arī apdraudēs mājas iedzīvotājus un garāmgājējus.

– Kā rīkoties pārvaldniekam, ja dzīvokļu īpašnieki ir tik tuvdzīgi un atsakās savest kārtībā skursteņus?

– Līdz šim šādi gadījumi bija vairāki – mums nācās lielus skursteņus ietīt aizsargājošā sietā, lai pasargātu no krītošām atlūzām garāmgājējus uz ietves vai transportlīdzekļus uz ielas braucamās daļas. Mēs saprotam, ka šīs ir tikai īslaicīgs pasākums un remonts skursteņiem būs nepieciešams tik un tā. Vēlos iedzīvotājiem atgādināt, ka avārijas remonts vienmēr ir dārgāks nekā savlaicīgi iepļānots.

### Pilsēta palielina līdzfinansējuma apjomu pagalmu labiekārtošanai

– Vai Jelgavā joprojām turpinās pašvaldības līdzfinansējuma piešķiršanas programma pagalmu labiekārtošanai?

– Programma ne tikai turpinās, bet 2020. gadā tā ir vēl vairāk pilnveidota. Ņemot vērā, ka iepriekšējā sezonā iedzīvotāji visai kūtri izmantoja piedāvātās iespējas, pašvaldība 2020. gadā ir palielinājusi līdzfinansējuma apjomu. Plānots, ka dzīvokļu īpašnieki no pilsētas saņems 50% no labiekārtošanas darbu izmaksām, bet ne vairāk par 20000 eiro. Šāda iespēja katrā mājā ļauj savu pagalmu savest kārtībā.

– Kādi darbi ir attiecināmi uz pašvaldības līdzfinansējumu?

– Tiek finansēti ietvju segumu nomaiņas, lietus ūdens kanalizācijas, bērnu laukumumu, apgaismojuma, atkritumu konteineru laukumumu ierīkošanas un citi ar to saistītie darbi. Pagājušajā gadā programmā piedalījās tikai viena mūsu pārvaldīšanā esoša māja. Jāpiebilst, ka programmā ir iespējams piedalīties vairākus gadus pēc kārtas, tādā veidā veicot apjomīgus labiekārtošanas darbus.

Iedzīvotājiem gribu teikt tikai vienu: kamēr pašvaldība piedāvā atbalstu, izmantojiet piedāvātās iespējas labiekārtot mājas apkārtni par puscenu.

– Pieņemsim, ka māja ir gatava piedalīties programmā un dzīvokļu īpašnieki šim mērķim ir uzkrājuši nedaudz naudas. Kā rīkoties tālāk?

– Vispirms mājas pārstāvjiem ir jāzina, kas ir jāsazinās ar pārvaldnieku un sava ideja jādara zināma. Tālāk pārvaldnieks sakārto vajadzīgo dokumentāciju – palīdzēs noformēt dzīvokļu īpašnieku lēmumu un iesniegs to pašvaldībā, sagatavos veicamo darbu projektu. Ja īpašnieki izlems pie darbiem ķerties nekavējoties, tad paspēs vēl 2020. gada projektu konkursā.

## Centralizētā kanalizācija – tas ir izdevīgi

– Vai joprojām turpina darboties arī pašvaldības līdzfinansējuma programma māju pieslēgšanai pie centralizētās kanalizācijas sistēmas?

– Jā, šī programma joprojām ir aktuāla. Ir izdoti Ministru kabineta noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu, bet daudz tālredzīgāks risinājums par savu sauso tualetu savešanu kārtībā ir mājas pieslēgšanās pilsētas centralizētajiem tīkliem.

– Kādēļ tas ir izdevīgi?

– Pēc minētajiem noteikumiem vietējās kanalizācijas sistēmas īpašniekam ir pienākums nodrošināt, lai notekūdeņu krājvertne būtu hermētiska un tiktu iztukšota tik regulāri, ka nepieļautu notekūdeņu noplūšanu, iztecēšanu vai iesūkšanos

## „Līdz 2023. gadam esam plānojuši pielikt visas pūles, lai kopumā 29 mājām būtu bijusi iespēja izmantot Eiropas fondu piedāvātās iespējas.”

grunts slāņos, kā arī nepatikamo smaku izplatīšanās vidē.

Ja mēs situāciju vērtējam pēc būtības, jāsecina, ka vairums izsmelamo bedru ir savu laiku nokalpojušas un tās lietot vairs nav pieļaujams, tāpēc mudinām iedzīvotājus apsvērt iespēju izmantot pilsētas atbalsta programmu un pieslēgties centralizētajai kanalizācijai. Tad dzīvokļu īpašniekiem vairs nebūs jāizmanto asenizatora pakalpojumi, nebūs jāpārvieta un jāhermetizē izsmeljamā bedre. Agrāk vai vēlāk, bet tiem vietējo kanalizāciju lietotājiem, kuri nepilda normatīvos noteiktās prasības, tiks piemērotas noteikumos paredzētās sodu sankcijas.

– Ko darīt iedzīvotājiem, kuri nevēlas pieslēgties centralizētajai sistēmai vai arī viņiem nepietiek tam līdzekļi?

– Mēs kā mājas pārvaldnieks palīdzējam dzīvokļu īpašniekiem pierēģistrēt vietējās kanalizācijas sistēmas, atkal un atkal atgādinām dzīvokļu īpašniekiem par nepieciešamību krājvertnes sa-

vest kārtībā. Palīdzēt to izdarīt varam pie nosacījuma, ka tas ir dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums un mājai ir pieejams finansējums minēto darbu izpildei.

## Svarīgie jautājumi: ugunsdrošība un siltuma uzkaite

– Ar 2020. gadu spēkā ir stājušies jaunie ugunsdrošības noteikumi, – atgādina Oļegs Kulkuts. – Viena no prasībām ir katrā dzīvoklī uzstādīt dūmu detektorus. Par to iedzīvotājiem atgādinām gan mēs, gan Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests.

– Kādēļ šis ierīces ir nepieciešamas?

– Visizteismīgāko atbildi sniedz ugunsgrēkos bojā gājušo statistika. Izrādās, ka lielāko mirušo skaitu veido nosmakušie dūmos. Sākoties degšanai, cilvēki nespēj pamosties un izklūst no sadūmojuma. Dūmu detektora uzdevums ir dot tādu

skaņas signālu, lai cilvēks pamostos un pagūtu pamest degošo telpu.

– Pagājušajā gadā stājās spēkā arī noteikumi attiecībā uz tvaiku nosūcējiem virtuvēs. Vai ir zināms, kā šīs prasības ievēro Jelgavā?

– Tādu ziņu mums nav, jo pārbaudes šo noteikumu izpildes sakarā ir Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta atbildībā. Mēs iedzīvotājiem tikai atgādinām, ka nav vairs atļauts lietot gāzes iekārtas un ar tvaika nosūcēja izvadu aizsegt visu ventilācijas lūkas atveri. Šie noteikumi nav izdomāti, lai iekasētu vairāk soda naudas, bet gan tādēļ, lai pasargātu cilvēku dzīvības gāzes noplūdes laikā.

– Kādas mājas Jelgavā iedzīvotāji pie mums vērsās ar jautājumu, vai ir iespējams dzīvoklī uzstādīt alokatorus individuālā siltuma patēriņa uzskaitē, ja mājā nav paredzēta renovācija?

– Lai iedzīvotājiem būtu iespēja uzstādīt alokatorus (individuālā siltuma patēriņa sadaļītājus), mājas apkures sistēmai ir jāatbilst noteiktām prasībām. Vispirms viencauruļu apkures sistēmas jāmodificē, pirms sildķermeņiem uzstādot apvadcauruļus un aprīkojot tās ar termoregulātoriem. Tad sildķermeņiem uzstāda alokatorus. Šie pasākumi ļauj samazināt kopējo patērēto siltumenerģiju mājā, tajā pašā laikā disciplinē lietotājus, izvēloties optimālu sildķermeņu un telpu temperatūru, nevajadzīgi neizvadot siltumu caur atvērtu logu. **K**

## Apkures izmaksas renovētām mājām un vidēji Jelgavā (€/m²)

mēnesis, gads (vidēji pilsētā, €/m²)	4. līnija 1	K. Helmaņa 3	Raiņa iela 3	Kr. Barona 19	Raiņa 10	Lāčplēša 19a	Brīv. bulvāris 28	Dobeles 8	Dobeles 10	Dobeles 12	Raiņa 9	Kalniema ceļš 99	Kalniema ceļš 101	Kronvalda 5	Katoļu 17	Svētes 28	Lāčplēša 33	Lielā 39	Kungu 23	Vīgriežu 30	Lāčplēša 17	Lāčplēša 21	Lāčplēša 23	Lielākā maksa
10.2013. (0,60)	0,00	0,07	0,34	0,07	0,27	0,14	0,00	0,00		0,00	0,34	0,30	0,29	0,40	0,54	0,35	0,79	0,45	0,92					1,86
11.2013. (1,00)	0,46	0,28	0,46	0,33	0,51	0,23	0,23	0,46		0,77	0,67	0,71	0,83	0,77	0,79	1,32	1,17	0,88	1,51					2,19
12.2013. (1,21)	0,60	0,40	0,54	0,43	0,61	0,31	0,36	1,27		0,92	0,97	1,30	1,42	1,28	1,12	1,54	1,43	1,51	1,74					1,95
1.2014. (1,79)	1,01	0,68	0,82	0,72	0,92	0,55	0,68	0,78		0,98	0,85	1,90	2,64	1,76	1,69	2,27	2,06	2,62	2,39					2,92
2.2014. (1,21)	0,65	0,42	0,56	0,46	0,62	0,37	0,38	0,51		0,53	0,59	1,28	1,70	1,24	1,15	1,51	1,36	1,39	1,67					2,14
3.2014. (0,98)	0,44	0,23	0,39	0,33	0,48	0,26	0,23	0,30		0,37	0,39	1,03	1,31	1,07	0,95	1,21	1,14	1,21	1,22					2,08
4.2014. (0,55)	0,20	0,07	0,23	0,17	0,23	0,12	0,09	0,19		0,09	0,24	0,29	0,30	0,67	0,52	0,57	0,64	0,76	0,54					1,41
10.2016. (0,64)	0,33	0,15	0,26	0,16	0,32	0,23	0,16	0,28		0,26	0,26	0,29	0,31	0,21	0,29	0,29	0,27	0,49	0,22					1,47
11.2016. (0,94)	0,53	0,29	0,45	0,34	0,45	0,32	0,31	0,47		0,41	0,42	0,48	0,51	0,30	0,41	0,51	0,56	0,69	0,51					1,80
12.2016. (1,07)	0,57	0,38	0,51	0,37	0,59	0,34	0,33	0,46		0,48	0,45	0,60	0,57	0,54	0,44	0,43	0,57	0,74	0,58					1,80
1.2017. (1,30)	0,72	0,51	0,53	0,49	0,66	0,44	0,45	0,65		0,64	0,58	0,73	0,67	0,75	0,57	0,67	0,75	1,00	0,72					2,16
2.2017. (1,19)	0,65	0,43	0,55	0,48	0,60	0,40	0,40	0,58		0,55	0,52	0,66	0,62	0,63	0,50	0,63	0,69	0,88	0,65					1,96
3.2017. (0,97)	0,47	0,27	0,44	0,32	0,48	0,29	0,29	0,42		0,42	0,38	0,54	0,50	0,53	0,40	0,42	0,51	0,70	0,48					1,84
4.2017. (0,75)	0,31	0,20	0,34	0,23	0,36	0,20	0,16	0,29		0,29	0,27	0,40	0,38	0,40	0,31	0,30	0,36	0,50	0,37					1,31
10.2017. (0,90)	0,47	0,29	0,40	0,32	0,46	0,28	0,28	0,37		0,42	0,36	0,46	0,46	0,50	0,37	0,42	0,46	0,71	0,47					1,98
11.2017. (1,11)	0,60	0,40	0,52	0,41	0,56	0,37	0,38	0,47		0,52	0,50	0,63	0,56	0,65	0,47	0,51	0,62	0,91	0,62					2,04
1.2018. (1,28)	0,72	0,48	0,59	0,49	0,66	0,45	0,48	0,56	1,41	0,60	0,58	0,72	0,69	0,79	0,57	0,65	0,71	1,01	0,72	1,40	1,33	1,29	1,40	2,26
2.2018. (1,37)	0,79	0,53	0,65	0,54	0,69	0,49	0,49	0,59	1,51	0,64	0,62	0,78	0,71	0,75	0,61	0,67	0,75	1,07	0,79	1,45	1,39	1,39	1,57	2,40
3.2018. (1,26)	0,73	0,43	0,59	0,44	0,61	0,44	0,38	0,55	1,38	0,60	0,63	0,72	0,69	0,70	0,55	0,57	0,67	0,99	0,69	1,19	1,33	1,38	1,42	2,33
4.2018. (0,46)	0,23	0,11	0,26	0,13	0,17	0,17	0,10	0,15	0,34	0,19	0,22	0,18	0,29	0,26	0,23	0,18	0,23	0,36	0,23	0,28	0,50	0,65	0,61	1,34
10.2018. (0,51)	0,29	0,09	0,25	0,10	0,31	0,19	0,12	0,15	0,50	0,10	0,20	0,22	0,27	0,26	0,23	0,14	0,23	0,35	0,28	0,00	0,76	0,00	0,00	1,17
11.2018. (0,96)	0,54	0,34	0,45	0,34	0,49	0,29	0,30	0,36	0,98	0,43	0,39	0,56	0,56	0,53	0,42	0,46	0,48	0,77	0,58	0,52	0,89	0,46	0,52	3,51
12.2018. (1,33)	0,76	0,54	0,64	0,50	0,70	0,42	0,48	0,57	1,35	0,66	0,62	0,80	0,83	0,73	0,59	0,70	0,74	0,99	0,84	0,73	0,91	0,65	0,61	5,11
1.2019. (1,49)	0,86	0,57	0,71	0,59	0,75	0,50	0,53	0,59	1,50	0,73	0,70	0,95	0,87	0,83	0,65	0,78	0,80	1,06	0,90	0,83	0,85	0,74	0,75	5,21
2.2019. (1,06)	0,60	0,38	0,49	0,40	0,54	0,34	0,35	0,45	1,06	0,49	0,51	0,65	0,60	0,59	0,45	0,58	0,54	0,89	0,63	0,55	0,59	0,50	0,55	3,68
3.2019. (1,04)	0,55	0,33	0,48	0,37	0,52	0,30	0,29	0,41	1,03	0,47	0,47	0,63	0,61	0,57	0,45	0,53	0,55	0,84	0,55	0,56	0,48	0,48	0,50	4,00
4.2019. (0,57)	0,24	0,10	0,28	0,17	0,23	0,17	0,12	0,17	0,55	0,18	0,26	0,36	0,30	0,29	0,23	0,24	0,26	0,44	0,22	0,30	0,22	0,22	0,24	1,75

Ar sarkanu krāsu attēlotās izmaksas nozīmē, ka šīs mājas šajā laika periodā vēl nebija renovētas. Izmaksas norādītas bez PVN. Pārskats sagatavots, izmantojot SIA FORTUM Jelgava datus

# SVARĪGA INFORMĀCIJA PAR KOPSAPULCĒM!

## Martā dzīvokļu īpašnieki saņems mājas pārvaldnieka darbības pārskatu par 2019. gadu. Svarīgi izrādīt interesi!

**Jelena BARANOVSKA,**  
SIA JNĪP nekustamo īpašumu pārvaldīšanas direktore

**2020. gada martā uzņēmums Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP), lai atskaitītos par paveikto, sāks tradicionālo dzīvokļu īpašnieku kopsapulču organizēšanu, taču sapulču organizēšanā tiks izmantots jauns princips. Kas par to jāzina iedzīvotājiem?**

No 2020. gada 10. marta pārvaldnieks plāno sākt pārvaldāmo dzīvojamu māju ikgadējās dzīvokļu īpašnieku kopsapulces. Esam izvērtējuši iepriekšējo gadu kopsapulču apmeklējuma statistiku un secinājuši, ka vairākos gadījumos kopsapulču apmeklētība bija neliela. Tāpēc pirms sapulces sasaukšanas vēlamies noskaidrot, vai ir racionāli organizēt dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, un uzzināt, vai dzīvokļu īpašniekiem ir vēlme tikt ar mājas pārvaldnieku klātienē.

Ar plānoto sapulču grafiku JNĪP pārvaldītajās mājās iespējams iepazīties dzīvokļu īpašnieku informatīvajā sistēmā ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)), turpat reģistrētajiem dzīvokļu īpašniekiem tiks nodrošināta iespēja izteikt savu vēlmi par piedalīšanos kopsapulcē, kā arī uzdot jautājumus par mājas pārvaldīšanu. Neregistrētajiem dzīvokļu īpašniekiem būs iespēja pieteikties sapulces apmeklējumam, kā arī uzdot jautājumus par mājas pārvaldīšanu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kontaktpersonai vai mājas pārvaldniekam.

Kopsapulces tiks organizētas tikai tām mājām, kuru plānotais apmeklējums būs ne mazāks kā puse no nepieciešamā kvoruma. Nedēļi pirms kopsapulces tiks apkopoti rezultāti un dzīvokļu īpašniekiem tiks paziņots, vai kopsapulce tiks organizēta.

Ja mājas kopsapulce netiks organizēta, tad uz dzīvokļu īpašnieku uzdotajiem jautājumiem atbildes tiks sniegtas rakstiski.

Aicinām dzīvokļu īpašniekus būt atbildīgiem un ieinteresētiem savas mājas pārvaldīšanas un uzturēšanas procesā: katram sekot līdz informācijai par savas mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces norises laiku un apmeklēt to. Sapulces norises kvalitātes uzlabošanai pirms sapulces iepazīties ar mājas ieņēmumu–izdevumu atskaiti, jau iepriekš pārdomāt uzdodamos jautājumus, kurus aktualizēt, tikt ar pārvaldnieku un savas mājas dzīvokļu īpašnieku kontaktpersonu.

Kopsapulces darba kartībā iekļauti četri galvenie punkti:

- 2019. gada mājas pārvaldnieka darbības pārskats un 2020. gada darba plāns.
- Dzīvokļu īpašnieku kontaktpersonas atskaite par 2019. gadu.
- Ugunsdrošības prasības.
- Noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu.

Ne mazāk svarīgi ir zināt, ka par paveikto 2019. gadā dzīvokļu īpašniekiem atskaitīsies ne tikai pārvaldnieks – JNĪP speciālisti, bet arī katras mājas dzīvokļu īpašnieku kontaktpersonas, bez kuru ieinteresētības un neatlaidības daudzi darbi mājās, visticamāk, tā arī netiktu īstenoti.

Neskatoties uz to, vai dzīvokļu īpašnieki izrādīs iniciatīvu piedalīties sapulcē un vai sapulce notiks, visi saņems savas mājas ieņēmumu–izdevumu atskaiti par 2019. gadu. Tie īpašnieki, kuri ir reģistrējušies informatīvajā sistēmā – elektroniski, bet pārējie – papīra formātā savā pastkastītē.

JNĪP aicina dzīvokļu īpašniekus būt atsaucīgiem un aktīvi piedalīties pārvaldnieka organizētajās aptaujās par sapulču sasaukšanu, lai kopīgi pieņemtu ikvienam daudzdzīvokļu mājas īpašniekam saistošus lēmumus par dzīvojamās mājas uzturēšanu un pārvaldīšanu. Atgādinām, ka katram dzīvokļa īpašniekam ir jābūt atbildīgam ne tikai par savu atsevišķo dzīvokļa īpašumu, bet arī par kopīpašumu: koplietošanas telpām, kopējām inženierkomunikācijām, jumtu, pagrabu un mājai piegulošo teritoriju. Savukārt šīs sapulces ir iespēja apzināties, ka kopīpašuma uzturēšana kārtībā ir sarežģīts uzdevums, kur katrs individuālais ieteikums ir atbalstāma iniciatīva.

Kā jau norādījām, arī šī gada sapulcēs viens no darba kārtības punktiem veltīts kopš 2016. gada 1. septembra spēkā esošo Ministru kabineta noteikumu Nr. 238 *Ugunsdrošības noteikumi* prasību aktualizēšanai. Ugunsdrošības noteikumi izstrādāti ar mērķi normatīvo regulējumu ugunsdrošības jomā sakārtot atbilstoši faktiskajai situācijai.

Mājas pārvaldnieka pienākums ir iepazīstināt dzīvokļu īpašniekus ar jaunajām prasībām, kas no-

**„Kopsapulces tiks organizētas tikai tām mājām, kuru plānotais apmeklējums būs ne mazāks kā puse no nepieciešamā kvoruma.”**

teic, ka elektroinstalācijas kontaktu savienojumu kvalitāte, piemēram, nozarkārbā, elektrosadales skapī, aizsargierīču uzstādīšanas vietās, ir jāpārbauda ar termokameru. Kaut arī pati prasība nav jauna (arī līdz 2016. gadam prasība par elektroinstalācijas pārbaudes veikšanu bija spēkā), patlaban ir mainīts pārbaudes veikšanas biežums (no reizi 6 gados uz reizi 10 gados). Savukārt kopš 2017. gada 1. septembra iekļauta prasība elektroinstalācijas kontaktu savienojumu kvalitātes pārbaudēs izmantot termokameru.

Svarīga ugunsdrošības prasība ir spēkā no 2020. gada 1. janvāra. Tā noteic pienākumu katru dzīvokli aprīkot ar autonomajiem ugunsgrēka



Jelena Baranovska, JNĪP Eku ekspluatācijas daļas vadītāja

detektoriem jeb dūmu detektoriem. JNĪP aicina savus klientus būt atbildīgiem un nekavēties ar ierīces uzstādīšanu mājoklī – dūmu detektors ne tikai var palīdzēt savlaicīgi pamanīt ugunsnelaimi, nodrošinot iespēju pasargāt savu un kaimiņu īpašumu no lielākas nelaimes, bet arī izglābt lielāko vērtību – cilvēku dzīvību.

Izceļoties ugunsgrēkam, visu izšķir sekundes, jo uguns var strauji izplatīties, un dūmu detektors ar spalgas skaņas signālu ziņos, ja telpās būs izveidojies ugunsgrēka radīts sadūmojums. Tas savukārt pievērsīs cilvēku uzmanību, ļaus dzīvokļa iemītniekiem izglābties un izsaukt ugunsdzēsējus.

Par ierīces nozīmi iespējamas ugunsnelaimes novēršanā praksē jau pārliecinājušies JNĪP remontu un avārijas dienesta darbinieki, kas par dūmu detektora trauksmes signālu saņēma izsaukumu uz dzīvojamu māju Kungu ielā. Reaģējot uz izsaukumu, notikuma vietā avārijas brigādes darbinieki konstatēja, ka dūmu detektors reaģējis uz smēķēšanu dzīvoklī. Par laimi, šajā gadījumā necieta ne cilvēki, ne īpašums, taču tas uzskatāmi parādīja,

tot sienas augšējā daļā pēc iespējas tuvāk griestiem, bet nedrīkst izvietot tieši griestu un sienas dobumā. Tas tādēļ, lai ugunsnelaimes gadījumā būtu iespējams pamodināt guļošos mājokļa iemītniekus. Savukārt citās telpās izvietotie detektori lieliski noderēs, lai iedzīvotājus brīdinātu par kādā citā telpā notikušu aizdegšanos. Jāņem vērā, ka dūmu detektoru nedrīkst uzstādīt virs plīts, uz grīdas, aiz skapja vai stūri – ierīce darbojas, ja tai ir darbības rādiuss, tāpēc vislabāk dūmu detektoru uzstādīt istabas centrā. Tāpat to nedrīkst uzstādīt tuvāk par 50 centimetriem no ventilācijas kanāliem un gaismas objektiem – ventilācijas kanāls savāc dūmus un izvada tos dabīgā ceļā, tāpēc, ja veidojas daudz dūmu, detektors var reaģēt pārāk vēlu.

Ja dūmu detektors mājoklī netiks uzstādīts, par to var piemērot administratīvo atbildību. Noteikumu izpildi – dūmu detektoru esamību dzīvokļa īpašumā – var pārbaudīt Valsts ugunsdrošības uzraudzības inspektors, saņemot attiecīgu informāciju vai veicot neplānotu ugunsdrošības pārbaudi. Administratīvo pārkāpumu kodeksa 179. pants noteic, ka par ugunsdrošības prasību pārkāpšanu fiziskajām personām var tikt piemērots sods no 30 līdz 280 eiro, juridiskajām personām – no 280 līdz 1400 eiro.

Atgādinām, ka dūmu detektora uzstādīšana dzīvokļos var pasargāt ne tikai savu īpašumu un dzīvību, bet arī līdzcilvēku mājokli un dzīvību. JNĪP aicina būt atbildīgiem – katram atsevišķi un visiem kopā!

Visas ugunsdrošības instrukcijas, kas bija izstrādātas līdz minēto noteikumu spēkā stāšanās dienai un atbilda Ministru kabineta 2004. gada 17. februāra noteikumu Nr. 82 *Ugunsdrošības noteikumi* prasībām, bija spēkā līdz 2017. gada 1. septembrim un patlaban ir zaudējušas spēku.

2019. gadā stājās spēkā arī aizliegums dzīvokļu īpašumā dabīgās ventilācijas kanālam pievienot mehāniskās ventilācijas iekārtu, ja telpā izvietots gāzes aparāts un nav ventilācijas, kas nodrošina pastāvīgu gaisa apmaiņu telpā un noplūdušās gāzes novadīšanu ārpus būves. Līdz 2018. gada 31. decembrim dzīvokļu īpašniekiem jānovērš tas, ka pie dabīgās ventilācijas kanāliem ir pievienoti tvaika nosūcēji, atjaunojot un nodrošinot dabīgo ventilāciju. Telpās, kurās atrodas dabasgāzes iekārtas, piemēram, gāzes plītis dzīvojamu māju virtuvēs, ir ierīkota dabīgā ventilācijas sistēma, lai dabasgāzes noplūdes gadījumā tā izplūstu caur dabīgās ventilācijas kanālu un telpā neveidotos bīstama gāzes koncentrācija. Šāds aizliegums paredzēts, jo situācijā, kad dabīgās ventilācijas kanālam pievieno mehānisko ventilācijas sistēmu (tā saucamu tvaiku nosūcēju virtuvē) un nav nodrošināta dabīgā ventilācija, gāzes noplūdes gadījumā izveidosies sprādzienbīstama gāzes koncentrācija un, rodoties aizdedzināšanas avotam, notiks sprādziens ar iespējamu tālāku degšanu, ugunsgrēku.

Ugunsdrošības noteikumi paredz, ka privātmāju un atsevišķu dzīvokļu īpašniekiem reizi 10 gados jāpārbauda elektroinstalācija. To drīkst veikt tikai sertificēts elektriķis, un tas jāapstiprina ar





pārbaudes aktu. Sākot ar 2020. gada 1. janvāri, privātmājas, vasarnīcas, dārza mājas un citi viendzīvokļa objekti būs jānodrošina arī ar ugunsdzēsības aparātu.



Vēl viena salīdzinoši jauna prasība sagaida tās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kuras nav pievienotas sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēja centralizētajai kanalizācijas sistēmai. Saskaņā ar *Ūdenssaimniecības pakalpojumu likumu* ir izdoti Ministru kabineta noteikumi Nr. 384 *Noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu*, kas pa-

redz stingrākas prasības decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanai ciemos un pilsētās, kā arī nosaka to reģistrēšanu. Jāatgādina, ka noteikumi stājās spēkā jau 2018. gada 1. jūlijā un noteic, ka visas pilsētu individuālo notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, krājvertnes un septiķi, kas nav pievienoti centralizētajai kanalizācijas sistēmai, jāreģistrē pašvaldības datubāzē un tiem noteiktas jaunas apsaimniekošanas prasības. Prasība attieksies uz ikvienu ciemā vai pilsētā reģistrētu īpašumu, ja māja, dzīvoklis vai vasaras namiņš nav pieslēgti centralizētajai kanalizācijas sistēmai. 50 mājas, kas ir uzņēmuma JNĪP pārvaldīšanā, tika

ieteiktas Jelgavas pilsētas pašvaldības decentralizētās kanalizācijas sistēmas reģistrācijai.

Noteikumi nekādā gadījumā neaizliedz lietot sausās vai pārvietojamās tualetes, vislielākās problēmas varētu skart objektus ar tā sauktajām izsmelamajām bedrēm un to hermētiskumu. Lai ievērotu iepriekš minētos noteikumus, dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja piedalīties Jelgavas pilsētas pašvaldības programmā līdzfinansējuma saņemšanai. Dzīvokļu īpašniekiem tiek piedāvāts realizēt pieslēgšanos centralizētajam kanalizācijas tīklam pašiem vai pilnvarot pārvaldnieku organizēt nepieciešamos pasākumus, lai nodrošinātu noteikumu izpildi.

Objektu īpašniekiem, kur notekūdeņus uzkrāj krājvertnēs (nosēdakās vai izsmelamajās bedrēs), jānodrošina šo tvertņu hermētiskums, lai nepieļautu notekūdeņu noplūšanu, iztecēšanu vai iesūkšanos grunts slāņos, kā arī novērstu nepatīkamo smaku izplatīšanos apkārtējā vidē.



Jau sākot ar 2015. gadu, Jelgavas pilsētas pašvaldība piedāvā iespēju dzīvokļu īpašnieku kopībām saņemt pašvaldības līdzfinansējumu savu daudzdzīvokļu māju pagalmu labiekārtošanai.

2018. gadā Jelgavas pašvaldības līdzfinansētajā daudzdzīvokļu māju pagalmu labiekārtošanas programmā piedalījās 10 dzīvokļu īpašnieku kopības un savu ieceru realizēja astoņu māju dzīvokļu īpašnieki. 2019. gadā, piedaloties pašvaldības līdzfinansētajā daudzdzīvokļu māju pagalmu labiekārtošanas programmā, savu ieceru īstenoja četras mājas, izlietojot piešķirto pašvaldības līdzfinansējumu 76 806,06 eiro apmērā.

Šogad atkal ir izsludināta projektu pieteikšanas programma pagalmu labiekārtošanai ar plānoto pašvaldības līdzfinansējumu 100 000 eiro. Šī gada līdzfinansējuma saņemšanas nosacījumi būs tādi paši kā iepriekšējā gadā. Pieteikumu iesniegšanas beigu termiņš – 18. marts. Galvenie programmas nosacījumi ir atbalsta sniegšana piebraucamo ceļu rekonstrukcijai, lietusūdens kanalizācijas sakārtošanai, auto stāvlaukumu, apgaismojuma, atkritumu konteineru novietojuma laukumu izbūvei un citiem labiekārtošanas darbiem. Maksimālais pieejamais līdzfinansējums vienai mājai – 50 procenti no kopējām izmaksām, bet ne vairāk kā 20 000 eiro (līdzfinansējuma apmērs atkarīgs no ielānotajiem darbiem). Pašvaldības līdzfinansējums paredzēts arī dokumentācijas izstrādei, darbu izmaksās var iekļaut arī būvuzraudzību un labiekārtojuma elementu iegādes izmaksas.

JNĪP aicina dzīvokļu īpašniekus izmantot iespēju un piedalīties atbalsta programmā savu māju pagalmu labiekārtošanai. **K**

## MĀJA NODEGUSI, MAKSU IEKASĒ



**„Pirms dažiem gadiem nopirkām divus dzīvokļus Rīgā, Mēness ielā. Pēc pāris mēnešiem māja nodega, mēs pat nebijām paspējuši noslēgt ar namu pārvaldi līgumu. Mums izrakstīja rēķinus, kamēr nepārdevām dzīvokļus nekustamā īpašuma firmai.**

**Minētajā laikā namu pārvalde mums sarakstījusi lielus rēķinus un sodījusi vēl ar kavējuma naudu. Tagad lieta nonākusi līdz tiesas izpildītājam, mums draud ar īpašuma un algas arestu. Vai namu pārvaldei bija tiesības ņemt maksu par nodegušu dzīvokļu apsaimniekošanu, kuros nebija iespējams dzīvot?”**

Atbild Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes vadītāja **Ingrīda Mutjanko:**

– Lasītājiem tiešām bija jāmaksā par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem no dienas, kad viņu īpašumtiesības tika reģistrētas zemesgrāmatā. Tas, ka ar namu pārvaldi nav noslēgts apsaimniekošanas līgums, neko nemaina.

– **Kāda apsaimniekošana var būt nodegušai mājai?**

– Neraugoties uz ugunsgrēku, apsaimniekošana turpinās, lai arī šaurākā apjomā. Apsaimniekotājam jāuzkopj mājai piegulošā teritorija, jāizraksta rēķini un tā tālāk. Cita lieta, ka maksāt pilnu summu dzīvokļa īpašniekiem tiešām nav par ko. Tāpēc viņiem tūlīt pēc negadījuma vajadzēja

vērsties pie pārvaldnieka ar rakstisku iesniegumu: „Sakarā ar ugunsgrēku lūdzam pārskatīt apsaimniekošanas maksu, jo mājai vairs nav vajadzīgi apkopējas pakalpojumi, inženierkomunikāciju apsekošana utt.” Tādā veidā pusēm vajadzēja vienoties par zemāku maksu.

– **Ko darīt, ja cilvēki laikus nav vērsušies namu pārvaldē?**

– Diemžēl saskaņā ar likumu viņiem nāksies samaksāt rēķinus pilnā apjomā. Gribu atgādināt dzīvokļu īpašniekiem: tiklīdz mājā sākas problēmas, uzreiz ziņojiet par tām pārvaldniekam, runājiet, rakstiet iesniegumus un aktīvi aizstāviet savas tiesības. Pats no sevis jautājums neatrisināsies! **K**

## KĀ ATBRĪVOTIES NO MŪDŽIEM?



**„Nopirkām dzīvokli vecā mājā un tūlīt pēc pārceļšanās sadūrāmies ar problēmu – māja pilna ar prusakiem. Pārvaldnieks smejas, acīs skatīdamies: šai mājai tā esot ierasta lieta. Mums ir mazs bērns, mēs negribam samierināties ar kukaiņiem dzīvoklī un kāpņu telpā!”**

Veselības inspekcijā uzzinājām, ka ar sūdzībām par kukaiņiem un graužējiem, kas ieviesušies dzīvojamās mājas koplīetošanas telpās (pagrabā, kāpņutelpā, bēniņos utt.), pirmām kārtām jāvērstas pie namu pārvaldnieka. Ja apsaimniekotājs neko nedara, jāraksta iesniegums Veselības inspekcijai (Klijānu iela 7, Rīga, LV-1012). Papildu informāciju var saņemt pa tālruni **67819685**. Iesniegumus izskata bez maksas.

Koplīetošanas telpās obligāti jāveic deratizācija un dezinfekcija. Ja Veselības inspekcijas speciālisti reida laikā atradīs prusakus, viņi atvēlēs apsaimniekotājam divas nedēļas laika to iznīdēša-

nai. Pārvaldnieka pienākums ir informēt Veselības inspekciju par veikto dezinfekciju vai deratizāciju, ja māju apsēdušas žurkas.

Reizēm iedzīvotāji sūdzas, ka pārvaldnieks neveic dezinfekciju dzīvokļos. Te nekādas pārbaudes nelīdzēs. Saskaņā ar *Dzīvokļa īpašuma likumu* prusaki no dzīvokļiem jāpadzen pašiem iedzīvotājiem, nevis apsaimniekotājam. Tad nu gadās, ka ūsainie briesmoņi, no viena dzīvokļa padzīti, uz laiku pārvācas pie kaimiņiem, bet pēc tam atgriežas. Vienīgais efektīvais veids, kā pilnībā pieveikt jebkurus kaitēkļus, ir kaimiņiem vienoties un reizē veikt dezinfekciju visā mājā. **K**



# „TĀ IR VALSTISKA MĒROGA PROBLĒMA!”

## Arī Jelgavā gaida, kad likumdevējs piedāvās risinājumu dalītā īpašuma jautājumā, vairāk atlikt nav iespējams

Ilona MILLERE

**Kas jāsaprot un jāzina dzīvokļu īpašniekiem, lai viņu mājai nekrātos parādi? Uz šo un citiem ar apsaimniekošanu saistītiem jautājumiem atbild uzņēmuma Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) administratīvais direktors Jānis Zeltiņš.**

– Visi zinām, ka dzīvojamās mājas noveco, tādēļ prasa arvien lielāku uzmanību. Cik lielā mērā dzīvokļu īpašnieki ir gatavi iesaistīties mājokļu uzturēšanā?

– Dzīvojamās mājas un tajās esošās iekārtas un inženiertīkli noveco. Neskatoties uz to, ka šo māju īpašniekiem ir zināms, cik vecās mājās viņi dzīvo, pārvaldnieks atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam regulāri analizē un informē dzīvokļu īpašniekus par esošo situāciju un nepieciešamību iesaistīties lēmumu pieņemšanā un finansējuma nodrošināšanā. Regulāri informē arī par veiktajiem avārijas remontiem un nepieciešamību veikt iekārtu un inženiertīklu nomaiņu.

Dzīvojamās mājas īpašniekiem rodas papildu izdevumi avārijas remontiem, jo nolietotas iekārtas un inženiertīkli var radīt avārijas situāciju jebkurā brīdī.

Jāatgādina, ka, privatizējot dzīvokļus daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, dzīvokļu īpašnieki ieguva ne tikai atsevišķo dzīvokļa īpašumu, bet arī kopīpašuma domājamo daļu (jumtu, pagrabtelpas, iekšējos inženiertīklus u.c.). Līdz ar to dzīvokļa īpašnieka pienākums neaprobežojas tikai ar atsevišķa dzīvokļa īpašuma uzturēšanu un mi-

nimālas pārvaldīšanas maksas noteikšanu.

– Dzīvokļu īpašnieki ir precīgi par remontu mājā, jautājums tikai, vai viņiem ir pa spēkam savākt nepieciešamo naudas daudzumu?

– Dzīvokļa īpašniekam ir pienākums uzturēt savu dzīvojamo māju tādā stāvoklī, lai no tās nerastos kaitējums. Dzīvokļu īpašnieki nedrīkst ignorēt pienākumu piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā. Maksa par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu daļai no dzīvojamām mājām nepārsniedz dzīvokļa īpašniekiem vēlamu maksu par kvadrātmetru. Pārvaldniekam, nosakot pārvaldīšanas maksu, jāreķinās ar dzīvojamās mājas īpašnieku maksāspēju, bet dzīvojamās mājas īpašniekiem jāapzinās, ka, nosakot sev vēlamu maksu, līdzekļu var nepietikt.

– Kā pieņemt adekvātu lēmumu?

– Pirmais ieteikums būtu aktīvāk iesaistīties savas mājas apsaimniekošanā, kaut vai godprātīgi apmeklējot pārvaldnieka organizētās sapulces. Daudzos gadījumos iesaistīšanās dzīvojamās mājas sakārtošanā līdz šim bijusi diezgan pasīva. Dzīvokļu īpašnieku aktivitāte, apmeklējot sapulces 2018. gadā, bija aptuveni 11,2%, savukārt 2019. gadā – 10,8%. Ar šādu akti-

vitāti ir sarežģīti risināt dzīvojamām mājām svarīgus jautājumus. Protams, jāreķinās, ka dzīvojamās mājas sakārtošanai ir nepieciešams apjomīgs finansējums, bet ilgstoša jautājuma risināšana šo procesu nepadarīs lētāku.

– Ko darīt, ja daudzi dzīvokļi tiek izīrēti vai īpašnieki atrodas ilgstošā un tālā prombūtnē, piemēram, ārzemēs, un objektīvi nespēj piedalīties dzīvokļu īpašnieku sapulcē?

– Lai risinātu dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanas problēmu, pārvaldnieks izstrādājis rīku – informatīvo sistēmu [www.jnip.lv](http://www.jnip.lv), kas ļauj piedalīties lēmumu pieņemšanā attālināti, jo iespējams, ka daļai īpašnieku šāda iesaistīšanās dzīvojamās mājas pārvaldīšanā un problēmu risināšanā būs vienīgā iespēja piedalīties. Nevar izslēgt tehnoloģiju lomu cilvēku ikdienā, kas varētu apsaimniekošanas jautājumiem piesaistīt gados jaunāku īpašnieku. Atgādinām, ka lēmumu pieņemšana elektroniski neizslēdz tradicionālo lēmumu pieņemšanas veidu. Tie dzīvokļu īpašnieki, kuri nebūs iepazinušies ar piedāvāto lēmumu projektu elektroniski, informāciju arī turpmāk saņems papīra formātā sava dzīvokļa pastkastē.

– 2019. gadā ir mainījusies zemes īpašniekiem piederošās zemes nomas maksas aprēķināšanas kārtība. Kas par to ir jāzina dzīvokļu īpašniekiem?

– Tik tiešām, jautājums par piespiedu zemes nomu joprojām ir aktuāls. Jānorāda, ka pārvaldnieks

nevar atrisināt valstisku problēmu, jo piespiedu dalītais īpašums ir valstiska problēma, tomēr pārvaldnieks aktīvi piedalās normatīvā regulējuma pilnveidošanas procesā un cenšas rast kompromisu, slēdzot līgumus tajās situācijās, kad var vienoties un noteikt taisnīgu nomas maksu. Jāatgādina, ka zemes piespiedu noma ir civiltiesiskas attiecības, kurās iesaistīts zemes īpašnieks un ēkas īpašnieks (īpašnieki vai dzīvokļu īpašnieku kopība). Piespiedu dalītais īpašums ir valstiska problēma, kurai ilgstoši likumdevējs meklē taisnīgu risinājumu. Līdz šim visi risinājumi ir iestrēguši, atstājot dzīvokļa īpašniekus ar viņu problēmām.

– Kas mainījās 2019. gadā?

– Likumdevēji veica grozījumus normatīvajos aktos, kas noteica nomas maksas samazināšanas kārtību: no 2018. gada 1. janvāra – līdz pieciem procentiem, no 2019. gada 1. janvāra – līdz četriem procentiem, bet no 2020. gada 1. janvāra – līdz trim procentiem no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Viss būtu lieliski, ja nebūtu 2018. gada 12. aprīļa Satversmes tiesas spriedums, kurš pasludināja spriedumu lietā Nr.2017-17-01 Par 2017. gada 1. jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam. Satversmes tiesas spriedums noteica šīs normas par neatbilstošām Satversmes 105. pantam un spēkā neesošām no 2019. gada 1. maija.

Vēl vairāk – no 2019. gada 1. maija normatīvajos aktos nav noteikta minimālā vai maksimālā nomas maksa. Līdz ar to pašlaik ir arvien grūtāk panākt nomas līguma noslēgšanu starp dzīvojamās mājas īpašniekiem un zemes īpašnieku.

– Ko iedzīvotājiem gaidīt nākotnē?

– Likumdevējs strādā pie diviem jautājumiem, kas saistīti ar piespiedu zemes nomas attiecību sakārtošanu. Pirmais jautājums ir dalītā īpašuma izbeigšanas likums. Savukārt otrs jautājums saistīts ar grozījumiem, kas turpmāk regulēs nomas maksas apmēru. Likumprojektā iestrādāta nomas maksa četru procentu apmēra no zemes kadastrālās vērtības.

Pareizākais veids, kā atrisināt visas piespiedu dalītā īpašuma problēmas pēc būtības, ir izbeigt dalīto īpašumu. Likumdevējam jārada tāds tiesiskais

regulējums, kas būtu vērsti uz zemesgabala savienošanu ar ēku un pārtrauktu patlaban absurdo nomu un ar to saistītos strīdus.

■ ■ ■

– Kā JNĪP strādā ar parādniekiem?

– Mēs regulāri veicam maksājumu uzraudzību un sekojam līdzi maksājumu disciplīnai. Parādniekiem tiek sūtīti pirmstiesas brīdinājumi, kuros ir informācija par nenokārtotām saistībām. Praksē bieži ir gadījumi, kad parādnieki domā, ka parāda prasījumam ir iestājies noilgums, jo piemērojams *Komerclikuma* 406. pantā noteiktais noilguma termiņš. Šo parādnieku cerības nākas sagraut, atgādinot, ka parāda atgūšanas procesā pārvaldnieks kā pilnvarnieks rīkojas dzīvokļu īpašnieku vārdā. Pārvaldnieks ir nevis patstāvīgs subjekts, bet gan dzīvojamās mājas kopības pārstāvis. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departaments 2019. gada 12. decembra spriedumā lietā Nr. C31346614, SKC-109/2019 norāda, ka dzīvokļu īpašnieku kopības prasījumiem pret dzīvokļa īpašnieku, tostarp gadījumos, kad tos īsteno dzīvojamās mājas pārvaldnieks kā kopības pilnvarnieks, piemērojams vispārīgais noilgums – desmit gadu. Spriedumā cita starpā norādīts, ka šāda nostāja attiecināma arī uz pakalpojuma sniedzēja prasījumiem, it īpaši, ja attiecīgo parādu kopība jau ir segusi no savas mantas.

– Ko darīt gadījumos, ja dzīvokļa īpašnieks ir miris, atstājot nesamaksātus parādus par dzīvokli?

– Gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieks ir miris un atstātajam mantojumam nav mantinieku vai neviena persona ilgstoši nav pieteikusi tiesības uz mantojumu, dzīvokļa īpašums kā bezmantinieku manta *piekrīt* valstij. Normatīvie akti paredz, ka šādos gadījumos ir jāsāk mantojuma lieta un to var lūgt ieinteresētās personas, lūdzot nodibināt aizgādību mantojumam. Ieinteresētās personas ir tiesīgas izraudzīties mantojuma aizgādni un ieteikt to apstiprināšanai bāriņtiesā. Praksē pierādījies, ka veiksmīgāk parādi tiek atgūti dzīvojamās mājās, kur problēmu risināšanā iesaistās arī dzīvokļu īpašnieku kontaktpersona vai aktīvākie dzīvokļu īpašnieki. Līdz ar to aicinām gadījumos, kad kāds dzīvokļa īpašnieks ir nomiris un netiek veikti maksājumi, dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus vai viņu kontaktpersonu iesaistīties jautājuma risināšanā, nevis gaidīt, kad kāds šo problēmu atrisinās. **K**



# UZLABOJUMI KLIENTU INFORMATĪVAJĀ SISTĒMĀ

Alvis STRAŽINSKIS,  
JNĪP IT un analīzes nodaļas  
vadītājs

**JNĪP IT un analīzes nodaļai pagājušais gads bijis daudzu izaicinājumu pilns.**

Ievērojot *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* noteikto, uzņēmums ar pakalpojumu sniedzējiem slēdza pakalpojuma līgumus par dzīvojamo māju uzturēšanai nepieciešamajiem komunālajiem pakalpojumiem: ūdens apgādi, sadzīves atkritumu apsaimniekošanu, apkuri un elektroenerģijas piegādi. Jaunās līgumattiecības vistiešākajā veidā ietekmēja mūsu nodaļas darbu, jo esam tie, kas nodrošina datu aprites nepārtrauktību. Lai kam jau atkarītos, apgalvojot, ka mūsu nodaļas darbs ir līdzīgs *vāveres ritenim*, kur pakalpojumu aprēķināšana, rēķinu izdruka, apmaksas par pakalpojumiem saņemšana apli nenoslēdz, jo tam uz pēdām seko atkal jaunu rēķinu sagatavošana un viss pārējais. Ir tāda izjūta, ka šis ritenis sāk griezties arvien ātrāk. Taču izmaiņas un uzlabojumi ir jāveic tā, lai ritena griešanās neapstātos. Brīžiem tas izrādās ļoti sarežģīti.

Pagājušā gada beigās sākām darbu pie ēku vizuālās pārbaudes rīka izveides, kas ļautu pēc noteiktiem kritērijiem novērtēt ēkas tehnisko stāvokli, saglabāt iegūtos attēlus *online* režīmā un automātiski izveidot ēkas tehniskā stāvokļa novērtējuma atskaiti.

Pārliecība, ka esam uz pareizā ceļa, radās pēc Valsts kontroles 2020. gada janvāra atzinuma par

ēku nolietošanos un kontroles nepieciešamību. Šogad varēsīm piedāvāt mūsu apsaimniekotajām mājām veikt tehniskā stāvokļa novērtējumu ar foto-fiksāciju.

Izmantojot informatīvo sistēmu, katrs dzīvokļa īpašnieks varēs iepazīties ar savas ēkas tehnisko stāvokli. Mūsu galvenais mērķis – motivēt dzīvokļu īpašniekus pieņemt lēmumus līdzekļu novirzīšanai savas dzīvojamās ēkas atjaunošanai.

Pieņemt lēmumus dzīvokļu īpašniekiem šogad būs daudz vieglāk. Esam pirmie Latvijā izveidojuši mehānismu lēmumu pieņemšanai digitālā formā. Uzņēmuma informatīvajā sistēmā tiek ieviests lēmuma projekts, un dzīvokļu īpašnieki var attālināti izteikt savu atbalstu tam vai noraidījumu. Sākumā veicām teorētisku darbu, izpēti, plānošanu, meklējām juridiskus formulējumus. Mums paveicās, ka tos atradām un patlaban jau ļoti aktīvi dzīvokļu īpašnieki iesaistās lēmumu pieņemšanā attālināti, turklāt vienā mājā vienlaicīgi var tikt pieņemti vairāki lēmumi. Tas ļoti atvieglo pārvaldīšanas procesu.

Lai maksimāli atvieglotu lietotāja autentifikāciju uzņēmuma informatīvajā sistēmā, pagājušajā gadā saviem klientiem ieviesām *mobile-ID* identifikācijas mehānismu. Gadījumā, ja uzņēmuma klientam nav konta nevienā no bankām – mūsu sadarbības partneriem, tad ar *mobile-ID* viņu ir iespējams identificēt.

Atgādinu, ka lietotāja identifikācija iepriekš bija nepieciešama, lai izpildītu fiziskas personas datu aizsardzības prasības. Tagad tas mums ir nepieciešams arī elektroniskai lēmumu pieņemšanai.



Alvis Stražinskis, JNĪP IT un analīzes nodaļas vadītājs

Sākot ar 2020. gada 1. janvāri, esam noslēguši būtisku posmu uzņēmuma dzīvē – beiguši darboties mūsu norēķinu punkti. Tas bija grūts lēmums, bet šodienas situācija būtiski atšķiras no dzīves 2000. gadā, kad norēķinu punkti tika izveidoti. Būtiski pieaugušas skaidras naudas aprites nodrošināšanas izmaksas, kases aparātu un kases sistēmu uzturēšanas izmaksas, stigrākas kļuvušas prasības gan datu, gan norēķinu punktu darbinieku fiziskai drošībai, turpretī norēķinu punktu ikmēneša klientu skaits ir samazinājies. Uzņēmuma lēmumu iespaidoja arī jaunās prasības kases aparātiem un to slēgumiem ar citām elektroniskām iekārtām transakciju automatizētai apstrādei un saglabāšanai. Ja kāds no ierastajiem datu apstrādes posmiem iztrūkst, palielinās kļūdu rašanās iespējas, viena klienta apkalpošanas laiks, un šādā situācijā darbs kļūva neefektīvs.

Lai klientus neatstātu bez iespējas rēķinus apmaksāt skaidrā naudā, pirms slēdzām norēķinu punktus, panācām vienošanos ar *Maxima Latvija* un *VAS Latvijas Pasts* par uzņēmuma rēķinu apmaksas iespējām gan skaidrā naudā, gan ar bankas maksājumu kartēm. Apmaksa ar bankas maksājumu kartēm iepriekš nebija iespējama, patlaban to var veikt.

Protams, nedrīkst aizmirst iespēju par pakalpojumiem norēķināties ar bankas pārskaitījumu vai informatīvajā sistēmā, kas ir visērtākais maksāšanas veids.

Jāatzīst, ka pārejas periods no maksāšanas norēķinu punktos uz rēķinu apmaksu *Maxima Latvija* nebija viegls. Radās iepriekš nebijušas tehniskās nianšes, piemēram, rēķinu formātu nesakritība, kas atsevišķos gadījumos noveda pie tā, ka atsevišķus rēķinus *Maxima Latvija* kasēs nebija iespējams ieskenēt. Tagad problēma ir apzināta un to atrisināsim.

Vēlos atgādināt *vāveres riteni*, kuru minēju iepriekš. Diemžēl mūsu nodaļai nav iespējas apstāties un kādu no jautājumiem risināt mēnesi, divus... Visas izmaiņas un jauninājumi ir jāievieš tūlīt vai dažos gadījumos – *jau vakar*.

Izmantojot iespēju, vēlos informēt, ka šī gada 17. jūnijā notiks starptautiska konference par mūsu kā pārvaldnieka ceļu digitālajā pasaulē. Stāstīsim par to, kas paveikts pārvaldīšanas digitalizācijā beidzamajos 10 gados. Konferencē piedalīsies daudzi mūsu ārvalstu kolēģi, sadarbības partneri, interesenti, Latvijas Universitātes mācībspēki un vietējo uzņēmumu vadītāji. Ceram uz veiksmīgu darbu un daudz jaunām atziņām, ko izmantot turpmākai attīstībai. **K**

## MŪSDIENU DZĪVOKĻU ZAGĻIEM NEPATĪK SAREŽĢĪTI UZDEVUMI

**Latvijā katru dienu notiek 5–15 dzīvokļu zādzību, turklāt laivas tiesu ielaušanos mājokļos zagļi veic jūnijā, jūlijā un augustā. Katru gadu no šādām darbībām cieš 3000–4000 mājokļu īpašnieku. Kas būtu jāzina, lai neiekļūtu viņu skaitā?**

**Kas apdraud mūsu mantu?**

Vispirms par to, kāds ir mūsdienu zaglis. Domājāt, ka tas ir pieredzējis dzīvokļu uzlauzējs, kas veikli rikojas ar mūķizeri un iepriekš rūpīgi izplāno noziegumu? Nē, policisti veido pavisam citādu noziedznieka portretu.

Mūsu ļaundaris ir 20–25 gadus jauns cilvēks, bieži – alkoholiķis vai narkomāns. Viņš apciemo mājas laikā no pulksten 10 līdz 15, tātad visklusākajā laikā, kad pensionāri devušies uz veikaliem, bet bērni vēl nav pārnākuši no skolas. Šāds zaglis rikojas pēc nojautas. Pirmkārt, viņš apseko daudzdzīvokļu māju, meklējot durvis, ko varētu vis-

ātrāk uzlauzt. Otrkārt, viņš vienkārši rausta visus klijņus pēc kārtas cerībā, ka saimnieki būs aizmirsuši aizgriezti atslēgu.

**Arī zagļi prot lasīt instrukcijas**

Apdrošināšanas sabiedrību pārstāvji stāsta, ka iedzīvotāji paši atvieglo darbu zagļiem, piemēram, vasarā atstājot plastmasas logus pusatvērtā stāvoklī.

Pat tas, ka logs atvērts vēdināšanas režīmā, ievērojami vienkāršo zagļa „darbu”. Līdz 30 procentiem gadījumu zagļi pirmā un otrā stāva dzīvokļos iekļūst tieši caur logiem.

Vēl 40 procentos gadījumu zagļi iekļūst dzīvoklī, uzlauzot durvis vai

izurbjot slēdzenes. Pirms kāda laika Rīga piedzīvoja īstu šāda veida zādzību epidēmiju. Svešas mantas tīkotāji izurba nedrošus aizšaujamos mehānismus un vienā kāpņutelpā vienlaikus aptīrīja pa diviem trim dzīvokļiem. Katra tāda operācija prasīja tikai pāris minūtes.

Interesanti, ka pirmā tādu zādzību sērija Rīgā tika veikta jau 2004. gadā. Visos gadījumos noziedznieki bija urbuši tikai firmas *Elbor* slēdzenes. Policija to skaidroja ļoti vienkārši: izurbt var jebkuru (!) slēdzeni, bet ražotājs *Elbor* rūpīnās instrukcijā norādījis, kā to iespējami ātrāk izdarīt. Šo informāciju lika lietā ļaundari, aptīrot desmitiem mājokļu.

Speciālisti arī šodien iesaka *Elbor* slēdzenes aizsardzības nolūkā aprīkot ar speciālām izturīgu metāla plāksnītēm. Tas apgrūtinās zaglim darbu vai vispār atbaidīs viņu no jūsu dzīvokļa, jo mūsdienu mājokļu aplaupītājiem nepatīk sarežģīti uzdevumi.

**Viltus kabeļu licēji un apdrošinātāji**

Slikta ziņa: līdz 15 procentiem zādzību Latvijā izdara draugi, paziņas vai krāpnieki, kuriem dzīvokļu īpašnieki paši atver durvis.

Daži dzīvokļi Rīgā tika apzagti īpaši ciniski: noziedznieki iekļuva mājās, uzdodoties par kabeļtelevīzijas darbiniekiem. Zādzības notikušas Salacas ielas apkaimē Krasta masīvā. Ļaundari uzdevās par kabeļtelevīzijas pakalpojumu kompānijas darbiniekiem un pavēstīja, ka saņemta sūdzība par translācijas kvalitāti, tāpēc atnākuši pārbaudīt televizoru.

Ļaundari iegāja mājā, it kā pārbaudīja televizoru un aizgāja, un dzīvokļu saimnieki tikai pēc tam aptvēra, ka pazuduši viņu mobilie telefoni un nauda.

Policija aicina iedzīvotājus nelaist savos mājokļos aizdomīgus cilvēkus,

kuri uzdodas par kabeļtelevīzijas pakalpojumu kompāniju darbiniekiem, sociālajiem darbiniekiem, apdrošināšanas aģentiem utt. Ja rodas aizdomas par šādas vizītes mērķiem, vēlams ziņot kārtības sargiem. **K**





**Jums ir problēmas? Rakstiet uz e-pasta adresi [margita7071@gmail.com](mailto:margita7071@gmail.com), un mēs jūsu jautājumu nodosim tālāk speciālistiem**

## LAULĀTO DZĪVOKLIS – KURAM TAS PIEDERĒS?



„Manā ģimenē ir izveidojusies sarežģīta situācija attiecībā uz nekustamā īpašuma piederību, un tādā var nokļūt daudzi cilvēki. Situācija ir šāda: kamēr mans vīrs bija vesels, viņš noformēja testamentu, kurā visu kustamo un nekustamo mantu novēlēja man – savai sievai. Vienīgi mašīnu ne, tā pienācās viņa meitai no pirmās laulības.

Dzīvoju mierīgi, līdz mani piemeklēja likteņa trieciens: vīram konstatēja vēzi, tagad viņš ir I grupas invalīds, guļošs, kopjams slimnieks. Viņa meita ataicināja notāru pie mums mājās, noformēja pilnvaru, lai varētu pārrakstīt mašīnu sev, tēvam vēl dzīvam esot. Es tam piekritu, lai gan mašīnu ar vīru pirkām abi kopā. Lai meitai tiek viņas mantojuma daļa, man taču būs dzīvoklis – tā es nodomāju.

Taču, kad sāku dziļāk pētīt šo lietu, atklāju, ka Latvijā ir tāds jēdziens kā neatraidāmie mantinieki. Tas nozīmē, ka, neskatoties uz testamentā noteikto, mana vīra meita no pirmās laulības varēs pretendēt uz pusi no dzīvokļa. Pat, ja meita to nedarīs, man nāksies notāram rakstīt iesniegumu par pieteikšanos uz mantojuma tiesībām un pēc tam vēl samaksāt visus nodokļus un nodevas par īpašuma nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Man ir radies, lūk, kāds jautājums: kādēļ man jāpiesakās uz mantojumu, ja pēc laulībām 1994. gadā vīrs pārcēlās uz dzīvi pie manis – manā dzīvoklī? Pēc tam es šo dzīvokli samainīju, pēc tam ar dāvinājuma līgumu to izdarīju vēlreiz. Vai tāpēc vairs neesmu sava dzīvokļa vienīgā saimniece?

Dzīvoklis ir privatizēts un sen jau zemesgrāmatā nostiprināts uz mana vārda.

Kas man jādara, lai pasargātu savas intereses? Vai vīram, vēl dzīvam esot, ir jāmaina testaments, lai pēc viņa nāves man nenāktos maksāt par savu dzīvokli un pārrakstīt to uz sava vārda? Visus komunālos maksājumus tāpat jau kārtoju es, izmantojot internetbanku, kas lieku reizi pierāda manas tiesības uz šo nekustamo īpašumu.

Lūdzu, paskaidrojiet, kā man rīkoties, lai nezaudētu pusi dzīvokļa un iespēju robežās vienkāršotu mantojuma noformēšanu? Ija.”



Uz lasītājas uzdotajiem jautājumiem atbild jurists **Aleksandrs Kvedars**:

– Īpašums, kas kopīgi iegūts laulības laikā, pat ja to pircis viens no laulātajiem, bet par kopīgiem līdzekļiem, ir laulāto kopīpašums. Piemēram, ja laulības laikā tika nopirkts vai privatizēts dzīvoklis, tas automātiski kļūst par abu laulāto īpašumu, ja vien zemesgrāmatā nav izdarīta atzīme, ka tas ir viena laulātā īpašums. Šādu atzīmi zemesgrāmatā var izdarīt uz starp laulātajiem noslēgta laulības līguma pamata. Jāuzsver, ka laulības līguma nosacījumiem ir nozīme tikai laulības šķiršanas gadījumā, bet tie neskar mantošanas jautājumus.

Par laulāto atsevišķo īpašumu

(vienalga, kustamo vai nekustamo) tiek atzīts viss, ko katrs no laulātajiem ir ieguvis bez atlīdzības – dāvinājuma vai mantojuma veidā, kā arī tas īpašums, kas vienam vai otram laulātajam bijis nepieciešams viņa personīgās darbības nodrošināšanai, kā arī tas īpašums, kas katram no laulātajiem piederēja vēl līdz laulības noslēgšanai.

Gadījumā, kad lasītāja savu dzīvokli ieguva laulības laikā, noslēdzot dāvinājuma līgumu, tas tiek uzskatīts par viņas atsevišķo īpašumu un laulātā bērns no pirmās laulības uz to pretendēt nevar. Tas pats attiektos uz gadījumu, ja lasītājam dzīvoklis būtu bijis nostiprināts zemesgrāmatā uz viņas vārda vēl līdz laulības slēgšanai.

Savukārt, ja lasītājam dzīvoklis bija līdz laulības noslēgšanai, bet tā privatizācija uz viņas vārda un nostiprināšana zemesgrāmatā notika jau laulības laikā, tad tas skaitīsies kopīgs laulāto īpašums. Šajā gadījumā, ja kāds no mantiniekiem no vīra pirmās laulības nolems, ka viņam pienākas dzīvokļa daļa, mirušo laulāto pārdzīvojušajai laulātajai nāksies ar dokumentiem pierādīt, ka viņa dzīvokli ir ieguvusi, pēc tam apmainījusi, pēc tam ar dāvinājuma palīdzību ieguvusi šo konkrēto dzīvokli, kuru saskaņā ar privatizācijas grāmatiņā pārbaudāmo ir privatizējusi par saviem sertifikātiem. Tādā veidā lasītāja var pierādīt, ka dzīvoklis, kurā viņa dzīvoja kopā ar vīru, ir viņas atsevišķais īpašums, un meitai no vīra pirmās laulības uz to nav nekādu tiesību.

Pēc mana ieskata, aprakstītais gadījums nevar izraisīt strīdus attiecībā uz mantojuma sadali. Konkrētajā gadījumā varu secināt, ka īpašums jau sākumā piederējis tikai lasītājai, tādēļ mantiniekiem no pirmās laulības uz to nav nekādu tiesību. Tomēr pēc vīra nāves atraitnei vienalga nāksies apmeklēt notāru. **K**

## VAI PARĀDI VAR TRAUCĒT MUMS NOMAINĪT PĀRVALDNIĒKU?



„Esam savā mājā nodibinājuši biedrību ar mērķi nākotnē apsaimniekot māju paši, taču pašreizējais pārvaldnieks uzstāj, ka atteikties no viņa pakalpojumiem varam tikai tad, ja pārņemam visu dzīvokļu īpašnieku komunālos parādus. Vai tā ir taisnība?”

Atbild Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs **Igors Trubko**:

– Pirmkārt, ir svarīgi saprast, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības mainīt pārvaldnieku katru reizi, kad par to nobalso dzīvokļu īpašnieku vairākums. Balsojumu neietekmē parādi.

Otrkārt, likums tik tiešām noteic, ka jaunajam pārvaldniekam (šajā gadījumā – mājā izveidotajai biedrībai) no iepriekšējā pārvaldnieka ar cesijas līgumu ir jāpārņem visas parādsaistības par komunālajiem pakalpojumiem un apsaimniekošanu.

Ja iepriekšējais pārvaldnieks par komunālajiem pakalpojumiem vai remontdarbiem norēķinājies ar savu naudu, jaunajam apsaimniekotājam šī nauda ir jāatmaksā, vai nu piedzenot parādus no nemaksātājiem, vai ieguldot dzīvokļu īpašnieku šim nolūkam samaksātos līdzekļus. **K**

## KĀ VEIKT PIRMSTERMIŅA VERIFIKĀCIJU?



„Mūsu mājā ir liela ūdens korekcija. Uzrakstījām iesniegumu uzņēmumam Rīgas ūdens, lūdzām atsūtīt inspektoru, bet neviens tā arī neatnāca. Esam pārliecināti, ka bojāts ir pilsētas ūdensapgādes uzņēmumam piederošais mājas kopējais ūdens patēriņa skaitītājs. Ko mums darīt?”

Ūdens korekcijas jautājumu mājā patiesībā risina nevis SIA Rīgas ūdens, bet gan apsaimniekotājs. Cita lieta, ja iedzīvotāji apšaubu kopējā skaitītāja precizitāti. Pamats tādām šaubām var būt:

■ ūdens korekcijas straujš pieaugums pēdējos mēnešos;

■ kopējā skaitītāja un iedzīvotāju uzstādītā kontrolskaitītāja rādījumu nesakrītība.

– Lielais ūdens patēriņa mērītājs pagrabā pieder mūsu uzņēmumam, un mēs esam atbildīgi par to, lai tas būtu kārtībā, – apstiprināja SIA Rīgas ūdens pārstāvis **Artūrs Mucenieks**.

– Ja iedzīvotājiem rodas šaubas par tā precizitāti, viņi var pieprasīt pirmstermiņa verifikāciju.

– **Kā tieši to var pieprasīt?**

– Parasti iedzīvotāju uzdevumā pie mums vērsas pārvaldnieks. Lēmums jāpieņem mājas iedzīvotāju kopsapulcei vai pilnvarotām personām, ja kopsapulce uzticējusi tām risināt šādus jautājumus.

– **Kas maksā par skaitītāja pirmstermiņa verifikāciju?**

– Ja pārbaudē atklājas, ka mērparāts bijis kārtībā, izdevumus sedz māja. Ja iedzīvotāju aizdomas bijušas pamatotas un skaitītājs patiešām rāda nepareizi, SIA Rīgas ūdens bez maksas uzstāda jaunu precīzu mērparātu.

– **Ļaudis lāgā netic jūsu uzņēmuma sniegtajam ziņām par verifikāciju. Ir dzirdēts sakām, ka Rīgas ūdens noņem aparātu, iesaiņo to maisā un aizved uz savu laboratoriju, kur, protams, pārbaude parādīs, ka skaitītājs ir derīgs.**

– Tādām aizdomām nav ne mazākā pamata. Aizzīmogotu aparātu mēs nogādājam pārbaudei Metroloģijas centrā.

– **Pieņemsim, ka pārbaudē tiek konstatēts, ka jūsu skaitītājs ir bojāts. Par kādu laika posmu iedzīvotāji var saņemt ūdens patēriņa pārrēķinu?**

– Teorētiski viņi var saņemt pārrēķinu par visu laika posmu, kad skaitītājs bijis bojāts, bet pierādīt, ka tas nav pareizi darbojies trīs četrus mēnešus, būs ļoti sarežģīti, tāpēc praksē izdarām pārrēķinu tikai par pēdējo mēnesi.

– **Cik maksā skaitītāja nomaina gadījumā, ja iedzīvotāji ir kļūdušies?**

– No 58 līdz 84 eiro.

– **Daudzās mājās iedzīvotāji līdzās jūsu mērparātam uzstāda kontrolskaitītāju. Vai tas tiešām palīdz uzraudzīt, vai SIA Rīgas ūdens aparāts ir kārtībā?**

– Jā, tikai kontrolskaitītāja klasei jāatbilst mājas kopējā ūdens mērītāja klasei. Piedevām vēl aparāts pareizi jāuzstāda, lai rādījumi būtu precīzi. Viena no galvenajām prasībām ir tā, ka skaitītājs jāuzmontē taisnā ūdensvada posmā. Caurulei jābūt taisnai, bez vārstiem un krāniem 30 centimetru garumā pirms un 60 centimetru garumā aiz skaitītāja, citādi veidojas turbulences, kas traucē pareizu ūdens patēriņa uzskaiti.

– **Vai iedzīvotājiem vajadzīgi stipri argumenti mājas skaitītāja pirmstermiņa verifikācijai, vai arī pietiek vērsties SIA Rīgas ūdens ar iesniegumu?**

– Principā par pamatu mērparāta nomainīšanai var kļūt jebkuras mūsu klientu aizdomas. Pēc iedzīvotāju pieprasījuma mēs varam skaitītāju verifikāciju veikt kaut katru mēnesi. **K**