

Darīsim KOPĀ!

№3 (175), marts 2023

www.kopaa.lv

KUR PAZUDUSI ATLAIDE?

Rīdzinieki saņēmuši rēķinus par nekustamā īpašuma nodokli bez ierastajām atlaidēm, taču mēs zinām, kā panākt pārrēķinu

7. lpp.

ŠKIRSTĪT LAPAS TURPMĀK NEVAJADZĒS

Māju lietām turpmāk būs piekļuve internetā: kāda adrese ir vietnei, kur glabājas informācija par jūsu dzīvokli?

10.–11. lpp.

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

ACIS IZBIJĀS, ROKAS DARA!

4.–5. lpp.

12 dzīvokļu mājas iedzīvotāji ar entuziasmu sākuši renovāciju:
„Vēlamies krasi samazināt izdevumus par apkuri”



KAM PIEDER BEZMANTINIEKA DZĪVOKLIS?

8.–9. lpp.

Kaut dzīvokļa saimnieks jau miris, uz viņa vārda turpina pienākt rēķini... Kam paziņot un kā rīkoties, lai mājai nesakrātos liels parāds?





RĪGAS SILTUMS SAMAZINĀS TARIFU

Uzņēmums Rīgas siltums plāno no 1. aprīļa samazināt siltumenerģijas tarifu par 10% jeb vairāk nekā par 18 eiro.

Kopā ar valsts atbalstu mājāsaimniecībām siltuma tarifs būs 110,53 eiro/MWh (bez PVN); salīdzinājumam – iepriekš tas bija 112,39 eiro/MWh (bez PVN).

Rīgas siltums nākamajai apkures sezonai atklāta konkursa rezultātā iegādāsies trīs reizes lētāku dabasgāzi – par 55,67 eiro/MWh. Uzņēmuma valdes loceklis Raivis Elliņš norāda, ka saņemtie piedāvājumi ir iepriecinoši, tas nozīmē arī lētāka siltumenerģijas tarifa prognozes nākamajai apkures sezonai. **K**

IEDZĪVOTĀJUS AICINA PIETEIKTIES FINANSĒJUMAM

Ir pieejams līdzfinansējums tehniskās dokumentācijas izstrādei daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes projektiem

No 1. marta Rīgas pašvaldība piedāvā pieteikties līdzfinansējumam mājas energosertifikāta un/vai tehniskās apsekošanas atzinuma izstrādei. Šie dokumenti ir nepieciešami daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas energoefektivitātes pasākumu veikšanai.

Energosertifikāta un tā pielikumu izstrādei pašvaldības līdzfinansējums ir 70% apmērā no tā izmaksām, bet ne vairāk kā 800 eiro.

Tehniskās apsekošanas atzinuma izstrādei līdzfinansējums ir 70% apmērā no atzinuma izmaksām, bet ne vairāk kā 1100 eiro.

Vienlaicīgi drīkst pieteikties gan mājas energosertifikāta, gan tehniskās apsekošanas atzinuma izstrādes dokumentu līdzfinansējumam. Atbalsts mājai tiek piešķirts vienu reizi par katru tehniskās dokumentācijas veidu. Ja uz zemes vienības ir divas vai vairākas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, pieteikties līdzfinansējumam var, iesnie-

dzot atsevišķus iesniegumus par katru māju.

Līdzfinansējumu var saņemt, ja:

- daudzdzīvokļu dzīvojamā māja atrodas Rīgas pašvaldības administratīvajā teritorijā;
- tā ir nodota ekspluatācijā līdz 1993. gadam vai neatkarīgi no ekspluatācijas nodošanas gada tās apkures patēriņa (kWh/m²) references līmenis ir F klase;
- daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir klasificēta kā ēka, kurā ir vismaz trīs dzīvokļi;
- daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai ir izveidota dzīvokļu īpaš-

nieku biedrība, kas veic mājas pārvaldīšanu, vai arī iedzīvotāji ir noslēguši līgumu par mājas kopīpašumā esošās daļas apsaimniekošanu, izņemot gadījumus, kad daudzdzīvokļu dzīvojamā māja pieder vienam īpašniekam.

Līdzfinansējumu izmaksā pēc tam, kad mājas tehniskā dokumentācija ir izstrādāta un pašvaldībai ir iesniegti dokumenti, kas apliecina maksājumus par sniegto pakalpojumu.

Ar programmas nolikumu un attiecināmajām izmaksām iespējams iepazīties tiešsaistē www.rea.riga.lv/lv/lapas/energoefektivitate.

Līdzfinansējuma programmu administrē Rīgas pašvaldības aģentūra „Rīgas enerģētikas aģentūra”. Bez maksas konsultācijām iespējams pieteikties <https://rea.riga.lv/lv/lapas/konsultacijas> vai zvanot pa tālruni **+37167012437**. **K**

NELAIMI IR IESPĒJAMS NOVĒRST

Biežākais ugunsdrošības prasību pārkāpums dzīvojamā sektorā – nav veiktas elektroinstalāciju pārbaudes

Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta (VUGD) amatpersonas 2022. gadā veica ugunsdrošības pārbaudes 1341 dzīvojamā mājā. Lielākoties pārbaudes īstenotas daudzdzīvokļu dzīvojamā māju koplietošanas telpās.

„Katru gadu atbilstoši pieejamiem resursiem un iespējām veicam ugunsdrošības pārbaudes dzīvojamajā sektorā, jo tieši tur notiek lielākā daļa traģisko ugunsgrēku, kuros iet bojā un cieš cilvēki. Aicinu dzīvojamo māju īpašniekus un apsaimniekotājus atcerēties, ka ugunsdrošības prasības ir nevis mūsu iegriba, bet gan reāli instrumenti, kas ļauj samazināt ugunsgrēku izcelšanos dzīvojamās mājās. Turklāt daļa no tiem ir saistīti nevis ar finansiāliem izdevumiem, bet gan ar iedzīvotāju ieradumu maiņu, novēršot neuzmanīgu rīcību ar uguni,” uzsver VUGD priekšnieka vietnieks Mārtiņš Baltmanis.

Ugunsdrošības prasību pārkāpumi dzīvojamajā sektorā

Dzīvojamo māju pārbažu rezultāti liecina, ka pieci biežāk sastopamie ugunsdrošības prasību pārkāpumi ir:

- 36 % jeb 487 dzīvojamajās mājās nav veiktas elektroinstalāciju pārbaudes.

Elektroinstalācijas pārbaude, ko nodrošina sertificēti speciālisti, jāveic reizi 10 gados, un, ja tiek konstatētas nepilnības, tās iespējami īsā laikā jānovērš.

- 20,8 % jeb 279 dzīvojamajās mājās materiāli un priekšmeti uzglabāti tam neparedzētās vietās (kāpņu telpās, bēniņos, elektrosadales telpās vai elektrosadales skapjos).

Ēkas bēniņos un balkonos nedrīkst veidot noliktavas, glabājot sadzīves mantas un citus priekšmetus. Pagrabos sadzīves priekšmeti jāglabā tam paredzētajās vietās, neaizšķērsojot evakuācijas ceļus. Ugunsgrēka gadījumā šādi uzglabāti priekšmeti var veicināt ugunsgrēka izplatīšanos, kā arī kavēt ugunsdzēsēju glābēju darbu, apgrūtinot pārvietošanos.

- 13 % jeb 178 ēku kāpņu telpās, kā arī zem kāpņu laidiem un laukumiem tiek novietoti priekšmeti, konstatēta patvaļīga būvniecība, durvis evakuācijas ceļos nav viegli atveramas no telpas iekšpuses bez aizkavējuma un šķēršļiem.

Izceļoties ugunsgrēkam, jebkurš šķērslis var kavēt iedzīvotāju pārvietošanos un līdz ar to apdraudēt viņu veselību un dzīvību.

- 10,7 % jeb 144 gadījumos nav izstrādāta ugunsdrošības instrukcija daudzdzīvokļu ēkas koplietošanas telpām un teritorijai, bet 12 % jeb 164 gadījumos nav veikta daudzdzīvokļu kopīpašnieku, īrnieku un nomnieku iepazīstināšana ar ugunsdrošības instrukciju. Ugunsdrošības instrukcija ir konkrētai ēkai

atbilstošs ugunsdrošības prasību kopums, kurā iekļauta informācija par dzīvojamās mājas teritorijas, ēku un telpu uzturēšanu. Tāpat tajā tiek atrunāta rīcība ugunsgrēka gadījumā un sniegta informācija par pieejamām inženiertehniskajām sistēmām un aprīkojumu.

Katrs ceturtais ugunsgrēks – dzīvojamajā sektorā

Aizvadītajā gadā 26% no visiem ugunsgrēkiem norisinājās tieši dzīvojamajā sektorā. Ugunsdzēsēju glābēju novērojumi notikuma vietā ļauj secināt, ka dzīvojamajā sektorā 61% gadījumu ugunsgrēku iemesls ir neuzmanīga rīcība ar uguni. Otrs biežākais ugunsgrēku iemesls ir nepareiza elektroierīču lietošana vai īssavienojums, kas izraisījis 20,8% no ugunsgrēkiem dzīvojamajā sektorā, savukārt 13,2% ugunsgrēku izraisījis nepareiza vai bojātu apkures ierīču lietošana.

„Vismaz trešo daļu ugunsgrēku mājokļos var novērst, ja tiek ievērotas ugunsdrošības prasības, bet pārējo novēršanai nepieciešama iedzīvotāju uzmanīga un pareiza rīcība – smēķējot, lietojot atklātu liesmu, gatavojot ēdienu vai iedegot sveces. Investīcijas dzīvojamās mājas ugunsdrošības stāvokļa sakārtošanā un uzlabošanā vienlaicīgi ar iedzīvotāju ieradumu maiņu atmaksājas, jo novērš traģisku ugunsgrēku izcelšanos,” skaidro M. Baltmanis. **K**

Rīgas namu apsaimniekotājs LIELDIENU TURNĪRS jauniešiem 64 lauciņu dambretē

Sacensības notiek **2023. gada 7. aprīlī** (Rīga, Gogoļa iela 5, *Rīgas namu apsaimniekotājs* telpas).
Sacensību atklāšana plkst. **10:00**.
Dalībnieku reģistrācija plkst. **09:00 – 09:50**. Aptuvenais sacensību norises ilgums **3 stundas**.

Sacensības notiek pēc LDF 64 lauciņu noteikumiem meitenēm uz zēniem kopējā turnīrā. Sacensībās piedalās jaunieši 2013.gadā dzimušie un jaunāki, kuri spēles līmenis atbilst iesācēja kvalifikācijai un prot spēlēt ar dambretes pulksteni.

Pieteikumi, norādot vārdu, uzvārdu, dzimšanas gadu, pārstāvošo organizāciju, jāiesūta līdz **2023. gada 3. aprīļa plkst. 22:00** pa e-pastu: raivis.paegle@inbox.lv vai paziņojot rakstiski whatsapp: **+371 26438871**.

ĪSTAIS LAIKS – TIEŠI TAGAD!

Jo ātrāk iedzīvotāji izlems mājās nomainīt caurules,
jo vairāk naudas ietaupīs.
Darbi jau tagad sadārdzinājušies par 50%,
un cenu kāpums turpināsies

Lielākajai daļai daudzdzīvokļu māju Latvijā nepieciešama ūdens un kanalizācijas cauruļu nomaiņa, to teju ik dienas uzskatāmi parādā avārijas, kas beidzas ar dzīvokļu noplūdināšanu. Speciālisti uzskata, ka iedzīvotājiem visizdevīgāk ir noliegtās komunikācijas mainīt nekavējoties. Tas ne tikai palīdzēs aizmirst par lielajām avārijas remontdarbu izmaksām, bet arī ietaupīs mājas uzkrājumu naudu nākotnē.

Tas ir tādēļ, ka karstā un aukstā ūdens apgādes un kanalizācijas sistēmu nomaiņas izmaksas daudzdzīvokļu mājās pastāvīgi sadārdzinās. Piemēram, jaunu cauruļu uzstādīšana 2020. gadā iedzīvotājiem izmaksāja par aptuveni 50 procentiem lētāk nekā tagad, 2023. gada sākumā.

– Ja pirms trim gadiem viena cauruļu komplekta (auksts, karstais ūdens un kanalizācija) vienam mājas stāvam izmaksāja aptuveni 500 eiro, tad tagad izmaksas jau ir 750 eiro, – saka uzņēmuma *Ūdens Rīgai* vadītājs Roberts Švānbergs. Uzņēmums veic dažādus ar ūdensapgādi saistītus darbus, to starpā arī maina daudzdzīvokļu dzīvojamo kopējo māju koplietošanas komunikācijas.

Stāvvadu komplekta nomaiņa tiek veikta uzreiz visos mājas stāvos. Līdz ar to 602. sērijas deviņstāvu ēkai beidzamajos gados tikai viena cauruļu komplekta uzstādīšana ir sadārdzinājusies par 2250 eiro. Savukārt, ja iedzīvotāji būs nobalsojuši par visu sešu stāvvadu komplektu vienlaicīgu nomaiņu kāpju telpā, tad darbu izmaksu tāme salīdzinājumā ar 2020. gadu pieaugs par 13 500 eiro.

Tādējādi iedzīvotāji, kuri pirms diviem vai trim gadiem balsoja par savas mājas iekšējo komunikāciju atjaunošanu, par tiem pašiem darbiem maksāja mazāk. Ja īpašnieki nolēmj organizēt darbus 2023. gadā, māja joprojām vinnēs, jo ūdens un kanalizācijas cauruļu nomaiņas izmaksas turpinās pieaugt arī turpmāk. Jo ātrāk iedzīvotāji plānos remontdarbus, jo lielākus ietaupījumus viņi galu galā iegūs.

– Cenu kāpums ir saistīts ar to, ka būvniecība Latvijā atstās, valsts iegulda lielus Eiropas līdzekļus ceļu un citas infrastruktūras remontos, tas ietekmē darbaspēka pašizmaksu, līdz ar to arī visu būvfirmu cenas, – brīdina eksperts.

2022. gadā būvniecības tirgus piedzīvoja īpaši krasas svārstības, pieauga cenas, atsevišķu māju dzīvokļu īpašniekiem nācās atlikt komunikāciju nomaiņu, lai uzkrātu trūkstošos līdzekļus kopējā fondā.

– Šajos apstākļos mēs turpinām māju pārstāvjiem sagatavot tāmes ūdensvada un kanalizācijas stāvvadu nomaiņai, taču ar piezīmi, ka norādītās darbu izmaksas fiksētas tikai turpmākajiem četriem mēnešiem, – stāsta Roberts Švānbergs. – Tas ir pietiekams laiks, lai dzīvokļu īpašnieki nobalsotu par cauruļu nomaiņu un nepieciešamības gadījumā atrastu finansējumu, piemēram, ņemtu aizdevumu vai arī pēc palīdzības vērstos pie savas mājas pārvaldnieka.

Starp citu, arī darbu veikšana uz kredīta iedzīvotājiem ļauj ietaupīt. Galu galā kredīta maksājumi ir 4-5% gadā, savukārt darbu sadārdzināšanās var sasniegt 10-12% gadā. Atlikt nav izdevīgi.

Ja dzīvokļu īpašnieki nav gatavi kredītam vai darba apmaksai pa daļām, vienojoties ar mājas pārvaldnieku, var plānot cauruļu nomaiņu pa posmiem atbilstoši uzkrājumam plānotajiem darbiem.

Ja dzīvokļu īpašnieki ir nolēmuši sakrāt nepieciešamo summu un vienlaicīgi nomainīt visus stāvvadus mājā, tad jāpatur prātā, ka uzkrātam finansējumam ir jābūt ar rezervi, brīdina Roberts Švānbergs.

– Ja īpašnieki gatavojas mainīt stāvvadus 2024. gadā, tad 2023. gadā izveidotajai tāmei ir jānodrošina rezerve aptuveni 15% apmērā.

Dzīvokļu īpašniekiem ir svarīgi zināt, cik ilgi kalpos jaunas caurules un kad būs nepieciešama nākamā to nomaiņa. Uzņēmuma *Ūdens Rīgai* vadītājs skaidro, ka daudzdzīvokļu mājās patlaban pieprasītākās ir salīdzinoši lētās, bet izturīgās plastikāta caurules. Ražotājs tām dod 50 gadu garantiju, tādēļ, sistēmas pareizi ekspluatējot, jauns remonts drīzumā vajadzīgs nebūs. **K**

Plašāku informāciju par ūdensvada un kanalizācijas cauruļu nomaiņu var vaicāt uzņēmumā *Ūdens Rīgai*, sazinoties ar speciālistiem pa e-pastu udensrigai@udensrigai.lv vai pa tālruni 25413007. Uzņēmuma interneta vietne – udensrigai.lv.

Starppaneļu šuvju hermetizācija Industriālais alpīnisms

A & A

SIA A&A
Rīga, M. Nometņu iela 35
29209399 O ale@parks.lv

- ✓ **Kā jāapsaimnieko mājokli?**
- ✓ **Kas maksās par remontu?**
- ✓ **Kādas tiesības ir iedzīvotājiem?**
- ✓ **Kāpēc aug tarifi?**

**Par to visu –
mūsu portālā
www.kopaa.lv!**

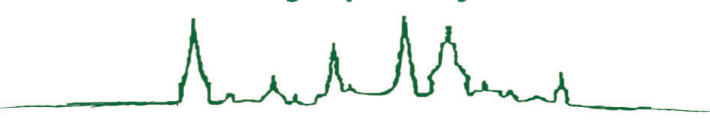


Akciju sabiedrība

**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

Pārvaldām un apsaimniekojam
dzīvojamās mājas!

Gaidīti visi, kuri vēlas saņemt
izdevīgus piedāvājumus un tarifus!



Rīga, Gogoļa 5, 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 – Nomaīņa – Uzstādīšana
Ūdens skaitītāju rādījumu starpības
izlīdzināšana

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

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 **Bolderāja**, Mežroziņu ielā 43
 - Teritoriālajā centrā **Vidzeme**, Vidrižu ielā 3, Brīvības gatvē 266
 - Teritoriālajā centrā **Purvciems**, 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 **Īļģuciems**, 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 „Darisim Kopā!” numuru
gaidiet 20. aprīlī

Darisim
KOPĀ!

Avīze
„Darisim
Kopā!”

Izdevējs:
SIA „EGO projekts”
Reģistrācijas numurs: 000703294
Tālrunis: 29172377

http://www.kopaa.lv
E-pasts: info@kopaa.lv
Rīga, Gogoļa iela 5, LV-1011
Iznāk sadarbībā ar Rīgas
apsaimniekotāju asociāciju
Iespiests: SIA „Poligrāfijas grupa
Mūkusalā”

Tirāža: 20 000

ACIS BAIDĀS – ROKAS DARA!

Māja, kurā ir tikai 12 dzīvokļi, ar entuziasmu sāka renovāciju: «Vēlamies krasi samazināt apkures izmaksas»

O. BLUKIS

Sēņu ielā 1, Garkalnē, 12 dzīvokļu mājas iedzīvotāji nobalsoja par kompleksu savas mājas renovāciju. Viņu galvenais mērķis ir ietaupīt uz apkures izmaksām, un dzīvokļu īpašnieki ir pārliecināti, ka remontdarbi atmaksāsies salīdzinoši drīz.

Pats grūtākais – saglabāt nervu sistēmu

Visticamākais, ka mājai Sēņu ielā 1 vienkārtši paveicās, ka mājā atradās tik entuziasma pilni cilvēki, kuri labprāt uzņēmās šo projektu.

Uz jautājumu, kas siltināšanas organizēšanā bijis grūtākais, mājas vecākais Ilgonis Šteinbergs atbildēja: «Nosargāt nervu sistēmu». Patiešām, ceļš uz šīs mājas siltināšanu nebija viegls.

– Dzīvokļi Garkalnē iegādājos ar mērķi, lai tur pārceltos, kad būšu pensijā, – stāsta Ilgonis Šteinbergs. – Un tā sagadījās, ka ilgus gadus irēju dzīvokli Rīgā, bet uz Garkalni pārcēlos tikai pirms pusotra gada.

Taču Ilgonim jau pirms pārcelšanās bija jāķeras pie mājas kopējām lietām. Pirmās runas par mājas renovāciju sākās jau pirms astoņiem gadiem. Tagadējais mājas vecākais atceras, ka cilvēks, kurš tobrīd bija mājas pilnvarotā persona, kaimiņus vienkārši nostādīja fakta priekšā: «Ir doma siltināt māju, katram jāsamet pa 250 eiro.»

– Tai laikā man jau bija pieredze ar dalību ēku siltināšanas projektos, – stāsta Ilgonis Šteinbergs, kurš ilgus gadus bija Rīgas rajona padomes izpilddirektors. – Tikām organizējuši Siguldas pilsētas slimnīcas, kā arī Mālpils arodskolas renovāciju. Vienu projektu pārraudzīja Ekonomikas ministrija, otru – Izglītības ministrija.

Tādējādi bijušajam valsts pārvaldes darbiniekam bija pieredze renovācijas veikšanā atbilstoši visiem noteikumiem. Sasaucis mājas iedzīvotājus, viņš skaidrojis kaimiņiem galveno – «Ja gribam māju siltināt, nevaram nodarboties ar pašdarbību, darbi jāveic pēc likuma, soli pa solim.»

Skaidrs, ka pārējie mājas īpašnieki uzreiz aktīvajam kaimiņam uzdeva uzdevumu – «Tā kā tu esi tik izglītots, tad ņem tās lietas savās rokās!»

Izvēlējamies profesionālu pārvaldnieku

Ilgonis Šteinbergs nevairījās no atbildības. Siltināšanas organizēšanā par viņa palīgu kļuva apsaimniekošanas uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs*, kas māju apsaimnieko beidzamos desmit gadus.

«Tā kā mūsu māja bija celta 90. gados, sākumā to apsaimniekojām pašu spēkiem,» atceras mājas vadītājs. – Ļoti labi, ka toreiz bijām pietiekami gudri, lai mājā uzstādītu savu granulu apkures katlu. Tā kā dzīvoju Rīgā un varēju salīdzināt tarifus, tad jau pirmajās ekspluatācijas dienās katls atmaksājās daudzārt, jo mājas apkure mums izmaksāja četras reizes lētāk nekā tobrīd maksāja rīdzinieki.

Taču ar laiku Sēņu ielas 1. mājas dzīvokļu īpašnieki saprata, ka viņiem nepietiek apgrozāmo

līdzekļu, lai iegādātos granulas katrai nākamajai apkures sezonai. Iedzīvotājiem iepriekš bija jāvāc līdzekļi, lai siltajā sezonā iegādātos lētākas granulas, un ne vienmēr bijis viegli pārliecināt kaimiņus samaksāt avansu.

– Lai atvieglotu procesu, aptuveni 2012. gadā mājas pārvaldīšanu nodevām profesionālam uzņēmumam – *Rīgas namu apsaimniekotājs*, – atceras mūsu sarunbiedrs.

Projekta popularizēšana ilga astoņus gadus

Ar pārvaldnieka atbalstu 2015. gadā māja uzsāka renovācijas projekta virzīšanu. Gāja ļoti smagi, stāsta Ilgonis:

– Mēs gatavojām dokumentus valsts līdzfinansējuma saņemšanai no finanšu iestādes Altum, taču eksperti projektā konstatēja te vienu kļūdu, te citu. Mums norādīja uz dažām nepilnībām, kuras bija jālabo, taču arī pēc labojumiem tika konstatētas jaunas kļūdas.

Šīs kavēšanās radīja mājai papildu izmaksas, jo pandēmijas laikā un pēc tam 2022. gadā būvniecības izmaksas Latvijā strauji pieauga. Līdz ar to pē, kad iedzīvotāji pulcējās noslēguma kopsapulcē, par renovāciju nobalsoja vairs nevis absolūtais īpašnieku vairākums, bet gan septiņu dzīvokļu pārstāvji no 12.

– Taču lēmums tomēr tika pieņemts, – skaidro Ilgonis. – Tiem iedzīvotājiem, kuri balsoja pret sil-



tināšanu, saku – «Pēc renovācijas varēsiet dzīvokli pārdot, un ieņēmumi būs jums, lai nopirktu divus tādus neremontētā mājā.»

«Jau jūtam ekonomiju»

Mājā Sēņu ielā 1, siltināšanas un renovācijas projekta ietvaros paveikti trīs svarīgi darbi: modernizēts apkures katls, nomainīti ūdensvada un kanalizācijas stāvvadi, daļēji iestiklotas lodžijas un nomainītas ieejas durvis.

Ilgonis Šteinbergs stāsta, ka pat šobrīd, kaut arī vēl nav uzsākti darbi pie fasādes ārējās siltināšanas, dzīvokļu īpašnieki jau jūt temperatūras paaugstināšanos savos dzīvokļos un siltumenerģijas ietaupījumu:

– Tas nozīmē, ka šobrīd varam samazināt savas katlumājas intensitāti un ietaupīt uz granulām.

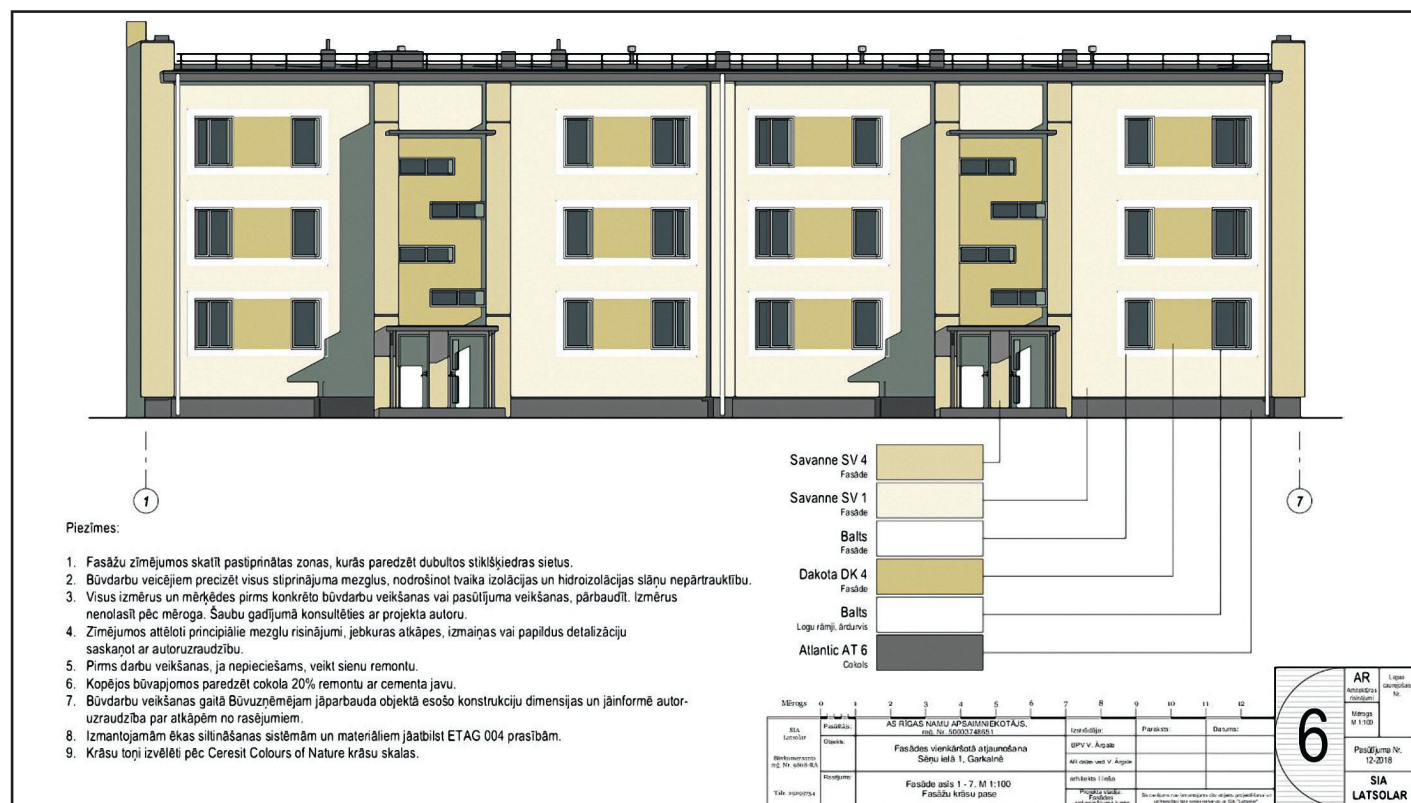
Ir ideja!

Uz jautājumu, vai iedzīvotājiem ir vērts uzsākt savu māju renovāciju tagad, laikā, kad būvdarbiem ir augstas izmaksas un tik pat dārga ir apkure, Ilgonis Šteinbergs vienzīmīgi atbild: «Jā!»

– Latvijā ir veselas pilsētas, kur ļoti aktīvi notiek renovācija, piemēram, tās ir Valmiera, Sigulda, Silakrogs, – stāsta mājas vecākais.

Vienlaikus viņš ir pārliecināts, ka renovācijas veiksmē katrā no apdzīvotajām vietām ir atkarīga no vietējās pašvaldības attieksmes. Taču šeit slēpjas politisks aspekts:

– Katrs nekustamā īpašuma īpašnieks Latvijā maksā nekustamā īpašuma nodokli, kas pilnībā paliek pašvaldības budžetā. Vēlos atgādināt, ka nekustamā īpašuma nodoklis tā klasiskajā izprat-



Fakts

2023. gadā uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* plāno pabeigt septiņu māju renovāciju Rīgā un Garkalnē. Uzņēmums sniedz palīdzību siltināšanas organizēšanā gan lielām, gan mazām mājām. Piemēram, šogad darbi sāksies 64 dzīvokļu mājā Brīvības ielā 352, kā arī mazākos objektos Maskavas ielā 137 un Lokomotīves ielā 32, kur katrā mājā dzīvo tikai 12 ģimenes.

nē pirmo reizi tika ieviests Senajā Romā un to izmantoja varas iestādes tieši infrastruktūras uzturēšanai. Tagad nauda, ko pašvaldības iekasē no iedzīvotājiem šī nodokļa veidā, nonāk pašvaldības kopbudžetā, ko pārvaldes iestādes iztērē dažādām pilsētas vajadzībām. Personīgi es domāju, ka pašvaldībai nekustamā īpašuma nodokļa ieņēmumi būtu jāizmanto, lai palīdzētu iedzīvotājiem dzīvojamā fonda renovācijā un restaurācijā. Galu galā sērijveida māju iedzīvotāji, kuru resurss paredzēts tikai 50 gadiem, jau gadiem maksā šo nodokli pašvaldības kasē un daudzās pilsētās nesaņem pretī nekādu palīdzību, – uzskata mājas Sēņu ielā 1, Garkalnē, pārstāvis.

Cik ātri renovācijai vajadzētu atmaksāties?

Par to, kā tika organizēta renovācija mājā Sēņu ielā 1 Garkalnē, pastāstīja uzņēmuma *Rīgas namu apsaimniekotājs* attīstības direktors **Aleksandrs Sakovskis**.

– Papildus mājas siltināšanai kapitāli izremontējām arī katlumāju. Faktiski mājā uzstādījām jaunu apkures katlu, kas palīdzēs būtiski samazināt iedzīvotāju apkures rēķinus.

Katlumājas remontu gan nācās veikt bez *Altum* energoefektivitātes paaugstināšanas programmas palīdzības. Tas saistīts ar atbalsta programmas īpatnībām, kas noteic maksimālo palīdzības apmēru vienam mājas dzīvojamās platības kvadrātmetram.

Šeit nepieciešams paskaidrojums – atbalsta programma dzīvojamo māju siltināšanai sniedz iedzīvotājiem izdevīgu iespēju saņemt no *Altum* neatmaksājamu naudas daudzumu granta veidā, kas var veidot pusi no mājā veikto darbu izmaksām. Grantu apjomam jāatbilst noteiktām prasībām.

– Lai aprēķinātu, uz cik lielu grantu var pretendēt dzīvokļu īpašnieki, energoauditoram ir jāaprēķina iespējama siltumenerģijas ietaupījums mājā pēc siltināšanas darbiem – parasti ietaupījums sasniedz 50–55% no sākotnējā siltuma patēriņa, – skaidro uzņēmuma *Rīgas namu apsaimniekotājs* pārstāvis. – Tas nozīmē, ka ar projektu saistīto darbu kopējām izmaksām nevajadzētu pārsniegt summu, ko iedzīvotāji turpmāko 35 gadu laikā ietaupīs uz siltumu (pēc siltumenerģijas pašreizējā tarifa).

Kādā veidā palīdz *Altum*?

Izrādās, ka renovācijas projektam, ko iedzīvotāji veic ar valsts atbalstu, vajadzētu atmaksāties turpmāko 35 gadu laikā. Ja mājas remonta un siltināšanas kopējās izmaksas pārsniedz potenciālo ietaupījumu apjomu, tad izmaksas, kas pārsniedz noteiktās, vairs netiek uzskatītas par attiecinā-

mām uz renovācijas projektu, – uzsver Aleksandrs Sakovskis. – Lai veiktu to darbu daļu, kuru nefinansēja valsts energoefektivitātes paaugstināšanas programma, iedzīvotājiem iepriekš nācās ņemt bankā kredītu. Tā kā ne vienmēr ir viegli saņemt aizdevumu bankā, šādus kredītus papildu remontdarbiem iedzīvotājiem sāka izsniegt finanšu institūcija *Altum*.

Sākumā šāda kredīta apmērs mājas remontam nedrīkstēja pārsniegt 120 eiro par vienu mājas lietderīgās platības kvadrātmētru. Tad noteikumi mainījās, un tagad ikviena māja var saņemt *Altum* kredītu, ne lielāku par 400 tūkstošiem. Tas gan vairs nav grants, bet parasts kredīts, tomēr ar izdevīgu likmi – 3,9% gadā.

Saņēma pārvaldnieka *Rīgas namu apsaimniekotājs* atbalstu

Aleksandrs Sakovskis stāsta, ka mājas Sēņu ielā 1 Garkalnē iedzīvotāji pieņēma lēmumu veikt visus mājas pilnīgas renovācijas darbus, tāpēc pilnībā pieprasīja visu energoefektivitātes paaugstināšanas programmas ietvaros pieejamo *Altum* grantu, kā arī izmantoja maksimālo *Altum* izsniegto kredītu, tomēr līdzekļu katlumājas remontam joprojām nepietika.

Talkā nāca mājas pārvaldnieks *Rīgas namu apsaimniekotājs*, kas nodrošināja dzīvokļu īpašniekiem iespēju katlumājas kapitālo remontu veikt uz nomaksu. Proti, remonts ir veikts pašlaik, bet dzīvokļu īpašnieki par to samaksās tuvāko divu gadu laikā.

Gandrīz jauna māja

– **Iznāk, ka pēc visu būvdarbu pabeigšanas iedzīvotāji saņems gandrīz jaunu māju?**

– Jā, – apstiprina *Rīgas namu apsaimniekotāja* attīstības direktors. – Galu galā renovācijas programmas ietvaros būs pilnībā nosiltināti bēniņi, pagraba pārsegums un fasādes, būvnieki nomainīs mājas logus. Tāpat dzīvokļu īpašnieki nobalsoja par individuālo ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšanu ar attālinātās nolasīšanas iespēju.

– **Cik iedzīvotāji maksās par remontu, un cik ilgi?**

– Kopējā samaksa par veiktajiem darbiem renovācijas programmas ietvaros šai mājai būs 1,95 eiro par kvadrātmētru mēnesī, un iedzīvotāji par darbiem maksās 15 gadus. Tāpat divu gadu laikā dzīvokļu īpašnieki saņems ikmēneša rēķinus par pabeigto katlulēšanas modernizāciju – maksa būs 0,85 eiro par kvadrātmētru.

Šādus izdevumus kopsapulcē apstiprināja mājas Sēņu ielā 1 dzīvokļu īpašnieki. **K**

MĀJAS PĀRVALDNIIEKS NEIZSNIEDZ CAURLAIDI!

Iedzīvotājs uzskata, ka kaimiņi pārkāpuši viņa tiesības, pieņemot ierobežojumus stāvvietas lietošanas noteikumos

Vai mājas pārvaldniekam ir tiesības aizliegt iedzīvotājam zem mājas logiem novietot dienesta mašīnu? Mūsu lasītājs no Salaspils saskāries ar neparastu situāciju.

Kāds jauns vīrietis, kurš vēlējās palikt anonīms, sūdzējās par mājas pārvaldnieka *Tildera nami* rīcību, jo viņam atteica atļauju novietot dienesta automašīnu mājai piederošajā teritorijā.

„Esmu pierakstījis savas mātes dzīvoklī Salaspilī,” skaidro vīrietis, „un esmu pieradis netraucēti izmantot kopējo mājas autostāvvietu. Kādudien mājas pārvaldnieks *Tildera nami* man atteicās izsniegt caurlaidi. Uzņēmumā paskaidroja, ka tagad caurlaides tiek izsniegtas tikai mājā deklarēto personu personīgajam transportam.”

Tildera nami pieprasa, lai mūsu lasītājs viņiem uzrāda transportlīdzekļa reģistrācijas apliecību, kurā norādīta automašīnas reģistrācijas adrese, kas sakrīt ar īpašnieka deklarēto dzīvesvietas adresi.

„Es nevaru izpildīt mājas pārvaldnieka prasību,” vīrietis ir sašutis. „Lietoju darba mašīnu, kuras datu lapā ir norādīti mana darba devēja dati. Nesaprotu, kāpēc nevaru novietot pie mājas darba automašīnu, un kuru gan interesē, vai man ir savs transports vai es izmantoju kādu citu?”

Uzņēmumā *Tildera nami* vīrietim paskaidroja, ka par jaunajām prasībām attiecībā uz privātajām automašīnām esot nobalsojusi lielākā daļa dzīvokļu īpašnieku un pārvaldniekam it kā ar to neesot nekādas saistības, kā vien izpildīt dzīvokļu īpašnieku gribu.

„Es neticu, ka īpašnieku kopsapulcei ir tiesības pieņemt šādus lēmumus!” iebilst cietušais. „Vai pārvaldnieks atslēgs ūdeni manā dzīvoklī, ja par to nobalsos vienkāršs dzīvokļu īpašnieku vairākums?”

Uzreiz paskaidrosim, ka mājas apsaimniekotājam nav tiesību atsevišķā dzīvoklī atslēgt ūdeni, pat ja to pieprasa visi pārējie mājas dzīvokļu īpašnieki. Ūdens, kā arī apkure ir obligāts komunālais pakalpojums, bet ar automašīnas novietošanu viss ir sarežģītāk.

**Fakts**

Mājas Sēņu ielā 1 Garkalnē siltināšanas un renovācijas kopējās izmaksas ir 320 tūkstoši eiro, bet, pateicoties mājas īpašnieku apņēmībai, viņi saņems finanšu iestādes *Altum* neatmaksājamu grantu 114 000 eiro apmērā. Tas viņiem dod iespēju par trešdaļu samazināt mājas atjaunošanas izmaksas. Granulu apkures katla rekonstrukcijas izmaksas bija 18 700 eiro, daļu no šīs summas sedza mājas uzkrājumu fondā esošie līdzekļi, pārējo summu iedzīvotāji saņēma no sava pārvaldnieka *Rīgas namu apsaimniekotāja* uz nomaksu 24 mēnešu termiņā.

■ ■ ■

Advokāte Viktorija Auziņa paskaidro, ka saskaņā ar *Dzīvokļa īpašuma likumu* dzīvokļu īpašnieki ar balsu vairākumu var nobalsot par jebkuru koplietošanas autostāvvietas atļauju izsniegšanas kārtību.

– **Vai dzīvokļu īpašnieku sapulce var atļaut autostāvvietu izmantot tikai mājā deklarētām personām vai tikai dzīvokļu īpašniekiem?**

– Jā, dzīvokļu īpašnieku kopība šajā jautājumā var pieņemt jebkādu lēmumu.

– **To starpā – atļaut pie mājas novietot tikai dzīvokļu īpašnieku personīgās automašīnas, kas „pierakstītas” šajā adresē pēc reģistrācijas apliecības datiem?**

– Tieši tā.

– **Kas jādara cilvēkam, kurš izmanto dienesta automašīnu?**

– Es viņam ieteiktu vispirms palūgt mājas pārvaldniekam dzīvokļu īpašnieku kopsapulces vai balsošanas protokolu un izlasīt, kā tieši tika formulēts lēmuma jautājums. Ja protokolā fikse, ka iedzīvotāji balsojuši par to, lai koplietošanas teritorijā automašīnas novietotu tikai mājā deklarētie iedzīvotāji, tad pārvaldnieks rīkojas prettiesiski, aizliedzot avīzes *Darīsim Kopā!* lasītājam pie mājas novietot dienesta automašīnu. Savukārt, ja iedzīvotāji nobalsojuši par atļauju novietot deklarēto iedzīvotāju personīgo transportu, tad pārvaldnieks rīkojas tiesiski, prasot iedzīvotājam uzrādīt automašīnas reģistrācijas apliecību un tādējādi apliecināt savas īpašuma tiesības.

■ ■ ■

– **Vai automašīnas īpašnieks varētu apstrīdēt īpašnieku kopības lēmumu?**

– To var izdarīt, sniedzot prasību tiesā trīs mēnešu laikā no dienas, kad persona uzzināja (vai tai vajadzēja uzzināt) par dzīvokļu īpašnieku lēmumu, taču tiesa par spēkā neesošu atzīs tikai to dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas ir pretrunā likuma normām pēc būtības vai arī pieņemts, neievērojot likumā noteikto kārtību. **K**

„KAS VAINAS GĀZEI MŪSU RAJONĀ?”

ledzīvotāji, kas izmanto gāzes plītis, sūdzas par palielinātu gāzes patēriņu un neparastu liesmas krāsu



Ilona MILLERE

Rīdzinieki sūdzas par ierasti zilās liesmas negaidītu *nosarkšanu* gāzes plīts degļos. Diskusijas iemesls bija Dzeņu ielas iedzīvotājas Veronikas ieraksts sociālajos tīklos, kur viņa padalījās ar savām bažām: „Gāze visos četros gāzes plīts degļos dienas pirmajā pusē deg ar sarkanīgu liesmu, bet vakarpusē – normālā zilā krāsā. Kāds tam varētu būt iemesls?”

Varbūt tā ir slānekļa gāze?

Savu vārdu apliecinājumam rīdziniece Veronika pie jautājuma publicējusi fotoattēlu, kurā redzama *nosarkusi* gāzes liesma viņas plītī, kam seko satraukts jautājums: „Kas vainas gāzei pie mums – Pļavnieku apkaimē? Tā taču parasti ir zila, bet kas tagad? Turklāt 2023. gadā gāzes patēriņš ievērojami palielinājies. Iepriekš rēķinu saņēmu par 2–3 iztērētiem gāzes kubikmetriem mēnesī, taču tagad – par 6, kaut arī plīti izmantoju tieši tāpat kā parasti.”

Atbildot uz jautājumu, cilvēki izvērta visdažādākās versijas: sākot ar aizdomām, ka gāze ir atšķaidīta ar gaisu, līdz pieņēmumiem, ka tajā ir nekaitīgas piedevas, kas it kā piešķir sarkanīgu krāsu. Komentētāji pat izsaka minējumu, ka „šeit darīšana ar slānekļa gāzi no Amerikas”.

Starp komentāriem ir arī versija, ka gāzes liesmas *nosarkšanu* varētu izraisīt pārāk liels mitrums telpā, kurā atrodas plīts, vai pašas plīts darbības

traucējumi, kuru dēļ gāze pilnībā neizdeg un rada lietotājiem risku saindēties ar oglekļa monoksīdu.

Tā paša Pļavnieku mikrorajona iedzīvotājs Ilja stāsta, ka mājas Andreja Saharova ielā 7 iedzīvotāji no uzņēmuma *Gaso* saņēmuši paziņojumu par darbiem gāzapgādes sistēmā laika posmā no plkst. 12.00 līdz 17.00 ar lūgumu šajā laikā gāzi nelielot un pat noslēgt gāzes padeves ventili. „Iespējams, vizuālā liesmas krāsas izmaiņa ir saistīta ar šiem profilaktiskajiem darbiem un visas sistēmas pārbaudēm?” komentē rīdzinieks.

Arī Terēze Šumicka, kas dzīvo Pļavniekos, atzīst, ka ir saskārusies ar līdzīgu situāciju: „Rīgā ik pa laikam pārbauda gāzes skaitītājus un kaut ko dara. Tajā laikā no 12.00 līdz 17.00 gāze tiek izslēgta. Mums arī pēc izslēgšanas plīti bija oranža liesma.”

Tējkanna vārās ilgāk!

Šis nebija vienīgais novērojums, ar kuru dalās *gāzes diskusijas* dalībnieki. Piemēram,

Nikolajs Nords raksta: „Ar gāzi tiešām kaut kas nav kārtībā – ja agrāk tējkanna uzvārījās pāris minūtēs, tad tagad tas aizņem 15. Attiecīgi arī skaitītājs griežas 15 minūtes, nevis kā iepriekš – divas.”

Jūlija Gurecka-Fedorova piekrīt Nikolajam: „Sākumā es domāju, ka man vienkārši rādās, ka viss uz plīts vārās pārāk ilgi, taču tas ir fakts: vakar makaronu izvārīšana prasīja 40 minūtes.”

Savukārt Alekss Blagodarnijs pauž pārliecību, ka „gāzei, kas atšķaidīta ar gaisu, ir sarkana liesma, un tā dod daudz mazāk siltuma. To atšķaida jau vairāk nekā gadu. Iespējams, tagad vienkārši ir palielināta gaisa koncentrācija.” (Gāzes nozares eksperti šo versiju atspēko.)

Lietotājs Aleksejs Lugovojs raksta: „Īpaši bīstami kļūst tad, ja gāzes liesma paliek sarkana. Tas nozīmē, ka oglekļa monoksīds, kas veidojas kurināmā sadegšanas laikā, izdalās ārkārtīgi lielos daudzumos. Tas var draudēt ar saindēšanos ar oglekļa monoksīdu, izraisot galvassāpes, sliktu dūšu vai reiboni. Turklāt oglekļa monoksīds ir bezkrāsains un bez smaržas, to nodod vienīgi liesmas krāsas maiņa. Nekādā gadījumā neignorējiet šo signālu.”

Diskusijas ierosinātāja Veronika, kura pirmā pamanīja gāzes *nosarkšanu* savā plītī, iebilst: „Nē, man nav ne galvassāpju, ne reiboņu. Zvanīju uz *Latvijas Gāzes* avārijas dienestu, bet mani mierināja, ka tas, kas notiek, ir pieļaujams. Ar ko tieši tas saistīts, man nepaskaidroja.”

Jurijs Mitroščenkova dalās šādā pieredzē: „Tas notiek, ja dzīvoklī ir augsts gaisa mitrums, jo sevišķi tad, ja tiek lietots aparāts, kas mitrina gaisu.”

Detalizēta skaidrojuma autore Janīna raksta šādi: „Neapstrādātai dabiskajai vai sašķidrinātajai gāzei nav ne krāsas, ne smaržas. Savukārt, lai cilvēks sajustu gāzes noplūdi, tā tiek dezodorēta ar speciālām ķīmikālijām. Arī gāzes krāsa var mainīties tikai šādu iemeslu dēļ: nepareizs gaisa daudzums maisījumā (nepietiekams vai pārmērīgs); netīri degļi; neatbilstošs aprīkojums; sliktas kvalitātes gāze.”

Gāzes sarkanā krāsa ir signāls, ka gāzes maisījumā ir oglekļa monoksīda pārpalikums, kas uzkrājas kā jebkura kurināmā sadegšanas blakusprodukts. Cēlonis var būt arī nepilnīga gāzes sadegšana.

Interesanti, ka šī nav pirmā sūdzība par neparasto gāzes liesmas krāsu plīts degļos. Jau 5. februārī par to sūdzējās Purvciema apkaimes iedzīvotāja Natālija: „Divas dienas mums gāze dega ar sarkanu liesmu, tagad atkal ir ierastajā zilajā

krāsā. Plīts ir pilnīgi jauna. Tātad grēkots ar zemas kvalitātes gāzes piedevām. Tagad viss ir atgriezies normālā stāvoklī. Patieso izmaiņu iemeslu mēs tā arī neuzzinājām, gāzes servisā mums neviens nepaskaidroja.”

Conexus Baltic Grid: „Gāzes kvalitāte tiek pārbaudīta ik dienu”

Avīzes pārstāvji nolēma noskaidrot, kāds iemesls ir gāzes liesmas krāsas maiņai no zilas uz sarkanīgu vai oranžu.

Conexus Baltic Grid pārstāve Dace Baltābola skaidroja, ka Latvijā nepārtraukti ik dienas tiek monitorēta dabasgāzes kvalitāte un līdz šim nav konstatēta neatbilstība kvalitātes standartam:

– Strādājam tikai ar juridiskām personām, piemēram, uzņēmumu *Latvijas Gāze* vai citiem gāzes tirgotājiem, kas savukārt pārdod to tālāk, to starpā arī privātajiem lietotājiem. Fiziskām personām dabasgāzi nepiegādājam, tāpēc sūdzības par gāzes kvalitāti no iedzīvotājiem nesāņemam. Lietotājiem ir jāpārbauda plīts kvalitāte, kā arī jānoskaidro, vai viņu mājās tiek veikts remonts. Lai saņemtu padomu, viņi var sazināties ar avārijas dienestu pa tālruni 114.

Eksperts: „Pārbaudiet plīti!”

Uzņēmuma *GASO* Mācību centra pasniedzējs inženieris Andris Igovens klieidē visus mītus un baumas:

– Problēma ir nevis gāzē vai tās sastāvā, bet gan gāzes plītī. Parastiem vienkāršiem degļiem ir nepieciešama pastāvīga gāzes sūkņšana – tas nozīmē – regulāra pieplūde. Ja pieplūde ir nepietiekama, liesma kļūst dzeltena, kas patiešām ir trauksmes signāls – tas norāda uz nepilnīgu gāzes sadegšanu.

– Vai tas ir bīstami lietotājiem?

– Tas nozīmē, ka degšanas produkti satur oglekļa monoksīdu, kas padara liesmu dzeltenu un palielina lietotāju saindēšanās risku. Šo ierīci nevar izmantot. Šādā gadījumā būtu jāzvana nevis gāzes servisa speciālistam, kurš vienkārši atslēgs gāzes padevi, bet gan profesionālim, kurš atbild par aprīkojumu, kas tiek lietots – vai tā būtu plīts vai kas cits. Visprātīgāk par šo problēmu ir informēt plīts ražotāju ar tās pārdevēja starpniecību vai arī tieši (sazinoties ar garantijas servisu – *red. piezīme*).

„Problēma ir nevis gāzē vai tās sastāvā, bet gan gāzes plītī. Ja pieplūde ir nepietiekama, liesma kļūst dzeltena, kas patiešām ir trauksmes signāls – tas norāda uz nepilnīgu gāzes sadegšanu.”

– Ko darīt, ja liesma kļūst nevis dzeltena, bet sarkanīga?

– Pēc būtības, tas ir viens un tas pats. Gāzes liesmas krāsa ir atkarīga no oglekļa monoksīda koncentrācijas sadegšanas produktos. Ja oglekļa monoksīda piesārņojums ir niecīgs, liesma būs daļēji zila, daļēji dzeltena. Ja deglis ir ļoti netīrs, tas ir, deglī gandrīz neieplūst gaiss, tad liesmas krāsa mainīsies no zilas uz dzeltenu, sarkanu vai oranžu.

– Vai lietotāji, lai novērstu problēmu, savu plīti var iztīrīt paši?

– Ja cilvēks zina, ko dara, protams, to var izdarīt. Ja plīts lietotājs nav eksperts un viņam nav izpratnes par šādiem jautājumiem, es ieteiktu nēnodarboties ar pašdarbību. Labāk tomēr sazināties ar remonta speciālistu un konkrētā zīmola plīts ražotāja pārstāvi. Parasti Latvijā ir ražotāju pārstāvji un viņiem ir servisa daļas, kas nodarbojas ar šādiem speciāliem remontdarbiem. Ja mēģināsiet veikt darbus pēc principa – kā būs, tā būs, pastāv risks pieļaut kļūdu, kas var izrādīties letāla. Ar gāzi – bez jokiem!

Trūkst gaisa

– Respektīvi, gāzes liesmas krāsas maiņa nekādi nav saistīta ar piemaisījumiem vai nekvalitatīvu gāzes sastāvu?

– Nē, tas ir saistīts tikai ar gaisa trūkumu degšanas procesā. Lai par visiem 100 procentiem atspēkotu iedzīvotāju aizdomas, būtu jāņem paraugi un jāveic analīzes, bet ar 90 procentu precizitāti varu apgalvot, ka iemesls ir gaisa trūkums deglī. Viss atkarīgs no gāzes degļa konstrukcijas, taču, tā vai citādi gāzei nonākot plīts deglī, tā ievēl gaisu un daļēji sajaucas deglī, kā rezultātā liesma iegūst zilu nokrāsu. Ja gaiss ir daļēji sajaukts pašā deglī, gāze pilnībā izdeg un liesmas krāsa ir zilgana, un bažām nav pamata. Ja gaiss nenokļūst deglī, bet tiek pievienots tikai pašā liesmā, tad tā ir dzeltenā krāsā kā svece.

– Vai ir kaut kas saprātīgs pieņēmumos, ka gāze, kas tagad sadeg plītīs, ir importēta no ASV un tās sastāvs vai koncentrācija kaut kā atšķiras no mums ierastā gāzes sastāva?

– Neatkarīgi no kurināmā veida, vai tā būtu šķelda, granulas vai naftas produkti, ja kurināmais deg pareizi, liesma nedrīkst būt ne sarkana, ne dzeltena, ne, vēl jo vairāk, ar sodrējiem. Tas ir tiešs pierādījums tam, ka sadegšana nenotiek pilnībā.

– Vai lietotāji var sazināties ar gāzes dienestu, lai saņemtu palīdzību?

– Ja klienti zvanīs uz avārijas dienestu 114 ar šāda satura sūdzību, tad gāzes dienesta speciālisti atslēgs gāzes padevi. Viņiem nav tiesību iejaukties, lai veiktu jebkādas iekārtu, to starpā gāzes plīts, remontdarbus. Lietotājam vienai būs jāmeklē padoms un palīdzība pie speciālista, kurš ir apmācīts un sertificēts veikt gāzes plīts vai cita aprīkojuma remontu. Tas ir vienīgais veids, kā novērst briesmas.

– Vai pati gāze var saturēt kādus piemaisījumus vai piedevas?

– Visos piegādes posmos no brīža, kad gāze nonāk Latvijā, tā tiek pastāvīgi pārbaudīta. Ja kādā posmā tiktu konstatēta kaut niecīgākā kvalitātes neatbilstība, mums nekavējoties tiktu ziņots. Piegādes posmā caur *Conexus Baltic Grid* šī uzņēmuma speciālisti veic ikdienas mērījumus, un problēmas ir bijušas ļoti reti.

Inženiera loģiskais skaidrojums padara saprotamus procesus, kas var satraukt atsevišķus rīdniekus, tomēr gāzes lietotāju novērojumi par liesmas krāsas izmaiņām pienāk arī no citiem Rīgas rajoniem. **K**

KAM JĀKOPJ TERITORIJA?



„Mūsu daudzdzīvokļu māja atrodas uz trešajai personai – zemes baronam – piederošas zemes. Mājā ir četri dzīvokļi. Zemes noma gadā katram dzīvokļa īpašniekam izmaksā 240 eiro. Esam māju pārņēmuši savā pārvaldīšanā, apkalpojam māju paši. Kam būtu jātīra mājai piegulošā teritorija, ja mums nav sēt-nieka? Vai mums bija jāpārslēdz zemes nomas līgums, kad pārņēmām pārvaldīšanu? Ja mēs neesam līgumu pārslēguši, vai spēkā paliek vecais līgums? Mārīte.”

Atbild Latvijas Cilvēktiesību komitejas jurists Deniss Gorba (specializācija – strīdi par īri, komunālā problemātika, mājokļu uzturēšana, sociālie jautājumi, mantošana, šķiršanās un alimēnti):

– Katra pašvaldība pieņem savus saistošos noteikumus par teritorijas sakopšanu. Piemēram, galvaspilsētā ir Rīgas domes saistošie noteikumi

Nr. 146 *Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi*.

Attiecībā uz mājām, kas atrodas uz īpašnieka zemes, noteikumi noteic, ka par teritorijas uzturēšanu atbild uz tās esošās mājas īpašnieks. Protams, ir atsevišķi gadījumi, kad par īpašnieka zemes sakopšanu ir atbildīgs pats zemes īpašnieks, bet tam būtu jābūt norādītam zemes nomas līgumā. Ja li-

gumā šāda punkta nav, tad dzīvokļu īpašniekiem, pareizāk sakot, viņu izvēlētajam pārvaldniekam ir jānodrošina teritorijas sakopšana.

Kas attiecas uz otro jautājumu, mainoties mājas pārvaldniekam, spēkā paliek vecais zemes nomas līgums. To var pārskatīt tikai abām pusēm – dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekam – vienoties. **K**

PAŽĒLOJIET KAĶĪŠUS!



„Paldies avīzes Darīsim Kopā! komandai par interesanto avīzi! 2023. gadam esmu to pasūtījusi Latvijas Pastā, un tagad katru avīzes numuru man piegādā mājās.

Janvāra *Darīsim Kopā!* numurā izlasīju rakstu „Palīdzi mūsu mājas kaķiem” par mājas pārvaldnieka rīcību, kurš mājā Rīgā, Krūmu ielā 9, aiznagloja pagrabu logus. Šīs mājas gādīgie iedzīvotāji žurnālistiem stāstīja, ka ir ļoti noraizējušies par pagrabā dzīvojošo kaķu likteni.

Saprotu, ka mana vēstule neko īpaši nemainīs, bet tomēr vēlos pastāstīt, ka arī mūsu mājā līguciemā pārvaldnieks lika aizvērt pagrabu logu. Ļoti lūdzām viņu to nedarīt, jo vairākus gadus pagrabā dzīvo tīršķirnes kaķis, kurš ir ļoti kārtīgs un kuru baro mājas iedzīvotāji, taču apsaimniekošanas uzņēmuma meistari neko negribēja dzirdēt un februāra aukstākajās dienās ar saplāksni aiznagloja caurumu, ko izmantoja kaķis.

Mūsu kaķis tika atstāts uz ielas pilnīgi apmulsis. Vairākas dienas viņš lēnprātīgi sēdēja sniegunī un gaidīja palīdzību no cilvēkiem, bet ko mēs, iedzīvotāji, varējām darīt, ja mums pašiem nav pieejams pagrabs?

Tagad kaķis dzīvo atkritumu laukumā pie mājas, un viņa dzīve ir ļoti grūta. Es lūdzu Rīgas mēru Mārtiņu Staķi izdot rīkojumu māju apsaimniekotājiem, lai viņi pēc iedzīvotāju lūguma atstātu pagrabu logos vismaz nelielas atveres kaķiem – bezpajumtniekiem.

T. Ķirše.” **K**



KUR PAZUDUSI ATLAIDE?



„Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvalde februāra vidū izsūtīja rēķinus par nekustamā īpašuma nodokļa samaksu 2023. gadam. Mums ir divi nepilngadīgi bērni, tāpēc saskaņā ar Rīgas domes noteikumiem vienmēr saņēmām 70% atlaidi īpašuma nodoklim, taču šogad esam šokā – aprēķinātā nodokļa summa ir četras reizes lielāka nekā 2022. gadā! Kas notiek? Boiko ģimene.”

Pašvaldības ieņēmumu pārvaldē skaidroja, ka turpmāk, lai saņemtu domes piešķirtos nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus, īpašniekam nodokļu administrācijai ir jānorāda elektroniskā pasta adrese, uz kuru turpmāk viņam varētu nosūtīt rēķinus par nodokļiem.

Ja nekustamā īpašuma īpašniekam nav bijis laika to izdarīt, tad nodokļa aprēķins tik tiešām ir bez parastās atlaides, taču ir pārāgi krist izmisumā: 2023. gads ir pārejas gads, tāpēc atlaidi joprojām var pieprasīt. Lai to izdarītu, līdz 2023. gada 15. decembrim ir jāpaziņo Pašvaldības ieņēmumu pārvaldei e-pasta adrese saziņai.

To izdarīt ir pavisam vienkārši, nepieciešams tikai internets un dators (vai viedtālrunis).

Pirmais solis. Dodieties uz portālu *eriga.lv*.

Otrais solis. Atrodiet izvēlni joslu *Nekustamā īpašuma nodoklis* un noklikšķiniet uz tās.

Trešais solis. Autorizējieties caur portālu *latvija.lv* (šim nolūkam būs jāizmanto internetbanka).

Ceturtais solis. Atkal atrodiet izvēlni joslu *Nekustamā īpašuma nodoklis* un noklikšķiniet uz tās.

Piektais solis. Atrodiet izvēlni joslu *E-dokumentu iesniegumi* (dokumentu elektroniskā iesniegšana).

Sestais solis. Atvērtajā logā noklikšķiniet uz rindas *Pieteikšanās elektroniskai korespondences (maksāšanas paziņojumi, lēmumi, atgādinājumi par apmaksas termiņa tuvošanos u.c.) saņemšanai* („Pieteikums elektroniskās korespondences saņemšanai (maksājuma ziņojumi, lēmumi, atgādinājumi par maksājuma termiņiem u.c.)”).

Septītais solis. Ievadiet e-pasta adresi, uz kuru vēlaties saņemt nodokļu ziņojumus.

Svarīgi atcerēties, ka pensionāriem, I un II grupas invalīdiem, maznodrošinātām un trūcīgām personām, Černobiļas avārijas seku likvidētājiem, kā arī represētajām personām nodokļu atlaides saņemšanai nav jāreģistrē e-pasta adrese.

Ja nekustamā īpašuma īpašnieks pieder kādai no uzskaitītajām iedzīvotāju kategorijām, bet tomēr ir saņēmis nodokļu rēķinu bez ierastās atlaides, tad viņam jāsaņem ar Pašvaldības ieņēmumu pārvaldi un jāpieprasa atlaide.

Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes tālrunis jautājumiem un pierakstiem klātienē konsultācijām – **80000850**. **K**

NELAIMĪGAIS DZĪVOKLIS

Dzīvokļa īpašnieks ir miris, mājas pārvaldnieks turpina sūtīt viņam rēķinus un mājai krājas parāds: kā rīkoties, ja tā notiek mājā?



Liene VARGA

Ko iesākt ar dzīvokli, ja pēc īpašnieka nāves neviens no mantiniekiem uz to nepiesakās? Cik gadus šāds dzīvoklis var stāvēt tukšs? Cik ātri tas nonāk valstij un pēc tam pašvaldībai, lai tā dzīvojamo platību varētu izīrēt kādai dzīvokļu rindā esošai personai? Nelāga pieredze Rīgā mums lika meklēt atbildes uz šiem svarīgajiem jautājumiem.

„Kas par bardaku ar tukšajiem dzīvokļiem?”

Nesen avīzes redakcija saņēma izmisuma pilnu vēstuli no kādas mājas Salaspils ielā Rīgā iedzīvotājiem: „Iesakiet, kā rīkoties! Dzīvoklis mūsu mājā ir tukšs jau piecus gadus. Tajā dzīvojuši sirmgalve nomira un, acīmredzot pēc sevis mantiniekus neatstāja, viņa pati bija no bēmunama. Mājas pārvaldnieks vēl divus gadus sūtīja rēķinus uz mirušā īpašnieces vārda, pastkastīte bija piebāzta.”

Tad, kā stāsta mājas iedzīvotāji, pārvaldnieks pārstājis prasīt samaksu par dzīvokli no bijušās īpašnieces, taču tukšajā dzīvoklī parādījās citas problēmas.

„Nelaiķe bija vācēja – savās mājās nesa dažādus atkritumus, tagad no tukšā dzīvokļa pa visu māju ložņā blaktis un tarakāni,” raksta iedzīvotāji. „Jau piecus gadus ik mēnesi sazināties ar dažādām iestādēm, staigājam no biroja uz biroju, ierēdņus jau pēc sejas zinām. Visur viņi mums sola: „Tiksim skaidrībā!” Tomēr *vezums no vietas nekust.*”

Pēc vēstules autoru domām, maksimums, ko viņiem izdevies sasniegt, ir koplietošanas telpu dezinsekcija:

„Speciālisti ieradās mājā, pie nelaimīgā dzīvokļa izsmidzināja indi un aizgāja ar vārdiem, ka dzīvokli ieiet viņiem nav tiesību.”

Mājas iedzīvotāji, protams, ir neizpratnē: „Rīgā uz pašvaldības dzīvokļiem ir rinda, un mūsu mājā dzīvoklis stāv tukšs jau sesto gadu. Kā tā? Kas par bardaku Latgales priekšpilsētā, ja, pēc sētnieku teiktā, vai katrā mājā gadiem divi līdz trīs dzī-

vokļi stāv tukši? Kas mums var palīdzēt? Lūdzu, iesakiet, pretējā gadījumā mēs nezinām, kur citur vērsties.”

Skaitļi

Cik pretendentu Rīgā patlaban gaida pašvaldības valdījumā esošos dzīvokļus? Pēc Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Mājokļu departamenta datiem, uz 2021. gada 1. decembri bija reģistrētas 2186 ģimenes.

Jautājums jālemj mājas pārvaldniekam!

Pēc skaidrības vērsāmiem Rīgas domē un pašvaldības uzņēmumā *Rīgas namu pārvaldnieks*, kas apsaimnieko minēto māju.

Pašvaldībā pastāstīja, ka, saskaņā ar informāciju nekustamā īpašuma datu pārlūkošanas sistēmas NEKIP, par minētā dzīvokļa īpašnieci joprojām norādīta jau 2017. gadā mirusi persona. Mirušās īpašuma tiesības uz dzīvokli reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā, bet savas īpašumtiesības uz dzīvokli sieviete nav nostiprinājusi zemesgrāmatā.

Kā skaidro Mājokļu un vides departamenta Pārvaldīšanas uzraudzības nodaļas galvenā speciāliste – eksperte **Inta Deglava**, ja dzīvokļa īpašnieks ir miris un neveic maksājumus par dzīvokli, tad problēma jārisina mājas pārvaldniekam.

Šim nolūkam pārvaldnieks (vai jebkura cita ieinteresētā persona) Latvijas Zvērīnātu notāru padomē var pieprasīt izziņu no mantojumu reģistra, kurā būs informācija par to, vai ir atvērta mirušās personas mantojuma lieta.

– Un kas notiek, ja mantojuma lieta ir uzsākta?

– Šajā gadījumā tiek uzskatīts, ka mantinieks pieņēmis mantojumu. Pat ja mantinieks savu mantojumu vēl nav nostiprinājis zemesgrāmatā uz sava vārda un nav saņēmis mantojuma apliecību, mājas pārvaldnieks jau var prasīt no viņa maksājumus par dzīvokļa faktisko valdīšanu. Ja mantinieks nemaksā, tad pārvaldniekam jau šīnī posmā ir tiesības vērsties pret parādnieku tiesā, lai piedzītu parādu par dzīvokli.

– Kā rīkoties, ja nomirušā īpašnieka dzīves laikā dzīvoklim ir sakrājis parāds par apsaimniekošanu un saņemtajiem pakalpojumiem?

– Pieņemot mantojumu, mantinieks uzņemas arī visas mirušā parādsaistības.

Ja mantinieki nepiesakās

– Iedzīvotāji mājā Salaspils ielā, Rīgā, stāsta, ka viņu kaimiņienei mantinieku nesot bijis, un viņa mirusi jau pirms sešiem gadiem. Kurš kļūs par šī dzīvokļa īpašnieku?

– Ja mantinieki neparādās un neviens par dzīvokli nemaksā, pārvaldniekam jāvērsas pie notāra ar iesniegumu par mantojuma atklāšanu. Pēc tam pārvaldnieks varēs notāram iesniegt kreditora pieteikumu par parādsaistībām, kas saistītas ar šo mantojumu. Ja mantinieki tā arī neparādīsies, tad dzīvoklis tiek pasludināts par bezmantnieka mantu un beigu beigās nonāk valsts valdījumā.

Ja pārvaldnieks visu būs izdarījis pareizi, tas ir, paziņojis par iepriekšējā īpašnieka parādu, tad valsts vai pašvaldība, kā jaunais dzīvokļa īpašnieks, šo parādu samaksās.

Ja pārvaldnieks parādu nebūs paziņojis, tad jaunajam dzīvokļa īpašniekam, kuru pārstāv Priva-

tizācijas aģentūra, ir pienākums maksāt apsaimniekotāja izsniegtos dzīvokļu rēķinus no dienas, kad valsts pārņēma šo īpašumu. Šādā situācijā pārvaldniekam iepriekšējo parādu vajadzētu norakstīt kā neatgūstamu parādu.

Ja valsts nodos šo dzīvokli pašvaldībai, lai tā to varētu izīrēt kādai no dzīvokļu rindā reģistrētajām personām, tad visus rēķinus, ko mājas apsaimniekotājs būs izrakstījis no dienas, kad dzīvokļa īpašums nodots valstij, būs jāmaksā pašvaldībai.

– Vai pašvaldībai ir tiesības atteikties pārņemt dzīvokli, ja tas ir ļoti sliktā stāvoklī?

– Pirms piekrist īpašuma pārņemšanai, pašvaldība vispirms izvērtē par dzīvokli pieejamo informāciju: tā platību, labiekārtojuma pakāpi un zemesgrāmatā ierakstītos apgrūtinājumus.

Vai kaimiņi ir tiesības uzzināt, kas ir mantinieks?

Nevar nepiekrīst, ka mājas apsaimniekotājs reti ir pirmais, kas uzzina par dzīvokļa īpašnieka nāvi. Un tukšā dzīvokļa nonākšana valsts un pašvaldības valdījumā var krietni aizkavēties. Acīmredzot tas noticis arī mājā Salaspils ielā, kur pārējie iedzīvotāji kļuvuši par situācijas ķīlniekiem. Vērsāmiem Zvērīnātu notāru padomē, lai noskaidrotu, vai mirušās sievietes kaimiņiem ir tiesības noskaidrot, kurš tagad ir dzīvokļa īpašnieks, lai palūgtu viņu tikt galā ar blaktīm un tarakāniem.

– Iesaku kaimiņiem ar rakstisku iesniegumu vērsties pie mājas pārvaldnieka un lūgt rīkoties, – stāsta Latvijas Zvērīnātu notāru padomes pārstāve Vija Piziča. – Turklāt ar pārvaldnieku sazināties tieši rakstiski, jo mutiskām sūdzībām un sūdzībām pa tālruni ir daudz mazāks svars.

– Kā varēja gadīties, ka sešus gadus pēc sievietes nāves dzīvokli joprojām nav pārņēmusi ne valsts, ne pašvaldība?

– Tā var gadīties, ja nav uzsākta mantojuma lieta. To var uzsākt, piemēram, mirušās kreditori. Konkrētajā situācijā tas ir mājas pārvaldnieks, kas gadiem nesaņem maksu par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem, kā arī Rīgas pašvaldības leņēmumu pārvalde, kas no mirušās nesaņem nekustamā īpašuma nodokli.

– Kā kaimiņiem uzzināt, vai mantojuma lieta ir uzsākta un vai tā ir virzījusies uz priekšu?

– To var noskaidrot jebkura persona, sazinoties ar Latvijas Zvērīnātu notāru padomi (info@latvijasnotars.lv). Maksa par mutisku informāciju no mantojuma reģistra ir 4,27 eiro. Lai to izdarītu, jāzina dzīvokļa adrese, mirušā īpašnieka vārds, uzvārds un personas kods. Ja ir uzsākta mantojuma lieta, tad ar Latvijas Zvērīnātu notāru padomes atļauju mājas pārvaldnieks var iegūt informāciju par mantiniekiem un sazināties ar viņiem, lai atrisinātu jautājumu par tarakāniem blaktīm.

– Bet, ja izrādīsies, ka lieta nav sākta?

– Tādā gadījumā mājas pārvaldnieks kā kreditors var vērsties pie jebkura zvērīnāta notāra, lai ierosinātu mantojuma lietu un paziņotu par mantojuma atklāšanu. Ja mantinieki nepieteiksies, īpašums drīzumā kļūs par bezmantnieka mantu un nonāks valsts īpašumā. Attiecīgi radīsies iespēja situāciju atrisināt.

Pārņemt dzīvokli nav tik vienkārši!

Kā skaidro uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* pārstāve **Una Greņeviča**, nelaimīgajam dzīvoklim jauna īpašnieka tik tiešām nav.

– Kopš 2017. gada beigām neesam saņēmuši maksājumus no šī dzīvokļa īpašnieka par apsaimniekošanu, komunālajiem maksājumiem un nomas maksu par zemi zem mājas. Mantiņieki nelika par sevi manīt, tādēļ uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks*, kā mirušās dzīvokļa īpašnieces kreditors, jau ir vērsies pie zvērināta notāra ar lūgumu nodibināt mantojumam aizbildnību un uzsākt mantojuma lietu.

– **Kāpēc tas aizņem tik ilgu laiku?**

– Aizbildnības nodibināšana pār mantojumu nav viegls process, tas aizņem daudz laika. Protams, šo gadu laikā kopējais mājas parāds dzīvokļa nesamaksāto rēķinu dēļ ir audzis.

– **Vai mājas pārvaldnieka vainas šeit nav?**

– Parasti šādas grūtības rodas, ja īpašniekam nav mantiņieka. Ja pārvaldnieks nav saņēmis informāciju par mantojuma atstājēja nāvi, tad viņš nevar vērsties pie notāra.

– **Vai jūsu darbā bieži gadās situācijas, kad dzīvoklis, lūk tā – piecus gadus pēc kārtas ir tukšs?**

– Jā, praksē ir gadījumi, kad jautājuma atrisināšanai par miruša dzīvokļa īpašnieka mantu ir pagājis ilgs laiks.

Ieliet atļauts tikai ar tiesībsargājošas iestādes rīkojumu

– **Pēc jūsu ieteikuma, pie kā vērsties mirušās sirmgalves – atkritumu vācējas – kaimiņiem? Kā rīkoties antisānitārajā situācijā?**

– Saskaņā ar normatīvo regulējumu, mums atļauts iekļūt dzīvoklī tikai ar tā īpašnieka atļauju. Ja šādu atļauju iegūt nav iespējams, tad uz tiesībsargājošas iestādes rīkojuma pamata.

Veselības inspekcijā apstiprināja, ka arī viņiem, lai veiktu pārbaudes, dzīvoklī iekļūt nav ļauts.

– Mēs bieži saņemam iedzīvotāju sūdzības par antisānitāriem apstākļiem atsevišķos dzīvokļos, no kuriem cieš visa māja, – stāsta Veselības inspekcijas higiēniste Ilga Gluhovska. – Vienīgais, ko varam darīt, ir uzlikt par pienākumu mājas pārvaldniekam veikt kaitēkļu apkarošanu koplietošanas telpās. Pēc tam varam pārbaudīt, vai pārvaldnieks ir ievērojis šo prasību.

– **Kādu palīdzību vēl var sniegt Veselības inspekcija?**

– Mūsu inspektori var sastādīt aktu, ka kādā dzīvoklī ir antisānitāri apstākļi. Likums noteic, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums uzturēt savu dzīvokli atbilstoši sanitārajām un higiēnas prasībām. Par šo noteikumu neievērošanu, varam īpašnieku administratīvi sodīt ar naudas sodu līdz 200 eiro apmērā.

– **Kā tas palīdzēs, ja problemātiska dzīvokļa īpašnieks nevar vai negrib to sakopt?**

– Šajā gadījumā mājas pārvaldnieks vai pārējie mājas īpašnieki, pamatojoties uz Veselības inspekcijas izsniegto aktu, var sūdzēt tiesā higiēnas standartus neievērojošos dzīvokļu īpašniekus, prasot viņu izlikšanu no dzīvokļa vai tā atsavināšanu.

– **No jūsu teiktā izriet, ka no antisānitāra dzīvokļa, kurš smird un no kura līn tārākāni, var izlikt ne tikai īrnieku, bet arī tā īpašnieku?**

– Jā, *Dzīvokļa īpašuma likumā* ir noteikts, ka dzīvokļa īpašumu var atsavināt, izliekot dzīvokļa īpašnieku, ja viņš vai cita dzīvoklī esoša persona pārkāpj normatīvo aktu prasības, tai skaitā sanitārās, un tādējādi apdraud citu cilvēku drošību, veselību un apkārtējās vides kvalitāti. **K**

„MAN PIESKAITĪTI VISAS MĀJAS ATKRITUMI!”

Marina MATROŅINA

Janvārī rīdziniece Nina saņēmusi ļoti nepatīkamu rēķinu no mājas apsaimniekotāja. Par 15,2 kvadrātmetrus lielo dzīvokli sirmgalvei bija aprēķināta maksa 355,37 eiro. Rūpīgi ieskatoties, Nina gluži vai apstulba: lielāko daļu no rēķina veidoja maksa par liелgabarīta atkritumu izvešanu. „Man ir pieskaitīti visas mājas atkritumi,” sašutumu pauž pensionāre, „kur te likums, kur taisnīgums?”

Nina stāsta, ka divtūkstošo gadu sākumā pārcēlusies uz mazo dzīvoklīti bez ērtībām Brīvības ielas rajonā. Dzīvoklim bijušas piederīgas arī koplietošanas telpas – vienkāršāk sakot, pieliekamais kambaris koplietošanas telpās.

„Uz manu ievākšanās laiku šajā dzīvoklī pieliekamais jau bija pilns ar dažādiem hlamiem: salauztām mēbelēm un citām nevajadzīgām lietām, ko tur savilka pārējiem mājas iedzīvotāji,” stāsta rīdziniece.

Gāja laiks, Ninas dzīvoklī dzīvoja vai nu viņas dēls, vai kāds paziņa. Pirmais zvans atskanēja pirms dažiem mēnešiem, kad mājas apsaimniekotāja pārstāvis vērsās pie Ninas ar brīdinājumu par liелgabarīta atkritumu izvešanu: „Dodam jums divas nedēļas savu lietu savākšanai, nesavāktie atkritumi tiks nogādāti poligonā.”

„Šajā pieliekamajā patiešām bija dažas no mūsu vecajām lietām,” atzīst Nina, „tās bija sapaļkotas vairākās kartona kastēs.”

Dzīvokļa īpašniece kastes nesavāca, un drīz apsaimniekošanas uzņēmuma pārstāvji tās izmeta kopā ar citām salauztām un nevajadzīgām lietām, ar ko bija piebāzts pieliekamais. Nina piekrit, ka liелgabarīta atkritumu izvešana ir papildu pakalpojums, par kuru jāmaksā. Tikai viņa nesaprot, kāpēc 2022. gada janvārī apsaimniekošanas uzņēmums rēķinu par liелgabarīta atkritumu izvešanu izrakstīja viņai vienai.

■ ■ ■

„Atkritumu rēķins izrādījās milzīgs – 293 eiro,” sūdzas sieviete. „Kad apsaimniekotājam sāku uzdot jautājumus, kāpēc man vienai jāmaksā par daudz kaimiņu atkritumiem, saņēmu atbildi, ka tādu rīkojumu izteikusi „mājas vecāka”.

Ninai piedāvājuši uzrakstīt iesniegumu, norādot, kādu daļu no izvestajiem atkritumiem viņa atzīst par savu. Sieviete to arī izdarīja, pieprasot atkritumu izvešanas maksu sadalīt vienādi visiem dzīvokļu īpašniekiem.

Februārī viņa rēķinā par dzīvokli neredzēja solīto pārrēķinu. Tagad Nina ir gatava vērsties tiesā.

„Es jau vērsos policijā,” viņa stāsta, „un tur man paskaidroja, ka notiekošais ir tīra patvaļa.”

■ ■ ■

Ko izmantot savai aizstāvībai, ja vienam īpašniekam spiež samaksāt visas mājas liелgabarīta atkritumu izvešanu? Situāciju komentē juriste Viktorija Auziņa.

– **Kādi pierādījumi pret apsaimniekotāju jāsatavato, lai atspēkotu visu atkritumu izvešanas maksas pierakstīšanu vienam dzīvokļa īpašniekam?**

– Ja lieta nonāks līdz tiesai, tad pietiekami pierādījumi būs, piemēram, mājas vecākās un sētnieka akts.

– **Bet sētnieks taču ir apsaimniekošanas uzņēmuma darbinieks, un mājas vecākajai var būt personīga interese, lai atkritumu maksa tiktu rēķināta konkrētajam dzīvoklim.**

– Tā ir taisnība, tādēļ katras puses iespēja tiesā pierādīt savu taisnību ir aptuveni līdzīga. Ja dzīvokļa īpašnieks saņem nepārprotami negodīgi izrakstītus rēķinus, viņam vispirms ir aktīvi jāpretojas, jo tas palielina viņa izredzes tiesā.

– **Kā būtu jārikojas Ninai?**

– Viņai vispirms ir jāraksta iesniegums apsaimniekošanas uzņēmumam, kurā viņa skaidri norāda, ka pilnībā nepiekrīt aprēķinam, kur viņas rēķinā ir iekļautas visu kaimiņu liелgabarīta atkritumu izvešanas izmaksas. Iesniegumu viņa var rakstīt arī krievu valodā, ja apsaimniekotājs to pieļauj, tomēr ieteicamāk to darīt valsts valodā. Iesniegums jāsatavato divos eksemplāros, lai vienu eksemplāru ar apsaimniekošanas uzņēmuma atzīmi par saņemšanu atstātu sev (tas kalpos par pierādījumu, ka pieteikums ir pieņemts – *red. piezīme*).

– **Cik likumīga bija apsaimniekošanas uzņēmuma iniciatīva pēc mājas vecākās lūguma organizēt dārgu liелgabarīta atkritumu izvešanu?**

– Tas atkarīgs no pilnvarojuma apjoma, ko dzīvokļu īpašnieki devuši mājas vecākajai. Ja īpašnieki ar balsu vairākumu pilnvarojuši šo personu viņu vietā pieņemt lēmumu par atkritumu izvešanas organizēšanu un finansēšanas kārtības noteikšanu, tad viss noticis likumīgi. Ja mājas vecākajai šādu pilnvaru nav, tad lēmumu par atkritumu izvešanu

no koplietošanas telpām vajadzēja pieņemt ar dzīvokļu īpašnieku kopīgu balsojumu.

– **Pieņemsim, ka apsaimniekotājs vairākuma īpašnieku interesēs turpina uzstāt, lai Nina apmaksātu visu rēķinu. Kā viņai rīkoties tālāk?**

– Iesaku Ninai vērsties policijā ar iesniegumu par viņas personīgo lietu zādzību no koplietošanas telpām. Vienlaikus viņai jāizveido pazudušo priekšmetu saraksts, norādot to vērtību; šo uzskaitījumu pēc tam varēs izmantot tiesā, lai pierādītu atkritumu izvešanas nelikumību un izrakstītā rēķina neatbilstību – galu galā, pēc iesnieguma policijai, būs uzskatāmi redzams, ka Ninai pazudušo lietu apjoms ir mazs, un to izvešana nevar izmaksāt teju 300 eiro. Tādējādi strīds starp dzīvokļa īpašnieku un mājas pārvaldnieku nonāks jaunā līmenī.

■ ■ ■

– **Biežāk situācija ir tieši pretēja: viens cilvēks izmet liелgabarīta atkritumus, bet par to izvešanu samaksā visi mājas iedzīvotāji. Kā pareizi rīkoties, lai lietu īpašnieks samaksātu rēķinu?**

– Aculiecinieki var noformēt aktu, ka ir redzējuši konkrēto personu koplietošanas telpās (vai kādā citā dzīvokļu īpašniekiem noteiktā vietā – *red. piezīme*) izmetam liелgabarīta atkritumu. Tad iedzīvotāji šo aktu var iesniegt mājas apsaimniekotājam, tomēr katrā šādā gadījumā ir atšķirīgas nianšes un pierādīt cilvēka vainu nemaz nav tik vienkārši.

Man atmiņā ir piemērs no dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības *Lāčplēsis* Rīgā. Kādu vakaru viena dzīvokļa īpašniece ievēroja vīrieti, kurš kopējā atkritumu konteinerā Kurzemes prospektā izmeta auto riepas. Sieviete atcerējās logotipu uzlīmes uz pārkāpēja automašīnas, un pēc šīm uzlīmēm tika identificēts uzņēmums, kuram piederēja auto. Kooperatīva pārstāvji vērsās firmā ar prasību. Interesanti, ka uzņēmums nenoliedza sava darbinieka, kurš riepas izmeta nevietā, vainu un samaksāja rēķinu par autoriepu utilizāciju. **K**



„GRIBAM ZINĀT VISU PAR SAVU MĀJU!”

No šī gada 1. marta māju pārvaldniekiem mājas lietas jākārtē elektroniski, lai tām būtu ērti piekļūt ikvienam dzīvokļa īpašniekam. Kāpēc tā nenotiek?



A. ŠEVČENKO

Šopavasār dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozarē notika neliela revolūcija. Sākot ar 1. martu, visiem māju pārvaldniekiem Latvijā ir jāpāriet uz māju lietu kārtēšanu elektroniskā vidē. Teorētiski patlaban svarīgākajai informācijai par katru māju vajadzētu būt ērti pieejamai ikvienam dzīvokļa īpašniekam, kuram ir iespēja tai sekot līdzi internetā, bet realitāte ir sarežģītāka...

Pārvaldnieki nesteidzas

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā pārejas noteikumu 28. un 29. pantā ir noteikts, ka līdz 2023. gada 28. februārim ir jāuzsāk mājas lietas kārtēšana elektroniskā vidē internetā vietnē www.bis.gov.lv – Būvniecības informācijas sistēmā (turpmāk – BIS).

– Tomēr, ņemot vērā beidzamos datus, līdz 2023. gada janvāra beigām BIS bija aktivizētas tikai 4700 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Latvijā, – stāsta Būvniecības informācijas sistēmas reģistru nodaļas vadītāja **Iveta Putne**. – Tā ir tikai desmitā daļa no visām dzīvojamām ēkām valstī.

Kādēļ nesteidz izvietot māju dokumentāciju internetā, kur to ērti varētu aplūkot ikviens dzīvokļa īpašnieks? Vai tiešām viņiem ir kas slēpjams?

Nē, kavēšanās iemesls, visticamāk, ir kas cits. Māju pārvaldnieki vienkārši vēl nav iemācījušies darboties ar BIS, īpaši grūti tas varētu būt privātajiem apsaimniekotājiem, īpašnieku biedrībām un kooperatīviem. Sods par to, ka viņi neveic mājas lietu kārtēšanu elektroniskā formā, pagaidām nav paredzēts. Kur tad steigties?

Kā sākt lietošanu?

Tikmēr ikvienam dzīvokļa īpašniekam internetā vietnē www.bis.gov.lv atrodama informācija var ievērojami atvieglot līdzdalību savas mājas apsaimniekošanā. Kā sistēma strādā, stāsta Iveta Putne.

– Jāsāk ar to, ka saskaņā ar likumu mājas lietas informācijai ir jābūt pieejamai visiem dzīvokļu īpašniekiem, kuru īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā, – stāsta eksperte. –

Ja dokumenti ir ievietoti BIS sistēmā, tad dzīvokļu īpašnieki tos var apskatīt jebkurā sev izdevīgā laikā, un tas ir ļoti pozitīvi.

Informāciju, kas pieejama mājas lietā, BIS lietotājs var sākt pētīt pēc šādos gadījumos ierastās autorizācijas – savu identitāti var apstiprināt, izmantojot elektronisko parakstu vai internetbanku. Viens jāatzīmē uzreiz – dzīvokļa īpašnieks var apskatīt informāciju tikai par savu māju, informācija par kaimiņu mājām viņam ir liegta.

Lai sāktu apskatīt mājas lietu, dzīvokļa īpašniekam jāizvēlas adrese bis.gov.lv un jāaktivizē sadaļa *Būvju ekspluatācija* apakšsadaļā *Māju lietas*.

„Vēlos atgādināt, ka katrai mājai ir jābūt savai mājas lietai. To nosaka *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 8. pants. Šis pants noteic, kādi dokumenti jāiekļauj elektroniskajā mājas lietā. Faktiski tie ir tie paši dokumenti, kas agrāk glabājās mājas lietā papīra formātā.”

Iveta Putne, Būvniecības informācijas sistēmas Reģistru nodaļas vadītāja

– Ja cilvēkam pieder vairāki īpašumi, tad sadaļā *Īpašnieka lietas* būs apskatāmas vairākas mājas lietas, katrai adresei – pa vienai, – skaidro Iveta Putne.

Visi dokumenti (gan papīra, gan elektroniskā formātā) jāglabā BIS

No 2023. gada 1. marta pārvaldniekam ir pienākums visus dokumentus par māju ievietot BIS elektroniskajā sistēmā.

– Saprotams, ka daudzus māju pārvaldniekus un īpašniekus uztrauc jautājums, vai dokumenti tagad būtu jānoformē tikai elektroniski, – komentē Iveta Putne. – *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 8. pantā skaidri noteikts, ka mājas lietā iekļaujami dokumenti, kas sagatavoti ierastajā papīra formātā, kā arī elektroniskie dokumenti, kas jau sākotnēji tiks sagatavoti BIS.

- Pārvaldnieks,
- Īpašnieki,
- Skaitītāji (šeit ievietoti mājas kopējā ūdens patēriņa skaitītāju rādījumi),
- Apsaimniekošanas izmaksas,
- Ienākumu un izdevumu pārskati,
- Paziņojumi,
- Kopsapulces,
- Aptaujas,
- Apsekošanu reģistrācijas žurnāls,
- Remontdarbi,
- Dokumentācija,
- Pilnvaras un deleģējumi,
- Lēmumi.

Dzīvokļu īpašniekiem dota iespēja aktīvi izmantot un papildināt vairākas sistēmas sadaļas. Stāsta Iveta Putne:

– Jebkurš dzīvokļa īpašnieks sistēmā var ievadīt vai labot savu kontaktinformāciju. Jāuzsver, ka pārējie dzīvokļu īpašnieki redzēs tikai sava kaimiņa vārdu un uzvārdu, tas ir, nevarēs ieraudzīt citas personas datus vai kontaktinformāciju.

Vēl viena iespēja, ko dzīvokļa īpašniekam piedāvā BIS, ir rakstiskas pilnvaras noformēšana citai personai, ar tiesībām pārstāvēt pilnvaras devēju likumā noteiktām darbībām, piemēram, balsošanai kopsapulcēs vai arī piekļuvei elektroniskajai mājas lietai.

Lai izveidotu pilnvaru, jāizvēlas sadaļa *Mani dati* un jāatver sadaļa *Pilnvaras/Deleģējumi*. Tālāk jāizvēlas pilnvaras veids – *Ekspluatācijas pilnvaras/Deleģējumi*. Tālāk loga lejasdaļā jāizvēlas rinda: *Jauna īpašnieka pārstāvēšanas tiesību pilnvara*. Tieši šāda pilnvara kā privātpersonai, tā juridiskai personai ļaus pārstāvēt dzīvokļa īpašnieku ar mājas pārvaldīšanu saistītajos jautājumos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Svarīgi!

Katrs pārvaldnieks pats var izlemt, vai BIS ievadīt dokumentus no iepriekš kārtotās mājas lietas, ja tie sagatavoti līdz 2023. gada 1. martam.

BIS sistēmā elektroniski iespējams sagatavot mājas apsekošanas protokolus, izveidot mājas apsaimniekošanas plānus, papildināt informāciju par iedzīvotāju uzkrāto līdzekļu apjomu, veikt dzīvokļu īpašnieku aptaujas, sagatavot protokolus ar kopsapulces vai aptaujas lēmumiem.

Kā jau minēja eksperte, elektroniskajai mājas lietai ir iespējams pievienot arī ārpus sistēmas sagatavotus dokumentus.

Tie var būt, piemēram, mājas apsaimniekošanas līgumi, kopsapulču protokoli vai aptaujas, kas notikušas klātienē, nevis elektroniskajā sistēmā. Turklāt mājas lietā iedzīvotāji varēs iepazīties ne tikai ar pārvaldnieka sagatavotajiem dokumentiem, bet arī ar citiem BIS reģistriem (piemēram, mājas energosertifikātu, tehniskās apsekošanas atzinumu).

Ko iespējams uzzināt elektroniskajā mājas lietā?

Ja pārvaldnieks mājas lietu ir ievietojis BIS, tad jebkurš dzīvokļa īpašnieks pēc reģistrēšanās sistēmā var saņemt informāciju no šādām sadaļām:

Starp citu

Pilnvaru var izsniegt terminētu – uz noteiktu laiku vai konkrēta jautājuma izlemšanai. Piemēram, ja mājā plānota sapulce par jumta nomaiņu, dzīvokļa īpašniece var pilnvarot pārstāvēt sevi vīram, jo viņš ļoti pārzina ar būvniecību saistītus jautājumus.

Pārvaldniekam jāpalīdz ar pilnvaras noformēšanu

– Ja dzīvokļa īpašniekam nav tehnisko iespēju izveidot pilnvaru BIS, tad viņam ir tiesības vērsties pēc palīdzības pie pārvaldnieka, kuram ir jāpalīdz izveidot un ievadīt pilnvaru elektroniskajā sistēmā, – atgādina Būvniecības informācijas sistēmas pārstāve.

Tāpat ikvienam dzīvokļa īpašniekam ir dota iespēja veikt izmaiņas elektroniskās mājas lietas sadaļās Aptaujas un Kopsapulces, neatkarīgi no tā, vai mājai ir vai nav pārvaldnieka.

– Sadaļās Aptaujas un Kopsapulces ir zaļas pogas, ar kuru palīdzību īpašnieki var pievienot informāciju par viņu uzsāktu aptauju vai mājā plānoto kopsapulci. Šis ir pirmais solis, lai mājā organizētu kopīgu lēmumu pieņemšanu, – saka Iveta Putne.

Pēc tam aktīvistiem BIS ir jāievada sapulces vai aptaujas apraksts un jāpievieno aptaujas jautājumi, kurus jānoformulē tā, lai atbildēt būtu iespējams ar „jā” vai „nē”.

– Pēc visu formu aizpildīšanas pārējie mājas dzīvokļu īpašnieki par to saņems informāciju sistēmā. Tālāk katrs var balsot tieši BIS vai pat nobalsot iepriekš, tā teikt, nodot savu balsi glabāšanā. Ir iespēja arī komentēt savu lēmumu. Sistēma pati pēc tam saskaitīs balsis un izveidos elektronisku protokolu ar balsošanas rezultātiem.

Ja kopsapulce tiks organizēta ārpus BIS sistēmas, tad sistēmā jāievada visi saistītie dokumenti, tas ir, dokumenti par sapulces vai aptaujas organizēšanu un protokols ar pieņemto lēmumu.

Mājas lieta jau gatava!

Principā BIS jau ir mājas lietas par visām daudzdzīvokļu mājām Latvijā. Iveta Putne atgādina:

– Pat ja pārvaldnieks vēl nav aktivizējis lietu un sācis to aizpildīt, dzīvokļu īpašnieki vietnē bis.gov.lv jau var redzēt pamatinformāciju par savu māju, kas ir apkopota no informācijas publiskajos reģistros. Piemēram, ja dzīvokļu īpašnieki domā par kādu aktivitāti savā mājā, tad no mājas lietas viņi, mazākais, var uzzināt citu dzīvokļu īpašnieku vārdus un uzvārdus (gan tikai to, kuri savas īpašuma tiesības nostiprinājuši zemesgrāmatā).

Kā rīkoties, ja nepieciešams padoms?

Daudzas mājas Latvijā apsaimnieko dzīvokļu īpašnieku biedrības. Lai viņi kā pārvaldnieki varētu piekļūt BIS, ir jābūt noslēgtam mājas pārvaldīšanas līgumam un jābūt reģistrētiem Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistrā.

Bieži rodas jautājums, vai dzīvokļu īpašnieku biedrības pārstāvim ir nepieciešama trešās pakāpes kvalifikācija, kas ļauj reģistrēties pārvaldnieku reģistrā?

– Ja mājas lietderīgā platība nepārsniedz 1500 kvadrātmetrus, tad biedrībai nav nepieciešams atbilstošas kvalifikācijas darbinieks apsaimniekošanas jautājumos. Ja mājas platība ir lielāka, tad biedrībai būs jāalgo profesionāls darbinieks, – skaidro eksperte.

Ja esat mājas pārvaldnieks un vēlaties sākt mājas lietas kārtošā BIS, bet nezināt, ar ko sākt, Būvniecības informācijas birojā sola palīdzēt. Ar konsultantiem iespējams sazināties pa tālruni **62004010**, kā arī pa e-pastu: parvaldnieki@bvkb.gov.lv. **K**

GALVENAIS PAR MĀJAS LIETAS KĀRTOŠANU *DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANAS LIKUMA 8. PANTĀ:*

(1) Mājas lieta iekārtojama par ikvienu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju.

(2) Mājas lietu kārtā dzīvojamās mājas īpašnieks, ja tas nav noteicis citu personu mājas lietas kārtošānai (turpmāk — mājas lietas kārtotājs).

(3) Mājas lietas kārtotājs mājas lietā ietver šādu dokumentus vai informāciju:

- 1) dzīvojamās mājas īpašnieku lēmumus;
- 2) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu vai dzīvokļu īpašnieku savstarpēji noslēgtu līgumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
- 3) dzīvojamās mājas īpašnieku izsniegtos pilnvarojumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
- 4) uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām attiecināmos līgumus;
- 5) ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darba plānošanu un organizēšanu saistītos dokumentus:
 - a) pārvaldīšanas darba plānus,
 - b) tāmes,
 - c) faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatus,
 - d) informāciju par uzkrāto līdzekļu apjomu,
 - e) apliecinājumus par tehniskās uzturēšanas darbu izpildi;
- 6) informāciju par dzīvojamās mājas un tai piesaistītā zemesgabala, kā arī dzīvojamā mājā esošo iekārtu un inženiertīklu apsekošanu atbilstoši šā likuma 6. panta otrās daļas 1. punkta „d” apakšpunktam;
- 7) šā likuma 6. panta otrās daļas 1. punkta „b” apakšpunktā minēto dzīvojamai mājai sniegto pakalpojumu kopējo skaitītāju un individuālo skaiti-

tāju verifikācijas datus, kā arī patēriņa rādījumus, kuri netiek nolasīti attālināti vai par kuriem dzīvojamās mājas īpašnieki neveic tiešos maksājumus pakalpojumu sniedzējiem;

8) dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala robežu plānus;

9) citus dokumentus vai informāciju, ko ievieto mājas lietā pēc dzīvojamās mājas īpašnieka lēmuma vai pēc mājas lietas kārtotāja ieskatiem.

(4) Mājas lietā esošos dokumentus sagatavo papīra vai elektroniska dokumenta formā vai šā panta piektajā daļā paredzētajos gadījumos – elektroniska dokumenta formā Būvniecības informācijas sistēmā.

(5) Būvniecības informācijas sistēmā sagatavo šādu mājas lietas dokumentus:

- 1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē un aptaujā pieņemtos lēmumus;
- 2) dzīvojamās mājas īpašnieku izsniegtos pilnvarojumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
- 3) šā panta trešās daļas 5. punkta „a” un „d” apakšpunktā minēto informāciju;
- 4) šā panta trešās daļas 6. punktā minēto informāciju.

(6) Mājas lietas kārtotājs Būvniecības informācijas sistēmā pievieno šādu informāciju, elektroniskos dokumentus vai to atvasinājumus:

- 1) dzīvojamās mājas īpašnieku lēmumus, ja tie nav sagatavoti Būvniecības informācijas sistēmā;

2) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu vai dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;

3) dzīvojamās mājas īpašnieku izsniegtos pilnvarojumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja dzīvojamās mājas īpašnieks tos nav sagatavojis Būvniecības informācijas sistēmā;

4) šā panta trešās daļas 5. punkta „b”, „c” un „e” apakšpunktā minētos dokumentus.

(7) Mājas lietas kārtotājs Būvniecības informācijas sistēmā var pievienot šā panta trešās daļas 7. punktā minēto informāciju par dzīvojamai mājai sniegto pakalpojumu kopējo skaitītāju verifikācijas datiem, kā arī patēriņa rādījumiem, kas netiek nolasīti attālināti.

(8) Citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanai nepieciešamo informāciju, kas izriet no tehniskās dokumentācijas, piemēram, būvprojektus, ēkas energosertifikātus vai ēkas pagaidu energosertifikātus un to pielikumus, tehniskās apsekošanas atzinumus, mājas lietas kārtotājs iegūst, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmas funkcionalitāti.

(9) Ja šajā likumā nav noteikts citādi, dzīvojamās mājas īpašnieks vai mājas lietas kārtotājs ar Būvniecības informācijas sistēmas elektroniskajā pakalpojumā pieejamo elektroniskās parakstīšanas rīku paraksta Būvniecības informācijas sistēmā pievienoto informāciju, elektronisko dokumentu vai tā atvasinājumu, ja vien tas nav parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, kā arī veic citas darbības Būvniecības informācijas sistēmā, tai skaitā apstiprina datu atbilstību dokumenta oriģinālam.

(10) Būvniecības informācijas sistēmā parakstītajiem dokumentiem ir tāds pats spēks kā pašrocīgi parakstītam dokumentam vai ar drošu elektronisko parakstu parakstītam elektroniskajam dokumentam. **K**



Mājas lietā esošos dokumentus sagatavo papīra vai elektroniska dokumenta formā...

...vai šā panta piektajā daļā paredzētajos gadījumos – elektroniska dokumenta formā Būvniecības informācijas sistēmā

TAS IR KĀ ATGŪT BRĪVĪBU!

Rīdzinieki aktīvi pārņem savu māju pārvaldīšanas tiesības: kopējos skaitļos vairāk nekā puse īpašumu noņemti no pašpārvaldes bilances

Ilona MILLERE

Rīdzinieki arvien biežāk izlemj dibināt dzīvokļu īpašnieku biedrības un pārņemt savas mājas pārvaldīšanas tiesības. Pēc statistikas datiem, nedaudz vairāk par 50% dzīvojamo māju galvaspilsētā jau noņemtas no pašpārvaldes bilances, un tas nozīmē, ka visus būtiskos lēmumus tajās pieņem paši iedzīvotāji. Varbūt arī jūsu mājai ir pienācis laiks domāt par brīvību?

Redakcijā ar savu lūgumu vērsās Jānis: „Palīdziet mums, dzīvokļu īpašniekiem, saprast šādu būtisku jautājumu. Apkārt dzird runājam, ka katrā mājā iedzīvotājiem jāizveido dzīvokļu īpašnieku biedrība vai jāizvēl pilnvarotā persona un tad māja jāpārņem no Rīgas domes. Kas ir mājas pārņemšana? Kas patiesībā notiek, kad iedzīvotāji pārņem māju?”

■ ■ ■

Latvijas dzīvokļu īpašnieku biedrību asociācijas *Mājoklis* pārstāve **Kristīna Rozenberga**:

– Dzīvokļu īpašniekiem pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības ir tas pats, kas pilnībā pārņemt varu savā mājā un beidzot iegūt brīvību.

Pirmo reizi par jēdzienu *pārvaldīšanas tiesību pārņemšana* Latvijā ierunājās pagājušā gadsimta deviņdesmitajos gados, kad valstī sākās privatizācija. Atgādinām, ka tolaik iedzīvotāji bija nevis īpašnieki, bet tikai savu dzīvokļu īrnieki. Viņi no valsts saņēma sertifikātus un ar tiem varēja privatizēt savu dzīvojamo platību.

Vienlaikus tika pieņemts likums *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju*, kurā ir noteikts, kādēļ un kā privatizēt ne tikai dzīvokļus, bet arī mājas kopīpašumā esošās daļas – jumtu, pagrabu, kāpņu telpas, ārsienas u. c.

Par nožēlu, dzīvokļu īpašnieki likumus lasa reti, tādēļ daudzi joprojām neapzinās, ka māju privatizācijas process nav beidzies, tādēļ tagad ir vērojamas šīs vispārējās nezināšanas tiesiskās sekas.

■ ■ ■

Likums noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir sasaukuma ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā pēc tam, kad pieņemts lēmums par attiecīgās dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu.

– Runa ir par mājas pārņemšanu no pašvaldības bilances, – skaidro Kristīne Rozenberga.

– Kamēr mājā šāds lēmums nav pieņemts, māju apsaimniekošanas pienākums joprojām ir pašvaldībai. Kā redzams, kopš dzīvokļu privatizācijas uzsākšanas ir pagājuši 30 gadi un pašvaldība joprojām gaida, kad dzīvokļu īpašnieki beidzot sanāks kopā un realizēs savas tiesības.

Kristīne Rozenberga uzsver, ka līdz dzīvokļu īpašnieku lēmumam par mājas pārņemšanu no pašvaldības bilances Rīgas dome savu pienākumu pilda, tēlaini izsakoties, ar piespiedu pārvaldnieka palīdzību.

Rīgā šis piespiedu pārvaldnieks ir uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks*, kurš visus svarīgos mājas lēmumus pieņem iedzīvotāju vietā.

Piespiedu pārvaldnieka darbība mājās noved pie tā, ka mājas pakāpeniski nolietojas. Galu galā radikālus lēmumus par mājas un tās konstrukciju kapitālo remontu var pieņemt tikai dzīvokļu īpašnieki, nevis neieinteresēts pārvaldnieks.

■ ■ ■

Iedzīvotāji bieži jautā, kāda ir atšķirība starp pārvaldīšanā pārņemtu un nepārņemtu māju?

– Būtiskākā atšķirība ir pārvaldnieka un dzīvokļu īpašnieku attiecības: pārņemtajās mājās remontdarbu plānošana, pārvaldnieka atskaitīšanās kārtības nosacījumi, mājas uzturēšanas maksas un remontdarbu uzkrājumu maksas apmērs tiek noteikts tikai un vienīgi kārtībā, kas apstiprināta līgumā starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku, – stāsta K. Rozenberga.

Apskatīsim spilgtāko piemēru: pārvaldīšanā pārņemtās mājas īpašnieki slēdz jaunu līgumu ar pārvaldnieku. Šajā līgumā viņi var noteikt, ka pārvaldniekam ir pienākums reizi mēnesī atskaitīties par mājā iztērētajiem līdzekļiem, kā arī saskaņot ikmēneša apsaimniekošanas un remonta plānus.

Savukārt dzīvokļu īpašniekiem no pārvaldīšanā nepārņemtajām mājām tiesības pieprasīt mājas apsaimniekošanas plānus ir tikai reizi gadā, kā to nosaka valstī spēkā esošie normatīvie akti. Pārvaldnieka pienākums ir līdz kārtējā gada 15. oktobrim izsniegt šādu plānu nākamajam gadam, un dzīvokļu īpašniekiem tiek dots ļoti īss laiks šī plāna apspriešanai un apstrīdēšanai. Ja īpašnieki nepagūst to izdarīt, tad mājas apsaimniekošanas izmaksu un remontdarbu plāns stājas spēkā jaunā gada 1. janvārī.

– Rezumējot – pārvaldīšanā pārņemtās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir daudz vieglāk pieņemt mājai svarīgus lēmumus un viņu komunikācija ar pārvaldnieku kļūst efektīvāka, – uzsver eksperte.

■ ■ ■

Iedzīvotāji nereti jautā, kas veiks mājas praktisko apsaimniekošanu un uzturēšanu pēc pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas?

Vispirms dzīvokļu īpašnieki pārņem pārvaldīšanas tiesības, izvēloties tam vienu pilnvaroto personu vai uzticot tiesības dzīvokļu īpašnieku biedrībai.

Tā kā dzīvokļu īpašnieku biedrība ir juridiska persona, dzīvokļu īpašniekiem kopīgā balsojumā tai jāpilnvaro mājas pārvaldīšanas tiesības. Pēc Kristīnes Rozenbergas teiktā, bez šāda iedzīvotāju pilnvarojuma īpašnieku biedrības pārstāvjiem nav



tiesību vērsties pilsētas pašvaldībā un pārņemt māju visu īpašnieku vārdā.

– Saņemot nepieciešamās pilnvaras no dzīvokļu īpašniekiem un pārņemot māju no pilsētas pašvaldības, īpašnieku biedrība var nodrošināt mājas apsaimniekošanu un uzturēšanu pati, – skaidro K. Rozenberga, – bet tad biedrības valdē jābūt cilvēkam ar atbilstošu 3. līmeņa kvalifikāciju dzīvojamo māju pārvaldīšanas jautājumos. Šādas personas esamība biedrībai dod tiesības reģistrēties Dzīvojamā māju pārvaldnieku reģistrā, kā to paredz likums.

Īpašnieku biedrība vai cita persona var apsaimniekot savu māju bez profesionāla pārvaldnieka tikai tad, ja mājas dzīvojamā platība nepārsniedz 1500 kvadrātmetrus.

■ ■ ■

Ja īpašnieku sabiedrībā nav kvalificēta speciālista, tad dzīvokļu īpašniekiem jādomā, kam tālāk uzticēt mājas apsaimniekošanu. Lai to izdarītu, var izvēlēties vai nu komercpakalpojumu uzņēmumu, vai privātpersonu ar atbilstošu vadītāja kvalifikāciju.

– Protams, izvēlēties jaunu pārvaldnieku nav viegli. Iesaku izvēlēties vairāku uzņēmumu piedāvājumu, noskaidrot reputāciju, salīdzināt pakalpojumu cenas, kā arī iepazīties ar pakalpojumu sarakstu, kādus uzņēmums piedāvā par apsaimniekošanas maksu. Ar pretendentiem vairākkārt jāpārrunā mājai svarīgās nianse un jāpārliecinās, vai pretendents kopumā spēj sniegt mājai kvalitatīvus pakalpojumus, kādus sagaida dzīvokļu īpašnieki. Kad ir atrasts piemērots pārvaldīšanas uzņēmums, īpašniekiem kopsapulcē vai aptaujā jāpieņem lēmums par pārvaldīšanas tiesību nodošanu izvēlētajai kompānijai, – rezumē Kristīne Rozenberga.

■ ■ ■

Lai pārņemtu dzīvojamās mājas pārvaldīšanu Rīgā, dzīvokļu īpašniekiem jāvērsas Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā.

Kopumā rīdziniekiem ir interese par māju pārņemšanu, norāda Mājokļu un vides departamenta neprivatizētās daļas pārstāvniecības galvenais speciālists – eksperts **Ēriks Vītols**.

– Ja 2002. gadā pašvaldības bilancē bija aptuveni 8500 māju, tad patlaban to skaits ir samazinājies līdz 3920. Tas nozīmē, ka 20 gadu laikā rīdzinieki pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības vairāk nekā pusei dzīvojamo ēku, kas iepriekš bija pašvaldības valdījumā. Tomēr vēlos atzīmēt, ka no šīm 4600 pārņemtajām mājām aptuveni 3000 ir mazas 3-8 dzīvokļu mājas. Uzskatu, ka šādas mājas pilnībā var pašas sev nodrošināt apsaimniekošanu un algot tam pārvaldnieku vienkārši ir naudas tērēšana, tādēļ nelielo māju īpašnieki pārņem pārvaldīšanas tiesības un visbiežāk sāk patstāvīgi apsaimniekot, tādā veidā panākot pilnīgu kontroli pār naudu un remontdarbu organizēšanu.

Pirms sākt dzīvojamās ēkas pārņemšanas procesu, ļoti svarīgi ir saņemt Mājokļu un vides departamenta eksperta padomu. Galu galā pat neliela kļūda procedūrā var izrādīties tik būtiska, ka viss dzīvokļu īpašnieku paveiktais netiks akceptēts un darbu nāksies atkārtot. Domājot par mājas apsaimniekošanu nākotnē, Ēriks Vītols dod padomus dzīvokļu īpašniekiem:

– Pamatojoties uz savu pieredzi, dzīvokļu īpašniekiem vienmēr iesaku izvēlēties uzreiz vairākas pilnvarotās personas, kas lēmumus par māju pieņems kopā. Īpašnieku biedrībai ir svarīgi paredzēt, ka tās valdē lēmumus var pieņemt vismaz divi valdes locekļi. Citiem vārdiem sakot, svarīgus jautājumus nevajadzētu uzticēt tikai vienam mājas pārstāvim. Cilvēka daba nav paredzama, un departamenta pieredzē ir gadījums, kad šāda vienpersoniska lēmēja dēļ māja pazaudēja 60 000 eiro. **K**