

Darīsim KOPĀ!

TĪRI PADARĪTS!

8.–9. lpp.

**Cik bieži sētniekam jāmazgā kāpņu telpa?
Tiksim skaidrībā ar normatīvu prasībām**

„VĒLOS ZINĀT KAIMIŅU PARĀDUS”

**Kur uzzināt informāciju par dzīvokļiem,
kuros dzīvo nemaksātāji?**

5. lpp.

№5 (189), maijs 2024

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

VAIRĀKUMS TAGAD NAV VAJADZĪGS?

Saeima gatavo revolūciju
māju apsaimniekošanā:
lēmumus varēs pieņemt
ar 17% dzīvokļu īpašnieku
piekrišanu

4. lpp.

6.–7. lpp.

MĀJAI NEPIECIEŠAMS REMONTS?

Bezmaksas seminārā 21. maijā dzīvokļu īpašnieki
varēs uzzināt, kā saņemt Rīgas domes līdzfinansējumu



„VAI MANI VAR IESŪDZĒT TIESĀ?”

Rīdziniece organizēja iedzīvotāju rakstisku aptauju par apsaimniekotāja maiņu un tagad baidās no sekām

A. ŠEVČENKO

Visus lēmumus daudzdzīvokļu mājā var pieņemt tikai dzīvokļu īpašnieki, balsojot „par” vai „pret” ierosinājumu. Balsošanas iniciators var būt jebkurš dzīvokļa īpašnieks. Bet vai viņam pēc tam ir jāuzņemas atbildība par sekām?

Balsis ir savāktas

Ar avīzes redakciju sazinājās Nellija, kura pirms trim gadiem ierosināja rakstisku aptauju lēmuma pieņemšanai par savas mājas apsaimniekošanas uzņēmuma *Civinity* nomainīšanu ar uzņēmumu *Rīgas namu pārvaldnieks*.

„Es biju parakstu vākšanas iniciatore,” stāsta Nellija. – Visas anketas, kas tika savāktas, nodevām *Rīgas namu pārvaldnieka* darbiniekiem, lai viņi varētu noteikt, vai apsaimniekotāju maiņai ir savāktas pietiekamas balsu skaits.

Pēc nedaudz dienām mājas aktīvistu saņēma atbildi no *Rīgas namu pārvaldnieka*: visas aptaujas veidlapas ir derīgas, apsaimniekotāju maiņas jautājumu var uzskatīt par nokārtotu. Pēc jaunā apsaimniekotāja datiem par pārvaldnieku maiņu bija nobalsojuši 108 no 180 mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Kur radās nepareizie paraksti?

„Uzņēmuma *Civinity* pārstāvji uzstāja, ka daži paraksti uz anketām ir viltoti,” uztraucas Nellija. Pēc viņas teiktā, uzņēmuma *Civinity* pārstāvji

nekastrējās apmeklēt dzīvokļus un lūgt iedzīvotājus parakstīt iepriekš sagatavotas veidlapas par parakstu atsaukšanu. Seši cilvēki piekrita atsaukt savus parakstus. Nellija atceras, ka vēlāk viņa runājusi ar vienu no saviem kaimiņiem.

Viņa jautāusi: „Uldi, atbildi atklāti, tu taču parakstīji veidlapu par apsaimniekotāja maiņu, kāpēc pēc tam savu parakstu atsauc?” Viņš atbildējis, ka *Civinity* pārstāvji esot pārliecinājuši.

Jautāju: „Kāpēc parakstīji gatavu veidlapu, kurā teikts, ka parakstu neatzīst par savu, tā tad tas it kā ir viltots?” Kaimiņš tikai atmeta ar roku, sak’, kurš gan spēj izlasīt tās bezgalīgās anketas...

Atgriezās pie vecā pārvaldnieka

Mājā izveidojās nervoza situācija. Trīs mēnešus māju apsaimniekoja *Rīgas namu pārvaldnieks*, bet pēc tam notika vēl viena aptauja un lielākā daļa iedzīvotāju tomēr nobalsoja par atgriešanos pie *Civinity*.

– Tā mēs atgriezāmies pie vecā apsaimniekotāja, kurš mūsu māju apkalpo

jau ilgāk nekā divus gadus. Tikai *Civinity* neapstājās, saņemot atpakaļ mājas apsaimniekošanas tiesības. Nē, uzņēmums iesniedza prasību tiesā, pieprasot atzīt, ka *Rīgas namu pārvaldnieks* trīs mēnešus mūsu māju apsaimniekojis prettiesiski. Uz tiesu tika izsaukti vairāk nekā simts dzīvokļu īpašnieki, kuri bija balsojuši par apsaimniekotāju maiņu, – stāsta Nellija.

Kam jāpārbauda aptaujas anketas?

Nākamajā tiesas sēdē, kas notika šopavasār, atkal tika aktualizēts jautājums par dzīvokļu īpašnieku parakstu viltošanu.

Nellija un citi mājas aktīvistu uzskata, ka par viltošanu nevar būt ne runas, var būt dažādi atsevišķi gadījumi, kad balsošanas veidlapā parakstīties nevis pats dzīvokļa īpašnieks, bet gan kāds no ģimenes locekļiem.

– Tieši tāpēc visas anketas nodevām *Rīgas namu pārvaldniekam*, lai apsaimniekošanas uzņēmums pārbaudītu parakstu atbilstību dzīvokļu īpašnieku sarakstiem. Mums, aptaujas organizatoriem, tādu iespēju nebija.

Negaidīts zaudējums

Tā vai citādi Nellija ir ļoti noraizējusies par pašreizējo tiesas procesu.



Ja atkal tiks aktualizēts jautājums par parakstu viltošanu anketās, vai tiesībsargājošās iestādes nevar saukt pie atbildības viņu kā aptaujas iniciatorus? Vai viņai ir kāda finansiāla atbildība?

– Vēl kāda sīka nianse, – piebilst mūsu lasītāja, – kad tiesnese *Civinity* pārstāvjiem palūdz iesniegt tiesai aptaujas veidlapas ar it kā viltotajiem parakstiem, izrādījās, ka tieši šīs anketas ir pazaudētas. Bet, kad kaimiņiem, kuri apstrīdēja savus parakstus, jautāja, vai viņi vēlas ekspertīzi, arī viņi atteicās.

Pat tuvu nestāvēja

Advokāts Deniss Gorba situāciju komentē šādi:

– Cilvēku, kurš saskaņā ar dokumentiem ir dzīvokļu īpašnieku balsojuma iniciators, manuprāt, nekādā veidā nevar saukt pie atbildības jautājumā par parakstu atbilstību vai neatbilstību.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumā noteikto rakstiskās balsošanas iniciatoru procesa laikā nestaigā pa dzīvokļiem. Viņi izsūta dzīvokļu īpašniekiem anketas un dod vismaz divas nedēļas laika lēmuma pieņemšanai. Pēc tam dzīvokļu īpašnieki aizpildītās anketas norunātajā kārtībā nogādā aptaujas iniciatoriem.

Parakstītās anketas tiek savāktas, piemēram, atsevišķā vai paša iniciatora pastkastē, tāpēc tikai paraksta devējs zina, par ko ir parakstījis. Vai parakstījis ir dzīvokļa īpašnieks vai viņa ģimenes loceklis, to aptaujas iniciators nevar zināt, jo parakstīšanas brīdī nav bijis pat tuvumā. Parakstu pārbaude šajā situācijā bija *Rīgas namu pārvaldnieka* uzdevums.

Mums ir nepieciešama cietušā sūdzība

– **Vai var vainot aktīvisti, ka viņa dzīvokļa īstā īpašnieka vietā parakstījis balsošanas veidlapu?**

– Lai to izdarītu, policijā jāvēršas pašam cietušajam, piemēram, dzīvokļa īpašniekam, kuram paša paraksts izskatās viltots. Šajā gadījumā tiks sākts kriminālprocess un prasīti pasākdrojumi no aptaujas iniciatora, kuram, protams, ir visas iespējas pierādīt savu taisnību. Ja policija tomēr nelems ierosināt krimināllietu, dokuments ar parakstu tiks nodots ekspertīzei, kas noteiks viltojumu.

Kur saistība?

– **Vai apsaimniekotājs var saukt pie finansiālās atbildības aptaujas iniciatoru?**

– Tas ir gandrīz neiespējams uzdevums. Lai to panāktu, jākonstatē apsaimniekošanas uzņēmumam nodarītā materiālā zaudējuma apmērs, jāatrod atbildīgie un jānosaka cēloņsakarības (tas ir, jāpierāda, ar kādām konkrētām vainīgās personas darbībām nodarīts kaitējums īpašuma apsaimniekotājam).

No redakcijas puses piebūsim, ka šajā stāstā ir vēl viena problēma: trīs mēnešu laikā iedzīvotāji divas reizes vāca parakstus par pārvaldnieku maiņu un acīmredzot abos gadījumos savāca nepieciešamo balsu vairākumu. Dzīvokļu īpašnieku ietekmējāmība, nestabilitāte un pasivitāte ļāva viņiem vispirms atteikties no konkrēta apsaimniekotāja pakalpojumiem un pēc tam atgriezties. Dzīvokļu īpašnieku kopībā, kur īpašnieki ir labi informēti par savām tiesībām un pienākumiem un uzrauga savas mājas lietas, nekas tāds nebūtu iespējams. **K**

KĀ VEIKT APTAUJU?

Dzīvokļa īpašuma likuma 20. pantā dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšana, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, ir reglamentēta šādi.

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

(2) Ja lēmums tiek pieņemts aptaujas veidā, dzīvokļa īpašnieks, dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona vai pārvaldnieks (turpmāk – aptaujas organizators) katram dzīvokļa īpašniekam nosūta rakstisku lēmuma par izlemjamo jautājumu projektu un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, kā arī norāda termiņu, kādā dzīvokļa īpašnieks

var rakstiski balsot „par” vai „pret” attiecīgā lēmuma pieņemšanu. Termiņš nedrīkst būt īsāks par 14 dienām un garāks par 180 dienām pēc lēmuma projekta nosūtīšanas. Ja dzīvokļa īpašnieks noteiktajā termiņā nav sniedzis rakstisku atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis pret lēmuma pieņemšanu.

(3) Par balsošanas rezultātiem aptaujas organizators sagatavo balsošanas protokolu un piecu darbdienu laikā nosūta to visiem dzīvokļu īpašniekiem. Balsošanas protokolā norāda:

- 1) lēmuma projekta nosūtīšanas dienu un dzīvokļu īpašnieku balsošanai noteikto termiņu;
- 2) pieņemto lēmumu un ar to saistītās balsošanas rezultātus;
- 3) pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma – atšķirīgos viedokļus;
- 4) citas būtiskas ziņas par balsojumu. **K**

„PIEPRASĀM REMONTDARBU ATCELŠANU!”

Dzīvokļu īpašnieki nebija pievērsuši vērību apsaimniekotāja darba plānam un tagad neko vairs nevar mainīt?

Uzņēmumi, kuri apsaimnieko dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā nepārņemtās mājas, katru gadu līdz 15. oktobrim publicē remontdarbu plānus nākamajam gadam. Bieži vien dzīvokļu īpašnieki neuzskata par vajadzīgu iepazīties ar šiem plāniem, līdz nākamajā pavasarī viņi uz savas ādas izjūt šīs neuzmanības sekas.

Sāks lauzt sienas pēc dažām dienām

– Es vēlos precizēt vienu jautājumu, – raksta Arkādijs. – Mūsu mājā Caunes ielā 10 pagājušajā gadā Rīgas namu pārvaldnieks plānoja karstā un aukstā ūdens apgādes un kanalizācijas stāvvadu remontdarbus. Kā ierasts, neviens no iedzīvotājiem uz šiem priekšlikumiem nereaģēja. Tagad Rīgas namu pārvaldnieks ir nolīdzis darbuuzņēmēju Smart Comfort Group un plāno sākt šos vērienīgos remontdarbus tuvāko dienu laikā.

Pēc Arkādija teiktā, vairums kaimiņu iebilst pret šiem remontdarbiem: „Mēs veicām apgaitu pa dzīvokļiem, lai noskaidrotu vispārējo viedokli. Protams, iedzīvotāji nevēlas mainīt caurules, jo lielākā daļa no tām ir aizsūtās ar rīgpīša sienu un sienas flizētās. Turklāt remontdarbu tāmi neesam redzējuši. Tagad mājai naudas pietiek, lai caurules nomainītu pirmajā un otrajā kāpņu telpā, taču mums nav ne jausmas, kad darbi tiks veikti mājas trešajā kāpņu telpā.”

Uzņēmumā Rīgas namu pārvaldnieks dzīvokļu īpašniekiem paskaidroja, ka interesi par remontdarbiem viņi sākuši izrādīt novēloti: līgums par komunikāciju maiņu jau noslēgts, materiāli

iepirkti un darbi sāksies ar iedzīvotāju piekrišanu vai bez tās.

„Esmu piedzīvojis šīs šausmas...”

Arī dzīvokļu īpašnieku viedokli atšķiras. „Es nevēlos mainīt caurules, jo esmu jau pieredzējis šīs šausmas citā savā īpašumā,” saka Alla. „Strādnieki urba sienā no vannas istabas puses un tualetē izkrita sienas gabals. Izlūzušo gabalu sienā nesalabojā, lai gan viņiem bija betona masa tieši šādiem darbiem. Stāvvada cauruli kaut kā ielika, bet kanalizācijas cauruli ielika šķībi. Uz jautājumu – kāpēc? – ar gudru seju atteica, ka citādi ūdens neaizplūdi; uz piezīmi, ka apmēram 30 gadus viss aizplūda ideāli un vecā caurule stāvēja taisni, paziņoja, ka mēs neko nesaprotam. Tad viņi nogrieza divēlu žāvētāju, bet vecos asos un robainos ap 2 cm garos stiprinājumus – atstāja. Tikai pēc sūdzības priekšniekam viņi nogrieza stiprinājumus tuvāk sienai un nedaudz noslīpēja. Pilnībā noņemt stiprinājumu atteicās, jo tas neesot iespējams (vairāk gan šķīta, ka liela ķēpāšanās). Griesti bija sabojāti, jo savienojot stāvvadu ar augšējo dzīvokli, viss tā arī palika: mums pašiem nācās nolīdzināt putu slāni un ar izlīdzinošo betonu salabot griestus. Tualetes pods

tika uzstādīts tā, kā viņiem patika un bija ērti, taču ne tā, kā bija agrāk – tuvāk sienai. Pods tagad atrodas gandrīz mazās telpas vidū, attālums no sienas ir 22 cm (bija 10 cm).”

Taču Viktorija stāsta, ka nevar sagaidīt, kad tiks ielikta jaunās caurules: „Es tikai gaidu, kad meistari nonāks līdz maniem stāvvadiem, visas caurules jau ir noklātas ar rūsū un nav tālu no avārijas!”

Apsaimniekotājs neko nepārkāpj

Jurists Viktors Kuriņš, kuram uzdevām Arkādija atsūtīto jautājumu, skaidro, ka Rīgas namu pārvaldnieks ir tiesīgs sākt plānotos darbus, neskatoties uz iedzīvotāju iebildumiem:

– Atbilstīgi normatīvajam regulējumam apsaimniekošanas uzņēmumam ir pienākums līdz 15. oktobrim iepazīstināt dzīvokļu īpašnieku valdījumā nepārņemto māju dzīvokļu īpašniekus ar remontdarbu plāniem nākamajam gadam. Lietā nav strīda par to, ka darbu plāns mājai Caunes ielā 10 tika publicēts laikā. Dzīvokļu īpašniekiem ir dotas sešas nedēļas, lai apspriestu plānu un veiktu tajā izmaiņas, piemēram, balsootu par to, vai tie paši darbi tiks pabeigti pēc trīspusējās vienošanās vai pēc cita grafika. Tā kā dzīvokļu īpašnieki laikus nepieņēma kopības lēmumu, tālākais ir atkarīgs no apsaimniekotāja. Saņēmis sūdzību no iedzīvotājiem, apsaimniekotājs pēc paša vēlēšanās var nākt viņiem pretim un darbus atlikt, taču, ja tomēr darbus sāks un veiks pēc iepriekš plānotā grafika, neviens normatīvais akts netiks pārkāpts. **K**



Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Pārvaldām un apsaimniekojam dzīvojamās mājas!
Gaidīti visi, kuri vēlas saņemt izdevīgus piedāvājumus un tarifus!

Rīga, E. Benjamiņas 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

Tālr. 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, Mežrozīšu ielā 43**
 - 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:**
 - Emīlijas Benjamiņas 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 20. jūnijā

Darīsim KOPĀ!

Avīze „Darīsim Kopā!”

Izdevējs:

SIA „EGO projekts”

Reģistrācijas numurs: 000703294

Tālrunis: 29172377

http://www.kopaa.lv

E-pasts: info@kopaa.lv

Rīga, Emīlijas Benjamiņas iela 5, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas

apsaimniekotāju asociāciju

Iespiests: SIA „Poligrāfijas grupa

Mūkusalā”

Tirāža: 20 000

VISU IZŠKIRS MAZĀKUMS?

Mainās lēmumu pieņemšanas noteikumi daudzdzīvokļu mājās

Nepārspilējot varam teikt, ka šobrīd Latvijā notiek revolucionāras izmaiņas daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanā. Tiesa, vai izmaiņas situāciju uzlabos vai pasliktinās, rādīs laiks. Runa ir par grozījumiem Dzīvokļa īpašuma likumā, kam šajās dienās jānonāk Saeimā galīgajā, trešajā lasījumā.

Likuma grozījumi ir revolucionāri tajā nozīmē, ka turpmāk mājā svarīgu lēmumu pieņemšanai vairs nebūs vajadzīgs dzīvokļu īpašnieku balsu vairākums.

Ja pirmā kopsapulce lēmumu nevar pieņemt kvoruma trūkuma dēļ (tipiska situācija, – red. piezīme), tiek organizēta atkārtota sapulce vai dzīvokļu īpašnieku rakstiska aptauja. Šādā gadījumā būs pietiekami, ja ieradīsies tikai 1/3 no mājās dzīvokļu īpašniekiem un viņi pieņems lēmumu ar klātesošo balsu vairākumu.

Faktiski var izrādīties, ka lēmumus par remontu vai renovāciju var pieņemt 17% dzīvokļu īpašnieku. Šis lēmums būs saistošs visiem mājās dzīvokļu īpašniekiem.



Nesen Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldību lietu komisijā galīgajai izskatīšanai nonāca *Dzīvokļa īpašuma likuma* grozījumu projekts.

– Šo likumprojektu skatām veselu gadu, un man ir prieks, ka lieta nonākusi līdz loģiskam noslēgumam, – ir apmierināts komisijas priekšsēdētājs **Oļegs Burovs**.

Paredzams, ka tuvākajās dienās likuma grozījumus galīgajā trešajā lasījumā apstiprinās Saeima.

– Tomēr gaidām, ka jaunā likuma redakcija stāties spēkā tikai 2024. gada 1. novembrī, – sacīja Ekonomikas ministrijas Mājokļu politikas departamenta vadītājs **Mārtiņš Auders**. – Likumu nevar ieviest nekavējoties, jo tā pareizai darbībai nepieciešamas izmaiņas Būvniecības informācijas sistēmā (BIS).



Daži māju aktivisti priecājas par jauno likumu: – Beidzot varēsim savās mājās veikt remontdarbus, kurus kaimiņu pasivitātes dēļ nevarējām noorganizēt gadiem!

Citi dzīvokļu īpašnieki uz jaunumiem raugās piesardzīgi: – Vai tiešām izrādās, ka tagad desmit dzīvokļu mājā pietiek ar divu dzīvokļu īpašnieku balsīm, lai visi kaimiņi būtu parakstījušies uz dārgu remontu vai pat kredītu?

Taču ieskatīsimies *Dzīvokļa īpašuma likuma* grozījumu projektā, lai saprastu, par ko īsti ir runa.

Likuma 19. panta pirmā daļa. Atkārtota sapulce. (1) Atkārtota dzīvokļu īpašnieku sapulce ir uzskatāma par leģitīmu, ja tā atbilst šādiem kritērijiem:

1) sapulce, kas sasaukta *Dzīvokļa īpašuma likuma* 19. pantā noteiktajā kārtībā un termiņos, tai skaitā, izmantojot elektroniskos saziņas līdzekļus (turpmāk – sākotnējā sapulce), nav bijusi leģitīma nepietiekama dzīvokļu īpašnieku kvoruma dēļ;

2) atkārtotā sapulce tiek sasaukta ne vēlāk kā mēneša laikā pēc sākotnējās sapulces;

3) atkārtotās sapulces darba kārtībā ir tikai tie jautājumi, kas atbilst šā likuma 17. panta 10. daļai un kuri tika iekļauti sākotnējās sapulces darba kārtībā;

4) atkārtotai sapulcei reģistrētie dzīvokļu īpašnieki pārstāv vairāk nekā vienu trešdaļu no visiem dzīvokļu īpašumiem.

(2) Lēmumu pieņemšanai atkārtotā sapulcē nepieciešams, lai „par” nobalsotu vairāk nekā puse no atkārtotajā sapulcē klātesošajiem dzīvokļu īpašniekiem.

(3) Atkārtotā sapulcē pieņemtais lēmums stājas spēkā vienu mēnesi pēc pieņemšanas dienas, ja šajā laikā dzīvokļu īpašnieki jaunā kopsapulcē vai rakstiskā aptaujā nepieņem citu lēmumu.



Plānots, ka tādi paši nosacījumi būs arī, organizējot rakstisku aptauju mājā. Tāpat kā līdz šim aptauja nedrīkst būt īsāka par 14 dienām vai ilgāka par 180 dienām. Ja sākotnējās aptaujas laikā lielākā daļa dzīvokļu īpašnieku nesniedz nekādu atbildi, nebalsojot ne „par”, ne „pret”, tad mēneša laikā mājā var organizēt atkārtotu aptauju ar tādu pašu darba kārtību.

Ja šādā aptaujā piedalās dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā 1/3 no ēkas dzīvokļiem, tad viņi var pieņemt lēmumu ar vienkāršu balsu vairākumu.



Ir labas ziņas skeptiskiem iedzīvotājiem. Saprotais, ka jaunā kārtība neattieksies uz tādiem jautājumiem kā mājās pārvaldnieka maiņa vai viņam dotā pārvaldīšanas uzdevumu apjoma maiņa.

Tāpat atkārtotā kopsapulcē ar vienkāršotiem nosacījumiem nevarēs pieņemt lēmumus par jautājumiem, kuriem parasti nepieciešams cits dzīvokļu īpašnieku balsu daudzums.

Un šie jautājumi ir:

- lēmums par kopīpašum daļas palielināšanu vai samazināšanu;
- dzīvokļu īpašnieku pirkuma tiesību apstiprināšana;
- lēmums par kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā (piemēram, telpu sadale pagrabā vai autostāvvietā, kopīpašuma zemes gabala lietošanas kārtība u.c.).

Atgādinām, ka šis likumprojekts vēl gaida galīgo balsojumu Saeimā un tas varētu notikt līdz maija beigām. **K**

UZ VASARNĪCU – BEZ UZTRAUKUMA!

Kā brīdināt apsaimniekotāju par ilgstošu prombūtni un kāpēc tas nepieciešams?

Maijā uz savām lauku mājām vai vasarnīcām aizbrauc tūkstošiem dzīvokļu īpašnieku. Pilsētas dzīvokļos viņi atgriezīsies ne agrāk kā septembrī. Par ko būtu jāparūpējas pirms došanās ceļā?

Katram dzīvokļa īpašniekam ir pienākums reizi mēnesī apsaimniekotājam paziņot ūdens skaitītāju rādījumus. Taču vasarā, ja dzīvoklī nedzīvo, no šīs atbildības var atbrīvoties.

MK Nr. 1013 noteikumu *Kārtība, kādā dzīvokļu īpašnieki maksā par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu*, 28. punktā teikts:

„Ja ir paredzama dzīvokļa īpašnieka prombūtne, kuras laikā atsevišķo īpašumu neizmanto neviena persona un netiks nodrošināta ūdens patēriņa skaitītāju rādījumu nolasišana vai citu dzīvokļa īpašniekam vai pārvaldniekam, vai citai pilnvarotajai personai šajos noteikumos minēto pienākumu izpilde, dzīvokļa īpašnieks vismaz nedēļu iepriekš par to informē pārvaldnieku rakstiski vai pārvaldnieka noteiktajā saziņas formā, norādot prombūtnes laiku, kas nepārsniedz trīs mēnešus. Ja plānota prombūtne, ilgāka par trim mēnešiem, dzīvokļa īpašnieks atkārtoti par to informē pārvaldnieku.”

Savukārt 29. punktā skaidrots, kādas sekas radīsies dzīvokļu īpašniekam, ja viņš būs piemirsis iepriekš teikto: „Ja dzīvokļa īpašnieks nav iesniedzis informāciju par ūdens patēriņa skaitītāja rādījumu, kā arī šo noteikumu 28. punktā noteiktajā kārtībā nav informējis par prombūtni, tad ūdens patēriņu aprēķina, ņemot vērā konkrētā atsevišķā īpašuma vidējo ūdens patēriņu par pēdējiem trim mēnešiem, bet ne ilgāk kā trīs mēnešus pēc kārtas.”

Ja plānojat doties uz vasarnīcu uz četriem vai pieciem mēnešiem un visu šo laiku neiesniegsiet skaitītāju rādījumus, tad pārvaldnieks, nesāņemot brīdinājumu par jūsu ilgstošo prombūtni, aprēķinās dzīvokļa ūdens patēriņu trīs mēnešus pēc vidējā rādītāja, bet, sākot ar ceturto mēnesi, – atbilstīgi pašvaldības noteiktajai normai, kas ir 6 m³ ūdens par katru dzīvokli deklarēto personu. Tāpēc neaizmirstiet par savu ilgo prombūtni laikus paziņot ēkas pārvaldniekam. **K**



RECEPTES CĪNAI AR VANDĀLIEM

Rīdziniece: „Jau gadiem pusaudži nāk uz mūsu kāpņu telpu, lai trokšņotu, iedzertu un kārtotu savas dabiskās vajadzības, ko mums darīt?”



Latvijas pilsētās praktiski vairs nav atrodamas mājas, kuru ieeju durvis nebūtu slēdzamas. Tomēr daudzviet tas pusaudžiem neliedz trokšņot kāpņu telpās vai alkoholiķiem lietot alkoholu.

Māja kļuvusi par pajumti bomžiem

Nesen rīdzinieki iesaistīja sociālos tīklus, lai aktualizētu jautājumu par savu mājokļu drošību.

– Pusaudži mūsu mājas kāpņu telpas izmanto par pulcēšanās un vandālisma

vieta: krāso, lauž, kārtu savas dabiskās vajadzības (gan vienas, gan otras) – māja jau vairāk līdzinās bezpajumtnieku patversmei. Tas turpinās gadiem. Sazinājāties ar policiju, taču tas nostrādā tikai uz brīdi. Nākamajā dienā pusaudži atkal ir atpakaļ. Policija nekādus reidus vai modrības pasākumus nerīko. Vai šādā gadījumā ir risinājums? Vai

apsaimniekotājs var kaut kā palīdzēt? – jautā Elvira.

„Esmu šeit deklarēts!”

Izrādījās, ka šī problēma satrauc ne tikai Elvīru, bet arī daudzus galvaspilsētas iedzīvotājus.

– Pie mums puikas trokšņoja vienā stāvā, – stāsta Jeļena. – Kaimiņiene nobijās, jo nevarēja viņus izdzīt no mājas, tāpēc izsauca policiju. – Izrādījās, ka viens no trokšņotājiem bija deklarēts mūsu mājā, tādēļ nevienam nav

tiesību viņu izdzīt. Policija vienkārši lūdza trokšņainos jauniešus ar savām izdarībām nebaudīt nervozo kaimiņieni, un tas nostrādāja. Ar šo es domāju, ka ikvienam ir jāsaprot, ko un no kurienes jūs uzaicināt savā mājā.

Laura uzskata, ka policijas izsaukšana ir ārkārtējs pasākums, labāk ar neļūgtiem ciemiņiem runāt mierīgi:

– Nesen dzirdēju kādas sievietes stāstu, kura vienkārši izgāja pie trokšņainiem pusaudžiem kāpņu telpā, viņus ar kaut ko pacienāja un palūdza būt klusākiem, jo viņa strādā no mājām un skaļās sarunas kāpņu telpā novērš viņas uzmanību. Problēma tika atrisināta draudzīgā ceļā. Varbūt varētu mēģināt tā?

Ieeja tikai ar čipu

Tikmēr daudzi iedzīvotāji Elvīrai un viņas kaimiņiem ieteica savām ārdurvīm uzstādīt drošāku – elektronisko slēdzeni, ko tautā saucam par čipu.

– Ārdurvīm neder slēdzene, kas darbojas ar ciparu kombināciju (kodatslēga), vajadzētu izmantot elektronisko atslēgu – čipu, – konsultē Andris. – Pats esmu mājas vecākais un teikšu tā: ja slēdzeni atver ar ciparu kombināciju, tad šis kods ļoti ātri kļūst zināms visiem apkārtnes bezpajumtniekiem. Jā, jebkurai slēdzenei ir tehniskais kods, ko izmanto uzstādītājs vai daži avārijas dienesti. Bet mūsu gadījumā kods darbojas tikai 14 dienas pēc slēdzenes uzstādīšanas, kamēr mēs iedzīvotājiem

izdalijām čipus. Pēc tam mājā var iekļūt, tikai izmantojot čipu vai zvanu no namruņa.

„Palīdzēja uzstādītās kameras par 1600 eiro”

Ludmila dalījās pieredzē par savu māju: „Mājas apsaimniekotājs nepalīdzēs izklīdināt šos trokšņainos viesus, labākajā gadījumā ieteiks izsaukt policiju. Pusaudži tusējās arī mūsu pagalmā: lauza mašīnas, iekārtoja īstenu cūkkūti. Policija ne vienmēr ieradās ātri. Rakstījām policijai iesniegumus ar lūgumu biežāk patrulēt gar mūsu māju. Kādu laiku tas palīdzēja, bet uz visiem laikiem atbrīvojāties no saviem huliģāniem tikai pēc videokameru uzstādīšanas mājā. Tiesa, sākumā pusaudži domāja, ka tās ir mulāžas, bet, kad mēs piedāvājām kopā noskatīties video, kā viņi jauc sienu mūsu īpašumā, iestājās miers. Mūs vairs netraucēja.”

Pēc Ludmilas teiktā, mājā ir atsevišķa telpa, kurā viņai izdevies novietot videonovērošanai nepieciešamo aprīkojumu. Arī kameru uzstādīšana bijusi vienkārša. Dzīvokļu īpašnieki nobalsoja par videonovērošanu, un ar apsaimniekotāja palīdzību darbi tika veikti pēc trīspusēja līguma un apmaksāti no mājas uzkrājumu līdzekļiem: „Aprīkojuma un piecu kameru iegāde mums izmaksāja aptuveni 1600 eiro, ieskaitot uzstādīšanu. Esam ļoti apmierināti ar rezultātu.” **K**

JŪS JAUTĀJĀT!

KĀ UZZINĀT, CIK LIELI IR KAIMIŅU PARĀDI?



„Mūsu 12 stāvu mājas kopējais parāds ir 35 000 eiro, – raksta Sandra Odiņa. – Mums, iedzīvotājiem, radies iespaids, ka apsaimniekotājs „Rīgas namu pārvaldnieks” vispār neko nedara, lai šos līdzekļus atgūtu. Kā uzzināt, vai apsaimniekotājs ir sācis tiesvedību pret parādniekiem?”

2024. gadā Rīgas namu pārvaldnieks sāka pakāpeniski ieviest jaunu funkciju savā klientu apkalpošanas portālā – e-parvaldnieks.lv.

Tagad autorizēto lietotāju portāla galvenajā lapā ir parādījusies sadaļa *Mana māja*. Šajā sadaļā kopā ar citiem dokumentiem ir publicēta arī Izziņa par maksājumu saistību izpildi. Šo izziņu ar viena taustiņa klikšķi var saņemt jebkurš konkrētās mājas dzīvokļa īpašnieks.

Kopā ar mūsu lasītāju Sandru Odiņu izanalizējām viņas mājas iedzīvotāju parādus. Uzzinājām, lūk, ko:

■ 17 parādnieku lietas 5560 eiro apmērā nodotas parādu piedziņas firmām,

■ viena parādnieka lieta 5200 eiro apmērā iesniegta tiesā,

■ sešu parādnieku lietas 26 000 eiro apmērā nodotas tiesu izpildītājiem (par viņiem jau ir tiesas spriedums par naudas piedziņu),

■ viena parādnieka lieta 1150 eiro apmērā ir slēgta, jo parādnieks ir miris. Šādu parādu vajadzētu norakstīt.

Ja dzīvokļa īpašnieks vēlas, viņš personīgi var sazināties ar jebkuru Rīgas namu pārvaldnieka klientu apkalpošanas centru un pieprasīt šīs izziņas izdruku. Tāpat klientu centrā var saņemt informāciju par konkrētiem dzīvokļiem, par kuriem uzkrājies parāds, tikai dzīvokļu īpašnieku personas dati norādīti netiks. **K**



LAIKS GLĀBT MĀJU!

Vai domājat par renovāciju? Valsts līdzfinansējums joprojām ir pieejams, nenokavē saņemt naudu!



Marina MATROŅINA

Aprīlī Rīgas apsaimniekotāju asociācija organizēja semināru par tēmu „Nelielu māju renovācija, piesaistot Altum līdzfinansējumu”. Uz klātienas semināru ieradās daudz interesentu, vēl vairāk klausījās ekspertu runas tiešsaistē. Speciālisti atbildēja uz svarīgākajiem jautājumiem par Eiropas fondu līdzekļu piesaistīšanu mājokļa remontam un siltināšanai.

Māju regulāri nopludināja

Uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs (RNA) izpilddirektors **Aleksandrs Sakovskis** dalījās ar RNA praktisko pieredzi mazo māju renovācijā.

– Mūsu uzņēmums sāka aktīvi risināt renovācijas jautājumus jau 2018. gadā un šobrīd esam pabeiguši darbus deviņās mājās galvaspilsētā un Salaspilī. Viena no raksturīgākajām mājām, par kuru vēlos runāt, atrodas Rīgā, Krustpils ielā 75/4, tā celta 1959. gadā. Pēc tehnisko ekspertu domām, 12 dzīvokļu ēka pirms renovācijas bija sliktā stāvoklī.

– Māju pārņēmām sarežģītā situācijā, – stāsta RNA padomes vadītājs **Igors Trubko**. – Kad neviens cits apsaimniekotājs nevarēja palīdzēt dzīvokļu īpašniekiem savest kārtībā bojāto jumtu.

Vai pilna renovācija izdevīgāka par atsevišķiem remontdarbiem?

Mājas Krustpils ielā 75/4 jumta segums bija vecās azbestcimenta loksnes, t. s. šiferis, kam kalpošanas laikā izveidojušas plaisas un izdrupumi. Sprototams, ka lietus laikā radās ūdens noplūdes, stāsta **Igors Trubko**:

– Aprēķini liecināja, ka tikai jauns jumts šīs mazās mājas iedzīvotājiem izmaksātu vismaz

40 000 eiro. Samaksāt par to pēc grafika bija iespējams trīs gadu laikā, taču iedzīvotāji saprata, ka ar šādām izmaksām galā netiks. Mūsu ierosinājums bija jautājumu skatīt no citas puses: veikt pilnu mājas renovāciju, lai uzreiz atrisinātu visas problēmas, saņem darbiem *Altum* 50% līdzfinansējumu un atlikušo summu maksāt 15 gadu laikā.

A. Sakovskis atgādina, ka kopumā šīs mājas sagatavošana renovācijai ilga piecus gadus, taču galvenais kavešanās iemesls bija *Covid* pandēmija. Tagad pieteikumu izskatīšanas laiks *Altum* jau ir krietni īsāks.

– Sākām ar mājas energoauditu, lai saņemtu energosertifikātu, bez kura nevar sākt renovāciju, – stāsta eksperts. – Šis dokuments ļauj uzzināt, cik daudz siltumenerģijas mājas iedzīvotāji šobrīd patērē un kādi darbi jāveic, lai panāktu Eiropas standartiem atbilstīgu siltumnoturību. Ir darbi, kas gandrīz vienmēr ir iekļauti sarakstā: tie ir mājas āršienis, pagraba un bēniņu pārsegumu siltināšana, logu nomaīņa, ieejas mezgla rekonstrukcija, atsevišķos gadījumos arī ēkas siltummezgla rekonstrukcija.

Sienās jau bija parādījušas plaisas...

Pēc tam tiek veikta mājas tehniskā apsekošana, kā rezultātā sertificēts speciālists sastāda tehnis-

kās apsekošanas atzinumu (TAA). Krustpils ielas 75/4 nama tehnisko apsekošanu veica sertificēts būvspeciālists **Andrejs Čevers**. Viņš stāstīja, ka bez tekošā jumta atklājās arī citas bīstamas problēmas:

– Šajā mājā ļoti sliktā stāvoklī bija ventilācijas šahtas un skursteņi – no tiem ķieģeļi vienkārši krija ārā. Arī sienās bija nelielas plaisas.

Andrejs Čevers mājai Krustpils ielā 75/4 izstrādātajā apsekošanas atzinumā sastādīja vitāli svarīgo darbu sarakstu. Kā pirmā šajā sarakstā bija iekļauta jumta seguma un lietus ūdens noteksis-tēmas maiņa:

– Turklāt iedzīvotājiem piedāvāja šos darbus veikt mājas pilnas renovācijas ietvaros, par ko viņi arī nobalsoja. Turklāt ēka ir būvēta no smilšu un kaļķu ķieģeļiem, kas ātri uzsūc mitrumu, tāpēc mājā pastāvīgi bija auksts. Sienu siltināšana palīdzēja atrisināt šo problēmu un būtiski uzlaboja komforta līmeni.

Mājas Krustpils ielā 75/4 pilnā renovācija izmaksāja aptuveni 370 000 eiro. Taču gandrīz pusi no darbu izmaksām finanšu institūcija *Altum* apmaksāja no Eiropas fondiem, tāpat, iedzīvotājiem apmaksai palika 174 000 eiro.

Puse naudas jau rezervēta

Pašlaik Latvijā darbību atkal ir sākusi jauna *Altum* programma, kurā mājokļu atjaunošanas līdzfinansējumam paredzēti 57,2 miljoni eiro. Programmas ietvars noteikts no 2022. līdz 2026. gadam, bet teju vai puse no pieejamā līdzfinansējuma jau ir rezervēta. Ja mājā ir jāveic remonts, tad ir pienācis laiks ķerties pie lietas.

– Pirmais un galvenais dokuments, ar kuru jāsāk, ir energoauditora slēdziens, no kura var uzzināt, kādus darbus var veikt un cik lielu siltumenerģijas ietaupījumu mājā varēs panākt, – skaidro **A. Sakovskis**. – Otrs dokuments ir tehniskās ap-

sekošanas atzinums, kurā eksperts novērtē mājas konstrukciju un komunikāciju stāvokli. Pamatojoties uz šiem diviem dokumentiem, tiek pasūtīts būvprojekts.

Svarīgi, ka projektā jābūt iekļautiem visiem energoaudītā noteiktajiem darbiem.

Savukārt tehniskajā atzinumā paredzētos darbus iedzīvotāji pēc pašu ieskatiem var veikt reizē ar renovāciju, jo šie remontdarbi parasti neietekmē mājas energoefektivitāti (piemēram, aukstā ūdens stāvvadu nomaīņa vai remonta kāpņu telpā).

Turklāt līdzfinansējumu darbiem, kas nav saistīti ar mājas energoefektivitātes uzlabošanu, *Altum* nepiešķir, – brīdina **A. Sakovskis**. – Proti, šādus darbus renovācijas laikā var veikt papildus, bet dzīvokļu īpašniekiem par tiem būs jāmaksā pašiem.

Jaunākā programma: kas mainījies?

– Ja par jauno *Altum* programmu īsumā, – tā dzīvokļu īpašniekiem nav tik labvēlīga kā iepriekšējā, kas tika īstenota laikā no 2016. līdz 2021. gadam, – stāsta **Aleksandrs Sakovskis**. – Pirmkārt, saskaņā ar atjaunotajiem noteikumiem valsts līdzfinansējums renovācijai tagad tiek aprēķināts, neņemot vērā pievienotās vērtības nodokli. Otrkārt, šobrīd dzīvokļu īpašnieki var saņemt līdzfinansējumu 49% apmērā darbiem, kas saistīti tikai ar mājas siltināšanu.

Ja līdz šim *Altum* piešķir līdzfinansējumu mājām darbu gaitā, tagad jaunās programmas ietvaros iedzīvotāji naudu saņems tikai pēc mājas siltināšanas pabeigšanas, brīdina eksperts. Sākotnēji iedzīvotājiem ir jāņem kredīts no bankas par pilnu darbu izmaksu summu, un tikai pēc to pabeigšanas varēs saņemt līdzekļus šī aizdevuma daļējai atmaksai.

Vissvarīgākais ir finanšu jautājums

Visus dzīvokļu īpašniekus parasti visvairāk satrauc tieši kredīts. Kā būs, ja izrādīsies, ka renovācijai jāņem pārāk liels kredīts, ar kura atmaksu būs grūti tikt galā?

– Kad iepirkuma konkursa rezultātā ir izvēlēta būvfirma, kura gatava veikt renovācijas darbus mājā, kļūst skaidras arī pilnās renovācijas izmaksas un dzīvokļu īpašnieku ikmēneša maksājums, – skaidro **A. Sakovskis**. – Tad arī dzīvokļu īpašnieki pulcējas pēdējā kopsapulcē, lai apstiprinātu (vai noraidītu) darbu galīgo tāmi.

Jāatzīmē, ka iepriekšējā renovācijas programmas periodā uzņēmums Rīgas namu apsaimniekotājs renovācijai bija sagatavojis 26 savās apsaimniekošanā esošās mājas, taču lielākā daļa dzīvokļu īpašnieku nespēja vienoties par darbu izmaksām. Iepazīstoties ar galīgajām tāmēm, piekrišanu renovācijai deva tikai septiņu māju iedzīvotāji.

Eksperts atgādina, ka atteikšanās no renovācijas laikā, kad sagatavošanas process jau sāks un

Pirmais un galvenais dokuments, ar kuru jāsāk, ir energoauditora slēdziens, no kura var uzzināt, kādus darbus var veikt un cik lielu siltumenerģijas ietaupījumu mājā varēs panākt.

sagatavoti visi nepieciešamie dokumenti, dzīvokļu īpašniekiem ir neizdevīga:

– Šajā laikā iedzīvotāji parasti jau ir samaksājuši tūkstošiem eiro par projekta sagatavošanu, kurš jārealizē piecu gadu laikā. Ja dzīvokļu īpašnieki šajā laikā nerenovē māju, projekts zaudē spēku, kas nozīmē, ka iedzīvotāju nauda ir veltīgi izšķiesta.

Viss tiek kontrolēts!

Igors Trubko stāsta, ka Rīgas namu apsaimniekotājs nodrošina renovācijas projektu vadību:

– Par šiem pakalpojumiem iedzīvotāji norēķinās tikai pēc visu darbu pabeigšanas (vai arī tad, ja pēdējā kopsapulcē īpašnieki nolemj nepedalīties renovācijā, neskatoties uz visu sagatavoto dokumentu paketi).

Visi darbi tiek veikti tikai ar dzīvokļu īpašnieku piekrišanu. Piemēram, izvēloties būvnieku, iepirkuma konkursa komisijā tiek iekļauti arī konkrēto māju pārstāvji.

– **Cik maksā projektu vadības pakalpojumi?**

– Parasti tie ir 3% no kopējās būvniecības tāmes.

Kādiem darbiem nauda dota netiks?

Iedzīvotāji seminārā ekspertiem uzdeva daudz jautājumu, tai skaitā arī ar sociālo tīklu starpniecību. Viņus galvenokārt interesēja darbu praktiskie aspekti.

– Cik ātri varat noorganizēt mājas renovāciju, ja nobalsojam „par”? – jautā Marija.

– Optimālais periods ir gads un divi mēneši, – atbild Aleksandrs Sakovskis. – Taču sagatavošanās laiks var būt ilgāks vai īsāks atkarībā no tā, vai jūsu mājā jau ir energoauditora slēdziens un vai mājas konstrukciju defekti ir atklāti tehniskā apsekojuma laikā.

– Vēlamies mājai nosiltināt tikai gala sienas, vai varam saņemt *Altum* līdzfinansējumu? – jautā Aleksandrs.

– Nē, tikai gala sienu siltināšanai Eiropas fondu naudu dabūt nav iespējams. *Altum* nodrošina līdzfinansējumu tikai tad, ja māja tiek pilnībā renovēta. Taču līdzekļus mājas gala sienu siltināšanai var iegūt, piedaloties Rīgas domes līdzfinansējuma programmā siltumnoturības uzlabošanai. Par šīm iespējām runāsim nākamajā Rīgas apsaimniekošanas asociācijas seminārā.

– **Vai pastāv risks, ka atjaunojam māju, bet *Altum* naudu nepiešķir?**

– Iepriekšējā programmā iedzīvotājiem bija zināma garantija, ka dotācija tiks izmaksāta, jo *Altum* naudu izsniedza renovācijas procesā. Jaunās programmas nosacījumi paredz, ka nauda tiks izmaksāta ne ātrāk kā pēc darbu nodošanas ekspluatācijā pašvaldības būvvaldē (Rīgā – Pilsētas attīstības departamentā, – red. piezīme) un *Altum*. Turklāt darbu nodošana *Altum* speciālistiem ir ne mazāk grūta kā būvniecības uzraugiem. Viņi ļoti rūpīgi pārbauda ne tikai renovācijas kvalitāti, bet arī visus izmantotos materiālus.

Ja būvuzraugs un būvnieki visu izdarīs apzinīgi, tad iedzīvotāji grantu saņems pilnā apmērā. Ja kādā būvniecības procesa posmā tiek pieļautas kļūdas vai dokumenti noformēti nepareizi, tad *Altum* var piemērot korekcijas koeficientus.

Jo nopietnākas kļūdas *Altum* atklās, jo mazāku finansējumu saņems dzīvokļu īpašnieki. Taču maz ticams, ka ir iespējama situācija, kad *Altum* no līdzfinansējuma neizmaksās ne eiro. Līdz šim visas mājas ir izdovies nodot bez problēmām un grantus iedzīvotāji saņēmuši pilnā apmērā.

Iedzīvotāju parādi ir nopietns šķērslis daļībai programmā

– **Aptuveni cik lielu summu iedzīvotājiem šobrīd jāmaksā par tipveida projekta mājas renovāciju?**

– Precīzu skaitli nosaukt praktiski nav iespējams, bet lielās mājās kredīta ikmēneša maksājums ir aptuveni 1,30–1,80 eiro par kvadrātmetru. Bet, jo mazāka māja, jo lielāks ikmēneša maksājums par renovāciju. Var gadīties, ka iedzīvotājiem šī summa var pārsniegt 2–3 eiro par kvadrātmetru.

– **Cik ilgs laiks parasti tiek dots kredīta atmaksai?**

– Standarta periods, uz kādu tiek izsniegts kredīts renovācijai, ir laiks līdz 15 gadiem, bet pēc iedzīvotāju ieskatiem kredītu var noformēt arī uz desmit gadiem vai jebkuru citu termiņu. Starp citu, ikviens dzīvokļa īpašnieks var atmaksāt savu kredīta daļu pirms termiņa un šajā gadījumā viņam nebūs jāmaksā procenti par aizdevumu.

– Vai ir iespējams organizēt renovāciju, ja, piemēram, mūsu 12 dzīvokļu mājā ir daudz pa-

rādnieku, un apsaimniekotājs neko nedara, lai parādus piedzītu? – uztraucas dzīvokļa īpašniece Rasma.

– *Altum* ir noteikums: programmā atļauts piedalīties tikai to māju iedzīvotājiem, kuru kopējais parāds 12 mēnešu periodā nepārsniedz 10% no kopējās pēdējā gada finanšu plūsmas. Ja mājas iedzīvotājiem ir lieli parādi un apsaimniekotājs ar tiem netiek galā, tad piedalīties renovācijas programmā nav iespējams.

Pieņemt apzinātu lēmumu

– Vai pareizi saprotu, ka darbi jāsāk ar iedzīvotāju kopsapulci, kurā par renovācijas ideju nobalso dzīvokļu īpašnieku vairākums? – interesējas Māris.

– Tas būtu pareizākais solis. Šādas kopsapulces var uzskatīt par informatīvām, dzīvokļu īpašnieki nobalso par to, vai vēlas piedalīties *Altum* programmā, un dod pārvaldniekam pilnvaras veikt visas nepieciešamās darbības. Pirmajā kopsapulcē būtu jāpieņem arī lēmums par dzīvokļu īpašnieku biedrības dibināšanu un tās pilnvarojuma apjomu, jo bez dzīvokļu īpašnieku biedrības renovācijas procesu organizēt nebūs iespējams. Tieši biedrības pārstāvis pēc tam dzīvokļu īpašnieku vārdā parakstīs dokumentus.

Baidīties no biedrības dibināšanas nevajadzētu, parasti apsaimniekotājs, piemēram, RNA, savu apsaimniekoto māju biedrībām palīdz kārtot visas lietas, noformēt grāmatvedības dokumentus un sagatavot gada pārskatus.

Kopumā pirmajā tikšanās reizē iedzīvotāji aplicina, ka ir informēti par *Altum* programmu un saprot, ka pēc renovācijas būs jāmaksā papildu rēķins.

Lai sāktu strādāt ar uzņēmuma apsaimniekošanā esošu māju, Rīgas namu apsaimniekotājs neprasa pirmās kopsapulces lēmumu, kolēģa stāstīto papildina Igors Trubko:

– Parasti pie mums nāk mājas aktīvisti un paziņo: – Neformāli esam aprunājušies ar kaimiņiem, lielākā daļa iedzīvotāju vēlas renovāciju. – Pēc tam mēs paši organizējam oficiālu mājas iedzīvotāju kopsapulci, sagatavojam prezentāciju un protokolus un atbildam uz visiem sarežģītajiem jautājumiem. Tad iedzīvotāji var nobalsot par aktuālajiem jautājumiem, kā arī uzticēt mums visas tehniskās dokumentācijas sagatavošanu. Baidīties no neprognozējamām sekām nav vajadzības, jo pēc visu dokumentu nokārtošanas mājā noteikti tiek sasaukta vēl viena kopsapulce, kurā iedzīvotāji tiek informēti par pilnām renovācijas izmaksām un maksājumu sadalīšanu dzīvokļu īpašnieku starpā.

Dzīvokļu īpašniekiem ir apzināti jānobalso un jāpiekrīt noteiktajiem darbiem un to apmaksas kārtībai, un tikai pēc tam mājā sāksies reāli darbi.

– **Vai pēc renovācijas mūsu mājas kadastrālā vērtība pieaugs un būs jāmaksā lielāks nekustamā īpašuma nodoklis?**

– Nē, kadastrālā vērtība nepalielināsies, turklāt Rīgas dome renovētām mājām ir noteikusi 90% atlaidi nekustamā īpašuma nodoklim uz diviem gadiem. **B**

Ja jums joprojām ir jautājumi par renovāciju, uzdodiet tos Rīgas apsaimniekotāju asociācijas ekspertiem pa tālruni **29518272**.

RĪGAS DOME DOS NAUDU RENOVĀCIJAS SAGATAVOŠANAI!

Rīgas Enerģētikas aģentūra ziņo, kā pilsētas pašvaldība ir gatava atbalstīt dzīvokļu īpašniekus, kas domā par renovāciju.

Viņiem ir iespēja saņemt:

- līdzfinansējumu mājas energosertifikācijai 70% apmērā no izmaksu summas, bet ne vairāk par 800 eiro;
- līdzfinansējumu mājas tehniskās apsekošanas atzinuma sagatavošanai 70% apmērā no izmaksu summas, bet ne vairāk par 1100 eiro.

Uz palīdzību var pretendēt to māju iedzīvotāji, kas celtas pirms 1993. gada vai atbilst zemajai F energoefektivitātes klasei.

Rīgas Enerģētikas aģentūras klientu apkalpošanas centrs atrodas Rātes pasāžā, Jaunavu ielā.

Papildu jautājumus var uzdot pa tālruni **67012444** vai e-pastu rea@riga.lv. **B**

RĪGAS APSAIMNIEKOTĀJU ASOCIĀCIJA

Darīsim KOPĀ!

JŪSU MĀJAI IR NEPIECIEŠAMS REMONTS?

Uzziniet, kā saņemt naudu no Rīgas pašvaldības!

Rīgas apsaimniekošanas asociācija un laikraksts *Darīsim kopā!* aicina uz bezmaksas semināru

21. maijā, 18.00

Uz jūsu jautājumiem atbildēs Rīgas apsaimniekošanas asociācijas un Rīgas domes eksperti

Emīlijas Benjamiņas ielā 5, Rīgā, (iepriekš Gogoļa ielā 5), pirmajā stāvā tālrunis informācijai: 29518272

VAI PĀRVALDNIĒKAM IR TAISNĪBA?

Noskaidrosim, cik bieži jāveic kāpņu telpu mitrā uzkopšana

Liene VARGA

Šajā ziemā Juglas apkaimes iedzīvotāji ar nepatiku atklāja, ka sētnieks kāpņu telpu mazgā tikai reizi mēnesī. Atbildot uz pretenzijām, namu apsaimniekošanas uzņēmuma darbiniece atcirta: „Šāds grafiks ir noteikts manis veidotajā darba aprakstā!” Cik bieži normatīvajā regulējumā paredzēta kāpņu telpu mitrā uzkopšana un kā rīkoties iedzīvotājiem, ja apsaimniekotājs halturē?

„Staigājam pa netīrumiem...”

Marija dzīvo uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks (RNP) apsaimniekotā mājā Juglā.

– Šajā ziemā mūsu kāpņu telpa bija sevišķi netīra, – viņa sūdzas. – Snīga, sētnieks uz celiņiem kaisīja smiltis, bet iedzīvotāji ar apaviem netīrumus sanesa uz kāpnēm un no turienes – dzīvokļos. Es biju spiesta sava dzīvokļa grīdas mazgāt katru dienu.

Tajā pašā laikā MK Dzīvojamā mājas sanitārās apkopes noteikumos Nr. 906 teikts, ka mājas apsaimniekotāja pienākums ir nodrošināt koplietošanas telpu mitro uzkopšanu ne retāk kā reizi nedēļā. Ja laika apstākļi ir īpaši nelabvēlīgi (piemēram, ir daudz nokrišņu), tad saskaņā ar noteikumiem mitrā uzkopšana jāveic biežāk – apsaimniekotāja noteiktajā termiņā.

– Pajautāju sētniecei, kura uz pusstundu pie mums iegriežas tieši divas reizes nedēļā, kādēļ viņa nemazgā grīdas, – stāsta Marija. – Viņa atbildēja, ka viņas amata aprakstā paredzēta grīdu mazgāšana tikai reizi mēnesī.

Pārsteigtā Marija par šo apjautājās citiem apkārtnes sētniekiem un no visiem saņēma to pašu atbildi: viņi grīdas kāpņu telpās mazgā ne biežāk kā reizi mēnesī. Dzīvokļa īpašniece devās uz Rīgas namu pārvaldnieka Juglas filiāli un arī tur par sētnieku darbu atbildīgā persona savu padoto teikto apstiprināja.

– Jautāju, ko apsaimniekotājs saprot ar mitro uzkopšanu, jo saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem tā jānodrošina reizi nedēļā. Sētnieku brigadiere atbildēja, ka šādas iknedēļas mitrās uzkopšanas ietvaros sētniekam ar mitru lupatu vajadzētu tikai noslaucīt pastkastītes, margas, lifta pogas..., – stāsta avīzes lasītāja. – Tajā pašā laikā mūsu sētniece saņem minimālo algu, kas ir 700 eiro mēnesī.

Marija iesniedza sūdzību RNP centrālajā birojā un, pēc viņas teiktā, tikusi uz pieņemšanu pie uzņēmuma valdes priekšsēdētāja, taču arī tur diemžēl saprotamu atbildi nav saņēmusi:

– Tad jautājumu nosūtīju Rīgas domes Mājokļu un vides departamentam. Šī iestāde nezina, kā tieši būtu skaidrojama koplietošanas telpu mitrā uzkopšana un ieteica mūsu lasītājam rakstīt uz Ekonomikas ministriju, kuras ierēdņi savulaik sagata-

voja konkrētos MK noteikumus par māju sanitāro apkopi.

Mūsu lasītāja līdz Ekonomikas ministrijai vēl nav nonākusi, taču mēs gan esam.

Kas teikts RNP instrukcijā?

Tiesa, vispirms vērsāmies pie situācijas vaininiekā – uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks. Uz mūsu jautājumiem atbildēja Māju un teritoriju uzkopšanas nodaļas vadītājs Kaspars Laizāns.

– Kas īsti ir noteikts RNP mājās strādājošo sētnieku darba instrukcijā? Vai viņiem ir katru nedēļu jāmazgā grīdas koplietošanas telpās?

– Nē, saskaņā ar instrukciju sētniekam ir pienākums reizi nedēļā veikt mitro uzkopšanu, ar to saprotot pastkastīšu, kāpņu margu, palodžu mazgāšanu ar mitru sūkli. Savukārt kāpņu telpas ar ūdeni un mazgāšanas līdzekli sētniekam jāmazgā vienu reizi mēnesī. Tiesa, ja dzīvokļu īpašnieki vēlas, viņi kopsapulcē var pieņemt lēmumu ar prasību par biežāku grīdu mazgāšanu, piemēram, reizi nedēļā. Taču tajā pašā lēmumā viņiem nekavējoties jāparedz, no kādiem līdzekļiem tiks maksāts par papildu pakalpojumu. Parasti tas nozīmē ikmēneša apsaimniekošanas maksas palielināšanu.

– Ekonomikas ministrijā mums skaidroja, ka ar koplietošanas telpu mitro uzkopšanu likumdevējs ir domājis grīdu mazgāšanu reizi nedēļā. Kāpēc jūs iedzīvotājiem nenodrošināt šo pakalpojumu?

– MK noteikumi Nr. 906 paredz, ka reizi nedēļā mājā jāveic mitrā uzkopšana, taču, kas tieši ar

to domāts, nav izskaidrots nevienā normatīvajā aktā. Uzskatām, ka valdības nolūks bija noteikt mājokļa saglabāšanai nepieciešamās darbības atbilstīgi rekomendācijām, kas bija aktuālas vairāk nekā pirms 15 gadiem, kad šis regulējums stājās spēkā.

– Kas varētu būt mainījies 15 gadu laikā?

– Tīrīšanas tehnoloģijas ir attīstījušās, piemēram, RNP uzturētājās mājās tagad bieži tiek izmantoti ar ķīmikālijām piesūcināti mopi. Tātad termins *mitrā uzkopšana* ir novecojis.

Turklāt kopš 2021. gada ir stājies spēkā standarts LVS 1051-1:2021, kurā noteikta tīrīšanas kvalitāte, taču tur vispār nav atrodams jēdziens *mitrā uzkopšana*. Tā vietā ir tikai jēdziens tīrīšana, kas ietver tādu pakalpojumu kā putekļu, traipu un citu virsmas piesārņotāju tīrīšanu telpās.

Citiem vārdiem sakot, ir dažādas tīrīšanas metodes, kas sniedz rezultātu. Tieši tie arī ir jāvērtē.

– Tomēr šobrīd mūsu lasītāji ir neapmierināti ar tīrīšanas rezultātiem un uzskata, ka, nemazgājot grīdas reizi nedēļā, kāpņu telpas kļūst ļoti netīras. Vai dzīvokļu īpašnieki var nodrošināt regulāru grīdu mazgāšanu, par to nobalsojot kopsapulcē?

– Jā, protams. Dzīvojamās ēkās dzīvokļu īpašnieki var pieņemt kopības lēmumu, patstāvīgi izveidojot uzkopšanas grafiku. Bet, ja viņi vēlas saņemt pakalpojumus, kas pārsniedz Ministru kabineta noteikumos noteikto minimumu, viņiem jāpieņem papildu lēmums, kurā jānosaka, kā šie pakalpojumi tiks finansēti. Piemēram, vai iedzīvotāji būs gatavi apsaimniekošanas maksas paaugstināšanai?

Par ko ir atbildīgs tīrīšanas speciālists?

– Problēma ir tā, ka atsevišķās mājās sētnieki nepilda pat Ministru kabineta noteikumos noteikto minimumu. Ko darīt, ja kāpņu telpās atkritumi guļ vairākus mēnešus?

– Sētnieku darbu uzrauga uzkopšanas meistars. Katreiz, pārbaudot konkrēto objektu, tiek sastādīts pārkāpuma protokols.

– Vai jūs informējat konkrētās mājas iedzīvotājus par sētnieka darba pārbaudes rezultātiem?

– Nē. Savukārt dzīvokļu īpašnieki vienmēr rakstiski uzdot jautājumus un saņemt rakstiskas atbildes. Tāpat dzīvokļu īpašnieki var iepazīties ar nekvalitatīvas sanitārās tīrīšanas pārskatiem, kas glabājas mājas lietā. Lai to izdarītu, jāsarunā tikšanās ar mājas pārvaldnieku un jāinformē, ka īpašnieks vēlas iepazīties ar mājas lietu.

– Vai katram dzīvokļa īpašniekam pie apsaimniekotāja ir iespējams iepazīties ar pilnu mājas sētnieka darba instrukciju?

– Nē, jo galvenais dzīvokļu īpašniekiem pieejamais dokuments ir konkrētās mājas uzkopšanas grafiks. Un sētnieka darba pienākumi ir iekļauti viņa amata aprakstā (mājas lietā tie neietilpst – red. piezīme).

– Vai uzkopšanas speciālistam jāreaģē uz iedzīvotāju sūdzībām?



– Sētnieku darba uzraudzīšana plānota bez viņu iepriekšējas brīdināšanas. Taču sūdzības nepaliek bez ievērības.

Kam sūdzēties par sētnieka darbu?

– Teiksim, mājas apsaimniekotājs saņēmis iedzīvotāju sūdzību par sētnieka darbu: viņš kāpņu telpu nav slaucījis kopš gada sākuma. Kas notiek tālāk?

– Kad saņemta sūdzība, par to ziņo konkrētam uzkopšanas speciālistam, kurš apseko objektu un sastāda aktu par uzkopšanas darbos konstatētajiem trūkumiem. Ja tiešām sūdzība apstiprinās, tad sētnieks saņem uzdevumu noteiktā laikā novērst pārkāpumus, pēc tam objekts tiek pārbaudīts atkārtoti.

– **Kā sodīt sētnieku, ja pārbaudes rezultāti parāda, ka viņš savu darbu veicis pavisam?**

– Konstatējot nepilnības, tiek veiktas pārrunas ar sētnieku, kam seko pastiprināta darba kontrole.

– **Ko nozīmē pastiprināta kontrole? Vai inspektors katru dienu iet skatīties, kā strādā sētnieks?**

– Nē, bet šī sētnieka darba neplānotās pārbaudes notiks biežāk.

– **Vai par negodprātīgu pienākumu pildīšanu sētnieku var atbrīvot no darba?**

– Jā, gadās arī situācijas, kad darba tiesiskās attiecības ar sētniekiem tiek pārtrauktas. Taču vispirms cenšamies organizēt pārrunas un pastiprināti kontrolējam darbu. Dažkārt sastādām protokolus par sētnieka neierašanos darba vietā, kas kalpo par pamatu darba attiecību pārtraukšanai.

– **Kam tieši lai sūdzas, ja sētnieks patiešām ir nolaidīgs?**

– Ja klientiem šķiet, ka darbs veikts pavisam, sūdzība jāšūta uzkopšanas speciālistam. Viņa kontakti atrodami uz ziņojumu dēļa sētnieka darba grafikā.

Grafiks – uz ziņojumu dēļa

– **Kur var redzēt tīrīšanas grafiku?**

– Grafīkam ir jābūt izliktam uz ziņojumu dēļa katras mājas ieejas mezglā. Turpat jābūt norādītam arī konkrētā sētnieka tiešā darba vadītāja tālruna numuram.

– **Bet mēs bieži redzam, ka grafika nav, lai gan tāds bijis. To noplēš...**

– Atbildīgi par to, lai grafiks vienmēr būtu tur, kur tam jābūt, proti, uz ziņojumu dēļa pie mājas ieejas, ir sētnieks un viņa darbu uzraugošais meistars (apkopšanas brigādei tas ir uzkopšanas darbu vadītājs). Ja mājas iedzīvotāji ierauga, ka grafika nav, nekavējoties jāinformē vai nu sētnieks, vai apsaimniekošanas uzņēmums.

– **Kāds ir sētnieka standarta darba grafiks? Iedzīvotāji bieži stāsta, ka ar savu sētnieku uz pusstundu sastopas labi, ja divas reizes nedēļā.**

– Katrai mājai ir savs individuālais uzkopšanas grafiks, taču vidēji šajā grafikā ir iekļauta mitrā uzkopšana reizi nedēļā, kā arī ķīmiskā tīrīšana, kuras biežums var atšķirties.

„Paļaujamies uz sētnieka goda prātu!”

– **Kā stāsta mūsu lasītāja, sētniece viņa mājā iegriežas divas reizes nedēļā uz pusstundu un par darbu saņem minimālo algu – 700 eiro bruto. Vai iedzīvotāji par šādu darbu nemaksā pārāk daudz?**

– Sētnieka darba grafiks, kā jau minēts, ir norādīts informatīvajā lapā, kas karājas pie ieejas. Kad pieņemam darbinieku, viņš piekrīt pildīt savus



pienākumus. Paļaujoties uz viņa godīgumu un apzinīgu attieksmi pret darbu, uzraugām veiktā darba apjomu un kvalitāti. Šeit der atzīmēt, ka ir situācijas, kad dzīvokļa īpašnieks uzskata, ka sētnieks neveic savu darbu, jo, piemēram, pulksten 8.00 kāpņu telpas vēl nav iztīrītas. Dažiem sētniekiem ir vairākas apkopjamās mājas, tāpēc tās visas nebūs iespējams iztīrīt vienlaikus. Sētnieki vienkārši ir cilvēki, kuri savu darbu dara pēc iespējas labāk, tomēr gadās, ka arī viņi saslīkst, un tad darbu veic aizvietotājs, kas nozīmē, ka darbu izpilde var kavēties pat veselu dienu.

– **Kā rīkoties, lai sētnieku izsauktu, piemēram, dienas vidū, ja kāds uz kāpnēm apgāzis bundžu ar krāsu vai piemētājis ar būvgružiem?**

– Ja tā notiek, iedzīvotājiem jāinformē vai nu uzkopšanas meistars, vai īpašuma apsaimniekotājs.

Raksti, zvani, informē

Ja uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* klientiem ir pretenzijas vai komentāri par sētnieku darbu, kā arī ja mājā nav uzkopšanas grafika, par to var ziņot vairākos veidos:

■ zvanīt pa informatīvo tālruni **8900** darba dienās no plkst. 8.00 līdz 20.00;

■ rakstīt uz e-pasta adresi rmparvaldnieks@rmparvaldnieks.lv;

■ sūtīt personisku ziņu sociālajos tīklos (*Facebook* – <https://www.facebook.com/rigasnamuparvaldnieks> vai *X (Twitter)* – <https://twitter.com/rmparvaldnieks>);

■ zvanīt savas ēkas pārvaldītājam, kura kontakti norādīti *e-parvaldnieks.lv*.

Svarīga piezīme: ieteicams sūtīt ne tikai sūdzības, bet arī nekvalitatīvi veiktās tīrīšanas fotografiskās ziņas.

„Mēs tīrīsim paši!”

– **Cik mājās Rīgā joprojām strādā sētnieki un cik mājas uzkopj apkopēju brigādes, kuru ieviešana savulaik izraisīja lielu iedzīvotāju neapmierinātību?**

– Mūsu uzņēmums nodrošina vairāk nekā 3000 māju teritoriju un telpu uzkopšanu. No tām brigā-

des, kas uzkopšanu nodrošina reizi ceturksnī, strādā aptuveni 100 mājās, vēl aptuveni 300 mājās šīs brigādes nodrošina koplietošanas iekštelpu tīrīšanu, bet sētnieki uzkopj mājām piegulošo teritoriju.

– **Zināms, ka līdzekļu taupīšanas nolūkos iedzīvotāji kopsapulcē var nobalsot par atteikšanos no sētnieka pakalpojumiem un viņa darbu veikt paši. Cik daudzās no jūsu uzņēmuma apsaimniekotajām mājām ir pieņemts šāds lēmums?**

– Aptuveni 200 mājās dzīvokļu īpašnieki pieņēmuši lēmumu par teritorijas un koplietošanas telpu uzkopšanu pašu spēkiem bez mājas apsaimniekotāja līdzdalības. Savukārt 300 mājās uzņēmuma sētnieki un brigādes apkopj piegulošo teritoriju, bet paši dzīvokļu īpašnieki uz kopīga lēmuma pamata uztur kārtībā kāpņu telpas.

Kas rakstīts līgumā?

Vai uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* vadībai ir tiesības tik brīvi interpretēt dzīvojamo māju sanitārās apkopes noteikumus? Ar šo jautājumu vērsāmies Ekonomikas ministrijā.

– Jā, Ministru kabineta noteikumos nav uzskaitītas manipulācijas, kas ir ietvertas mitrās uzkopšanas koncepcijā. Protams, ka mitrā uzkopšana ietver arī grīdu mazgāšanu, – skaidro Ekonomikas ministrijas Sabiedrisko attiecību nodaļas vadītāja Evita Urpena.

– **Šajā gadījumā izrādās, ka valsts lielākais apsaimniekošanas uzņēmums pārkāpj tieši šos noteikumus, liekot sētniekiem koplietošanas telpu grīdas mazgāt tikai reizi mēnesī?**

– Atkārtoju, ka mitrā uzkopšana nenozīmē pastkastu, margu, palodžu atbrīvošanu no putekļiem, bet gan koplietošanas telpu mazgāšanu. Tas izriet no sanitārās apkopes noteikumu punkta, kurā minēts, ka sliktos laika apstākļos mitrā uzkopšana jāveic biežāk. Pilnīgi pašsaprotami, ka minētajā gadījumā biežāk jāmazgā koplietošanas telpu grīdas, nevis biežāk jāslauka pastkastes un palodzes.

– **Kur iedzīvotāji var sūdzēties par savu apsaimniekošanas uzņēmumu, ja rodas šaubas par pārvaldnieka rīcības likumību?**

– Attiecīgajai pašvaldībai vai tiesai. Protams, pastāv iespēja sazināties ar Ekonomikas ministriju, bet mēs nerisinām konkrētus strīdus, mums nav tādu pilnvaru.

– **Ko darīt, ja iedzīvotāji vēlas, lai koplietošanas telpu grīdas tiktu mazgātas biežāk nekā reizi mēnesī, bet nama apsaimniekotājs spītējas?**

– Dzīvokļu īpašnieki ar kopsapulces lēmumu uzkopšanu var pārņemt savās rokās, nosakot atbildīgo personu un darbu regularitāti. Tāpat kopsapulcē var noteikt, cik bieži uzdod pārvaldītājam organizēt uzkopšanas darbus.

Meklējiet citu mājas pārvaldnieku

– Uzņēmumam *Rīgas namu pārvaldnieks*, veicot dzīvojamās mājas sanitāro apkopi, ir jāievēro MK noteikumi, – situāciju komentē Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta pārstāvis **Mārtiņš Vilemons**. – Ja dzīvojamās mājas pārvaldnieks neievēro Ministru kabineta noteikumus un pārvaldīšanas līguma nosacījumus, tad dzīvokļu īpašnieki var pieņemt lēmumu izvēlēties citu apsaimniekošanas uzņēmumu.

– **Pārvaldnieka maiņa lielā ēkā nav vienkārša, nepieciešama vairāk nekā puses dzīvokļu īpašnieku piekrišana. Vai tā vietā pašvaldība varētu pārbaudīt, vai apsaimniekotāja rīcība ir likumīga?**

– Ja dzīvojamo māju apsaimnieko pašvaldības apsaimniekotājs *Rīgas namu pārvaldnieks*, tad dzīvokļu īpašnieki var vērsties Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā (Rīgā, Brīvības ielā 49/53, dmv@riga.lv), kur vērtēs pārvaldnieka rīcības atbilstību normatīvajam regulējumam.

– **Vai Rīgas domē var vērsties tikai to ēku iedzīvotāji, kuras apsaimnieko pašvaldības kapitālsabiedrība?**

– Jā, pašvaldība nekontrolē privātos apsaimniekotājus. Ja pārvaldītāja rīcībā saskatāmas Krimināllikuma pārkāpuma pazīmes, dzīvokļu īpašniekiem jāvēršas Valsts policijā, bet, ja tas ir civiltiesisks strīds, civiltiesiskā kārtībā jāceļ prasība tiesā. **K**

NEPIECIEŠAMS IR TIKAI PAR

Zem kādas iniciatīvas līdzdalības portālā *manabalss.lv* dzīvokļa īpašniekam jāparakstās, lai uzlabotu sava mājokļa uzturēšanas kvalitāti?

Iloņa MILLERE

Pēdējos gados Latvijas iedzīvotāji ir ieguvuši spēcīgu instrumentu savu tiesību aizsardzībai – tā ir iespēja ievietot līdzdalības platformā *manabalss.lv* dažādas iniciatīvas, lai savāktu nepieciešamo parakstu skaitu. Šobrīd platformā ir aktīvas pat vairākas nozīmīgas dzīvokļu īpašnieku iniciatīvas. Kad būs savākts vajadzīgais Latvijas pilsoņu balsu skaits, šie priekšlikumi nonāks parlamentā, kuram būs pienākums tos izskatīt.

„VALSTIJ JĀPALĪDZ GLĀBT MŪSU MĀJAS!”

Maija vidū līdzdalības portālā *manabalss.lv* tika ievietota Latvijas Dzīvokļu īpašnieku biedrību asociācijas „Mājoklis” iniciatīva. Aktīvie iedzīvotāji prasa, lai valsts palīdzētu glābt viņu daudzdzīvokļu mājas no lēnas bojāejas, piešķirot līdzekļus to tehniskai apsekošanai.

– Jautājums par padomju laikā celto daudzdzīvokļu māju drošību gadu no gada kļūst arvien aktuālāks, – norāda petīcijas autori. – Lielākajai daļai šo māju kalpošanas laiks ir vai nu beidzies, vai tuvojas beigām. Tas māju apsaimniekotājiem un dzīvokļu īpašniekiem uzliek pienākumu nodrošināt mājas tehnisko apsekošanu.

Tehniskā apsekošana jāveic, lai novērtētu mājas konstrukciju, tajā esošo iekārtu, komunikāciju un inženiertīklu stāvokli, kā arī saņemtu profesionāla būvspeciālista rekomendācijas par mājai nepieciešamajiem remontdarbiem un to veikšanas prioritātēm.

„Tieši savlaicīga pārbaude un lēmums par remontdarbiem palīdz novērst draudus,” norāda asociācijā „Mājoklis”.



Saskaņā ar *Būvju tehniskās apsekošanas būvnormatīvā LBN 405-21* noteikto ikvienai mājai padziļinātā tehniskā apsekošana jāveic ne retāk kā reizi desmit gados. Jebkurai daudzdzīvokļu mājai

visā Latvijas teritorijā tehniskai apsekošanai jābūt veiktai ne vēlāk kā līdz 2031. gadam.

Mājas tehniskai apsekošanu var veikt tikai sertificēts būvspeciālists.

„Šī pakalpojuma izmaksas galvenokārt ir atkarīgas no mājas platības, taču kopumā tehniskā apsekošana nav lēts pakalpojums,” apliecina iniciatīvas autori.

Šobrīd likums nosaka, ka par mājas tehnisko apsekošanu jāmaksā pašiem dzīvokļu īpašniekiem. Taču asociācijas „Mājoklis” eksperti atgādina, ka Latvijas māju kopību finansiālā situācija ir atšķirīga, bieži vien viņiem ir grūti veikt lielas iemaksas kopējā uzkrājumu fondā, tāpēc mājas tehniskā apsekošana tiek atlikta atkal un atkal.

„Dzīvokļu īpašnieki dzīvo šādās mājās, nesa-protot, kas notiek ar ēku un vai tā vispār ir droša viņu ģimenēm,” uzsver eksperti.



No vienas puses, daudzdzīvokļu ēka ir privātpašums, ko veido kopīpašums no desmitiem un dažos gadījumos pat vairāk nekā simts ģimeņu. No otras puses, jebkuras ēkas ekspluatāciju stingri reglamentē Būvniecības likums.

Dzīvokļu māju drošība un laba apsaimniekošana ir sabiedrības interešu aizstāvības jautājums, uzskata iniciatīvas autori: „2020. gadā Valsts kontroles revīzijā konstatēts, ka 60% daudzdzīvokļu māju Latvijā ir būtiski bojājumi, piemē-



ram, tek jumts, pamatos nonāk mitrums utt. Un Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācija (*Organisation for Economic Co-operation and Development – OECD*) savā pētījumā par mājokļu pieejamību ir norādījusi, ka mājokļu kvalitātes problēmu risināšanai Latvijā ir nepieciešamas investīcijas.”



OECD savā ziņojumā tik tiešām ir uzsvērusi, ka līdz šim investīcijas Latvijas mājokļu glābšanā bijušas mazas. Vēl viens no iemesliem, kādēļ dzīvojamais fonds visā valstī iet bojā, ir vairāk nekā 30 gadus ielguši privatizācija: „Tā kā ļoti bieži privatizācija vēl nav pabeigta, cilvēkiem rodas maldīgs priekšstats par to, kurš ir atbildīgs par viņu māju.”

Tomēr asociācijas „Mājoklis” eksperti uzsver, ka galvenā atbildība mājokļa problēmu risināšanā gulstas uz valsti, īpaši situācijās, kad iedzīvotāji paši nevar parūpēties par savām mājām un dzīvokļiem ar labam saimniekam raksturīgu atbildību.

Māju tehniskās apsekošanas kavēšana apdraud dzīvokļu īpašnieku un viņu mājokļu drošību. Kādā jaukā dienā simtiem tūkstošu ģimeņu var palikt

bez jumta virs galvas tikai tāpēc, ka viņu māja tiek atzīta par nedrošu vai tajā notikusi nelaime. Jāatzīst, ka bēdīgi piemēri jau ir bijuši...



„Valsts pienākums novērst apdraudējumu iedzīvotājiem izriet no Latvijas Satversmē nostiprinātajām tiesībām uz dzīvību un veselību,” uzsver iniciatīvas autori.

Viņi rosina izdarīt grozījumus likumā *Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā*, paredzot palīdzību iedzīvotājiem ne tikai mājokļa atjaunošanā, bet arī katras daudzdzīvokļu mājas tehniskajai apsekošanai.

Kā norāda asociācijas eksperti, pašvaldībām savos noteikumos ir jāparedz finansiāla palīdzība iedzīvotājiem līdz 100% apmērā no daudzdzīvokļu mājas tehniskās apsekošanas izmaksām. Maksimālu palīdzību var sniegt, piemēram, maznodrošinātām un trūcīgām personām un dzīvokļu īpašniekiem mazpilsētās.

Nedēļas laikā iniciatīvu parakstījuši nedaudz vairāk par simts Latvijas iedzīvotāju, un parakstu vākšana turpinās. **K**

„ZEMES IZPIRKŠANA IR VALSTS PIENĀKUMS”



Kristīna Glušaka līdzdalības portālā *manabalss.lv* ievietoja iniciatīvu „Zeme zem daudzdzīvokļu mājām jāizpērk valstij vai pašvaldībai, pēc tam tā jānodod dzīvokļu īpašnieku īpašumā.” Tikai nedēļas laikā zem iniciatīvas parakstījušies apmēram tūkstošs Latvijas pilsoņu. Tas nozīmē, ka jau ir savākta 1/10 daļa no parakstiem, kas nepieciešami iniciatīvas iesniegšanai Saeimā.

„Ja māja atrodas uz valsts vai pašvaldības zemes, tad, privatizējot dzīvojamo ēku, šo zemi nodeva iedzīvotājiem bezatlīdzības lietošanā. Šādu kārtību paredz likums *Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju*,” atgādina Kristīna Glušaka. „Savukārt tiem iedzīvotājiem, kuriem ir mazāk paveicies un kuri dzīvo mājās uz īpašnieka zemes, būs jāmaksā pašiem, lai šo zemes gabalu iegūtu īpašumā.”

Iniciatīvas autore (tāpat kā desmitiem tūkstošu citu Latvijas iedzīvotāju) šādu situāciju uzskata par negodīgu: „Saskaņā ar Satversmi visi Latvijas iedzīvotāji ir vienlīdzīgi tiesas un likuma priekšā, – cilvēku tiesības ir jārespektē bez jebkādas diskriminācijas, tāpēc ikvienam ir jābūt tiesībām bez maksas saņemt īpašumā zemi zem mājas.”



Pēc Kristīnas Glušakovas ieskata trešajai personai piederoša zeme zem daudzdzīvokļu ēkām būtu jāiegādājas valstij vai pašvaldībai, „kas, tā sauktās zemes reformas laikā, līdz absurdam sagrozīja likumdošanas sistēmu šajā jomā.” Turklāt iestādēm ir pienākums bez atlīdzības nodot zemi dzīvokļu īpašnieku īpašumā likumā *Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju noteiktajā kārtībā*.

„Vēršu uzmanību uz to, ka citās bijušā Austrumu bloka valstīs: Austrumvācijā, Polijā, Čehijā, arī Igaunijā varas iestādes nav radījušas tādu situāciju kā Latvijā, kad māja pieder vienai personai, bet zeme zem tās – citai. Savukārt Latvijā aptuveni 3500 dzīvojamo ēku ir piespiedu nomas attiecībās,” raksta Kristīna. „Kopumā uz 7354 īpašnieku zemes gabaliem ir mājas ar 110 970 dzīvokļu īpašumiem.”



Savulaik portālā *manabalss.lv* tika ievietota tautas iniciatīva „Zemei zem daudzdzīvokļu mājām jāpieder tikai šo māju iedzīvotājiem,” kas ātri vien savāca vairāk nekā 10 000 pilsoņu parakstu, taču Saeima šo iniciatīvu neuzklausa.

Nav šaubu, ka Kristīnas Glušakovas iniciatīva savāks nepieciešamo balsu skaitu un nonāks Saeimā. Redzēsim, ko šoreiz atbildēs varas pārstāvji. **K**

AKSTS

„PIEPRASĀM PAGALMOS LIKVIDĒT BEDRES”

Portālā *manabalss.lv* iedzīvotāji ievietoja interesantu iniciatīvu „Novērst bedres Rīgas daudzdzīvokļu namu pagalmos”, kuru plānots iesniegt nevis Saeimā, bet gan Rīgas domē. Lai to paveiktu, iniciatīvai jāsavāc tikai 3000 balsu, taču to var parakstīt tikai Rīgā deklarētas personas.

2. februārī publicētās iniciatīvas autors Maksims Revunovs aicina uzlikt par pienākumu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekotājiem veikt iebrauktuvi, iekšpagalmu un ceļmalu remontdarbus, kā arī uzturēt tos pienācīgā stāvoklī. Revunova sašutums ir saprotams: daudzos galvaspilsētas pagalmos vairs nav droši pārvietoties ne kājāmgājējiem, ne braucējiem.



„Piedāvāju veikt grozījumus Rīgas domes Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošajos noteikumos Nr.146. Proti, papildināt šos noteikumus un uzlikt par pienākumu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, viendzīvokļa māju, zemesgabalu un citu nekustamo īpašumu īpašniekiem un pārvaldniekiem veikt caurbraucamo brauktuvi, pagalmu un nomaļu, kas atrodas viņu īpašumā vai pārvaldībā, ārpuskārtas remontu. Galu galā viena no lielākajām problēmām, kas satrauc rīdziniekus, ir tieši pagalmu briesmīgais stāvoklis. Ja Rīgas domei kā īpašnieci noteikts pienākums uzturēt tai piederošos ceļus un ceļmalas, tad kāpēc tādu pašu atbildību neuzlikt arī dzīvojamo māju apsaimniekotājiem?

Maksims Revunovs norāda, ka arī paši dzīvokļu īpašnieki ne vienmēr saprot, ka pagalmu remontdarbus jebkurā gadījumā var veikt, tikai izmantojot mājas uzkrājumus remontdarbiem, jo pašvaldībai nav tiesību ieguldīt līdzekļus privātpašuma labiekārtošanā.

Problēma ir arī tā, ka asfalta seguma remonts ir ļoti dārgs, bet alternatīvas pagalma atjaunošanas metodes – piemēram, bedrīšu aizbēršana ar mazām šķembām – dod īslaicīgu rezultātu. Šī iemesla dēļ reti kuras mājas iedzīvotāji taupa līdzekļus remontam.” Par pagalmu atjaunošanu, iedzīvotāji savukārt spriež: „Esam pacietuši gadiem, izturēsim vēl, labāk ieguldīsim jaunā jūmtā...”

Tātad, pēc M. Revunova domām, jāveic grozījumi noteikumos, saskaņā ar kuriem apsaimniekotājs un īpašnieki nevarēs izvairīties no pienākuma remontēt pagalmus.

Trīs mēnešu laikā iniciatīvu par bedrēm pagalmos atbalstījuši vairāk nekā 600 pilsoņu, kas ir aptuveni trešā daļa no nepieciešamā skaita, un parakstu vākšana turpinās. Organizatori atgādina, ka vēra tiks ņemtas tikai par 16 gadiem vecāku rīdzinieku un Latvijas pilsoņu, kuriem galvaspilsētā pieder nekustamais īpašums, balsis. **K**

RUNĀ IEDZĪVOTĀJI

BIOLOĢISKOS ATKRITUMUS NEIZVED. VAI TAS SKAITĀS NORMĀLI?



„Šajās dienās devos izmest atkritumus, viss it kā kārtībā, bet konteineru laukumā smirdoņa ir tāda, ka acīs kož, – stāsta Maksims Mitrovs – Sāku prātot, no kurienes tāda smaka? Izrādījās, ka smird konteiners, kas paredzēts bioloģiskajiem atkritumiem. Tas, kuru Rīgas dome uzlika par pienākumu daudzdzīvokļu namu iedzīvotājiem uzstādīt šā gada pavasarī.

Tā vien šķiet, ka bioloģiskie atkritumi brūnajā konteinerī tā arī pūst no paša tā uzstādīšanas brīža. Zvanīju apsaimniekotājam un jautāju, kādēļ tā; man stāsta, ka divas reizes mēnesī – katru otro pirmdienu – bioloģisko atkritumu konteiners tiekot iztukšots.

Kas ir noticis, kāpēc tāda smirdoņa? Videokameru ieraksti parādīja, ka atkritumu izvešanas mašīna ierodas pēc grafika, bet darbinieks paver konteineru, ierauga, ka tur ir mazāk par pusi atkritumu, un brauc prom. Atkritumi paliek konteinerā, mašīna aizbrauc, tiek izrakstīts rēķins par *tukšo braucienu*. Bingo!

No 5. februāra līdz 7. maijam konteiners bioloģiskajiem atkritumiem pie mūsu mājas ir ticis iztukšots tieši 0 (nulle!) reizes. Kā jums patīk atkritumu apsaimniekošanas uzņēmuma *Clean R* bizness? Interesanti, vai brūnajā konteinerā jau ir izveidojies *bioloģiskais ierocis* vai vēl ne?

Uzrakstīju vēstuli uzņēmumam *Clean R* un saņēmu atbildi, ka atkritumu izvešanas pakalpojuma sniedzējs neko nav pārkāpis, jo tiek pildīti līguma nosacījumi: ja konteinerā saturs nepārsniedz pusi no tā tilpuma – to neiztukšo.

Tāpēc karstās vasaras priekšvakarā iesaku rūpīgi pārbaudīt, vai jūsu bioloģiskie atkritumi tiek izvesti vai varbūt, tāpat kā mūsu mājas pagalmā, tie tikai *pilda līguma nosacījumus*. **K**

NOSLĒDZIET LĪGUMU, CITĀDI VAR SANĀKT NEPATIKŠANAS!



„Kad apkure būs atslēgta, daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji sāks mainīt radiatorus, – raksta Irēna Mihaelsone. – Es gribu pastāstīt par mūsu rūgto pieredzi. Pagājušajā gadā pasūtījām firmam A. nomainīt radiatorus. Meistari darbu pabeidza un devās prom, nesagaidot, līdz mājas siltumsistēmas apkalpotājs *Siltumserviss Rīga* mājas sistēmu atkal uzpildīs ar siltumnesēju. Lūk, santehniķu *atlaišana* izrādījās mūsu lielākā kļūda.

Tiklīdz apkures sistēma sāka pildīties, mūsu dzīvoklī sākās tece vietā, kur jaunais radiators pievienots mājas kopējām komunikācijām. Turklāt ūdens nepilēja, bet tecēja ar strūklu, applūdinot visu istabu un arī kaimiņus stāvu zemāk.

Es savācu desmit pilnas spaiņus ūdens, istabas lamināta grīda, protams, uzbrieda. Atbrauca nelaimīgās firmas meistari, saladēja caurumu un pat neatvainojās par slikto darba kvalitāti. Tikai parautīja plecus: sak' visādi var gadīties!

Tajā pašā dienā tie paši santehniķi mainīja radiatorus mūsu kaimiņiem, kur no pieciem radiatoriem trīs tika pieslēgti nekvalitatīvi. Tagad applūdinātie kaimiņi no mums prasa atlīdzināt nodarītos zaudējumus, lai gan patiesībā vainīgi esam nevis mēs, bet gan darbu veicēji. Taču pierādīt to nav iespējams, jo nebijām noslēguši rakstisku līgumu ar uzņēmumu par radiatoru nomaiņu.

Īsāk sakot, nomainiet radiatorus bez līguma. Ja kaut kas noies greizi, jums vismaz būs līgums, kurā jābūt paredzētam garantijas remontam, vai būs pierādījums, ka noplūdināšanā vainojams uzņēmums, nevis jūs. **K**

CILVĒKI, ESIET CILVĒCISKI



„Nesen lasīju stāstu par māju Latgales ielā 254/3 Rīgā, kur iedzīvotāji it kā vāca parakstus par bezsaimnieka kaķu izdzīšanu no pagraba. Mājas vecākais šo lēmumu nikni aizstāvēja, apgalvojot, ka dzīvnieki visur piecūko un katru pavasari viņš pagrabā atrodot beigtus kaķēnus. Viens kaķis palika ieslēgts pagrabā, bet mājas apsaimniekotājs palīdzēja brīvprātīgajiem, kas to noķēra, izmantojot speciālu būri.

Es nezinu, kā šis stāsts beidzās, bet necilvēcība ļoti apbēdināja. Gribu teikt, ka bezsaimnieka kaķi mūsu mājās nemaz netraucē, gluži otrādi.

Nesen ar kaimiņiem viesojāmie organizācijas *Kaķīšu iela* darbnīcā Rīgā, kur ikviens var

uztaisīt pagaidu mājiņas kaķiem bezpajumtniekiem, kuri mitinās pagalmā. Materiāli kaķu mājām tiek nodrošināti uz vietas, visu izskaidro un palīdz darbā. Uz šo darbnīcu daudzi nāk ar bērniem.

Kad gatavojos rakstīt jums šo vēstuli, piezvanīju uz darbnīcu un uzzināju, ka tur katru sestdienu no plkst. 13.00 notiek bezmaksas meistarklases. Darbnīca atrodas Rīgā, Bruņinieku ielā 65, par apmeklējumu var vienoties pa tālruni **26371903**. **Sandra** **K**

KO VAR ATRAST, TĪROT PAGRABU?

Lielākajai daļai Rīgas māju nepieciešama pamatīga pagrabu tīrīšana. Darba organizēšana nav tik vienkārša, un tīrīšanas procesā var gadīties arī nepatīkami pārsteigumi

„Mūsu māja ir parasta Rīgas daudzdzīvokļu māja, – sociālajos tīklos raksta Karīna Ivanova. – Nesen nolēmām iztīrīt pagrabus, izvācot atkritumus kā no personīgajiem nodalījumiem, tā arī koplietošanas telpām. Tad, lūk, vienā no koplietošanas gaiteņa stūriem mēs atradām... kapa pieminekli. Izgatavotu no granīta un tik smagu, ka vidējās miesas būves vīrietis to nevarēja pārvietot.

Spriežot pēc norādītajiem dzimšanas un nāves gadiem, kapa pieminekli ir vairāk nekā gadsimtu vecs. Skaidrs, ka tam nav vietas mūsu pagrabā.

Man bija iespēja tikties un aprunāties ar pareizticīgās baznīcas priesteri. Tēvs paskaidroja, ka no reliģiskā viedokļa tas ir tikai akmens, jo uz tā nav ne krustu, ne citas baznīcas atribūtikas; viņš man ieteica pasūtīt piemiņas dievkalpojumu uz pieminekļa norādītajam Nikolajam Kalašņikovam, ko es arī izdarīju.

Tālāk es personīgi sazinājos ar kompāniju, kas izgatavo kapakmeņus, un piedāvāju viņiem paņemt akmeni. Bet man atbildēja, ka izvest pieminekli no pagraba nebūs viegli, tādēļ tā pārdošana neatmaksāsies.

Tagad mums atliek šo seno kapa pieminekli utilizēt kā celtniecības atkritumus. **K**



MĀCĀMIES SKAITĪT!

Esat nolēmuši savā mājā dibināt dzīvokļu īpašnieku biedrību? Rūpīgi pārdomājiet visas ar atskaišu gatavošanu saistītās nianse

O. BLUĶIS

Dzīvokļu īpašnieku biedrības vairs nav nekas īpašs, tagad tās ir izveidotas daudzās ēkās Rīgā un citās valsts pilsētās. Taču 2024. gadā šie uzņēmumi saskārās ar pienākumu iesniegt VID gada pārskatu pēc stingrākiem noteikumiem. Tas attiecas arī uz gadījumiem, kad uzņēmums neveic finansiālo darbību. Atskaišu sagatavošanas procesā šopavasār atklājās arī citi sarežģījumi.

Uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs (RNA) vadītāja un licencēta grāmatvede Taisa Štāle pastāstīja, ka apmēram 20% māju, kuras apsaimnieko RNA, ir izveidotas dzīvokļu īpašnieku biedrības. Šogad apsaimniekotājs šīm mājām piedāvāja jaunu pakalpojumu – gada pārskata sagatavošanu un iesniegšanu Valsts ieņēmumu dienestā:

– No 2024. gada dzīvokļu īpašnieku biedrības nolīgtais grāmatvedis joprojām var sagatavot pārskatu. Šim pilna laika grāmatvedim nav nepieciešama licence. Savukārt, ja uzņēmumam nav pastāvīga grāmatveža, tas pārskata sagatavošanu var uzticēt tikai licencētam grāmatvedim – ārpalpojuma sniedzējam.

Dzīvokļu īpašnieku biedrības izveide ir obligāts nosacījums mājai, kura vēlas sa-

ņemt naudu remontdarbiem no valsts vai pašvaldības programmām.



„Gatavojot dzīvokļu īpašnieku biedrībām gada pārskatus, saskārāties ar negaidītu problēmu,” atzīst Taisa Štāle. – Saskaņā ar likumu jebkurā biedrībā ir jābūt savam revidentam, kuru parasti izvēlas no mājas iedzīvotāju vidus. Visbiežāk tas ir izbijis vai esošs grāmatvedis, taču teorētiski par šādu revidentu var izvēlēties jebkuru personu.

Taisa Štāle stāsta, ka viens no revidenta uzdevumiem ir uzņēmuma gada pārskata pārbaude. Šādā situācijā licencēts grāmatvedis var saskarties ar pārbaudes veicēja neprofesionālismu:

– Likumā teikts, ka revidentam jābūt kompetentam, bet reāli daļa revidentu neizprot dzīvokļu īpašnieku biedrību grāmatvedības specifiku. Pat, ja revidents ir apmācīts grāmatvedis, viņš,



Taisa Štāle, uzņēmuma „Rīgas namu apsaimniekotājs” vadītāja

iespējams, visu mūžu ir strādājis tirdzniecībā vai loģistikā un nezina, ka dzīvokļu īpašnieku biedrības grāmatvedībā ir jāievēro *Biedrību un nodibinājumu likums*.

Līdz ar to revidents savā ziņojumā var izvirzīt nepamatotas pretenzijas par gada pārskatu, tāpēc dzīvokļu īpašnieku kopības valde pieprasa licencētam grāmatvedim labot pārskatu un novērst iespējamās kļūdas.

„Savukārt mēs,” saka Taisa Štāle, – šīs kļūdas novērst nevaram, jo revidenta prasības ir pretrunā ar *Biedrību un nodibinājumu likuma* pantiem.”

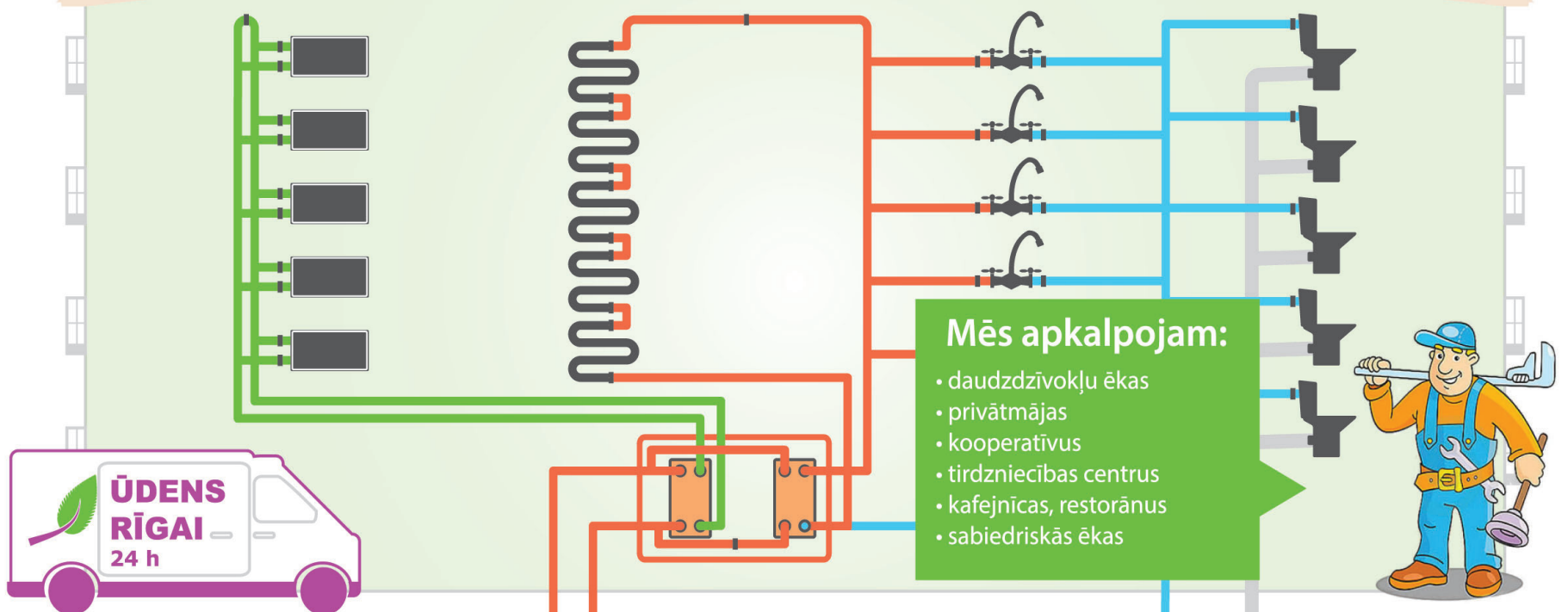


Lūk, tikai vienas izplatītas revidenta kļūdas piemērs: biedrības kontā gada laikā saņemti 190 000 eiro. Revidents apgalvo, ka visa šī summa ir biedrības apgrozījums, neskatoties uz to, ka lielāko daļu summas veido no dzīvokļu īpašniekiem saņemtie maksājumi par komunālajiem pakalpojumiem.

„Saskaņā ar *Biedrību un nodibinājumu likumu* noteikto tranzīta maksājumus nevar iekļaut uzņēmuma apgrozījumā,” uzsver mūsu eksperte. – Attiecīgi es nevaru labot ziņojumu pēc revidenta pieprasījuma, jo ar savu licenci esmu atbildīgs par visu aprēķinu likumību. Savukārt revidents ne par ko un nevienam neatbild. Patiesībā viņam vajadzētu būt kompetentākam par grāmatvedi, kas sagatavo gada pārskatu, bet tik kompetenti revidenti ir ļoti reti sastopami.

Taisa Štāle atgādina, ka pirms gada pārskata ziņojuma sastādīšanas revidentam ir jāiepazīstas ar *Biedrību un nodibinājumu likuma* prasībām. Patiešām, ja revidenta prasības nebūs iespējams izpildīt, uzņēmuma gada pārskats netiks iesniegts un no tā cietīs visi dzīvokļu īpašnieki. **K**

ŪDENS RĪGAI udensrigai@udensrigai.lv | www.udensrigai.lv | +371 25413007



Kanalizācijas avāriju dienests

- cauruļvadu skalošana ar hidrodinamisko iekārtu
- iekšējo un ārējo cauruļu aizsprostu likvidēšana ar augstspiediena iekārtu
- aizsprostu likvidēšana ar rokas instrumentiem
- cauruļvadu videoinspekcija

Ūdens apgāde, kanalizācija un apkure

- ūdens apgādes guļvadu nomaiņa un remonts
- maģistrālo kanalizācijas cauruļu nomaiņa un remonts
- ūdens un kanalizācijas stāvvadu nomaiņa un remonts
- apkures sistēmu cauruļvadu izbūve
- ārējās fekālās un lietus kanalizācijas tīklu montāža
- siltumtrašu izbūve
- ūdens hidrantu montāža

Ēku tehniskā apkalpošana

24h avārijas dienesta pakalpojumi

Nekustamo īpašumu inženiersistēmu apkalpošana uz līguma pamata, kurā ietilpst:

- karstā un aukstā ūdens apgādes tīklu apkalpošana
- iekšējo apkures sistēmu apkalpošana
- kanalizācijas tīklu apkalpošana
- individuālo siltummezglu apkalpošana
- elektroapgādes tīklu apkalpošana
- skaitītāju rādījumu nolasišana