

Darīsim KOPĀ!

„LAI MAN ARĪ IR SLIKTĀK...”

Kas var atgadīties, ja dzīvoklī nelaiž meistarus stāvvadu nomainīšanai

7. lpp.

PILNĪGA APSTĀŠANĀS
VAIRS NEDRAUD

6. lpp.

Kā Daugavpilī izdevīs nomainīt 80% liftu daudzdzīvokļu mājās? Noskaidrosim!

№8 (192), augusts 2024

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

„TAS NAV GRAFITI, TAS IR VANDALISMS!”

Mājas Pavasara gatvē 5 iedzīvotājiem izdevās sodīt huligānus, kas apķēpāja kāpņu telpas sienas

4.–5. lpp.



8.–9. lpp.

JOPROJĀM 4%!

Kāda būs samaksa par saimnieka zemes, kas atrodas zem daudzdzīvokļu mājas, lietošanu pašlaik un 2025. gadā?
Visi par svarīgākajiem lēmumiem Saeimā



NĀCIET UZ KONSULTĀCIJU!

Rīgas Enerģētikas aģentūra (REA) kopā ar uzņēmumu **Rīgas Siltums** aicina galvaspilsētas iedzīvotājus uz konsultācijām, kas notiks Rīgas apkaimju svētku ietvaros.

Varēs uzdot jautājumus, kā mazināt siltuma zudumus savā daudzdzīvokļu mājā, ļaujot mazināt arī apkures rēķinus.

Rīdziniekiem ir iespēja saņemt pašvaldības līdzfinansējumu mājas tehniskai apsekošanai un energoauditam, lai konstatētu

tās vietas mājā, caur kurām siltums burtiski izplūst apkārtējā vidē. Rīgas valstspilsētas pašvaldība piedāvā arī finansiālu palīdzību māju siltināšanā. Kas var pretendēt uz naudas līdzekļiem un kādi dokumenti jāgatavo? Par to un vēl daudz citiem jautājumiem būs iespēja uzzināt Rīgas apkaimju svētkos:

- 24. augustā no plkst. 11.00 līdz 22.30 parkā Dreiliņu kalnā, kur aicināti Purvciema, Pļavnieku, Mežciema un Dreiliņu apkaimju iedzīvotāji;
- 24. augustā no plkst. 11.00 līdz 22.30 Nordeķu parkā, kur laipni gaidīti Ilģuciema, Dzirciema un Imantas iedzīvotāji. **K**

ATJAUNOS TRĪS SOCIĀLĀS MĀJAS

Rīdziniekiem, kam nepieciešams mājoklis, tiks piešķirts 351 dzīvoklis

Daudzi rīdzinieki jau gadiem ir mājokļu rindā, gaidot, kad Rīgas valstspilsētas pašvaldība viņiem varētu piešķirt sociālo dzīvokli. Ir radusies cerība, ka daļa rindā esošo drīz varēs svinēt ievākšanos savā dzīvoklī.

Rīgas valstspilsētas pašvaldība no Eiropas Savienības fondiem ir saņēmusi vairāk nekā 10 miljonus eiro 351 sociālā dzīvokļa labiekārtošanai trūcīgiem Rīgas iedzīvotājiem. Pašvaldībā apstiprināja, ka jaunais projekts būtiski palielinās dzīvojamo fondu, kas ļaus samazināt mājokļu rindu par 18–20%.

– Vairāk nekā 11 tūkstoši rīdzinieki jau dzīvo dzīvokļos, kurus viņiem piešķirusi pašvaldība mājokļu palīdzības programmas ietvaros, – skaidro Rīgas domes Mājokļu un vides komitejas

priekšsēdētājs Viesturs Zeps. – Jaunais sociālo dzīvokļu būvniecības projekts būs lielāks, kas īstenots pēdējos gados. Tā ietvaros varēsīm atjaunot un modernizēt 190 pašvaldībai piederošus dzīvokļus, kā arī atjaunot trīs ēkas uzreiz ar 155 dzīvokļiem, – uzsvēra Viesturs Zeps.

Mājas, kuras tiks pārbūvētas, jau kādu laiku nav bijušas apdzīvotas. Piemēram, gleznainā vietā Bolderājā esošā māja **Lielupes ielā 1 k-10** šobrīd vairāk atgādina tukšu kasti,

kurā nav pat apkures sistēmas. Taču drīzumā šeit tiks labiekārtoti 38 dzīvokļi, turklāt četri no tiem būs grupu mājokļi. Pašvaldība plāno labiekārtot vēl 39 dzīvokļus **Dolomīta ielā 1** un 78 dzīvokļus **Prūšu ielā 25A**. Projektu plānots pabeigt līdz 2028. gada sākumam, remontdarbu kopējais budžets sastāda 19,6 miljonus eiro, no kuriem 7,65 miljonus piešķir Eiropas Reģionālās attīstības fonds (ERAF).

Papildus tam pašvaldības dzīvojamā fondā ietilpst arī atsevišķu dzīvokļu atjaunošanā tiks ieguldīti 2,5 miljoni eiro no Eiropas Savienības līdzekļiem. Paredzēts, ka pēc šo līdzekļu apgušanas kopumā pilsētas iedzīvotāji saņems 196 izremontētus dzīvokļus. **K**

KAD ZEME PAZŪD ZEM KĀJĀM

„Kur man vērsties, ja daudzdzīvokļu mājas piebraucamā ceļa asfalta segums grasās ielūzt?”

Parādījusies bedre, pa vidu iespaidīga plaisa un skaidri redzams, ka starp asfaltu un pamatzemi ir izskalojies aptuveni 30 centimetru dziļš tukšums. Tāda sajūta, ka asfalts kuru katru brīdi

vienkārši iebruks. Taču iedzīvotāji tur novieto savas mašīnas, bet sētnieks vienkārši izmanto šo asfalta caurumu, gružu ieslaucīšanai. Es neesmu pārliecināta par to, kam ceļš pieder, tādēļ nesaprotu ar ko sazināties – ar mājas apsaimniekotāju, ceļu dienestu vai vēl kādu citu dienestu”. Marija

Atbild advokāts Viktors Kuriņš: – Pirmā lieta, kas iedzīvotājiem šādā situācijā būtu jādara, jāvēršas pie mājas

apsaimniekotāja ar rakstisku iesniegumu, pieprasot apsekot teritoriju un nodrošināt ceļa avārijas remontdarbus, jo aprakstītā bedre noteikti liecina par avārijas situāciju. Ja iedzīvotājiem nav informācijas par to, kam pieder šī ceļa daļa pie mājas, par bedri vienlaikus jāziņo Rīgas valstspilsētas pašvaldības Ārtelpas un mobilitātes departamentam (iepriekš Satiksmes departamentam), zvanot pa bezmaksas tālruni **80003600**. **K**



UZMANĪBU, IESPĒJAMS TARIFU PIEAUGUMS!

Kāda būs situācija apkures sezonas sākumā?

Pēdējo nedēļu laikā pasaulē vērojams kārtējais dabasgāzes cenu kāpums, saistībā ar ko daudzus Latvijas iedzīvotājus, sākoties jaunajai apkures sezonai, gaida nepatīkams siltumenerģijas cenu pieaugums.

Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija (Regulators) apstiprina, ka daudzi siltumenerģijas ražotāji Latvijā vērsas komisijā ar lūgumu pārskatīt pašreizējos tarifus. Tiesa, šobrīd daži uzņēmēji pat samazina siltumenerģijas cenu.

Tarifu samazinājuši četri ražotāji

Augustā ir stājušies spēkā četri tarifu samazinājumi, bet sešas apdzīvotās vietās tie ir paaugstināti. Tā kopš 1. augusta siltumenerģijas cenas samazinātas Brocēnos (84,09 eiro/MWh), Kuldīgā un Kuldīgas novada Priedainē, Padūrē, Pelčos, Ozolos, Rendā un Mežvaldē (81,55 eiro/MWh); Mārupē, Skultē un Tirainē (86,91 eiro/MWh), bet no 15. augusta tarifs samazināts arī Preiļos (64,62 eiro/MWh).

Savukārt no 1. augusta tarifs pieaudzis Aizkrauklē un Aizkraukles pagastā (no 62,42 eiro/MWh uz 63,62 eiro/MWh), Cēsīs (no 70,13 eiro/MWh uz 70,99 eiro/MWh), Ikšķilē (no 81,03 eiro/MWh uz 81,91 eiro/MWh), Olainē un Pārolainē (no 72,54 eiro/MWh uz 75,99 eiro/MWh), Jaunolainē Sunīšos (no 83,42 eiro/MWh uz 83,59 eiro/MWh), Rēzeknē (no 82,64 eiro/MWh uz 88,79 eiro/MWh) un Valmierā (no 67,80 eiro/MWh uz 71,62 eiro/MWh).

Gāze var sajaukt kārtis

Kā skaidroja Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijā, tā šobrīd izskata vēl 26 projektus siltumenerģijas

tarifa maiņai, un tas ne vienmēr ir saistīts ar gāzes cenu pieaugumu. Gandrīz katru nedēļu tiek iesniegti jauni projekti.

– Uzņēmēji aktīvi iepērk šķeldu, gatavojoties jaunajai apkures sezonai, – skaidroja Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas Enerģētikas departamenta direktora vietnieks Aivars Reinholds. – Šobrīd šāda veida kurināmā cena ir stabila, novērojamas tikai nelielas svārstības. Taču, tuvojoties apkures sezonai, redzam dabasgāzes cenu pieaugumu.

Ja februārī biržā gāzes vidējā cena bija 25,88 eiro/MWh, tad augustā tā sasniedza jau 40 eiro/MWh.

Šis izmaiņas skar tos siltumenerģijas ražotājus, kuri atjauno līgumus par gāzes piegādi vai norēķinās par zilo kurināmo atkarībā no biržas tarifa, norāda Regulatora eksperts.

Kas gaidāms Rīgā?

Rīgā, kur izmanto siltumenerģiju, kas galvenokārt tiek saražota *Latvenergo* termoelektrostacijā, par kurināmo izmantojot dabasgāzi, pagaidām cenu ietekmi uz iedzīvotāju maksājumiem prognozēt grūti. Šobrīd rīdzinieki par siltumenerģiju maksā 82,63 eiro/MWh (bez PVN). Taču Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijā saskaņošanas procesā ir šī tarifa pazemināšanas projekts – no 1. oktobra tas tiks samazināts līdz 76,49 eiro/MWh (bez PVN). Cerēsim, ka situācija gāzes tirgū šos plānus neizjauks. **K**

AR UZLĀDI – BLAKUS!

Iedzīvotājiem piedāvā mājas vajadzībām nopelnīt līdz 10 000 eiro: kur slēpjas āķis?

O. BLUKIS

Nesen apsaimniekošanas uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks interneta vietnē tika publicēta informācija, ka ikvienas mājas iedzīvotājiem ir iespēja nopelnīt līdz 10 000 eiro īpašuma remontdarbiem. Lai naudu iegūtu, dzīvokļu īpašniekiem tiek piedāvāts savas mājas teritorijā atvērt elektromobiļu uzpildes staciju.

Darījums pēc būtības ir caurspīdīgs: dzīvokļu īpašnieki ar vairākuma balsojumu apstiprina atļauju zem saviem logiem uzbūvēt elektromobiļu uzpildes staciju, savukārt firma – uzstādītāja maksā viņiem par zemes lietošanu.

Divas uzlādes stacijas vienlaikus

Rīgas namu pārvaldnieks uzskata, ka iedzīvotāji no šādas sadarbības tikai iegūs. Piemēram, pie mājas tiks izbūvētas divas elektriskās uzlādes stacijas, kuras varēs izmantot ne tikai ikviens mājas, bet arī jebkurš Rīgas iedzīvotājs. Kā sola Rīgas namu pārvaldnieks, ienākumi no zemes lietošanas maksas varēsot sasniegt pat līdz 10 000 eiro. Tomēr iedzīvotājiem jābūt piesardzīgiem: lietošanas maksas lielumu noteiks mājas atrašanās vieta, jo lietošanas maksa ir likumā noteikta procenta maksa no zemes kadastrālās vērtības. Skaidrs, ka, ja māja ir ļoti liela un atrodas izdevīgā vietā vai tuvu centram, tad no elektrozpildes stacijas tā nopelnīs daudz vairāk nekā 8–10 dzīvokļu māja kādā galvaspilsētas apkaimes nostūrī. Apsaimniekošanas uzņēmumā arī uzskata, ka elektroauto uzpildes stacija mājas pagalmā potenciāli paaugstinās dzīvokļu vērtību pārdošanas darījumos.

Līgums uzreiz uz 15–20 gadiem

Lai apspriestu elektrozpildes stacijas būvniecību savai mājai piegulošajā teritorijā, iedzīvotājiem par savu vēlmi mājas apsaimniekotājs jāinformē pa e-pastu jaunipakalpojumi@rnparvaldnieks.lv. Pēc tam apsaimniekotājs pats sazināsies ar montāžas firmām, saņems no tām cenu piedāvājumus un sarīkos dzīvokļu īpašnieku nobalsošanu. Stacijas būvniecība tiks uzskatīta par apstiprinātu, ja par to nobalsos dzīvokļu īpašnieku vairākums.

– Līgums par mājas zemes lietošanu būs trīspusējs, tas tiks noslēgts starp mājas pilnvarotajām personām, apsaim-

niekošanas uzņēmumu un elektrozpildes stacijas uzstādītāju uz laiku no 15 līdz 20 gadiem, – mums skaidroja uzņēmumā Rīgas namu pārvaldnieks.

Stacijas uzstādītāji apņemas staciju uzbūvēt laikā līdz pusotram gadam no līguma parakstīšanas dienas.

„Cik mēs patiesībā nopelnīsim?”

Zemes lietošanas līgumam tiek piedāvāti divi varianti. Pirmajā variantā uzstādītājs pārskaita uz mājas kontu noteiktu iepriekš saskaņotu summu, piemēram, 5000 eiro, un izmanto mājas zemi visu līguma darbības laiku bez papildu iemaksām. Otrajā variantā dzīvokļu īpašnieki var nobalsot, ka uzņēmums viņiem maksā par zemes lietošanu regulāri, turklāt summa var būt atkarīga no stacijā uzpildīto automašīnu skaita. Jo vairāk automašīnu uzpildās, jo maksa mājas fondā lielāka.

Šobrīd elektromobiļu degvielas uzpildes stacijas mājām piedāvā pieci dažādi uzņēmumi, tostarp tādi lieli spēlētāji kā AS Latveņergo, SIA Ignitis Latvija.

Plusi un mīnusi

Par ko iedzīvotājiem būtu jāpdomā pirms apsaimniekotāja piedāvājuma pieņemšanas?

Pirmkārt, elektromobiļu uzpildes stacija nav kaitīga videi – tā nav liela degvielas uzpildes stacija, kur vienmēr ož pēc benzīna.

Otrkārt, elektrozpildes stacija neradīs lielu automašīnu plūsmu pie mājas, jo automašīnas uzlāde parasti ilgst no vienas („ātrajā” stacijā) līdz 3–4 stundām.

Treškārt, šādas stacijas ierīkošana tiešām ir izdevīga mājas iedzīvotājiem, ja daļa iedzīvotāju jau izmanto elektromobiļus. Pateicoties stacijai, šādas automašīnas ne tikai neaizņems vietu mājas stāvvietā, bet arī nopelnīs nedaudz naudas kopējā budžetā.

Ceturtkārt, elektriskās uzlādes stacijām ir arī trūkumi. Piemēram, ja mājai ir neliela piegulošā teritorija, tad šāda stacija parastajām automašīnām uzreiz atņems divas vai trīs stāvvietas. Tas var būt īpaši nepatīkami, ja apkārtnē nav elektroauto, kas jāuzpilda, bet stacija tikai aizņem jau tā nedaudz vietas. Tas nozīmē, ka māju vecākajiem rūpīgi jāvērtē šādas sadarbības plusi un mīnusi. Galu galā projekts patiešām var papildināt mājas budžetu, taču tas var notikt tikai visu apstākļu labvēlīgas sakritības gadījumā. **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, Mežroziņu 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 19. septembrī

**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

lespiests: SIA „Poligrāfijas grupa

Mūkusalā”

Tirāža: 20 000

„TĀS IR GALVASSĀPES VISAI RĪGAI!”

Mājas sienu attīrīšana no grafiti izmaksā no 15 līdz 30 eiro kvadrātmetrā, turpretī saķēpātas kāpņu telpas kosmētiskais remonts maksā no 10 līdz 15 tūkstošiem eiro

Marina MATROŅINA

Daudzdzīvokļu mājā Pavasara gatvē 5, Rīgā dzīvo ļoti aktīvi dzīvokļu īpašnieki. Viņi nesen nobalsoja par apsaimniekošanas uzņēmuma maiņu, turklāt arī paši rūpējas par māju: labiekārto teritoriju, organizē talkas un domā par īpašnieka zemes izpirkšanu. Tajā pašā laikā mājā pastāvīgi notiek vandalisma akti: jaunieši iekļūst kāpņu telpās un, ne no viena nebaudoties, apķēpā sienas ar uzrakstiem „ŠFS”.

Mājas pārstāvis Antons nezina, ko nozīmē ar melnu krāsu uzrakstītie burti „ŠFS”, kas redzami uz daudzām mājām Pļavnieku apkaimē. Taču viņš kā viens no mājas Pavasara gatvē 5 aktīva locekļiem uzskata, ka varas iestādēm ar vandaliem jācīnās daudz stingrāk, nekā tas tiek darīts šobrīd.

– Īsti ielu mākslinieki nekad nebojā ar uzrakstiem un zīmējumiem daudzdzīvokļu māju sienas, – savu pārliecību pauž Antons. – Cilvēki, kas Pļavniekos apķēpā lielāko daļu māju, ir parasti huligāni.

Kopā ar Antonu izstaigājām viņa māju. Ar burtiem „ŠFS” ir apķēpāta ne tikai fasāde un ieeja kāpņu telpā, bet arī tehnisko telpu durvis.

– Daudzus uzrakstus iedzīvotāji jau paši notīrījuši vai pārkrāsojuši. Bet ne vienmēr to izdodas izdarīt, – saka Antons. – Mūsu pārvaldnieks nesen aprēķināja, ka pilna vienas kāpņu telpas atjaunošana un uzrakstu noņemšana no mājas fasādes izmaksās aptuveni 14000 eiro. Tātad vandali nodara nopietnus materiālos zaudējumus.

Antons mums izrāda arī kaimiņmājas, kurās melnie burti ir uz sienām, atsevišķiem pagrabu logiem un pat ratiņtelpām. Visa apkaimē cieš no huligāniem.

– Nedaudz labāka situācija ir dzīvokļu īpašnieku biedrību apsaimniekotajās mājās, jo tur ir pieņemts lēmums par videonovērošanas ierīkošanu, – uzskata mūsu sarunas biedrs.

Mājas Pavasara gatvē 5 iedzīvotāji šādu lēmumu vēl nav pieņēmuši. Taču cīņa pret vandaliem turpinās.

Par ievēribas cienīgu pieredzi, kas varēta būt interesanta citu Rīgas māju iedzīvotājiem, uzskatāma Antona un viņa kaimiņu uzvara pār vienu no huligāniem, kurš saņēmis reālu sodu.

– Vandali jau labu laiku bojāja sienas mūsu mājā. Līdz mums tas apnika un dzīvokļu īpašnieki savu dzīvokļu ārdurvis sāka apriņķot ar actiņām, kurās instalēta videonovērošanas sistēma, – stāsta aktīvais iedzīvotājs. – Šīs iebūvētās kameras sāka fiksēt sienu bojājumu gadījumus, iedzīvotāji apkopēja šos ierakstus un vērsās policijā.

Pirmais pārkāpums tika fiksēts 2022. gada 15. oktobrī, pēc tam 2023. gada 24. februārī, 15. martā...

– Skatieties paši, – Antons rāda video, – kameras dzīvokļu ārdurvju actiņās fiksējušas, kā jauni puīši maskās ienāk kāpņu telpā un sāk ķēpāt pastkastītes un sienas. Pēc tam vandali savu mākslu iemūžina video.

Katreiz pēc šāda iebrukuma iedzīvotāji sazinājās ar apsaimniekošanas uzņēmumu un lūdza sastādīt aktu, kā arī sagatavot tāmi sienu atjaunošanai. Ar šiem dokumentiem viņi vērsās policijā.

Diemžēl policija nelabprāt pieņēma šādus paziņojumus. Vienā gadījumā iedzīvotājiem lieta tika atteikta, tāpēc ka video redzami likumpārkāpēji nebija identificējami, jo valkāja maskas. Bet citā gadījumā dzīvokļu īpašnieki tomēr uzvarēja.

– Nākamā vandalisma akta ierakstā 2023. gada 22. jūnijā mēs saskatījām abu huligānu se-



jas, – stāsta Antons. – Vienu no viņiem atpazīna paši kāpņu telpas iedzīvotāji. Izrādījās, ka šis jaunais cilvēks pirms apmēram 22 gadiem dzīvojis mūsu mājā.

Mājas dzīvokļu īpašnieku pārstāvji atkārtoti vērsās policijā ar informāciju par pārkāpēju. Vandālim tika piemērota administratīvā atbildība, un kopš tā laika jauni „ŠFS” uzraksti mājā Pavasara gatvē 5 kļuvuši reti sastopami.

Tomēr kopumā vandāļu ķēpājumi turpina parādīties visā Pļavnieku apkaimē. Viņi atkārtoti tos pašus uzrakstus, ko iepriekš huligāni atstāja uz mājas sienas Pavasara gatvē. Pamatojoties uz to, ir viegli uzminēt, ka sienas sabojā tie paši jaunie cilvēki, kurus jau reiz pieķēra policija.

– Pirmais, kas iedzīvotājiem jādara pēc vandalisma aktiem mājā, ir jāiesniedz pieteikums apsaimniekošanas sabiedrībai, lai fiksētu sienu bojājumus un sastādītu protokolu, ar kuru vērsties policijā, – konsultē Antons.

Būtu labi, ja atbildīgā persona zinātu, kuros dzīvokļos ir ierīkotas mūsdienīgās actiņas ar videonovērošanu. Šāda ierīce nav pārlieku dārga – viena actiņa maksā aptuveni 200 eiro.

Taču, ja iespējams vandāli nofilmēt un atpazīt, šī informācija jānodod policijai, kas pret viņu sāks administratīvo lietu, turklāt paši dzīvokļu īpašnieki varēs vērsties tiesā un civilprocesa kārtībā piedzīt no vainīgā materiālos zaudējumus. Kā minējam iepriekš, kosmētiskais remonts vienā kāpņu telpā mājas iedzīvotājiem izmaksā 10–12 tūkstošus eiro.

– Uzskatu, ka cīņai pret vandaliem ir jābūt stingrākai. Piemēram, viņus nevajadzētu apsūdzēt par huligānismu, bet gan par materiālā kaitējuma nodarīšanu personu grupā ar iepriekšēju nodomu, – uzskata Antons. – Un iesaku iedzīvotājiem nelaist kāpņu telpā nepiederošas personas, pat ja tas ir kurjers, kurš piegādā preces. Nav taču grūti saņemt savu preci, nokāpjot līdz ārdurvim!

Kā ar grafiti tiek galā apsaimniekošanas uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks? Šo jautājumu uzdevām Rīgas namu pārvaldnieka pārstāvei Inītai Kabanovai.

– Grafiti sagādā galvassāpes ikvienas pilsētas iedzīvotājiem. Noķēpāt sienu ir ļoti viegli, salīdzinot ar to, cik grūti ir to notīrīt. Turklāt grafiti noņemšana mājas vajadzību sarakstā konkurē ar tādiem pasākumiem kā inženiertīklu, ēkas konstrukciju, brauktuvi un ietvju remontdarbi.



Tomēr padoties cīņā pret ķēpātājiem mēs arī negribam un meklējam labāko veidu, kā ar viņiem cīnīties. Tas nozīmē – meklējam vislabāko līdzsvaru starp izmaksām un darbu kvalitāti.

Daļa no šiem meklējumiem ir iekārta – speciāls aprīkojums, lai sienas tīrītu ar sauso smilšu strūklu. Izskatām arī citus variantus – gan metodes, kas ļauj ķēpājumu notīrīt fiziski, gan tādas, kad tiek izmantotas dažādas ķīmiskas vielas. Profilaktiski sienas var pārklāt ar īpašu slāni, kas ļauj ķēpājumus pēc tam vieglāk noņemt un panākt, ka tīrīšana nerada būtiskus ēku sienu bojājumus.

Viens no variantiem ir sienas aizkrāsošana, un tieši šis variants parasti ir visefektīvākais, ja jānovāc liels grafiti. Aizkrāsojot var arī mazus grafiti, tomēr tad ir daudz grūtāk panākt, lai aizkrāsojot sienu izskatītos glīti.



– Cik grafiti vai līdzīga vandalisma gadījumus RNP konstatē, pieņemsim, gada laikā?

Iedzīvotāji par grafiti ziņo ļoti reti – trīs gadu laikā esam saņēmuši 35 pieteikumus. Iespējams, ka iedzīvotāji grafiti uzskata par neatņemamu pilsētvides daļu. Tomēr mūsu darbinieki traucējošākos un neglītākos grafiti notīra arī bez īpaša pieteikuma.

– Cik mājas iedzīvotājiem vidēji izmaksā šāda vandalisma seku novēršana?

Cena būs atkarīga no izmantotās metodes, bet aizkrāsošana izmaksā aptuveni 15 eiro par kvadrātmetru, savukārt grafiti noņemšana – no 20 līdz 30 eiro par kvadrātmetru atkarībā no izmantotās metodes.

– Vai grafiti notīrīšana ir papildu pakalpojums, kā to apmaksā?

Grafiti notīrīšanu nodrošinām no apsaimniekošanas maksas, tomēr tas nozīmē, ka, tērējot šo naudu grafiti noņemšanai, mazāk līdzekļu paliks citiem darbiem, ko arī varētu finansēt no apsaimniekošanas maksas.

– Vai, lai notīrītu vai aizkrāsoju RNP uzrakstu, ir nepieciešams kopības lēmums?

Kopības lēmums noteikti nav vajadzīgs. Bet iedzīvotāji droši var aktīvi iesaistīties. Ja uz mājas ir grafiti, kas bojā garastāvokli un ēkas izskatu, jādod ziņa mājas pārvaldniekam – iespējams, tas citas mājas lietas uzskatījis par svarīgākām, bet, ja iedzīvotāji uzstās, ka grafiti noņemšana ir prioritāte, tad tā domās arī pārvaldnieks.

– Kādos gadījumos pārvaldnieks pats vērsas policijā?

Mēs prioritāri strādājam ar mājas sakopšanu, jo, zinot policijas noslodzi un iespējas, ziņošana par katru mazāko ķēpājumu nebūs efektīva. Ziņojam, ja grafiti pārkāpj kādus Latvijā noteiktos aizliegumus, piemēram, slavina kara noziegumus.

– Vai jūsu praksē ir gadījumi, kad vandāļus noķer un soda?

Par šo noteikti labāk varētu pastāstīt pašvaldības policijā, bet kopumā, jā – policija ir strādājusi ar jauniešu grupām, kas aktīvi bojā mājas pilsētā.

Arī mūsu praksē ir gadījumi, kad jaunieši noķerti pie rokas un tālāk iesaistīta policija.

– Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības iesūdzēt vandāļus tiesā un piedzīt zaudējumus. Vai RNP praksē ir šādi gadījumi?

Ja arī šādi gadījumi ir bijuši, tad pārvaldniekam par tiem nav informācijas. Pieķert vainīgos ir ļoti grūti, turklāt tiesvedība ir gana sarežģīts process, nepieciešama nopietna motivācija, lai to uzsāktu. **K**

„VISEKONOMISKĀKAIS RISINĀJUMS ŠOBRĪD!”

Daudzdzīvokļu mājai Vecmīlgrāvī atsaka atļauju siltināt gala sienu: kur problēma?

A. ŠEVČENKO

Simtiem daudzdzīvokļu mājām Rīgā, izmantojot profilētā dzelzs loksnes, ir nosiltinātas fasādes gala sienas. Pēc ekspertu domām, šāda izolācija spēj mazināt siltumenerģijas izmaksas mājā par aptuveni 3–5%, kā arī paaugstina komfortu mājas stūra dzīvokļos. Taču Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta (PAD) darbinieki mājas Augusta Dombrovska ielā 41 iedzīvotājiem Vecmīlgrāvī šādam siltināšanas veidam atļauju nedeva.

Kāpēc būvniecību uzraugošās iestādes līdz šim iedzīvotājiem neliedza izvēlēties šo siltināšanas tehnoloģiju, bet tagad neļauj? Mēģinājam to noskaidrot.

Nav īstais dizains

Māju Augusta Dombrovska ielā 41 Vecmīlgrāvī apsaimnieko dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība DzīKS *Ziemeļblāzma* un uzņēmuma valdes priekšsēdētāja **Olga Ozerska** stāsta, ka vēl 2023. gadā uzņēmums bez šķēršļiem organizējis citu māju gala sienu siltināšanu, izmantojot profilētās metāla loksnes.

– Taču 2024. gada sākumā no Pilsētas attīstības departamenta saņēmām vairākus iebildumus pret iecerētajiem darbiem mājā Augusta Dombrovska ielā 41. Pirmkārt, departaments mums lūdza iesniegt dzīvokļu īpašnieku lēmumu (balsojuma protokolu) par šādiem siltumizolācijas darbiem, ko mēs arī izdarījām. Otrkārt, rajona arhitekts savā slēdzienā norādīja, ka profilētā dzelzs loksnes izmantot nav pieļaujams, jo to izskats neatbilst fasādes apdarei. Mums ieteica izvēlēties citu gala apdares risinājumu, piemēram, cementa skaidu plātnes.

„Iedzīvotājiem tas nav izdevīgi...”

Līgums par mājas Augusta Dombrovska ielā 41 gala sienu siltināšanu noslēgts ar uzņēmumu A & A. Siltināšanas darbos pieredzējušais uzņēmuma vadītājs **Aleksandrs Bunins** neslēp, ka, mainot iecerēto apdares materiālu, var rasties nopietns darbu izmaksu pieaugums:

– Būvniecības tirgū līdzīgu darbu veikšanai vislētākais materiāls ir profilētā dzelzs loksnes, ko Rīgā plaši izmanto daudzdzīvokļu māju gala sienu siltināšanas noslēdzošajā apdares kārtā. Cementa skaidu plātņu lietošana var palielināt darba izmaksas par 30–40%.

Vai šādas izmaksas iedzīvotājiem būs pa kabatām? **Olga Ozerska** par to nav pārliecināta, jo jau tagad daudzdzīvokļu mājās skaita katru eiro. Un pats galvenais, siltināšanas projekta saskaņošanas kavēšanās dēļ darbus var nākties pārcelt uz nākamajiem gadiem, kas iedzīvotājiem arī nav izdevīgi, jo būvniecības pakalpojumu un materiālu izmaksas pastāvīgi aug.

– Mūsu kooperatīvā apsaimnieko 15 mājas un līdz šim esam siltinājuši tikai piecstāvu māju gala sienas, šī ir mūsu pirmā pieredze deviņstāvu 602. sērijas mājas gala sienu siltināšanā, – stāsta valdes priekšsēdētāja. – Taču jebkurā gadījumā siltumizolācija ir ļoti svarīga, jo tā ļauj uzreiz atrisināt divas problēmas: saglabāt siltumu stūra dzīvokļos un samazināt starppaneļu šuvju remonta

izmaksas. Joprojām nezaudējam cerību, ka varēsim mājas Augusta Dombrovska ielā 41 gala sienas nosiltināt šajā sezonā, izmantojot lētas profilētās metāla loksnes.

„Lūdzam izsniegt atļauju”

DzīKS *Ziemeļblāzma* apstrīdēja PAD sagatavoto lēmumu, vērsoties pie departamenta direktora vietnieka administratīvajos jautājumos. Savā iesniegumā kooperatīva vadītāja atsaucās uz to, ka pēdējo trīs gadu laikā, ievērojot dzīvokļu īpašnieku kopību lēmumus un izmantojot ventilējamo fasāžu tehnoloģiju, bet gala apdarē profilētās metāla loksnes, ir veiksmīgi realizēti astoņi (!) gala sienu siltināšanas projekti. Tādā veidā uzņēmums DzīKS *Ziemeļblāzma* ir nosiltinājis mājas Vecmīlgrāvja 1. līnijā, 48, 50 un 54, Stiebru ielā 6, Kāvu ielā 1 un Meldru ielā 28.

Visi minētie projekti normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir saskaņoti Pilsētas attīstības departamentā un pēc darbu pabeigšanas veiksmīgi nodoti ekspluatācijā. Iedzīvotāji darbu kvalitāti ir novērtējuši kā teicamu un ir apmierināti ar saņemtajiem rezultātiem. Daudzi pēc vienas gala sienas siltināšanas sākuši krāt naudu, lai siltinātu arī otru galu.

„Lūdzu vērst uzmanību uz faktu, ka blakus mājai Augusta Dombrovska ielā 41 atrodas līdzīga māja, kuru gala sienas ir nosiltinātas ar pelēkām profilētā metāla loksņēm, par piemēru minot mājas Kāvu ielā 10, Vecmīlgrāvja 1. līnijā, 32 un 37, Melīdas ielā 6C un Augusta Dombrovska ielā 13, 17 un 19 – PAD speciālistiem raksta **Olga Ozerska**.

DzīKS lūdza departamentu ņemt vērā lielo iedzīvotāju interesi par siltināšanas procesu (par balsojuši 69% dzīvokļu īpašnieku) un to, ka iepriekš siltināšanas darbos profilētā metāla loksņu izmantošana tika atļauta bez papildu nosacījumiem. Iedzīvotāju lūgums ir vienkāršs: „Lūdzam izsniegt atļauju darbu veikšanai arī mājai Augusta Dombrovska ielā 41!”

Kādi materiāli netiek aizliegti?

Pilsētas attīstības departamentā būšot nepieciešams laiks, lai pēc būtības izskatītu situāciju. Jau tagad vērsāms pie speciālistiem, lai saprastu, kāpēc mājai Vecmīlgrāvī atteica siltināšanas projektu, ja tajā bija paredzēts izmantot visā Rīgā populārās profilētā metāla loksnes.

Departamenta pārstāve **Sabīne Solovjova** nekādu skaidrojumu par konkrēto projektu nesniedza, taču sacīja, ka noteikumi, kas reglamentē šādu darbu saskaņošanu Rīgā, nav mainījušies kopš 2021. gada:



Blakus atrodas līdzīga māja, kuru gala sienas ir nosiltinātas ar pelēkām profilētā metāla loksņēm

– Siltināšanā lietojamo materiālu jautājumus regulē Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi. Piemēram, šo noteikumu 315. punktā noteikts, ka, atjaunojot vai pārbūvējot vēsturisku ēku, jāizmanto materiāli, kas ir līdzvērtīgi tiem, kas sākotnēji lietoti konkrētas ēkas fasādes apdarei.

– Kāpēc šajā gadījumā desmitiem 602. sērijas māju visā Rīgā saņēmušas atļauju siltināt gala sienas, izmantojot profilētā metāla loksnes, bet mājai Augusta Dombrovska ielā 41 to liedza?

– Rīgas Pilsētas attīstības departaments katru konkrēto gadījumu vērtē atsevišķi.

– Šķiet, ka tagad departaments ir daudz stingrāks attiecībā uz siltināšanai izmantotajiem materiāliem. Bet kas notiks ar tām mājām, kurām gali jau ir nosiltināti ar metāla loksņēm?

– Projekti, kuriem departaments jau iepriekš ir devis saskaņojumu, nav jāpārskata. Bet, ja māja nosiltināta bez atļaujas, tad projekts būs jāpārskata, ņemot vērā spēkā esošos noteikumus.

Lai turpinātu meklēt atbildi, vērsāms arī Rīgas Enerģētikas aģentūrā (REA). Tur zināja teikt, ka aģentūra neuzrauga, kādus materiālus dzīvokļu īpašnieki izvēlas savu māju norobežojošo konstrukciju siltināšanai.

„Galvenais ir ievērot RTU ieteikumus!”

– Katrā ziņā apsaimniekotājiem joprojām ir tiesības veikt gala sienu siltināšanu atbilstīgi iedzīvotāju lēmumam, te nekas nav mainījies, – skaidroja Rīgas Tehniskās universitātes ieteikums, saskaņā ar kuriem starp metāla loksni un izolāciju ir nepieciešams gaisa slānis, pretējā gadījumā uz izolācijas veidosies kondensāts. Būvzinātniekiem jāveic mitruma bilances aprēķins. Pirms siltināšanas REA iesaka veikt mājas energoauditu un tehnisko apsekošanu. Tagad rīdzinieki šiem mērķiem var saņemt pašvaldības līdzfinansējumu līdz pat 70% apmērā no pakalpojumu izmaksām, bet ne vairāk par 800 eiro energoaudita un 1100 eiro tehniskās apsekošanas atzinuma sagatavošanai. **K**

„MĒS ESAM GATAVI DALĪTIES PIEREDZĒ!”

Kā Daugavpilī izdevās nomainīt 80% veco liftu daudzdzīvokļu mājās?

Iloņa MILLERE

Novecojušo liftu nomaiņas jautājums daudzdzīvokļu mājās Latvijā sasniedzis Saeimas Mājokļa jautājumu apakškomisiju. Liftiem, kas uzstādīti pirms 2000. gada 1. septembra, tuvākajā laikā būs nepieciešams drošības novērtējums un modernizācija. Paredzams, ka atsevišķos gadījumos lifta rekonstrukcija var maksāt tikai nedaudz lētāk nekā jauns lifts.

Rīgā vien ir jāpseko vai pat jānomaina aptuveni 1500 vecie lifti. Tam nepieciešami 80–100 miljoni eiro, uzskata eksperti.

– Mums šī nauda ir jāsaņem no dzīvokļu īpašniekiem, – deputātus brīdināja apsaimniekošanas uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* valdes loceklis **Mārtiņš Pauris**. – Lifta nomaiņa ir dārgs pakalpojums, tāpēc iedzīvotāji vēl nav pieņēmuši šādu lēmumu nevienā no mūsu uzņēmuma apsaimniekošanā esošajām mājām.

Tajā pašā komisijas sēdē par piemēru tika minēta Daugavpils, jo šī ir vienīgā pilsēta Latvijā, kur liftu nomaiņa tiek aktīvi realizēta. Vērsāmie Daugavpils dzīvokļu un komunālo saimniecības uzņēmumā SIA *DDzKSU*, lai noskaidrotu, ko uzņēmums dara, lai palīdzētu iedzīvotājiem nomainīt liftus. Uz mūsu jautājumiem atbildēja uzņēmuma galvenais enerģētikas inženieris **Valērijs Kalans**.

– Kad Daugavpilī tika sākti liftu nomaiņa? Kāpēc?

– Liftu nomaiņa Daugavpilī sāka 2006. gadā. Pirmais lifts, kas atbilda visām ES prasībām un kam bija CE sertifikāts, tika uzstādīts 12 stāvu mājā Jātnieku ielā 68. Bijušās Padomju Savienības republiku rūpniecības ražoto liftu kalpošanas laiks ir 25 gadi. Lifts ir paaugstinātas bīstamības iekārta, tādēļ, beidzoties tās kalpošanas laikam, jāizdara detalizēta lifta tehniskā stāvokļa novērtēšana. Vecajiem liftiem, kas ražoti pirms 2000. gada, nebija CE sertifikāta. Šie faktori radīja nepiecieša-

mību nomainīt liftus ar jauniem, kas atbilstu visām mūsdienu drošības prasībām un Eiropas Savienības direktīvām.

Fakti

Pirmie 53 lifti, kas uzstādīti daudzstāvu mājās Daugavpilī, ir ražoti Baltkrievijā, un to vidējā cena bija 25 000 eiro. Pēc 2023. gada veco iekārtu nomaiņai tika pirkti Grieķijā ražoti lifti, to pašreizējās izmaksas ir aptuveni 37 000 eiro.

– Cik liftu kopumā ir mājās Daugavpilī un cik no tiem jau ir nomainīti?

– Mājās, kuras apkalpo SIA *DDzKSU*, ir 67 lifti. No 2006. gada līdz šim brīdim esam nomainījuši 57 liftus.

– Vai pašvaldība atbalsta iedzīvotāju liftu maiņas procesā?

– Lifta nomaiņas izmaksas sedz dzīvokļu īpašnieki. Šie remontdarbi nav iekļauti nevienā no pašvaldības atbalsta programmām.

– Kā risināt jautājumu par jauna lifta apmaksu, piemēram, vai pirmā stāva iedzīvotāji, kas pakalpojumu neizmanto, saņem atlaidi? Vai par to lemjam katras mājas iedzīvotāji atsevišķi?

rāk uzticama. Kamēr mājā neuzstādījām namruni, citu māju iedzīvotāji nāca pie mums, lai pavizinātos ar mūsu liftu. Viņi to uztvēra kā atrakciju, jo nekad nebija zināms, vai lifts sasniegs 12. stāvu, vai ne.

Ar laiku problēmas tikai saasinājās. Pēdējā pusotra mēneša laikā vien avārijas brigāde mūsu mājā ieradās četras reizes. Ja lifts beidzot apstāsies pavisam, no tā cietīs aptuveni 60% dzīvokļu īpašnieku – visi, kas dzīvo augstāk par piekto stāvu.

Iespējams, ka pirms 18 gadiem nebija pareizi taupīt naudu un izvēlēties ekonomiskāko modeli. Taču tajā laikā ģeopolitiskā situācija bija pavisam cita. Nevienam nedomāja, ka 2024. gadā robežas būs slēgtas un rezerves daļas Mogiļevas liftu remontam kļūs gandrīz nepieejamas. Uzskatu, ka pašreizējās rezerves daļu trūkuma apstākļos mūsu lifta kalpošanas laiks strauji tuvojas beigām un nav tālu brīdis, kad iedzīvotājiem atkal būs jābalso par tā nomaiņu. **K**



– Saskaņā ar *Dzīvokļa īpašuma likumu* noteikto katram īpašniekam ir pienākums maksāt par lifta nomaiņu proporcionāli savā īpašumā esošajām domājamām daļām. Jautājums par apmaksu tiek atrisināts likuma ietvaros, tādēļ atlaižu piešķiršana pirmo stāvu iedzīvotājiem netiek apspriesta.

– Kā tiek finansēta liftu nomaiņa? Vai iedzīvotājiem vispirms jāsakrāj visa nepieciešamā summa?

– SIA *DDzKSU* lemjam par lifta nomaiņas neatliekamību un vienojas par samaksu ar dzīvokļu īpašniekiem. Parasti šiem darbiem tiek izmantoti mājas uzkrājumi turpmāk plānotajiem remontdarbiem esošie līdzekļi. Ja naudas nav pietiekami, atlikusi summa tiek sadalīta uz laiku līdz pieciem gadiem, kas ļauj liftu nomaiņas darbus veikt nekavējoties, bet samaksāt par to vairāku gadu laikā.

– Cik maksā jauns lifts, no kā var būt atkarīga tā cena?

– Jauna lifta izmaksas tiek noteiktas, pamatojoties uz iepirkuma rezultātiem, un tās visvairāk ietekmē iekārtas tehniskās īpašības. Pēdējā iepirkumā par Grieķijā ražotu pasažieru liftu piedāvātā cena bija 36 995 eiro bez PVN.

– Vai iedzīvotājiem ir iespēja izvēlēties, no kura uzņēmuma pasūtīt liftu, vai arī tas ir centralizēts iepirkums?

– Protams, ka iedzīvotāji var izvēlēties uzņēmumu, kurā pasūtīt liftu, taču tad viņiem jāuzņemas pilna atbildība un jāslēdz trīspsūtu līgums. Tomēr jāņem vērā, ka lifta izmaksas jebkurā gadījumā pārsniedz 30 000 eiro bez PVN un pasažieru lifts tiek uzskatīts par bīstamu iekārtu. Tādēļ šajā jautājumā labāk uzticēties speciālistiem.

– Cik izmaksāja jauna lifta iegāde 2006. gadā?

– Pirmais 2006. gadā uzstādītais lifts maksāja 14 375 latu bez PVN.

– Kurā mājā un kad notika pēdējā lifta nomaiņa un cik tā maksāja?

– Daugavpilī liftu nomaiņa turpinās un šī gada jūlijā lifts tika nomainīts mājā 18. novembra ielā 82. Kā jau minēju, lifta nomaiņas izmaksas bija 36 995 eiro bez PVN.

– Kas traucē nomainīt visus novecojušos liftus vienlaikus?

– Liftu nomaiņa jāveic atbilstīgi grafīkam. SIA *DDzKSU* katra nākamā gada budžetā paredz līdzekļus pasažieru liftu nomaiņai. 2023. gadā tika veikts iepirkums un parakstīts līgums par astoņu liftu nomaiņu, šogad plānots noslēgt līgumu par vēl sešu liftu nomaiņu. Pašlaik SIA *DDzKSU* bilancē vairs palikuši tikai desmit pasažieru lifti, kuriem nav atbilstīga CE marķējuma. Viens no tiem jau tiek mainīts. 2024./2025. gadā plānots nomainīt sešus liftus, bet 2025. gadā – veikt iepirkumu divu liftu nomaiņai.

Procesa kavēšana nav izdevīga iedzīvotājiem, jo inflācijas, materiālu un darbspēka izmaksu pieauguma dēļ liftu nomaiņas pakalpojuma cena palielinās.

– Vai lifta nomaiņai ir nepieciešams dzīvokļu īpašnieku lēmums?

– Lēmumu par lifta nomaiņas neatliekamību pieņem SIA *DDzKSU*, balstoties uz iekārtas stāvokļa vērtējumu un atbilstību drošības prasībām. Pēc tam, kad ir pieņemts lēmums par iekārtas nomaiņu, jautājums par šo remontdarbu apmaksu un finansēšanas avotu mājas kopsapulcē tiek apspriests un saskaņots ar dzīvokļu īpašniekiem.

– Vai ir bijuši gadījumi, kad dzīvokļu īpašnieki atteikušies mainīt liftu?

– Nē, tādu gadījumu nav bijis. Ja mēs redzam, ka lēmums par lifta nomaiņu pirmajā posmā nav saņēmis pietiekamu atbalstu, tad veicam papildu pārrunas ar iedzīvotājiem un skaidrojam, ka vecā lifta modernizācija izmaksās dārgi un atsevišķos gadījumos var neatrisināt visas problēmas. Tas nozīmē, ka pat pēc šādiem darbiem neatkarīga ekspertu komisija veco liftu var atzīt par neizmantojamu. Tātad, vai nav prātīgāk savai mājai jaunu liftu iegādāties nekavējoties?

– Saeimā apgalvo, ka Daugavpils ir vienīgā pilsēta, kur liftu remonta jautājums ir izkustējies no vietas. Kā tas izdevās?

– Es domāju, ka palīdz sistemātiska darbu plānošana un to izpilde, kā arī aktīva sadarbība ar dzīvokļu īpašniekiem. Citu pilsētu administrācija un namu apsaimniekotāji vēl nav uzņēmušies iniciatīvu apmainīties ar pieredzi šajā jautājumā. Taču SIA *DDzKSU* ir atvērts sadarbībai un gatavs dalīties pieredzē ar kolēģiem. **K**

TAUTAS BALSS

Pirms gada Andrejs kļuva par pilnvaroto personu mājā Jātnieku ielā 68, Daugavpilī, kur 2006. gadā tika nomainīts pirmais lifts pilsētā. Pēc mājas vecākā teiktā, iespējams, ka drīz lifts būs jāmaina jau otrreiz:

– Mēs dzīvojam vienīgajā 12 stāvu mājā Daugavpilī. Pēc to kaimiņu teiktā, kuri atceras lifta nomaiņu 2006. gadā, pašlaik mājā esošais lifts ir ražots Mogiļevā, Baltkrievijā. Šī iekārta jau no paša sākuma bijusi trokšņaina un ne pā-

NELAIST VAI TOMĒR IELAIST?

Kāpēc nevajadzētu pretoties ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas nomaiņai dzīvoklī

Liene VARGA

Dzīvojamajās mājās Latvijā tiek mainītas komunikācijas. „Šajā gadā mūsu mājā Latgales ielā Rīgā plānots mainīt visu stāvvadu kompleksu,” – raksta Mihails Stešins. – „Mans dzīvoklis nesen ir izremontēts. Vai man ir tiesības atteikties no stāvvadu nomaiņas, lai nebūtu jādemontē tikko ieklātās flīzes vannas istabā?”

Ekonomikas ministrijā uz Mihaila jautājumu atbildēja šādi: „Ja mājās kopējo komunikāciju daļas atrodas atsevišķā dzīvokļa īpašumā, tad šī dzīvokļa īpašniekam nav tiesību liegt iekļūšanu telpās.”



Apsaimniekošanas uzņēmuma darbinieku tiesības veikt pārbaudes un remontdarbus atsevišķā dzīvokļa īpašumā noteiktas Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta septītajā daļā, kur sacīts, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums „nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka

pilnvarotiem speciālistiem veikt dzīvokļa īpašumā darbības, kas nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai, kā arī nodrošināt iespēju apsekot atsevišķo īpašumu.”

„Turklāt dzīvokļa īpašniekam ir pienākums atvieglot sava individuālā dzīvokļa īpašuma apsekošanu,” skaidro Ekonomikas ministrijas darbinieki.



Bet kā rīkoties, ja atsevišķā dzīvokļa īpašnieks tik un tā neatver durvis ne meistariem, ne mājas pārstāvjiem? Tāda likuma, kas dotu tiesības apsaimniekošanas uzņēmuma pārstāvjiem uzreiz iekļūt spītīgā īpašnieka dzīvoklī, diemžēl nav, taču ir iespēja nesaprātīgo kaimiņu saukt pie atbildības par kaitējumu, ko viņa rīcība var nodarīt kaimiņiem.

Šim nolūkam dzīvokļu īpašnieku kopībai jāizmanto Dzīvokļa īpašuma likuma 14. pants, kurā sniegta informācija par zaudējumu atlīdzināšanu, kas nodarīti trešajai personai.

Piemēram, deviņstāvu mājā tiek mainīti stāvvadi, bet dzīvokļa īpašnieks devītajā stāvā atsakās ielaist meistarus. Rezultātā meistari jauno stāvvadu kaut kā pievieno vecajam cauruļu posmam. Bet pāriet aptuveni pusgads un sāk tecēt cauruļu savienojuma vieta. Avārijas rezultātā tiek applūdināti dzīvokļi līdz pat sestajam stāvam, kā arī kāpņu telpa. Salējuma dēļ dzīvokļos tiek sabojāts remonts, kāpņu telpā sāk lobīties krāsa, uz sienām parādās pelējums.



Šajā gadījumā mājai nodarītos zaudējumus apmaksās dzīvokļa īpašnieks – spītņieks, kurš atteicās reizē ar pārējiem nomainīt stāvvadus.

Mājas pārstāvji cels prasību tiesā, iesniedzot aktu par dzīvokļa īpašnieku atteikšanos mainīt stāvvada posmu savā dzīvoklī un kāpņu telpas remonta tami. Šos izdevumus piedzīs no vainīgā.

Tāpat šī īpašnieka dzīvoklī vairs neveiks stāvvadu remontdarbus. Pareizāk sakot, ja vecā caurule sāks tecēt vai plīstīs, to salabos, bet nevis par mājas kopējiem līdzekļiem, bet gan par dzīvokļa īpašnieka naudu. **K**

KO SAKA LIKUMS?

Dzīvojamās ēkas elementu vidējo kalpošanas laiku nosaka MK noteikumu Nr. 907 2. pielikums Konstruktīvo elementu, apdares un inženierietaišu vidējais kalpošanas ilgums. Šajā dokumentā ir noteikts atšķirīgs cauruļu un citu konstrukciju kalpošanas laiks dažādu kapitalitātes grupu mājām.

Padomju periodā celtās mājas galvenokārt atbilst IV un V kapitalitātes grupai, piemēram, 316., 318. un 119. sērijas augstceltnes ietilpst IV grupā, bet 103., 104., 464., 467. un 602. sērijas mājas V grupā.

Šajos noteikumos teikts, ka cinkoto aukstā ūdens cauruļu kalpošanas laiks sērijveida mājās ir 30 gadi, kas lielākoties jau ir beidzies. Savukārt daudzslāņu caurules kalpo 15–20 gadus, tāds pats kalpošanas laiks paredzēts plastmasas caurulēm.

Cinkotās karstā ūdens caurules jāmaina ik pēc 20 gadiem, bet, ja sistēmā nenotiek ūdens sagatavoša-

na, tad ik pēc 15 gadiem. Daudzslāņu un plastmasas karstā ūdens cauruļvadu kalpošanas laiks ir 15–20 gadi, bet melnā metāla caurulēm – 10 gadi.

Kas attiecas uz vecajām kanalizācijas caurulēm, to kalpošanas laiks ir 45 gadi. Mūsdienīgākas plastmasas caurules kalpo ilgāk – 70 gadus.

Dvieļu žāvētāji saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem kalpo vidēji 30 gadus.

Tiklīdz ir beidzies komunikāciju vidējais kalpošanas laiks jebkurā mājā, apsaimniekotājam ir pienākums organizēt tehnisko apsekošanu un nepieciešamības gadījumā veikt nolietoto cauruļu nomaiņu. **K**

„PALDIES MŪSU MĀJAS VECĀKAJAI!”



„Mūsu mājā Kaņiera ielā 14 šogad jau esam nomainījuši vienu virtuves stāvvadu komplektu 12 dzīvokļos. Augustā plānota vēl divu komplektu nomaiņa 24 dzīvokļos. Darbs notiek, pateicoties mūsu mājas vecākajai Tatjanai. Liels paldies!

Taču nesen uzzināju, ka daži kaimiņi atsakās nomainīt caurules. Iebilstot, ka būšot netīrs, puteklains un dzīvokļa remontu žēl! Es vēlos teikt tā: cienījamie kaimiņi, caurules mūsu mājā ir kritiskā stāvoklī, kanalizācijas sistēmas saturs vairs neaizplūst, bet pa revīzijas lūkām nonāk tieši pagrabā. Notekūdeņi tek pa kanalizācijas stāvvada ārpusi!

Jums tikai jāpriecājas, ka tiek piedāvāts remonts. Ja atteiksieties, stāvvadi citos dzīvokļos

tiks nomainīti jebkurā gadījumā un izrādīsies, ka jūs iemaksas par mājas apsaimniekošanu tiks izmantotas, lai uzlabotu apstākļus citiem dzīvokļu īpašniekiem. Vai to jūs vēlaties?

Ja žēlojat dzīvokļa remontu, tad iesaku padomāt, kas ar to notiks, ja plīsis kanalizācijas vai ūdensvada caurules. Nāksies mainīt ne tikai flīzes, bet arī uzbrīdušo laminātu, tapetes, iespējams pat mēbeles...” **K**

PERSONĪGA PIEREDZE



„Pagājušajā gadā mūsu mājā Rīgā, Dammes ielā 32 tika organizēta daļēja siltā un aukstā ūdens, kā arī kanalizācijas stāvvadu nomaiņa divstāvu dzīvokļu tualetēs,” stāsta Franciska.

Zinu, ka daudziem ir bail no šādiem darbiem, tāpēc vēlos dalīties pieredzē.

„Mūsu ģimene ļoti atbalstīja cauruļu nomaiņu, lai gan jau iepriekš zinājām, ka tas radīs papildu izdevumus. Visi stāvvadi mūsu dzīvoklī ir aizsegti ar rīgpīša sienām un noflīzēti. Santehniķi iepriekš ieradās pārbaudīt situāciju un pieprasīja, lai mēs paši atveram piekļuvi caurulēm. Neko nevarējām darīt, piezvanījām meistaram, kurš savulaik veica vannas istabas remontdarbus, un samaksājām par demontāžas darbiem un būvgružu izvešanu ap 100 eiro.

Meistari sāka mainīt stāvvadus dzīvokļos, kas atrodas pirmajos stāvos, un mēs jau iepriekš no kaimiņiem uzzinājām, ka tas ir ļoti puteklains darbs. Dzīvoklī viss tiek noklāts ar ļoti smalkiem celtniecības putekļiem, pat lietas, kas atrodas skapjos. Mēs, protams,

nolēmām sagatavoties un līdz noteiktajai dienai visas mantas no gaitena pārvietojām uz istabu, bet durvis aizklājām ar būvniecības plēvi, kas nopērkama veikalā *Depo*. Aplīmējām skapjus un pat sienas, bet... uzreiz atzišos, ka plānā plēve mums nepalīdzēja, putekļi iekļuva visur, pat kurpju kastēs. Iespējams, jālīmē izturīgāka polietilēna plēve, taču, to darot, neizbēgami pastāv risks sabojāt tapetes. Faktiskā stāvvadu nomaiņa ilga divas dienas. Pirmajā dienā bija ļoti trokšņains un netīrs, jo meistari saveda dzīvoklī caurules, lauza atvērumu griestos, lai savienotos ar dzīvokli stāvu augstāk. Starpstāvu pārsegumu necementē, bet aizpilda ar celtniecības putām. Nākamajā dienā meistari jau lauza apakšējo pārsegumu, lai pievienotos mūsu kaimiņu dzīvoklim. Šie darbi tika pabeigti diezgan ātri.

Trešajā dienā mēs ieraudzījām bojājumus. Atlikumi no celtniecības putām un citi netīrumi mūs nepārsteidza. Tikai bija nepatīkami konstatēt, ka, nomainot dvieļu žāvētāju vannas istabā, ir sasista viena flīze. Ar remontu vannas istabā nebijām rēķinājušies.

Kā negatīva pieredze jāatzīmē trokšņa līmeņa palielināšanās dzīvoklī aptuveni divas līdz trīs reizes. Acīm redzot jaunās plastmasas kanalizācijas caurules troksni vairs ne-

slāpē, tāpēc tagad dzirdam, kā kaimiņi noskalo tualetē ūdeni.

Teikšu tā, ja jūs vannas istaba nav nesen izremontēta, tad stāvvadu nomaiņa neatstās nepatīkamas sekas. Taču skaistuma cienītājiem būs jāveic remonts.

Sākumā cerējām iztikt ar demontētās gīpša sienas atjaunošanu, bet vajadzīgās flīzes neatradām. Rezultātā izremontējām tualeti.

Trokšņainās kanalizācijas problēma tika atrisināta, izveidojot caurulēm īpašu skaņas izolācijas slāni. Arī caurumu vannas istabas sienā, kas palika pēc dvieļu žāvētāja nomaiņas, esam kaut kā aizlāpījuši. Acīmredzot šogad jāremontē arī šī telpa.

Taču, lai kā arī būtu, esmu apmierināta ar cauruļu nomaiņu. Šis darbs gadiem ilgi dzīvokļu īpašniekiem bija kā Damokla zobens virs galvas. Periodiski sāka tecēt vecās sarūsējušās caurules. Vienā šādā gadījumā pirms trim gadiem mums nācās demontēt arī daļu no rīgpīša sienas. Tagad caurules ir jaunas un mēs guļam mierīgi.

Ja jūs mājā caurules vēl nav nomainītas, iesaku neaizsegt stāvvadus ar rīgpīsi. Labāk izveidot noņemamu paneli. Dzirdēts, ka to var piestiprināt ar magnētiem. Tā var ietaupīt tūkstošiem eiro.” **K**

„GRIESTI” PALIKA NEMAINĪGI, ZEMES BARONI NELAIMĪGI

Kāda būs maksa par īpašnieka zemes lietošanu no 2025. gada 1. janvāra?

„Zemes īpašnieki jau vairākkārt ir uzvarējuši Satversmes tiesā un parlamentam jau nācies pārskatīt likumu.”

Turklāt iedzīvotājiem jābūt gataviem vēl papildu rēķiniem no zemes īpašniekiem. Piemēram, par rēķinu izsniegšanu – jāmaksā 15 eiro gadā, savukārt par katru maksājuma kavējumu – 30 eiro.

Neskatoties uz to, zemes baroni ar jauno regulējumu ir neapmierināti un atkal vērsušies Satversmes tiesā.

Saeimai uzdots likumu pārskatīt

Atgādināsim, ka attiecībā uz īpašniekam piederošu zemi Tieslietu ministrija jau 2020. gadā ierosināja zemes nomas jēdzienu aizstāt ar zemes lietošanas tiesībām. Rezultātā visām mājām tika noteikta vienota maksa par īpašnieka zemes lietošanas tiesībām – 4% no zemes kadastrālās vērtības gadā. Iedzīvotājiem vairs nevajadzēja kaulēties ar zemes īpašnieku par izdevīgākiem procentiem. Zemes nomas līgums arī vairs nebija obligāta prasība. Pietika likumā noteikto summu pārskaitīt zemes īpašniekam.

Taču Latvijas zemju īpašnieki bija neapmierināti ar šādu pavērsienu. Zvērinātais advokāts **Normunds Šlitke**, pārstāvot viņu intereses, jau 2023. gadā norādīja, ka daudzi zemes īpašnieki ir spiesti bankrotēt, jo maksa 4% apmērā no kadastrālās vērtības nesedz viņu izdevumus. N. Šlitke norādīja, ka daļa dzīvokļu īpašnieku laikus nenokārto maksājumus par zemi, taču zemesgabala īpašniekam par to ir jāmaksā 1,5% īpašuma nodoklis. Arī gadījumos, kad visi mājas iedzīvotāji par zemes lietošanu maksā laikus, zemes īpašniekam pēc nodokļa nomaksas paliek ienākums tikai 2,5% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības. Un tas, pēc advokāta klientu domām, ir katastrofāli maz un nav uzskatāms par taisnīgu un samērīgu atlīdzību.

Marina MATROŅINA

Pagājušajā vasaras sesijā Saeima steidzamības kārtā pieņēma grozījumus likumā, kas noteic maksājuma apmēru par trešajai personai piederošas zemes lietošanu zem daudzdzīvokļu mājām. Pati maksa nav mainījusies – tā būs 4% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, tomēr pēc 2025. gada 1. janvāra atsevišķos gadījumos gaidāms būtisks kadastrālās vērtības pieaugums, kas palielinās maksu iedzīvotājiem.

KO NOSAKA LIKUMS?

Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada *Civillikuma* ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību.

38. pants.

Ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar šā likuma 14. panta pirmās daļas 1.–4. punktu, līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi būves īpašniekam uz likuma pamata ir lietošanas tiesības uz zemi, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi. Šāds likumisko lietošanas tiesību aprobežojums ir reālservitūts par labu būvei, kas ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts, un lietošanas tiesībām ir

piemērojami *Civillikuma* noteikumi par reālservitūtu, ciktāl šis likums nenosaka citādi.

Būves īpašniekam uz likuma pamata ir pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par zemes lietošanas tiesībām, kā arī segt maksāšanas paziņojuma izmaksas. Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 eiro gadā. Maksāšanas paziņojuma sagatavošanas un no-

sūtīšanas izmaksas gadā katrs būves īpašnieks (kopīpašnieks, dzīvokļa īpašuma īpašnieks) sedz 15 eiro apmērā. Ja dzīvojamā mājā lietošanas maksas samaksa tiek veikta ar pārvaldnieka starpniecību, maksāšanas paziņojums nosūtāms pārvaldniekam – viens paziņojums attiecībā uz visiem būves īpašniekiem (kopīpašniekiem, dzīvokļa īpašuma īpašniekiem). Būves īpašnieks un zemes īpašnieks var rakstveidā vienoties par citu lietošanas maksas un maksāšanas paziņojuma izmaksu apmēru. Šāda vienošanās nesaista nekustamā īpašuma ieguvēju, mainoties būves vai zemes īpašniekam.

Lietošanas maksa ir maksājama par katru ceturksni uz priekšu, ja būves īpašnieks un zemes īpašnieks nevienojas citādi. Pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par attiecīgo laiku atkrīt, ja zemes lietošanas tiesības nav bijis iespējams izmantot nepārvaramas varas dēļ. Maksāšanas paziņojuma izmaksas pēc tā saņemšanas sedz kopā ar nākamo lietošanas maksas maksājumu.

Ja ir iestājies lietošanas maksas samaksas nokavējums, parādnieks zemes īpašniekam atlīdzina katru kavēta maksājuma atgūšanas izdevumus 30 eiro apmērā, ja vien zemes īpašnieks pats nav vainojams

nokavējumā. Izdevumu atlīdzināšana neatbrīvo parādnieku no pienākuma atlīdzināt zemes īpašniekam radušos zaudējumus, ciktāl tie pārsniedz minētos izdevumus.

Ja normatīvie akti neparedz kārtību, kādā nosakāma lietošanā esošās zemes platība un robežas, to nosaka būves īpašnieks un zemes īpašnieks, rakstveidā vienojoties. Nosakot būves īpašnieka lietošanā esošās zemes platību un robežas, ņem vērā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas principus privatizējamām dzīvojamām mājām. Strīdus par lietošanā esošās zemes platību un robežām izšķir tiesa.

Zemes īpašnieki vērsās Satversmes tiesā, kas 2023. gada maijā atzina zemes lietošanas institūciju par Satversmei atbilstīgu, bet lēma, ka norma par nodevu 4% apmērā ir jāpārskata. Pēc Satversmes tiesnešu ieskata, Saeimai līdz 2024. gada 1. jūlijam likums jāpārskata tā, lai būtu panākts līdzsvars starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku tiesībām.

Problēmu atrisina, ieviešot papildu maksājumus

Tā kā Saeimai nebija iespējams izvairīties no Satversmes tiesas uzliktā pienākuma, tā līdz 2024. gada 1. jūlijam ieviesa kosmētiskus likuma grozījumus. Pēc Tieslietu ministrijas priekšlikuma zemes un dzīvokļu īpašnieku tiesības tika līdzsvarotas, ieviešot papildu maksu iedzīvotājiem. Kā jau minēts, zemes lietotāji tagad maksās zemes īpašniekiem par katru kavējuma gadījumu un paziņojumu nosūtīšanu.

– Atgādināšu, ka Satversmes tiesas galvenās pretenzijas bija balstītas uz to, ka Saeima iepriekšējā likuma redakcijā nav ņēmusi vērā zemes īpašnieku iespējamās izmaksas un riskus, – skaidro dzīvokļu īpašnieku un īrnieku biedrības Tauta pret zemes baroniem valdes loceklis **Vladimirs Tkačenko**. – Šo aspektu izdevās atrisināt, nosakot papildu maksājumus dzīvokļu īpašniekiem – parādniekiem.

Maksa pieaugs par 30%

Četrus procentus „griestu” saglabāšana diemžēl nenozīmē, ka dzīvokļu īpašnieki tiks paglābti no maksājumu kāpuma.

– No 2025. gada 1. janvāra Latvijā būs spēkā divas kadastrālās vērtības. Pirmā būs fiskālā, kas tiek aprēķināta, balstoties uz mājas, dzīvokļu un zemes tirgus vērtību 2012. gadā. Fiskālā kadastrālā vērtība tiks izmantota īpašuma nodokļu aprēķināšanai, – skaidro **Vladimirs Tkačenko**. Savukārt, lai aprēķinātu maksu par īpašnieka zemes lietošanu, tiks izmantota universālā kadastrālā vērtība, kas aprēķināta, ņemot vērā situāciju 2022. gadā. Daudzos gadījumos tā pārsniegs līdz šim izmantoto 2012. gada kadastrālo vērtību, turklāt var būt, ka daudzas reizes.

– Lai aizsargātu dzīvokļu īpašniekus no iespējamā zemes lietošanas maksas pieauguma, tas sadalīts četros posmos, – stāsta eksperts. – Katru gadu lietošanas maksa var palielināties ne vairāk kā par 30%, salīdzinot ar iepriekšējo gadu (un tas ir 4% – 5,2% – 6,7% – 8,8% līdz ceturtajā gadā sasniedz 11,4% – red. piezīme).

Ja normatīvie akti neparedz kārtību, kādā nosakāma lietošanā esošās zemes platība un robežas, un būves īpašnieks un zemes īpašnieks par to nav vienojušies, līdz prasības celšanai tiesā uzskatāms, ka būves īpašnieks lieto visu zemes vienību, uz kuras atrodas būve. Šāds pieņēmums nav piemērojams, ja ir acīmredzami skaidrs, ka visa zemes vienība nevar būt nepieciešama būves ekspluatācijai.

Ministru kabinets nosaka kārtību, kādā publiska persona īsteno zemes likumiskās lietošanas attiecības, un gadījumus, kuros publiska persona kā zemes īpašnieks vienojas par mazāku maksu, nekā likumā paredzēta, ar noteiktām būvju īpašnieku grupām vai dažādas klasifikācijas būvju īpašniekiem saskaņā ar šā panta otro daļu.

Vladimirs Tkačenko atzīst, ka arī pēc grozījumiem likumā joprojām ir daudz neskaidru vietu. Piemēram, nav skaidrs, kā tieši tika aprēķināti zemes lietošanas maksas „griesti” – 4% gadā. Savukārt Normunds Šlitke, pārrunājot minēto jautājumu, pauda, ka zemes īpašnieki varētu apmierināties ar maksu 5% gadā, bet ar nosacījumu, ka dzīvokļu īpašnieki maksā arī nekustamā īpašuma nodokli 1,5% apmērā no objekta kadastrālās vērtības.

Atpakaļ uz Satversmes tiesu!

Zemes īpašnieki nepadodas cīņā par savām tiesībām. Tiklīdz Valsts prezidents Edgars Rinkēvičs izsludināja likuma grozījumus, tā Satversmes tiesa saņēma pirmo dokumentu, kurā tika prasīts atzīt jaunās normas par antikonstitucionālām.

Prasību tiesā iesniedza zemes īpašniece **Gabriela Diāna Kaplāne**, kuras zemes īpašumos atrodas vairākas daudzdzīvokļu mājas. Kaplānes kundze apstrīd gan 4% „griestus” maksai par zemes lietošanu, gan paredzēto 30 procentu pieaugumu zemes lietošanas maksai laikā no 2025. līdz 2028. gadam.

Neaizmirsīsim, ka zemes īpašnieki jau vairākkārt ir uzvarējuši Satversmes tiesā un parlamentam jau nācies pārskatīt likumu. Tagad tiesa Saeimai skaidrojumu sagatavošanai ir devusi laiku līdz 24. septembrim.

Pēc vecās metodikas

Protams, galvenais jautājums joprojām ir – kāds būs maksājuma apmērs par zemi no 2025. gada 1. janvāra. Uz to atbildes nav, jo Zemes dienests nav pabeidzis universālo kadastrālo vērtību aprēķināšanu.

Apsaimniekošanas uzņēmumi Latvijā apliecināja, ka maksu par zemes lietošanu parasti dzīvokļu īpašniekiem izraksta reizi ceturksnī kā avansa maksājumu, tas ir, jūlijā iedzīvotāji saņem rēķinus par zemes lietošanu 2024. gada pēdējā kvartālā. Kas nozīmē, ka jau oktobrī būtu jāgatavo rēķini par zemes lietošanu 2025. gada pirmajā kvartālā pēc jaunās kadastrālās vērtības.

Taču pastāv liela varbūtība, ka oktobrī namu pārvaldes nevarēs iedzīvotājiem izrakstīt lielākus rēķinus, jo joprojām nezina zemesgabalu universālās kadastrālās vērtības lielumu. Tad šogad maksa tiks iekasēta pēc vecās metodikas, bet 2025. gada sākumā dzīvokļu īpašniekiem atsevišķos īpašumos būs pārrēķins 30% apmērā. **K**

Prasījumi par likumiskās zemes lietošanas maksas samaksu un ar to saistītajiem blakus prasījumiem noilgst triju gadu laikā.

[...]

42. pants.

[...]

Ja zemes likumiskās lietošanas tiesības attiecas uz dzīvojamās ēkas īpašniekiem un lietošanā esošās zemes kadastrālā vērtība 2025. gada 1. janvārī ir lielāka par tās 2024. gadā spēkā esošo kadastrālo vērtību, tai atbilstošais maksājums par zemes likumisko lietošanu no 2025. gada 1. janvāra līdz 2028. gada 31. decembrim katru gadu palielinās par 30 procentiem pret iepriekšējā gada maksājumu, līdz tiek sasniegts atbilstošais zemes likumiskās lietošanas maksas apmērs no aktuālās kadastrālās vērtības. **K**

IEDZĪVOTĀJI MAKSĀ 7-9 EIRO MĒNESĪ

Māju iedzīvotāji sākuši izmantot Altum aizdevumus, lai uz izdevīgiem procentiem izpirktu īpašnieka zemi

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumā teikts, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības lemt par īpašnieka zemes atsavināšanu par kadastrālo vērtību, turklāt bez zemes īpašnieka piekrišanas. Taču par zemi jāsamaksā divu gadu laikā. Tā kā reizēm summas var būt diezgan ievērojamas, rodas jautājums – kur ņemt nepieciešamos līdzekļus?

Attīstības finanšu institūcija *Altum* piedāvā iedzīvotājiem kredītu, lai izpirktu īpašnieka zemi daudzdzīvokļu mājām. Pirmie šādi līgumi jau noslēgti.

Piemēram, divas uzņēmuma *Saulkrastu namsaimnieks* apsaimniekošanā esošās daudzdzīvokļu mājas zemes iegādei izmantoja *Altum* aizdevumu.

Vienā gadījumā lēmumu par zemes iegādi pieņēmuši astoņu dzīvokļu mājas iedzīvotāji. Zemes gabala kopējās izmaksas bija 27 tūkstoši eiro, iedzīvotāji bija gatavi maksāt uzreiz 14 tūkstošus eiro, bet *Altum* aizdevums sasniedza 13 000 eiro. Ikmēneša maksājums mājai sastāda 70 eiro, kas ir nepilni 9 eiro no katra dzīvokļa.

Otrajā gadījumā zemi iegādājās 22 dzīvokļu mājas iedzīvotāji. Viņiem bija jāņem *Altum* kredīts par visu zemes gabala vērtību – 34 tūkstoši eiro. Tagad mājas iedzīvotājiem kredīta atmaksai katru mēnesi jāmaksā 190 eiro jeb aptuveni 9 eiro dzīvokļa.



Jāpiebilst, ka abi aizdevumi tika izsniegti uz 20 gadiem ar fiksētu likmi 2,9% gadā.

– Zemes iegāde īpašumā ļaus labiekārtot māju teritoriju, – skaidroja uzņēmuma *Saulkrastu namsaimnieks* pārstāvis **Alens Horsts**. – Vēlamies būtiski palielināt autostāvvietu skaitu, izveidot gājēju celiņus un atpūtas zonu, ierīkot apgaismojumu. Iedzīvotājiem ir svarīgi saprast, ka tagad zeme pieder viņiem un neviens viņiem vairs nevar diktēt noteikumus.

Arī finanšu institūcijā *Altum* uzskata, ka iedzīvotājiem ir izdevīgi izmantot aizdevumu zemes iegādei, jo tagad to izsniedz ar fiksētu procentu likmi, kas ir pat zemāka par pašreizējo EURIBOR likmi.



Plašāk par zemes iegādes programmu pastāstīja *Altum* Energoefektivitātes programmu nodaļas vadītāja **Leva Vermeniece**.

– **Kad Altum sāka piedāvāt aizdevumus zemes iegādei?**

– Šo programmu sākām īstenot pagājušajā gadā, lai palīdzētu to māju iedzīvotājiem, kam ir tiesības izmantot jauno likumu un izkļūt no piespiedu dalītājam īpašuma attiecībām, bet šobrīd nepietiek līdzekļu, lai samaksātu par zemesgabala izpirkšanu.

– **Cik lielu aizdevumu iedzīvotāji var saņemt, un kāds ir atmaksas termiņš?**

– Mazākā aizdevuma summa ir 10 000 eiro ar maksimālo termiņu 20 gadi.

– **Tagad aizdevumi tiek izsniegti ar gada likmi – 2,9%. Vai likme laika gaitā varētu palielināties?**

– Nē, aizdevuma likme ir fiksēta uz visu termiņu – tie ir 2,9% gadā. Pašlaik šīs programmas ietvaros iedzīvotājiem ir pieejami aptuveni 30 miljoni eiro.

– **Kas kļūst par aizdevuma nodrošinājumu?**

– No dzīvokļu īpašnieku puses aizdevuma nodrošinājums ir komercrīta uz prasījuma tiesībām, kas izriet no darījumiem starp pilnvaroto personu un dzīvokļu īpašniekiem.



– **Kas nepieciešams, lai māja saņemtu Altum aizdevumu?**

– Vispirms dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē vai aptaujas veidā (nesasaucot kopsapulci) ir jāpieņem lēmums, kurā par aizdevuma ņemšanu nobalso iedzīvotāju vairākums. Tālāk par atsavināmo zemes gabalu un tā izpirkšanas cenu būs jāpaziņo Valsts zemes dienestam. Visbeidzot, nepieciešams zvērētā tiesu izpildītāja akts par iedzīvotāju lēmumu izmantot izpirkuma tiesības.

– **Vai ir māju kategorijas, kurām Altum nav gatavs sniegt šādu aizdevumu?**

– Lai saņemtu kredītu, nepieciešams, lai mājas iedzīvotāju kopējie parādi par saņemtajiem pakalpojumiem nepārsniegtu 10% no visu pēdējo 12 mēnešu rēķinu summas. Galu galā iedzīvotājiem ir jāpierāda spēja atmaksāt līdzekļus, turklāt pie *Altum* var vērsties tikai pēc tam, kad māja ir saņēmusi vismaz vienu atteikumu no citas kredītiestādes. **K**

Uzziņa. Līdz 2023. gada 1. janvārim, kad stājās spēkā Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums, uz īpašniekiem piederošas zemes atradās 3544 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar 129918 dzīvokļiem. Aptuveni 30% šo māju atradās Rīgā, tāpat liels to īpatsvars ir Jūrmalā, Daugavpilī, Jelgavā un Ogrē. Plānots, ka 2024. gadā īpašnieka zemi varēs izpirkt aptuveni 100 mājas.

„APSAIMNIEKOŠANAS UZŅĒMUMĀ TIKAI SAKLIEDZA!”

Kā rīkoties, ja pēc dzīvokļa saliešanas apsaimniekotājs atsakās izsniegt aktu par konstatētajiem defektiem?

Liene VARGA

Savu problēmu avīzes redakcijai izklāstīja daudzdzīvokļu mājas iedzīvotājs no Rīgas Pļavnieku apkaimes Konstantīns Patrikejevs. No pirmā acu skata incidents šķiet pat banāls: viņa dzīvokli applūdināja augšstāva kaimiņi. Tā kā Konstantīna dzīvoklis ir apdrošināts, tad nekam nevajadzētu traucēt viņam iesniegt apdrošināšanas atlīdzības pieteikumu, saņemt kompensāciju par nodarīto kaitējumu un dzīvot vienā mierā. Tomēr dzīvokļa īpašniekam nācās pasvīst.

Konstantīns apgalvo, ka sākotnēji apsaimniekotājs atteicies sastādīt aktu par saliešanas faktu un nodarīto kaitējumu un kaimiņi nav piekrituši labprātīgi atlīdzināt nodarītos zaudējumus. Cietušais dzīvokļa īpašnieks vērsās pēc padoma pie žurnālistiem.

Tad nu tiksim skaidrībā ar sarežģīto situāciju – kā rīkoties, ja jūs dzīvoklis ir applūdināts, bet neviens nevēlas uzņemties atbildību?

„Ūdens plūda pa sienu”

Konstantīns rāda mums salietos griestus un sabojāto sienu. Kā dzīvokļa īpašnieks, tā viņa māte Valērija smagi nopūšas – bez remonta neiztikt.

– Kad tas notika?

– Pirms vairāk nekā mēneša desmitos vakarā uz griestiem pamanījām slapjumu – ūdens tecēja pa sienu, – stāsta Konstantīns. – Pirmā reakcija bija skriet augšā pie kaimiņa un noskaidrot noplūdes cēloni. Taču diemžēl kontakts ar kaimiņu neizdevās: viņš kategoriski atteicās atlīdzināt nodarītos zaudējumus, norādīja, ka nav vainojams avārijā, tāpēc negrasās maksāt. Zvanīju un gāju pie viņa ne reizi vien, bet vienīgā atbilde bija kategorisks atteikums. Kādā brīdī kaimiņš vienkārši pārtrauca kontaktēt. Tāpat nav izdevies vienoties ar mājas apsaimniekotāju. Nācās zvanīt policijai. Ko citu atlika darīt?

– Vai policija palīdzēja atrisināt problēmu?

– Godīgi? Nē! Policisti atbrauca, pastāvēja un aizgāja. Tik vien kā noteica: – Tā nav mūsu kompetence, sazinieties ar mājas apsaimniekotāju vai avārijas dienestu.

Sazinājos – un atkal rezultāts *apaļa nulle*. Ko man darīt? Mana mamma, dzīvokļa īpašniece Valērija Patrikejeva, uzreiz rakstīja iesniegumu mūsu mājas apsaimniekotājam – kooperatīvam DžīKS *Jubilejas*. Aprakstījām problēmas būtību un lūdzām apsaimniekotāju sastādīt aktu par saliešanas faktu, fiksēt bojājumu apjomu, lai to iesniegtu apdrošināšanas sabiedrībā, taču saskārāmies ar negaidītu apsaimniekotāju spītību.

– Kāds ir iemesls? Kā viņi to izskaidroja?

– No kooperatīva ieradās vesela delegācija, apskatīja salējuma vietu, bet rezultāta nekāda – pa-

kratīja galvas, novaidējās, kaut ko pierakstīja bločiņos un aizgāja. Taču neatstāja nekādu aktu par redzēto, neskatoties uz maniem vairākkārtējiem lūgumiem. Atteikuma iemeslu man nepaskaidroja. Un vairs nevēlējās ar mani sazināties – izdzirdot manu balsi tālrunī, vienkārši nolika klausuli. Tā kā tagad tikai jūs – žurnālisti –, esat mūsu vienīgā cerība.

Kāds ir īrnieka boikota iemesls?

Nolēmām noskaidrot, kāpēc apsaimniekošanas uzņēmums tik kategoriski atsakās izsniegt dzīvokļa īpašniekam aktu, kurā fiksētas salējuma sekas, ja jau dzīvokļa faktiskā apsekošana notikusi. Taču no kooperatīva *Jubilejas* saņēmām laikonisku atbildi:

– Nekādu komentāru nebūs.

Uz precizējošo jautājumu, kurš varētu izskaidrot ar precizēt šo lietu, kooperatīva *Jubilejas* pārstāve klusējot nolika klausuli un uz turpmākajiem zvaniem neatbildēja (patiesības labad piebildīsim, ka cietušajam īpašniekam aktu par konstatēto salējumu vēlāk tomēr izsniedza).

Ko saka kaimiņš?

Konstantīna augšstāva kaimiņš Genādijs atbild uz zvanu, nenoliek klausuli un neatsakās no komentāriem. Viņš laipni paskaidro, ka negadījums patiešām noticis un noplūdes avots, kā tika noskaidrots, patiešām atradās viņa dzīvoklī:

– Laime, ka tajā dienā biju mājās. Pie manis ieradās santehniķis no kooperatīva, apskatīja bojājumu un secināja, ka noplūde radusies no stāvada, kas ir visas mājas kopīpašums. Santehniķis

tur kaut ko aizsmērēja, lai apturētu teci. Taču stāvvadam ir nepieciešams nopietns remonts. Tātad apakšējā stāva kaimiņa uzbrukumi man ir nepamatoti – stāvvads ir kopīpašums, par tā stāvokli atbildīgs mājas apsaimniekotājs. Tātad man nav jākompensē kaimiņiem plūdu radītie zaudējumi.

– Vai par to informējāt cietušos?

– Tieši to es centos darīt zināmu cietušajiem kaimiņiem, kad viņi nepārtraukti zvanīja un pieprasīja zaudējumu atlīdzināšanu. Taču kontakts mums neveidojās: sazināšanās notika paceltā balsī, neviens nevēlējās manī klausīties – pēc katra zvana ar prasību atmaksāt zaudējumus, kaimiņš uzreiz nolika klausuli un manus argumentus dzirdēt viņam nebija interesanti. Es visu saprotu, notika negadījums, cilvēki ir stresā, taču kāda jēga saziņai paceltā balsī – Jūs mūs salējāt, jums arī jāmaksā!

Kad vajadzēja ierasties kooperatīva komisijai, es apzināti visu atliku, lai varētu būt mājās. Taču diemžēl neviens uz manu dzīvokli neatnāca – visu dienu gaidīju veltīgi.

Tikmēr plūdos cietušie Patrikejevi stāsta, ka naudu no kaimiņa neprasot, jo viņu dzīvoklis ir apdrošināts sabiedrībā *BTA*.

– Mēs vēlamies saņemt naudu no apdrošinātāja, – saka Konstantīns Patrikejevs. – Bet šādā gadījumā, cik saprotu, ir vajadzīgs akts par dzīvokļa saliešanu, ko izsniedz apsaimniekotājs. Bet nekāda akta nav...

Apdrošināšanas kompānija: „Nemiet lietu savās rokās!”

Apdrošināšanas sabiedrībā *BTA* mums paskaidroja, ka, lai saņemtu atlīdzību, tik tiešām ir nepieciešams akts par dzīvokļa saliešanu.

– Taču saņemt šo aktu tieši no apsaimniekotāja nav obligāti. Ja pārvaldnieks atsakās noformēt dokumentu, dzīvokļa īpašnieks var vērsties pēc palīdzības pie kaimiņiem. Tikai noteikti jāielāgo, ka akts par dzīvokļa saliešanu jāparaksta diviem lieciniekiem. Šādu aktu var sastādīt brīvā formā, cietušais to var izdarīt pats. Šajā dokumentā jābūt situācijas aprakstam, tas ir, negadījuma sekām, jānorāda datums, liecinājušo kaimiņu vārdi un viņu paraksti. Arī kaimiņiem

jānorāda, no kuriem dzīvokļiem viņi ir. Ja ir negadījuma seku fotogrāfijas un protokols, ar to pilnīgi pietiek, lai sazinātos ar apdrošināšanas kompāniju, kurai būtu jāsak lieta par noplūdināšanas gadījumu.

Par laimi Konstantīnam Patrikejevam nevajadzēja izvēlēties minēto alternatīvo ceļu. Pirms šī materiāla publicēšanas viņš piezvanīja un pateicās par mūsu iejaukšanos:

– Neticēsiet, bet kooperatīvs mums izsniedza aktu par applūdināšanu, un tagad bez problēmām varam sazināties ar apdrošināšanas kompāniju.

Kā rīkoties, ja klients nav apdrošināts?

Līdzīgs gadījums notika arī Rīgā, Kurzemes prospektā 108A. Dzīvokļa saimniece Elīna stāstīja, ka augšstāva kaimiņi viņu applūdinājuši:

– Augšējā dzīvokļa saimnieku nebija mājās, taču izdevās sazināt viņu radnieku ar rezerves atslēgu. Tādā veidā varējām atslēgt ūdeni un tecēšana beidzās. Situāciju sarežģī tas, ka mans dzīvoklis nav apdrošināts. Es vēlētos saņemt zaudējumu atlīdzību vai nu no kaimiņiem, vai apsaimniekotāja, bet kooperatīvs *Lāčplēsis* atsakās izsniegt aktu par dzīvokļa saliešanas faktu. Kā man rīkoties? – interesējas Elīna.

– Kā kooperatīva administrācija pamatoja atteikumu?

– Kooperatīva darbinieki atbildēja, ka neformē aktu, jo mans dzīvoklis neesot apdrošināts, lai es pieaicinot neatkarīgus ekspertus. Bet kāda starpība, vai man ir apdrošināšanas kompānijas polise vai nav? Es jau zinu, ka applūšana bija augšējā dzīvokļa iedzīvotāju vaina. Man ir visas tiesības prasīt, lai man izmaksā kompensāciju, bet tam nepieciešams mājas apsaimniekotāja izsniegts akts.

Būs akts, bet tikai par naudu

– Vai mājas pārvaldnieki pārkāpj likumu, atsakoties dzīvokļu īpašniekiem sastādīt aktu par dzīvokļa saliešanu?

Uz mūsu jautājumiem atbild Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Ģirts Beikmanis:

– Lielākā daļa apsaimniekotāju šādos gadījumos ir pretimnākoši un neatsaka iedzīvotājiem noformēt aktu par negadījumu. Taču pēdējā laikā daudzi pārvaldnieki par šādu aktu sastādīšanu sākuši prasīt papildu samaksu. Ir iedzīvotāji, kuri principā nevēlas maksāt par aktu un sūdzas, ka apsaimniekošanas uzņēmums izvairās no akta sastādīšanas. Patiesībā tas atsakās to darīt bez maksas.

„Pēdējā laikā daudzi pārvaldnieki par šādu aktu sastādīšanu sākuši prasīt papildu samaksu. Ir iedzīvotāji, kuri principā nevēlas maksāt par aktu un sūdzas, ka apsaimniekošanas uzņēmums izvairās no akta sastādīšanas. Patiesībā tas atsakās to darīt bez maksas.”



Vislabāk ir vienoties ar savu kaimiņu

– Vai tiešām iedzīvotāji paši var sastādīt šādu aktu? Vai tas tiks uzskatīts par pilntiesīgu juridisku dokumentu?

– Protams, iedzīvotāji paši var sastādīt protokolu par šādu negadījumu. Taču ir svarīgas atsevišķas nianšes, piemēram, kā plānots pierādīt, ka ir ciesti zaudējumi? Jāsaprot, ka, sastādot aktu, nepietiks ar tekstu: „Es, dzīvokļa īpašnieks, ar šo paziņoju, ka man dzīvoklī ir slapja siena.” Patiesībā, ne dzīvokļa īpašnieks, ne kaimiņi – liecinieki, kas parakstīs šo aktu, nevar zināt, kas ir konkrētā salējuma cēlonis. Tātad, sastādot aktu saviem spēkiem, tik un tā ir svarīgi noskaidrot, kāds ir konstatētās situācijas cēlonis.

– Kā to izdarīt?

– Pieņemsim, ka augšējā dzīvokļa īpašnieki applūdināja dzīvokli stāvu zemāk. Ja abi īpašnieki piekrīt šo faktu fiksēt, sastādot un parakstot aktu, domāju, ka to akceptēs gan apdrošināšanas kompānija, gan tiesa, ja tāda nepieciešamība radīsies.

Ja apsaimniekošanas uzņēmums ignorē...

– Ko darīt, ja kaimiņš pie noplūdes nav vainojams, bet, piemēram, salējuma cēlonis ir koplietošanas stāvvada plīsums?

– Ja apsaimniekošanas uzņēmuma pārstāvis šādas avārijas gadījumā pēc iedzīvotāju lūguma nereaģē uz izsaukumu un atsakās noformēt aktu, tad likuma ietvaros var rīkoties paši dzīvokļa īpašnieki. Piemēram, viņi var atvērt palīgtelpas – šahtas koplietošanas telpās, un iespēji robežās papildināt noteikt, kur ir avārijas vieta un no kurienes plūst ūdens. To visu vēlams nofilmēt un aprakstīt aktā. Pamatojoties uz šādiem pierādījumiem, var celt prasību pret apsaimniekošanas uzņēmumu vai negadījumā vainīgajiem kaimiņiem.

– Vai ir būtiski, vai cietušā īpašnieka dzīvoklis ir apdrošināts?

– Nav svarīgi, vai īpašums ir apdrošināts. Gadījumos, kad bojātais dzīvoklis ir apdrošināts, apdrošināšanas kompānija vispirms izmaksā atlīdzību tā īpašniekam, bet pēc tam vērs reversa prasību par naudas atgūšanu no patiesā negadījuma vaininiekā, piemēram, no augšējā dzīvokļa īpašnieka vai apsaimniekošanas uzņēmuma (ja avārijas cēlonis bijis mājas koplietošanas komunikāciju sliktais stāvoklis). Ja dzīvoklis nebūs apdrošināts, pašiem iedzīvotājiem būs jāvēršas tiesā pret vainīgajiem saliešanā.

Risinām problēmu draudzīgi

– Vai kaimiņi var atrisināt jautājumu draudzīgi, nevērsoties tiesā?

– Noteikti. Lūk, īsais darbības algoritms konkrētajam gadījumam: ja dzīvokļa īpašnieks ierauga, ka griesti ir applūduši, labāk nekavējoties doties pie kaimiņa, lai noskaidrotu noplūdes cēloni. Ja kaimiņš apstiprina, ka tecējusi viņa veļas mašīnas vai pārplūdusi vanna, vai noticis cits negadījums, strīdam praktiski nav pamata. Abi kaimiņi sastāda aktu brīvā formā, aprakstot situāciju un tās cēloni, un vienojas par zaudējumu atlīdzību.

– Cik man zināms, maksa par akta sastādīšanu applūdināšanas gadījumā svārstās no 10 līdz 40 eiro. Vai tā jāmaksā sabojātā dzīvokļa īpašniekam vai saliešanā vainīgajam kaimiņam?

– Situācijās, kad mājas apsaimniekotājs prasa samaksu par protokola sastādīšanu, jo tas ir saistīts ar konkrētām izmaksām, – viņam jābrauc uz apsekošanu, jātērē laiks, benzīns utt., cietušā dzīvokļa īpašniekam tomēr nebūs jāmaksā no savas

kabatas, jo apdrošināšanas kompānija cietušajam atlīdzina visus zaudējumus, tai skaitā arī mājas apsaimniekotāja pieprasīto maksu par akta sastādīšanu. Turklāt, kas būtiski, nav svarīgi, vai pie noplūdināšanas ir vainīgs augšstāva kaimiņš, vai kāds no dzīvokļa vēl augstāk.

Kurš tieši ir saliešanas vaininieks?

– Kā noteikt, kādos gadījumos salējuma vainojams augšstāva dzīvokļa īpašnieks, bet kādos gadījumos zaudējumi jāsedz apsaimniekotājam?

– Ja dzīvoklī noticis salējums no augšas un to izraisījis augšstāva dzīvokļa iekšējās ūdensapgādes komunikāciju bojājums (visas caurules un pieslēgumi, kas atrodas aiz ūdens noslēgventiļa – *red. piezīme*), tad šī dzīvokļa īpašnieks atbildīgs par kaitējumu, ko tas nodarījis. Savukārt, ja salējuma cēlonis ir stāvvadu vai citu koplietošanas komunikāciju bojājums, tad atbildīgs par sekām ir apsaimniekošanas uzņēmums. Jo apsaimniekotājam ir jāuzrauga mājas cauruļvadu stāvoklis un operatīvi jāinformē dzīvokļu īpašnieki par remontdarbu nepieciešamību. Ja mājas apsaimniekotājs savus pienākumus pilda slikti, neorganizē remontdarbus un laikus nepievērš iedzīvotāju uzmanību briesmīgajām problēmām, tad viņam jābūt gatavam atbildēt par savu bezdarbību un atlīdzināt radušos zaudējumus.

Tomēr gadās situācijas, kad mājas pārvaldnieks pat vairākas reizes ir informējis dzīvokļu īpašniekus: „Jūsu mājas vecums sasniedzis 60 vai pat 70 gadus, visu komunikāciju kalpošanas laiks jau sen pārsniedzis normatīvos noteikto, tādēļ ir pēdējais

laiks mainīt ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas, lūdzu pieņemiet lēmumu šajā jautājumā.” Ļoti bieži dzīvokļu īpašnieki uz šādiem brīdinājumiem nereaģē vai balso pret remontu, jo nav uzkrāti nepieciešamie līdzekļi. Šajā gadījumā tiek uzskatīts, ka saliešanā vainojams nevis apsaimniekotājs, bet gan pati šīs mājas dzīvokļu īpašnieku kopība.

– Kā tā?

– Ja dzīvokļu īpašnieki laicīgi nav sakrājuši pietiekami daudz līdzekļu savu laiku nokalpojušo komunikāciju remontam, un, plīstot sarūsējušas caurules posmam, kādam dzīvoklim nodarīti nopietni bojājumi, tad šī dzīvokļa remontam var nākties izdalīt līdzekļus no mājas uzkrājumu fonda.

– Vai var gadīties, ka mājas pārvaldnieks zina, ka ir vainojams stāvvadu sliktajā stāvoklī, un tāpēc atsakās sastādīt aktu salieto dzīvokļu īpašniekiem?

– Man grūti komentēt, kāpēc mājas pārvaldnieks tā dara. Ja tas darbojas godprātīgi un jau iepriekš ir brīdinājis īpašniekus par stāvvadu avārijas stāvokli, tad saliešanā nav vainojams un aktu var sastādīt pavisam mierīgi. Ja mājas pārvaldnieks apzināti izvairās no akta sastādīšanas, nevēloties maksāt zaudējumu atlīdzību, tad iedzīvotāji vienkārši ies citu ceļu: paši sastādīs aktu un iesniegs to apdrošināšanas sabiedrībā vai cels prasību tiesā.

Ja nu vienkārši uzlauzt durvis?

– Kā rīkoties, ja caurules plīsums noticis dzīvoklī, kura īpašnieki ir atvaļinājumā vai devušies komandējumā? Zvanīt policijai? Pieprasīt, lai dzīvokli atver piespiedu kārtā?

– Policija šajā gadījumā nepalīdzēs. Vispirms par negadījumu jāziņo mājas apsaimniekotājam, un viņam jābrūpējas par dzīvokļa īpašnieku radīto meklēšanu. Iespējams, ka īpašnieki pirms aizbraukšanas rezerves atslēgu komplektu ir atstājuši kaimiņiem, un tā izdosies atvērt dzīvokli bez liekiem zaudējumiem. Tas ir vissaprātīgākais risinājums. Šobrīd tiek virzīti likuma grozījumi, kas dzīvokļa īpašniekam uzliktu par pienākumu prombūtnes laikā atstāt mājas pārvaldniekam savu kontaktinformāciju. Piemēram, vismaz e-pasta adrese jau atrisinātu milzum daudz problēmu.

Piebildīšu, ka reizēm gadās situācijas, kad par avāriju atbildīgais kaimiņš apzināti neatver durvis, nevēloties uzņemties atbildību.

– Kā rīkojas pārvaldnieks, ja ir aizdomas par nelaimes gadījumu? Piemēram, cilvēks gāja vannā, bet viņam palika slikti ar sirdi...

– Ja kaimiņiem ir aizdomas, ka viņu augšstāva kaimiņš nevarēja nekur aiziet, ja viņu tikko redzēja vai dzirdēja, kā viņš staigā pa dzīvokli, un tad pēkšņi viss apklusā, un cilvēks nereaģē uz durvju zvanu, tad, protams, ir jāpieņem lēmums zvanīt policijai un lūgt atvērt dzīvokli. Piebilde, ka mēs, apsaimniekotāji, pirms laužam vaļā dzīvokļa durvis, cenšamies apzināt visas iespējas, lai dzīvokli varētu iekļūt, nodarot mazākus zaudējumus iedzīvotājiem. Vislabākais, ja izdodas atvērt ar atslēgu. Protams, var būt ārkārtas situācija – kad pēc iespējas ātrāk jāsauc policiju, jāiekļūst dzīvoklī, lai, atslēdzot ūdeni, glābtu cilvēkus. Tomēr, konsultējoties ar policiju, vajag izsvērt visus plusus un minusus, lai neattaptos situācijā, kad vislabāko nodomu vadīti atverat kaimiņu dzīvokli un secināt, ka viņi nedēļas nogalē aizbraukuši uz vasarnīcu. Ļoti rūpīgi jāpadomā, vai ir vērts atvērt svešu īpašumu. Varbūt prātīgāk uz kādu laiku vienkārši noslēgt ūdeni visā stāvvadā un pēc tam ar apdrošināšanas kompānijas starpniecību vai tiesas ceļā piedzīt no vainīgā kaimiņa zaudējumus. **K**

„Man grūti komentēt, kāpēc mājas pārvaldnieks tā dara. Ja tas darbojas godprātīgi un jau iepriekš ir brīdinājis īpašniekus par stāvvadu avārijas stāvokli, tad saliešanā nav vainojams un aktu var sastādīt pavisam mierīgi.”

„MANI ATSTĀJA BEZ SILTA ĒDIENA!”

Par kādiem grēkiem cilvēkam var atslēgt gāzi?
Pamācošs stāsts no Rīgas

O. BLUKIS

Likumu nezināšana neatbrīvo no atbildības, un gāzes skaitītāja uzstādīšanas noteikumu nezināšana var novest pie tā, ka dzīvoklī tiek atslēgta gāze. Sekas ir dzīve bez karsta ēdiena. Taču var gadīties arī tā, ka skaitītāju nepareizi uzstādījis... pats uzņēmums *Latvijas gāze*. Kā rīkoties šajā gadījumā?

Atstāja bez gāzes!

Ar avīzes redakciju sazinājās seniore, otrās grupas invalīde **Ludmila Zaharēviča**. Slimības – cukura diabēta – dēļ karsts ēdiens viņai jāēd četras reizes dienā. Taču, rodoties sarežģītai situācijai, šo ārstu rekomendāciju izpildīt ir kļuvis apgrūtinotī, – uzņēmums *Gas* ir pārtraucis gāzes piegādi Ludmilas dzīvoklim.

– Mēs ar vīru dzīvojam daudzdzīvokļu mājā Dammes ielā 28, Rīgā. Kādu dienu pamanījām paziņojumu, ka mājā tiks pārbaudītas gāzes iekārtas, tādēļ iedzīvotājiem lūgums atvērt durvis inspektoriem, – stāsta Ludmila. – Mēs ar vīru nospriedām, ka šāda pārbaude ir mūsu pašu interesēs, un, kad inspektori ieradās mājā, atvērām durvis, nebaudoties no sekām.

Pēc pārbaudes *Gas* darbinieki senioru pārim izsnieguši dokumentu, kurā teikts, ka ar gāzes iekārtu viņu dzīvoklī viss ir kārtībā. Taču jau nākamajā dienā Ludmilas dzīvoklī atkal ieradusies *Gas* tehniķi, paziņojot, ka gāzes skaitītājs ir uzstādīts nepareizā vietā – pārāk tuvu gāzes vadam, tieši virs gāzes plīts, noplombēja skaitītāju un... atslēdza dzīvoklim gāzes padevi.

„Paši uzstādījāt – paši arī atbildiet!”

Ludmila apgalvo, ka gāzes skaitītāju viņu dzīvoklī konkrētajā vietā uzstādījis...uzņēmuma *Latvijas gāze* pārstāvis pirms 30 gadiem, kad gāzes skaitītāji uzstādīti visos dzīvokļos mājā.

– Taču tagad mums paziņoja, ka esot jāizsauc uzņēmuma meistars, kurš skaitītāju pārvietos. Uz jautājumu – kur tieši, – saņēmu atbildi, ka meistars pats zināšot, – stāsta Ludmila. – Vienīgā problēma ir tā, ka skaitītāja pārvietošana un uzstādīšana citā vietā izmaksā aptuveni 185 eiro. Mums ar vīru tā ir liela nauda, un mēs negrasāmies to maksāt par kļūdas labošanu, kuru pirms 30 gadiem pieļāvis uzņēmuma *Latvijas gāze* darbinieks.

Būtiska informācija!

Uzņēmums *Gas* turpina aktīvi paplašināt savu dabasgāzes sadales sistēmu. Pēdējo trīs gadu laikā izbūvēti gāzes sadales vadi Carnikavas novadā, bet šajā gadā plānots turpināt darbus Kalngalē.

Gāzes pieslēgums ir nodrošināts iedzīvotājiem, kuru īpašumi atrodas:

- Kalmju ielā, Vārpu ielā, Rudzu ielā, Brīnumu ielā, Druvas ielā un Magoņu ielā Carnikavā;
- Vētras ielā, Violu ielā, Menclaveru ielā, Mencu ielā un Zaļenieku ielā Garupē;
- Kondora ielā, Kolibri ielā, Erickiņu ielā un Rimuļu ielā Kalngalē.

Šogad gāzes vadus plānots ievilkt arī iedzīvotājiem, kuru īpašumi Kalngalē atrodas Fazānu ielā, Bērziņu ielā un Strausu ielā.

Gāzes atslēgšanai ir cēlonis...

Lūdzām a/s *Gas* Reģionālās vadības nodaļas vadītāja vietnieku **Aleksandru Broku** paskaidrot mūsu lasītājam, kādēļ gāze tika atslēgta un kur pareizi novietot gāzes skaitītāju.

– Gāzes skaitītāja uzstādīšana nepareizā vietā nav pieļaujama tādēļ, ka var sabojāt mērierīci, tas nav droši, var ietekmēt rādījumu pareizību un palielināt gāzes noplūdes risku, – skaidro Aleksandrs Broks. – Jūsu lasītājas dzīvoklī gāzes skaitītājs tika uzstādīts virs gāzes plīts, tas uzskatāms par pārkāpumu. Saskaņā ar standartu horizontālajam attālumam no gāzes plīts līdz mērierīcei jābūt vismaz 0,2 m, ja vien ražotājs nav norādījis citu attālumu.

– Kas vēl varētu būt par pamatu gāzes atslēgšanai?

- lemeslu ir daudz
- Neatļauta dabasgāzes izmantošana bez skaitītāja.
- Avārijas situācija.
- Ugunsgrēks.
- Gāzes piegādes līguma trūkums.
- Parāds.
- Patvaļīga gāzesvadu rekonstrukcija.
- Plombējuma trūkums vai defekts.
- Mehāniski bojāts skaitītājs ar redzamām neatļautas ietekmēšanas pēdām.
- Bojāta gāzes iekārta vai nesankcionēta iekārta nomaiņa bez saskaņošanas ar uzņēmumu *Gas*.

„Pieslēdziet gāzes padevi!”

– Cik maksā gāzes pieslēguma atjaunošana?

- Gāzes piegādes atjaunošanas cena ir atkarīga no veiktajiem darbiem
- Piegādes atjaunošana ar metināšanas darbiem iekšējā tīklā maksā 183,23 eiro.
- Piegādes atjaunošana, noņemot izolējošo blīvi pie skaitītāja ievada, – 34,42 eiro.



- Piegādes atjaunošana, noņemot izolējošo blīvi pie skaitītāja ievada un pieslēdzot gāzes plīti (pakalpojuma maksā nav iekļauta elastīgās pieslēgumcaurules cena) – 44,65 eiro.

Atkarībā no situācijas var rasties papildu izmaksas par materiāliem, detaļām un rezerves daļām, kas nav iekļautas pakalpojuma cenā.

„Aizliegtās vietas”

– Kur vēl ir aizliegts uzstādīt gāzes skaitītāju?

- To nedrīkst darīt:
- vietās, kur horizontālais attālums no gāzes plīts līdz skaitītājam ir mazāks par 0,2 m, ja ražotājs nav norādījis citu attālumu;
- slēgtā nišā vai skapī, kurā nav augšējās un apakšējās ventilācijas atveres vismaz 5 cm platumā;
- vietās, kur nav iespējams ērti apsekot skaitītāju un, ja nepieciešams, to nomainīt;
- vietās, kur skaitītāja rādījumu nolasīšana nav iespējama vai ir apgrūtināta.

„Noteikumi nav mainījušies”

– Mūsu lasītāja apgalvo, ka skaitītāju viņai savulaik uzstādījuši uzņēmuma *Latvijas gāze* meistari.

– Ziniet, 30 gadu laikā gāzes skaitītāju un gāzes iekārtu uzstādīšanas noteikumi nav mainījušies. Iespējams, lietotāja pārvietojusi nevis gāzes skaitītāju, bet gan gāzes plīti uz ērtāku vietu, tajā brīdī noņemot vērā gāzes iekārtu izvietošanas nosacījumus.

Nepareizi uzstādīta gāzes skaitītāja radītās sekas:

- nepareiza patēriņa uzskaitē;
- gāzes iekārtas un skaitītāja bojājumi;
- dabasgāzes noplūdes un sprādziena draudi.

Soda vietā – rēķins!

– Kāds sods būs jāmaksā, ja iedzīvotājs gāzes skaitītāju pārvietojis pats vai uzticējies to izdarīt nekvalificētam meistaram?

– *Gas* neuzliek sodu, taču atslēdz gāzes padevi, jo pavaļīga skaitītāja pārvietošana ir uzskatāma par nelikumīgu darbību. Skaitītāju pārvietot atļauts tikai sertificētam *Gas* darbiniekam vai cita sertificēta uzņēmuma darbiniekam, ja viņam ir atļauja veikt ar gāzes bīstamību saistītus darbus. Ja lietotājs izvēlas cita uzņēmuma pakalpojumus, darbi jāsaņem ar *Gas*, bet noteiktu darbu veikšanas laikā *Gas* pārstāvim jābūt klāt.

Ņemiet vērā, ka tikai *Gas* pārstāvim ir tiesības pārtraukt vai atjaunot dabasgāzes padevi, ieskaitot skaitītāja un tam uzstādīto plombu noņemšanu vai uzstādīšanu.

– Cik ātri cilvēkam vajadzētu pārvietot gāzes skaitītāju?

– Nav noteikts termiņš. Taču klientam ir jāzina, ka dabasgāzes padeve netiks atjaunota, kamēr skaitītājs netiks uzstādīts atbilstīgi normatīvu prasībām.

– Vai *Gas* speciālisti var sodīt cilvēku, ja viņa dzīvoklī esošajam skaitītājam nav brīvas piekļuves?

– *Gas* nav pilnvarots sodīt gāzes lietotājus, un sods netiek izmantots. Ja mūsu darbinieki atklāj neatbilstības, kas var izraisīt negadījumu, ugunsgrēku vai kā citādi radīt draudus drošai dabasgāzes lietošanai, dabasgāzes padeve nekavējoties tiek pārtraukta un tiek sastādīts pārkāpuma protokols.

– Vai *Gas* speciālisti var sodīt cilvēku, kurš atsakās atvērt dzīvokļa durvis apsekošanai vai citu pārbaužu veikšanai?

– Saskaņā ar MK noteikumiem Nr. 78 iedzīvotājam ir pienākums nodrošināt sadales sistēmas operatoram piekļuvi dabasgāzes apgādes sistēmai. Atteikšanās izpildīt šo prasību sadales sistēmas operatoram dod tiesības nekavējoties pārtraukt gāzes piegādi.

Runājot par sodu tā tradicionālajā izpratnē, pašvaldības policijai ir tiesības sodīt par Ministru kabineta noteikumu prasību neievērošanu. Gadījumos, kad klients nereaģē uz zvaniem, vizītiem vai vēstulēm, *Gas* darbinieki zvina pašvaldības policijas pārstāvjiem, lai fiksētu pārkāpuma faktu. Policija šādā gadījumā var uzlikt naudas sodu līdz 30 eiro. **K**