

Darīsim KOPĀ!

KĀ IZVEST PASTAIGĀ SUNI?

Rīgas māju pagalmos parādījušās aizlieguma zīmes.
Iedzīvotāji neizpratnē

6. lpp.

„VĒLAMIES PĀRLIECINĀTIES, VAI REMONTS IR PAVEIKTS!”

6. lpp.

Kā panākt, lai mājas iedzīvotāju pilnvarota
persona varētu piedalīties remontdarbu nodošanas
un pieņemšanas akta parakstīšanā?

№1 (197), marts 2025

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

MĀJU SILTINĀŠANAI – 172 MILJONI EIRO!

Latvijā sākas jauna
renovācijas programma.

Kas jādara, lai piedalītos?

3., 8. lpp.

4.–5. lpp.

„MUMS VĒL DAUDZ DARBA!”

Slavenās mājas Kaļķu ielā 2 iedzīvotāji pirms trim mēnešiem
izvēlējās citu pārvaldnieku: kas ir mainījies?



„GATAVOJIET 150 EIRO!”

Dzīvokļu īpašniekiem būs pienākums uzstādīt jaunus karstā ūdens skaitītājus ar attālinātās nolasīšanas funkciju: kad šis pienākums kļūs obligāts, vai gaidāmas pārbaudes, vai pārkāpējus gaida sods?



A. ŠEVČENKO

Ministru kabinets ir izlēmis, ka iedzīvotājiem Latvijā ir pārāk maz rūpju un tādēļ pieņemts lēmums: turpmāk individuālie karstā ūdens patēriņa skaitītāji dzīvokļos drīkstēs būt tikai attālināti nolasāmi. Vienas šādas elektroniskās ierīces izmaksas svārstās no 70 līdz 100 eiro.

Uz iedzīvotāju rēķina

Valdība nesēn pieņēma grozījumus noteikumos Nr. 730 „Ekspluatējamu ēku energoefektivitātes minimālās prasības”. Šo māju grupā loģiski ietilpst viss dzīvojamais fonds mūsu valstī.

Jaunā prasība galvenokārt skar ūdens patēriņa skaitītājus dzīvokļos. Ministru kabinets apstiprināja Ekonomikas ministrijas izstrādāto priekšlikumu lielāko daļu ūdens patēriņa skaitītāju aprīkot ar attālinātās nolasīšanas sistēmām. Protams, par pašu dzīvokļu īpašnieku līdzekļiem.

Vai katram dzīvokļa īpašniekam pašam jāiegādājas jaunie elektroniskie skaitītāji? Cik ilgi vēl atļauts lietot ierastos – mehāniskos ūdens skaitītājus? Kādas sekas gaida īpašnieku, kurš izlems ignorēt Ministru kabineta noteikumu grozījumus?

Uz jautājumiem atbild Rīgas pārvaldnieku asociācijas priekšsēdētājs Igors Trubko.

Gatavojamies 12. oktobrim!

– Cik ilgu laiku valdība devusi iedzīvotājiem, lai uzstādītu attālināti nolasāmos skaitītājus?

– Noteikumos ir iezīmēti divi svarīgi datumi: 2025. gada 12. oktobris, – datums, līdz kuram dzīvokļu īpašniekiem atļauts uzstādīt jebkādu skaitītāju, arī tos, kuriem nav attālinātās nolasīšanas funkcijas. Un 2027. gada 1. janvāris, kad visos dzīvokļos jābūt uzstādītām attālināti nolasāmiem mērāparātiem.

– Ja dzīvokļa īpašnieks līdz 2025. gada 12. oktobrim ir uzstādījis parasto skaitītāju, tad pēc pusotra gada tas viņam būs jāmaina pret elektroniski nolasāmu ūdens skaitītāju?

– Jā, tā valdība ir lēmusi.

– Vai tiešām visās mājās vajadzēs mainīt mehāniskos karstā ūdens skaitītājus pret elektroniskajiem?

– Ministru kabineta noteikumi nosaka, ka dzīvojamās mājas pārvaldniekam vispirms ir jāveic aprēķins par šī pasākuma ekonomisko lietderību, tātad jānosaka, vai jauno (daudz dārgāko par mehāniskajiem) ūdens skaitītāju uzstādīšana atmaksāsies, ļaujot ietaupīt ūdeni un siltumenerģiju. Veikt šādu aprēķinu nemaz nav tik vienkārši, tāpēc apsaimniekošanas uzņēmumi gaida tālākos Ekonomikas ministrijas skaidrojumus un aprēķinu metodiku.

Ja aprēķins parādīs, ka attālināti nolasāmo ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšana ekonomiski attaisnosies, skaitītāji būs jāiegādājas un jāuzstāda.

Vai taisnība, ka tā varētu samazināties ūdens uzsildīšanas maksa?

– Vai apsaimniekotāju praktiskā pieredze apstiprina, ka skaitītāju nomaīna ir lietderīga?

– Mūsu pieredze liecina, ka aptuveni 10 procentos māju, kas tika pārņemtas no pašvaldības bilances, iedzīvotāji pēc savas iniciatīvas jau bija nobalsojuši par attālināti nolasāmo skaitītāju uzstādīšanu. Rezultātā mājā tik tiešām samazinājās ūdens zudumi, jo ar jauno skaitītāju rādījumiem nav iespējams manipulēt, – tie automātiski tiek pārsūtīti mājas pārvaldniekam. Un šajās mājās bieži ir zemākas karstā ūdens sagatavošanas izmaksas, īpaši vasarā.

– Kāpēc tā notiek?

– Kā zināms, mājā, kas aprīkota ar parastajiem skaitītājiem, vidējās izmaksas par karstā ūdens uzsildīšanu var sasniegt pat 12 eiro par kubikmetru. Savukārt mājās ar attālināti nolasāmiem skaitītājiem ūdens uzsildīšana var izmaksāt apmēram 2–3 eiro. Tā notiek arī tāpēc, ka mājā ir izslēgta iespēja zagāt ūdeni.

– Kā ūdens zagšana ir saistīta ar tā uzsildīšanas izmaksām?

– Ja mājā karstais ūdens tiek zagts, apsaimniekotājs uzsildīšanai iztērēto siltumenerģiju izdala uz iedzīvotāju fiksētajiem ūdens kubikmetriem. Līdz ar to pieaug viena ūdens kubikmetra uzsildīšanas izmaksas.

Ekonomikas ministrija norāda, ka Latvijā plaši izplatīts vēl cits manipulācijas veids ar ūdens skaitītāju rādījumiem. Daudzi īpašnieki, saņemot lielus apkures rēķinus, ziemā apzināti „samazina” (neuzrāda patieso patēriņu) ūdens skaitītāja rādījumus, lai vasarā samaksātu par „aizmirstajiem” kubikmetriem. Šķiet, ka tā ir nevainīga maldināšana, taču patiesībā šo krāpnieku dēļ godīgie maksātāji ziemā par karsto ūdeni saņem lielākus rēķinus.

Kas būs tālāk?

– Pieņemsim, ka apsaimniekotāja aprēķini pierāda, ka konkrētai mājai būtu izdevīgi uzstādīt jaunus karstā ūdens skaitītājus. Kā rīkoties tālāk?

– Noteikumu grozījumu anotācijā Ekonomikas ministrijas eksperti skaidro, ka mājas apsaimniekotājam aprēķini jā dara zināmi dzīvokļu īpašnieku kopībai un jāaicina viņus balsot par attālināti nolasāmo skaitītāju uzstādīšanu.

– Kas notiks, ja mājas dzīvokļu īpašnieku kopība balsos „pret” vai ignorēs aicinājumu balsot?

– Šādā gadījumā viņi uzņemsies visu atbildību par mājas apsaimniekošanas obligāto darbību neievērošanu.

– Vai pārvaldnieks varētu nomainīt skaitītājus bez dzīvokļu īpašnieku piekrišanas?

– Nē, es neredzu iespēju, kā apsaimniekošanas uzņēmums to varētu izdarīt. Turklāt, pat ja dzīvokļu īpašnieki pieņem pozitīvu lēmumu, tūlītēja skaitītāju nomaīna apsaimniekotājam būs grūts uzdevums. Galu galā šis darbs vismaz jāiekļauj plānā un jāpalīdz iedzīvotājiem veikt nepieciešamos uzkrājumus kopējā fondā.

– Vai varētu būt mājas, kurās skaitītāju nomaīna nebūs ekonomiski pamatota?

– Jā, tādas varētu būt mājas, kurās jau tagad ir nelieli ūdens zudumi un zemas izmaksas par ūdens uzsildīšanu.

Kā ar auksto ūdeni?

– Vai valdība pieņēmusi grozījumus noteikumos tikai par karstā ūdens patēriņa skaitītājiem? Kas būs ar auksto ūdeni?

– Tas ir labs jautājums. Pašlaik gandrīz visos gadījumos, kad iedzīvotāji brīvprātīgi pieņem lēmumu par skaitītāju ar attālinātās nolasīšanas funkciju uzstādīšanu, viņi mērāparātus maina gan karstajam, gan aukstajam ūdenim. Īstenībā maiņīt tikai karstā ūdens skaitītāju nemaz nav izdevīgi – divu attālināti nolasāmo ūdens skaitītāju komplekts maksā apmēram 140–150 eiro, bet viens mērāparāts tikai karstajam ūdenim apmēram 100 eiro.

– Starp citu, kam būs jāmaksā par jaunajiem skaitītājiem?

– Saskaņā ar spēkā esošo likumu, ja pārvaldniekam tiek uzdots veikt konkrētu ar mājas pārvaldīšanu saistītu uzdevumu, finansējums ir jānodrošina dzīvokļu īpašniekiem. Tas nozīmē, ka par skaitītājiem ar attālinātās nolasīšanas funkciju jāmaksā pašiem dzīvokļu īpašniekiem. Vienīgais atkarībā no kopības pieņemtā lēmuma samaksa var būt individuāla (ar papildu maksājumu ikmēneša dzīvokļa rēķinā) vai apmaksāta no mājas uzkrājumiem turpmāk plānotajiem remontdarbiem.

Kur meklēt jaunu skaitītāju?

– Atvainojiet, bet vēl paliek dažas neskaidriības. Pieņemsim, ka cilvēkam karstā ūdens skaitītāja verifikācijas periods beidzas 2025. gada martā. Kā rīkoties? Pašam pirkt skaitītāju ar attālinātās nolasīšanas funkciju?

– Nē, pašam kaut kur skriet un pirkt skaitītāju nevajag nekādā gadījumā. Pārvaldniekam ir pienākums organizēt lēmuma pieņemšanu (kopšpulci vai aptauju), kur dzīvokļu īpašniekiem būs iespēja izvēlēties, kāda standarta skaitītājus mājā uzstādīt un kuram uzņēmumam šo darbu uzticēt.

Turklāt viena dzīvokļa īpašnieka uzstādītais skaitītājs tāpat nedarbosies līdz brīdim, kamēr mājas pārvaldnieks nebūs uzstādījis nolasīšanas sistēmu, kas darboties centralizēti.

Īpašnieku nesodīs

– Latvijā tūkstošiem māju apsaimnieko kooperatīvi, dzīvokļu īpašnieku biedrības un pat apsaimniekotāji – privātpersonas, kuri diez vai ātri tiks skaidrībā par jaunajiem noteikumiem. Kā rīkoties dzīvokļa īpašniekam, ja viņa mājas pārvaldnieks saka: „Neko nezīnu par attālināti nolasāmiem skaitītājiem.”

– Ja apsaimniekotājs izvairās no paskaidrojumiem, dzīvokļa īpašniekam ir tikai viena izvēle – uzstādīt skaitītāju, kuram nav attālinātās sistēmas rādījumu pārraidīšanai. Tādā veidā viņš vismaz būs ievērojis vismaz vienu normatīvo aktu, proti, noteikumu par savlaicīgu dzīvokļu ūdens skaitītāju verificēšanu.

– Un šo dzīvokļa īpašnieku nesodīs?

– Nē, īrnieks netiks sodīts. Bet pārvaldniekam, kurš nepildīs Ministru kabineta noteikumus, var tikt piemērots administratīvais sods par obligāto pārvaldīšanas darbību nepildīšanu. **K**

NE TIKAI SILTINĀŠANA, BET ARĪ REMONTS

Latvijas iedzīvotājiem māju renovēšanai būs pieejami 172 miljoni eiro: kādi ir jaunās programmas nosacījumi?

Liene VARGA

2025. gada martā Latvijā tiks sāta jauna līdzfinansējuma programma daudzdzīvokļu māju renovēšanai. Finanšu institūcija *Altum* ir gatava sniegt iedzīvotājiem atbalstu 40–50% apmērā no siltināšanas un citu remontdarbu, tajā skaitā arī liftu nomaiņas, izmaksām.

Lai māja nesabruktu

Ekonomikas ministrijas parlamentārais sekretārs Jurgis Miezainis stāsta, ka pašreizējās renovācijas programmas galvenais mērķis ir pagarināt ēku kalpošanas laiku:

– Ekonomikas ministrijas uzdevumā tika pārbaudītas padomju gados būvētās visu deviņu sēriju mājas. Galvenais inspektoru secinājums: ēkas ir drošas dzīvošanai, bet tām ir ielaistas slimības – patiesībā – nepietiekamas apsaimniekošanas rezultāts.

Pēc Ekonomikas ministrijas parlamentārā sekretāra domām, vislielāko jaunumu padomju laikā būvētajām mājām Latvijā nodara klimatiskie apstākļi – lietus, sals, pēkšņi atkušņi.

– Daudzās mājās jau parādījušās problēmas ar balkonu konstruktīvo noturību, savu laiku nokalpojušiem bitumena jumtu segumiem, ķieģeļu stiprību fasādēs. Diemžēl padomju būvniecības standarti nebija tik stingri kā mūsdienās. Toreizējās būvniecības nepilnības tagad kļūst arvien redzamākas.

Citiem vārdiem – mājas Latvijā joprojām ir konstruktīvi noturīgas, taču situācija jebkurā brīdī var mainīties: kaut vai atcerēsīties gadījumu Rīgā, Stūrmaņu ielā 3, kur 2022. gada novembrī, tā sauktā, lietuviešu projekta piecstāvu mājai daļēji sabruka jumts.

– Ēkas padziļināta renovēšana ļauj apvienot gan energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, gan nesošo konstrukciju remontdarbus, – stāsta EM pārstāvis.

Jaunās *Altum* programmas ietvaros iedzīvotāji savu māju varēs savest kārtībā praktiski uz pusi lētāk.

Naudas pietiks 266 mājām

Ekonomikas ministrijas Enerģētikas sektora Finanšu instrumentu departamenta direktore Selīna Vancāne stāsta, ka līdz 2050. gadam Latvijā būtu jāatjauno aptuveni 26 000 daudzdzīvokļu māju:

Turpinājums 8. lpp.



Lasiet „Darīsim kopā!” rakstus portālā kopaa.lv!

Atbildes uz jautājumiem par komunālajiem pakalpojumiem un māju apsaimniekošanu gatavojam katru dienu!

Nākamais laikraksta numurs – maijā

Kā uzzināt mūsu svarīgākās ziņas Facebook?
Sekoiet mūsu lapai!




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**

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

JOPROJĀM SIT PULKSTENIS VECAJĀ TORNĪ!

Kā pasargāt no sabrukšanas un paaugstināta īpašuma nodokļa vēsturiskās mājas Vecrīgā? Mājas, kas atrodas Vecrīgā, Kaļķu ielā 2, iedzīvotāju pieredze

Marina MATROŅINA

Māja Kaļķu ielā 2 ir viena no lielākajām un slavenākajām mājām Vecrīgā, taču tās iedzīvotāji gadiem ilgi nevarēja no sava apsaimniekotāja panākt elementāru darbu izpildi. Viņi nesēn pieņēma grūtu lēmumu mainīt apsaimniekošanas uzņēmumu un tagad cer uz pakāpenisku mājas stāvokļa uzlabošanu.

Ir radusies cerība

Jūs vēlētos dzīvot pašā Vecrīgas sirdī, kur pa labi ir Melngalvju nams un Rātsnams, taisni priekšā – Svētā Pētera baznīca, bet pa kreisi ir Konventa sēta?

Aleksandrs Ručkovskis tur dzīvo kopš bērnības. „Jā, dzīvei vecpilsētā ir savas neērtības,” viņš piekrīt. – Piemēram, vasarā ir skaļi, restorānos skan mūzika, naktīs ļaudis mīl uzdziedāt dziesmas zem logiem... Bet es nekur citur dzīvot negribētu.

Zem šī apgalvojuma var parakstīties daudzi mājas Kaļķu ielā 2 iedzīvotāji. Turklāt, mainoties apsaimniekošanas uzņēmumam, ir cerība atrisināt daudzas mājas iedzīvotāju problēmas.

Atceries sporta veikalu Daugava?

„Mūsu ēkā ir 85 atsevišķi īpašumi,” saka Aleksandrs, „no tiem 75 ir dzīvokļi, bet pārējās nedzīvojamās telpas – restorāni, kafējnīcas un veikali, kas aizņem pirmo stāvu.”

Tiem, kas Rīgā dzīvojuši ilgāku laiku, jāatceras, ka šajā mājā atradās sporta ve-

kals Daugava, savukārt jaunākie rīdzinieki atcerēsies autosalonu Dominiks.

Patī māja celta pa daļām un pabeigta 1958. gadā. Aleksandra ģimene bija viena no pirmajām, kas tajā ievācās.

Trīs brālēni

Tā laika arhitekti un būvnieki cītīgi strādāja, lai jauno ēku iekļautu vecpilsētā.

„Mūsu mājas stilu es saucu par padomju latviešu romantismu,” stāsta mans sarunu biedrs, „tā ir izrotāta ar tautisku un vēsturisku dekoru. Blakus esošās mājas Skārņu ielā 7 un Grēcinieku ielā 11 ir celtas vienā stilā un saucamas par mūsu mājas brālēniem.

Starp citu, māja Kaļķu ielā atšķirībā no vairuma dzīvojamu māju galvaspilsētas centrā denacionalizācijas laikā pārdzīvoja mierīgi, jo bija būvēta pēc kara, tādēļ bijušie īpašnieki nevarēja pieteikties, jo tādu vienkārši nebija.”

Privatizācijas ceļā iedzīvotāji kļuva par pilntiesīgiem savu dzīvokļu īpašniekiem, arī zemi zem ēkas viņi varēja privatizēt reizē ar dzīvokli.



Aleksandrs Ručkovskis dzīvo mājā Kaļķu ielā 2 kopš bērnības



Fakts

2024. gada beigās Rīgā bija 977 ēkas, kuru īpašnieki ar pašvaldības lēmumu maksāja paaugstinātu nekustamā īpašuma nodokli 3% apmērā no kadastrālās vērtības, t.i., 15 reizes vairāk nekā parasti.

Gadiem prasījām jaunas durvis

Māju Kaļķu ielā 2 ilgu gadu apsaimniekoja uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks (RNP).

„Nolēmām mainīt pārvaldnieku, jo iedzīvotāji bija noguruši no nekā nedarīšanas,” atzīst Aleksandrs. – Varu ilgi stāstīt, kā mēs gadiem ilgi prasījām, lai RNP, piemēram, nomaina vecās koka ieejas durvis pret drošām metāla durvīm.

Drošas durvis Vecrīgā ir teju vai pats galvenais. Galu galā centrā ir ne tikai daudz tūristu, bet arī bezpajumtnieku. Šādos apstākļos ir ļoti nepatīkami, ja jūsu mājas durvis var atvērt ar nagu.

Pati galvenā problēma – atkritumu izgāztuve

Līdzīga situācija bija arī ar atkritumu konteineriem. Kaļķu ielā 2 tie ilgu gadu stāvēja publiski pieejamās vietās, un pa tiem rakņājās bezpajumtnieki, vārnas un žurkas.

Iedzīvotāji lūdza bijušo apsaimniekotāju savest kārtībā atkritumu konteineru laukumu: „Konteineri stāv pašā pilsētas centrā, divus soļus no Pēterbaznīcas, tūristu priekšā – neērti!” Taču gāja mēneši, bet atkritumu laukumā nekas nemainījās.

Trūka dinamika

Kā mēdz teikt – zem stāvoša akmens ūdens netek, un mājā aktualizējās jautājums par apsaimniekošanas uzņēmuma maiņu. Viss bija apnicis, problēmas samilza un prasīja risinājumu.

„Ar kaimiņiem sākām apspriest, ko vēlamies mainīt,” atceras Aleksandrs. – Pamazām šajās diskusijās nonācām pie secinājuma, ka apsaimniekotājs mums nav piemērots. Galvenā sūdzība ir dinamika trūkums problēmu risināšanā. Cilvēki teica: „Pietiek, mēģināsim citu uzņēmumu.”

Sarežģīta izvēle

Mājas aktīvistu sāka apzināt dažādus nekustamo īpašumu apsaimniekošanas uzņēmumus un viesojās pie kaimiņiem vēsturiskajā mājā Skārņu ielā 7, kur nesen ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējumu bija izdevies noorganizēt fasādes renovāciju.

Apdomāja arī ideju mājas apsaimniekošanu uzņemties pašiem, taču mājā nebija neviena cilvēka, kurš būtu gatavs nodoties šim grūtajam darbam, jo katram sava dzīve, bet apsaimniekošanas uzraudzība

un koordinēšana prasa pilnvērtīgu iesaistīšanos astoņas stundas dienā.

„Biedējoši šķita arī doma par 75 dzīvokļu ēkas uzticēšanu individuālajam uzņēmējam,” stāsta Aleksandrs, piebilstot:

– Mājai tuvākajos gados jāveic stratēģiski darbi – fasādes un pamatu apmales remonts un pagrabā sakārtošana. Tas viss prasa inženiertehniskās zināšanas un finanses. Tāpēc baidījāmies mājas pārvaldīšanu uzticēt vienam pārvaldniekam.

Uzņēmums Rīgas namu apsaimniekotājs tika izvēlēts, balstoties uz tā darbības analīzi, tikšanās ar uzņēmuma pārstāvjiem un citu māju iedzīvotāju atsauksmēm.

Turklāt mājas iedzīvotāji saprot, ka, lai panāktu uzlabojumus, dzīvokļu īpašnieku kopībai cieši jāsadarbojas ar apsaimniekotāju: „Nevar sēdēt uz krāsns un gaidīt, kad pārvaldnieks viens pats uzbūvēs paradīzi.”

Atkritumu laukumu problēma ir atrisināta

Pāreja pie Rīgas namu apsaimniekotāja, pēc Aleksandra teiktā, noritēja ļoti gludi. RNP visus mājas Kaļķu ielā 2 uzkrājumus bez jebkādiem jautājumiem pārskaitīja jaunajam apsaimniekotājam un novēlēja iedzīvotājiem veiksmi.

„Pirmais, ko mēs izdarījām, lūdzām jaunajam pārvaldniekam, lai viņš saved kārtībā atkritumu laukumu,” stāsta mājas vecākais.

Rīgas namu apsaimniekotājs ieteica iedzīvotājiem konteinerus novietot mājas arkā, ko no abām pusēm norobežot ar slēdzamiem vārtiem.

Fakts

■ Lēmumu par īpašuma nodokļa palielināšanu pašvaldība pieņēma, pamatojoties uz ēkas izskata novērtējumu, piemēram, ja mājai saplaisājusi vai izbalējusi fasāde.

■ Līdz šim Rīgā fiksēti 1285 tā dēvētie grausti. Vai jūsu mājā ir viena no tām, varat uzzināt vietnē <https://grausti.riga.lv/objekti>.

■ Aptuveni 300 šajā sarakstā iekļauto ēku īpašnieki jau saņēmuši brīdinājumu par paaugstinātiem īpašuma nodokļiem, taču tos vēl nav samaksājuši, jo saņēmuši pašvaldības atļauju remontdarbus atlikt.

Nekavējoties pie mājas parādījās vārti ar magnētisko slēdzeni (mūsu sarunas laikā ar Aleksandru pie vārtiem piegāja divi paplukuša skata indivīdi, pamēģināja tos ar rokām atvērt, un tad vīlušies devās prom, saprotot, ka turpmāk tikai mājas iedzīvotājiem būs iespēja piekļūt atkritumu tvertnēm).

„Ja ir vārti, tad reti kurš mēģinās kāpt tiem pāri, lai izmestu atkritumus, viņš labprātāk dosies meklēt atvērtu konteineri... tāda ir cilvēka daba,” komentē mājas pārstāvis.

Pēc vārtu uzstādīšanas neviens arī pagalmu neizmanto mazo dabisko vajadzību kārtšanai. Turklāt pagalmā vairs nemētājas atkritumi un kopumā Kaļķu ielas 2 iedzīvotāji ir ļoti apmierināti ar savu sētņieku, kuru *paņēma līdzī, pārejot pie Rīgas namu apsaimniekotāja).*

Uzdevums – nepieļaut nekustamā īpašuma nodokļa likmes palielināšanu!

Otrs darbs, kas mājas Kaļķu ielā 2 iedzīvotājiem kopā ar jauno apsaimniekotāju ir jāpaveic, ir pamatu apmales atjaunošana, kas vietām izdrupusi un vietām iegrimusi zemē.

Tomēr tas viss ir nieks, salīdzinot ar iedzīvotāju galveno uzdevumu, tā teikt, viņu stratēģisko mērķi – fasādes remontu.

„Jau esam saņēmuši Būvju sakārtošanas pārvaldes priekšrakstu par nepieciešamību veikt fasādes remontu,” stāsta Aleksandrs. – Pretējā gadījumā pašvaldība mums paaugstinās nekustamā īpašuma nodokļa likmi no 0,2% uz 3% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības gadā. Turklāt jau bija gadījums, kad mājas daļā nokrita bojāts apmetums, par ko mājas īpašniekus varēja sodīt.

Iepriekšējos gados bijušais apsaimniekotājs bija veicis daļēju fasādes remontu, gan tikai atskaldot bojāto apmetumu, bet ar to, kā zināms, ir par maz.

Pretendēs uz Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējumu

– Šobrīd vēlamies, lai Rīgas namu apsaimniekotājs ātri izstrādātu projektu fasādes un jumta pakāpeniskai atjaunošanai. Nepieciešams darba plāns soli pa solim ar stingriem izpildes termiņiem, – stāsta mājas pārstāvis.

Process jau sācies, tiek gatavots tehniskās apsekošanas atzinums, radot iedzīvotājos piesardzīgu optimismu.

Pārskatāmā nākotnē dzīvokļu īpašnieki plāno pieteikties Rīgas valstspilsētas pašvaldības līdzfinansējumam fasādes atjaunošanai. Rīgas namu apsaimniekotājs jau ir uzkrājis lielu pieredzi šādu projektu organizēšanā.

Atdot pilsētai tās pulksteni

Starp citu, Sv. Pētera baznīcu, kas atrodas apmēram piecdesmit metrus no mājas, Aleksandrs pēdējo reizi apmeklēja pirms trim gadiem:

– Es teikšu vienu – žēl, ka šīs baznīcas torņa pulkstenis vairs nedarbojas. Tas mēdza katru stundu atskaņot mūziku. Pulkstenis ir pazudis, un es nesaprotu, kāpēc neviens nevar uzņemties tā atjaunošanu.

Cerēsim, ka gan Pēterbaznīcas pulkstenis, gan nams Kaļķu ielā 2 tiks atjaunots pēc iespējas īsākā laikā par prieku visiem rīdziniekiem. **K**

VAI VERIFIKĀCIJU ATCELS?

Jauns Ekonomikas ministrijas priekšlikums: dzīvokļos tikai jauni ūdens skaitītāji

Liene VARGA

Pēdējo nedēļu laikā Latvijas iedzīvotāji saņem pretrunīgas ziņas par individuālā ūdens patēriņa uzskaiti daudzdzīvokļu mājās. Pavisam nesen valdība bija paziņojusi, ka iedzīvotājiem būs pienākums karstā ūdens skaitītājus nomainīt ar attālināti nolasāmiem mērparātiem (par to lasiet 2. lpp.).

Nesen ekonomikas ministrs Viktors Valainis Latvijas Televīzijas žurnālistei norādīja, ka uzskaita dzīvokļu ūdens skaitītāju verificēšanu par nevajadzīgu nodarbi un rosināja no tās atteikties: „Pretējā gadījumā veidojas situācija, kad dzīvokļa īpašnieks reizi četros gados ir spiests pirkt jaunu ūdens skaitītāju.”

No redakcijas vēlamies pieminēt, ka iedzīvotāji tiešām ik pēc četriem gadiem maksā par skaitītāju nomaiņu, taču bieži vien jauna mērparāta vietā tiek pārdotas vecas ierīces, kas jau nokalpojūšas vairākus termiņus.

Iedzīvotāji gaidīja, elpu aizturējuši: ko gan ierosinās ministrs? Atteikties no skaitītāju pārbaudes vai nodot visus mērparātus metāllūžņos?

Un taisnība izrādījās abām pusēm.

Valdība ir apstiprinājusi Ekonomikas ministrijas sagatavoto grozījumu projektu *Dzīvokļa īpašuma likumā*, bet projekts ir iesniegts Saeimā un līdz 26. martam notiek tā sabiedriskā apspriešana.

Īsāk sakot, ministrs Valainis piedāvā Latvijas iedzīvotājiem iegādāties pilnīgi jaunus skaitītājus.

Likumprojekta anotācijā teikts, ka, pēc Patērētāju tiesību aizsardzības centra datiem, dzīvokļu skaitītāji strādā ļoti slikti: „Pārbaudes laboratoriju darbinieki, veicot iepriekš lietošanā bijušu ierīču atkārtotu verifikāciju, par piemērotiem atzīst arī tos skaitītājus, kas jau ir bojāti. Pie esošās sistēmas pastāv liels risks, ka dzīvokļa īpašnieks iegādājas lietotu, metroloģiskajām prasībām neatbilstīgu skaitītāju.

Ekonomikas ministrija ir secinājusi, ka ūdens skaitītāju atkārtota verifikācija ir neefektīva, tādēļ atceļama. Kādā veidā? Noteikt, ka dzīvokļos turpmāk jāuzstāda tikai jauni – nelietoti – skaitītāji ar CE marķējumu un tie jāmaina ik pēc desmit gadiem (ja vien ražotājs ierīcei nav norādījis ilgāku kalpošanas laiku).

Vienīgā nianse, ka visi tie uzņēmumi, kas gadu desmitiem specializējušies dzīvokļu ūdens skaitītāju nomaiņā, pēkšņi paliks bez darba. Tomēr pirmajā posmā pēc grozījumu stāšanās spēkā arī šie uzņēmēji varēs labi nopelnīt, piedāvājot iedzīvotājiem uzstādīt pilnīgi jaunas ierīces. Un tad naudas plūsma pārtrūks uz desmit gadiem.

Realizējot icerētās izmaiņas, ministrs Valainis cer, ka iedzīvotāji varēs ietaupīt.

Tomēr arī šeit rodas sarežģīts jautājums: kurš maksās par jaunajiem ūdens skaitītājiem? Saprotams, ka tie būs paši dzīvokļu īpašnieki. Ekonomikas ministrija atbild: „Dzīvokļa īpašniekam proporcionāli viņam piederošo mājas kopīpašuma domājamo daļu apmēram ir pienākums veikt maksājumu mājas uzkrājumu fondā, kas nedrīkst būt mazāks par 1/12 no mājas apsaimniekošanas izdevumiem viena gada griezumā.”

Iepriekš iemaksas mājas uzkrājumu fondā bija vairāk vai mazāk brīvprātīgas, taču pēc jauno noteikumu stāšanās spēkā tās kļūs obligātas.

Tieši no šīs naudas acimredzot tiks piedāvāts finansēt jaunu ūdens skaitītāju uzstādīšanu visos valsts dzīvokļos.

Ekonomikas ministrija uzskata, ka šī likuma ietekme uz dzīvokļu īpašnieku finansiālo stāvokli kopumā būs pozitīva: „Īpašniekiem nebūs jāmaksā par ūdens skaitītāju verificēšanu reizi četros gados. Ja dzīvokļos tiks uzstādīti skaitītāji ar attālinātu nolasīšanas iespēju, tad iedzīvotājiem šie dati pat vairs nebūs jāiesniedz apsaimniekotājam.”

Interesanti, ka apsaimniekošanas uzņēmums varēs izmantot mājas uzkrājumu fonda līdzekļus arī bez dzīvokļu īpašnieku atļaujas (gan tikai ar mērķi nodrošināt normatīvos noteikto pakalpojumu, t.i. ūdens un siltuma patēriņa uzskaiti).

Šis jautājums satraucis daudzus dzīvokļu īpašniekus. Publiskās apspriešanas laikā tika izteikti dažādi iebildumi.

„Izrādās, Ekonomikas ministrija ļoti labi zina, ka uzņēmumi, kas nodarbojas ar skaitītāju nomaiņu, apzināti maldina iedzīvotājus,” raksta Inta P. „Vēlos pavaicāt, vai kaut viens šāds uzņēmums ir sodīts?”

Inta uzskata, ka pats likumprojekts ir jēgpilns, taču tajā piedāvātais problēmas risinājums ir pilnīgi bezjēdzīgs: „Turklāt vai Ekonomikas ministrija var garantēt katru namu pārvaldnieka godīgumu, kuram tiek dotas tiesības bez saskaņošanas ar dzīvokļu īpašniekiem rīkoties ar viņu uzkrājumu fondu?”

Pēc Intas aprēķiniem, ietaupījums uz skaitītāju verificēšanu desmit gadu laikā būs tikai 39 eiro (dzīvoklim ar četriem ūdens skaitītājiem). Un zaudējumi varētu būt daudz lielāki. Šī iemesla dēļ sieviete kategoriski iestājas pret Ekonomikas ministrijas priekšlikumu.



Tieši tāpat Valdis S. raksta, ka likuma grozījumi sagatavoti nekvalitatīvi: „Kāpēc netiek ņemta vērā mājas kopējā ūdens skaitītāja kvalitāte? Man ir pieredze, ka, rodoties lieli ūdens starpība, cēlonis vienmēr ir bijis bojāts mājas komercuzskaites mērparāts. 2024. gadā mūsu mājas pārstāvji trīs reizes uzņēmumam Rīgas ūdens rakstīja sūdzību un tikai pēc tam uzņēmuma pārstāvji atzina, ka ierīce ir bojāta. Varbūt jāsāk ar mājas kopējā patēriņa skaitītāja uzraudzību? Tāpat nav saprotams, kādēļ uzņēmumam Rīgas ūdens nevar uzlikt par pienākumu par saviem līdzekļiem uzstādīt mehāniskos filtrus pirms kopējā patēriņa skaitītāja? Tagad šī atbildība ir novelta uz dzīvokļu īpašniekiem.”

Turklāt Valdim nav saprotams, kādā veidā mājas apsaimniekotājs pat pie labākās gribas varēs ievērot jaunās prasības un organizēt skaitītāju nomaiņu: „Likumdevējs nav paredzējis nekādas ietekmēšanas līdzekļus, kas nodrošinātu apsaimniekotājiem iespēju iekļūt dzīvokļos, lai pārbaudītu tur esošos ūdens skaitītājus. Ja īpašnieks dzīvo ārzemēs, viņa īpašumā nav iespējams iekļūt pat avārijas gadījumā!”

Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumu apspriešana turpinās. Ja arī jūs vēlaties izteikt savu viedokli, sekojiet šim QR kodam. **K**



VAI AVĀRIJAS REMONTDARBI VISPĀR BIJA?

Lasītājs: „Mājas pārvaldnieks atsūtīja divus identiskus rēķinus, kā tikt skaidrībā?”



„Lūdzu, palīdziet man saprast, kā tas darbojas – apsaimniekošanas uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks mūsu mājas kāpņu telpā izlika paziņojumu par avārijas darbu – ūdensapgādes stāvvada noslēgventiļa maiņu konkrētā dzīvoklī, un informēja, ka darbs tiks apmaksāts no mājas remontdarbu uzkrājuma līdzekļiem.”

„Kāpēc apsaimniekotājs uz remontdarbu aktu parakstīšanu nepieaicināja mājas vecākos? Un kādēļ mēs jau pirms diviem mēnešiem saņēmām tādu pašu paziņojumu par avārijas noslēgventiļa maiņu? Vai mūs grasās piespiest maksāt par vienu un to pašu darbu divas reizes?”

Mājas Latgales ielā 415, Rīgā, iedzīvotāja

Uz jautājumu atbild uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks (RNP) pārstāve Inita Kabanova:

– Kāpēc apsaimniekošanas uzņēmuma pārstāvji nepieaicināja mājas vecākos parakstīt avārijas darbu izpildes pieņemšanas un nodošanas aktu?

– Ūdenspadeves stāvvada noslēgventiļa maiņa ir neliels, varētu teikt, rutīnas remontdarbs, ko veic pēc dzīvokļa īpašnieka pieprasījuma viņa dzīvoklī, tādēļ to pieņem pats dzīvokļa īpašnieks.

Ūdenspadeves stāvvada noslēgventiļa maiņas cena ir fiksēta, tāpēc uz šo darbu pieņemšanu parasti mājas vecākos nepieaicina.

Taču kopumā mājā Latgales ielā 415 ir ļoti aktīvas pilnvarotās personas, kas no sirds vēlas piedalīties mājas remontdarbos, un mēs no savas puses noteikti nodrošināsim viņiem visu iespējamo līdzdalību. Vienmēr priecājamies par mājām, kurās ir aktīvi iedzīvotāji –, ja māju vecākie vai aktivisti vēlas, viņus iesaistām gan darbu plānošanā, gan plānoto darbu izpildē. Tādējādi iedzīvotāji ne tikai piedalās lēmumu pieņemšanā, bet kopā ar apsaimniekotāju pārliecinās, ka darbi tiek paveikti kvalitatīvi.

– Kādos gadījumos RNP ir pienākums pieaicināt mājas pilnvarotos pārstāvjus parakstīt avārijas remontdarbu aktu?

– Patiesībā normatīvais regulējums neparedz pārvaldniekam pienākumu pieaicināt mājas pilnvarotās personas remontdarbu aktu parakstīšanā. Savukārt, ja iedzīvotāji ir motivēti un vēlas piedalīties, to noteikti var darīt. Vislabāk šo pienākumu ir noteikt lēmumā, ar kuru dzīvokļu īpašnieku kopība apstiprina mājas pilnvarotās personas un nosaka viņu pilnvarojuma apmēru, tai skaitā pie-

dalīties avārijas darbu pieņemšanas un nodošanas aktu parakstīšanā. Tādējādi šis uzdevums būs noteikts kā mājas vecāko atbildība.

Ja dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarojuma nav, parasti ir tikai mājas pārstāvju mutisks lūgums, ko vienmēr cenšamies pildīt. Taču var gadīties, ka apsaimniekošanas uzņēmumā mainās darbinieki un viņiem iepriekš runātais nav zināms.

Vēl, protams, ir iespēja, mājas pārvaldīšanas līgumā iekļaut pienākumu pilnvarotās personas pieaicināt remontdarbu aktu parakstīšanai.

– Kāpēc mājas Latgales ielā 415 iedzīvotāji no RNP saņēma identiska satura paziņojumus par avārijas darbiem 15. novembrī un 20. februārī? Vai tiešām tie ir dažādi darbi, jo naudas summas ir vienādas, radot šaubas, vai tiešām šādi darbi ir veikti.

– Jā, tās ir divas dažādas avārijas situācijas, jo pagājušajā gadā šajā mājā vienā dzīvoklī no ierindas izgāja karstā ūdens stāvvada noslēgventiļis, bet šī gada ziemā tāda pati avārija atgadījās citā dzīvoklī. Par to mūs informēja dzīvokļu īpašnieki, bet avārijas darbu – noslēgventiļu maiņu veica uzņēmums PS Siltumserviss Rīga.

Abos gadījumos darba izmaksas ir vienādas, jo, kā jau minēju, šis ir standartizēts remonts, kura izmaksu noteikta RNP līgumā ar PS Siltumserviss Rīga.

Šobrīd līgums ar PS Siltumserviss Rīga ir beidzies un jaunā iepirkuma rezultātā plānojam slēgt līgumus ar trim dažādiem uzņēmumiem. Saskaņā ar jaunajiem līgumiem šo salīdzinoši mazo darbu neveiksim kā ārpuskārtas remontdarbu, bet gan tā izpildi segsim no apsaimniekošanas maksas.

– Vai parasts dzīvokļa īpašnieks, kas nav mājas pilnvarotais pārstāvis, var saņemt informāciju, kuros dzīvokļos ir veikti avārijas remontdarbi, lai pārbaudītu šo darbu izpildi? Kā šādu informāciju pieprasīt?

– Jā, ūdensvada noslēgventiļi dzīvokļos ir mājas kopīpašuma daļa, tādēļ dzīvokļu īpašnieki var saņemt informāciju par šiem remontdarbiem. Darbu izpildes aktus ikviens pats var atrast savas mājas elektroniski kārtotajā mājas lietā Būvniecības informācijas sistēmā – <https://bis.gov.lv>. Tāpat ir iespēja pieteikties uz tikšanos pie savas mājas pārvaldnieka un iepazīties ar mājas lietu papīra formātā.

– Normatīvais regulējums noteic, ka ūdensapgādes stāvvadi līdz dzīvokļa noslēgventiļim ir mājas kopīpašuma daļa. Kam pieder pats vārsts? Kādos gadījumos to maina par mājas uzkrājuma līdzekļiem, bet kādos gadījumos dzīvokļa īpašniekam par remontu nāksies maksāt pašam?

– Tā kā noslēgventiļis atrodas pirms dzīvokļa ūdens patēriņa skaitītāja, tas jebkurā gadījumā ir mājas kopīpašums, kura maiņa vienmēr tiks apmaksāta no mājas uzkrājuma, nevis konkrētā dzīvokļa īpašnieka līdzekļiem. **K**

KĀ STAIGĀT AR SUNI PAGALMĀ?

Purvciemā parādījusies noslēpumaina zīme, kas mulsina iedzīvotājus



„Mūsu daudzdzīvokļu mājas, kas atrodas Ilūkstes ielā 107, 1. pagalmā, parādījusies zīme, kas aizliedz pastaigāties ar suņiem. Tātad, ja es eju pa pagalmu ar savu suni, es pārkāpju likumu? Kāds sods man draud?” Elena

Atbild Rīgas pašvaldības policijas pārstāve Ērika Verze:

– Tādu dzīvnieku turēšanas noteikumu, kas ierobežotu suņu izvešanu ārpus saimniekam piederošās teritorijas, Rīgā nav. Taču noteikumos teikts, kā organizējamas pa-

staigas, piemēram, suns jāved pie pavadas – izņemot speciālos laukumus, kas paredzēti suņu pastaigām, un publiskās vietas, kur saskaņā ar pašvaldības noteikumiem dzīvnieki drīkst atrasties bez pavadas.

Kas attiecas uz daudzdzīvokļu mājas pagalmā uzstādīto aizlieguma zīmi, tad tai ir tikai informatīvs raksturs (iespējams, ka zīme uzstādīta ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu). Par šādas zīmes neievērošanu nav paredzēta administratīvā atbildība, nedraud arī naudas sods.

Tomēr ikviena nekustamā īpašuma dzīvokļu īpašnieku kopība var noteikt sava kopīpašuma lietošanas un labiekārtošanas kārtību. Šādu lēmumu var pieņemt Dzīvokļa

īpašuma likumā noteiktajā kārtībā – dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē vai rakstiskā aptaujā, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci (par nobalsojot ¾ mājas dzīvokļu īpašnieku – red. piezīme).

(Tātad, ja mājas dzīvokļu īpašnieki nav noteikuši kopīpašuma lietošanas kārtību, tad uz suņa izvešanu pastaigā attiecas tikai vispārīgie noteikumi – staigāt atļauts jebkur, tikai sunim jābūt pie pavadas – red. piezīme).

Ja minētie noteikumi ir pieņemti un tajos nav noteikts, ka suņu pastaigas mājas koplietošanas teritorijā nav atļautas, šīs prasības ievērošana jānodrošina pašiem dzīvokļu īpašniekiem. Piemēram, nožogojot teritoriju ap savu māju.

Ja vienošanās nav iespējama un rodas civiltiesisks strīds, tas jārisina tiesā atbilstīgi Civilprocesa likuma nosacījumiem, sedzot ar tiesvedību saistītus izdevumus. Ja prasība tiek apmierināta, izdevumus var piedzīt no atbildētāja. **K**

KĀ ORGANIZĒT APTAUJU, JA MĀJĀ IR NEPRIVATIZĒTS DZĪVOKĻIS, KAS PIEDER PAŠVALDĪBAI?



„Esmu aktīviste savā mājā un šobrīd gatavoju aptaujas anketas, lai aptaujātu visus dzīvokļu īpašniekus par renovācijas darbiem. Taču mūsu mājā ir divi neprivatizēti dzīvokļi, kuru īpašniece ir Rīgas dome. Kā nogādāt anketas pašvaldībai un saņemt parakstu? Vai galīgajā balsošanas protokolā konkrēti jāmin pašvaldība?” Katerīna

Atbild Rīgas valsts pilsētas pašvaldības Komunikācijas nodaļas pārstāvis Mārtiņš Vilemons:

– Minētajā mājā, tāpat kā visās citās, kurās ir neprivatizēti dzīvokļu īpašumi, Rīgas valsts pilsētas pašvaldību kā dzīvokļu īpašnieci pārstāv Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvalde. Tādēļ aptaujas organizatoriem šī departamenta pārstāvis jāuzrunā gluži tāpat kā jebkurš privatizēta dzīvokļa īpašnieks.

Uzaicinājumu piedalīties lēmumu pieņemšanā par mājas svarīgiem jautājumiem neatkarīgi no lēmuma pieņemšanas formas – kopsapulcē vai rakstiskā aptaujā – jāsusūta uz departamenta oficiālo e-pasta adresi dmv@riga.lv.

Aptaujas veidlapai noteikti jāpievieno visi dokumenti (lūgums neaizmirst norādīt kontaktinformāciju), kas saistīti ar lēmuma

pieņemšanu par izlemjamo jautājumu. Ja jautājums skar renovāciju vai remontdarbus, jāpievieno potenciālo darbu veicēju iesniegtās tāmes. Visus šos dokumentus izskata Rīgas valsts pilsētas pašvaldības dzīvojamā fonda ekspluatācijas lietderības izvērtēšanas komisija, kuras sēdes notiek reizi nedēļā (nepieciešamības gadījumā arī biežāk).

Pēc komisijas sēdes departamenta pārstāvji aizpilda balsošanas veidlapu un nosūta to aptaujas organizatoriem uz norādīto elektroniskā pasta adresi.

Balssanas protokolā Rīgas valsts pilsētas pašvaldība nav īpaši jāatzīmē, ja vien tās viedoklis nav izteikts kā „dzīvokļa īpašnieka atšķirīgais viedoklis”. Jāatzīmē, ka balssanas protokolā ir jānorāda ikviena dzīvokļa īpašnieka atšķirīgais viedoklis. **K**



RNA PALĪDZ MĀJAI PELNĪT NAUDU REMONTAM

Pagalmā notika filmas uzņemšana, par kuru iedzīvotāji saņēma 600 eiro kopējā uzkrājuma fondā remontdarbiem



Apsaimniekošanas uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* palīdzēja mājas iedzīvotājiem Zaļenieku ielā 40A papildināt uzkrājuma fondu remontdarbiem uzreiz par 600 eiro. Palīdzēja kino...



Februārī Rīgā, Ziepniekkalna apkaimē tika uzņemta spēlfilma. *Forma Pro Film* uzņemšanas komanda meklēja pagalmus un ielas, kuras varētu pārveidot par filmēšanas laukumu.

Rezultātā tika izvēlēti Zaļenieku un Ēbeļmuižas ielu posmi. Tomēr filmēšana radīja zināmas neērtības apkaimes iedzīvotājiem, turklāt filmas veidotājiem bija nepieciešama vieta, kur glabāt un sagatavot aprīkojumu un novietot filmēšanā izmantotās antikās automašīnas.

Filmēšanas organizatori *Forma Pro Film* sazinājās ar Rīgas pašvaldību. Pārrunu laikā, piedaloties dzīvokļu īpašniekiem, izdevās vienoties par mājas Zaļenieku ielā 40A teritorijas iz-

mantošanu. Un ne jau tāpat vien, bet par samaksu.

– Visa nopelnītā nauda nonāca mājas uzkrājumu fondā. Tā dažu dienu laikā dzīvokļu īpašnieki *nopelnīja* aptuveni 600 eiro, ko tagad var tērēt ēkas remontdarbiem, – pastāstīja pārvaldniece **Raivita Meiere**.

Nav nekas neparasts, ka mājas iedzīvotāji paši nopelna naudu. Piemēram, tiesības izvietot lielformāta reklāmu uz mājas brandmūriem var dot iespēju nopelnīt simtiem un pat tūkstošiem eiro gadā. Galvenais, lai apsaimniekošanas uzņēmumiem izdotos atrast šādus papildu ienākumu avotus, tā padarot vieglāku dzīvokļu īpašnieku finansiālo slogu. **K**



APSEKOŠANAS REZULTĀTI: IEDZĪVOTĀJI NAV DROŠĪBĀ

Katrā otrajā daudzdzīvokļu mājā Latvijā apsaimniekotājs nav parūpējies par elektroinstalācijas pārbaudi, kuras sliktā stāvokļa dēļ bieži vien var izcelties ugunsgrēks

Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta (turpmāk – VUGD) amatpersonas 2024. gadā veica ugunsdrošības pārbaudes 1525 dzīvojamajās mājās. Lielākoties pārbaudes īstenotas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju koplietošanas telpās un visbiežāk – piecstāvu, trīsstāvu un divstāvu ēkās.

„Katru gadu atbilstīgi pieejamajiem cilvēkresursiem un iespējām veicam ugunsdrošības pārbaudes dzīvojamā sektorā, jo tieši tur notiek lielākā daļa traģisko ugunsgrēku, kuros cieš un iet bojā cilvēki. Jāatzīst, ka diemžēl pastāv zināma saistība starp biežāk konstatētajiem ugunsdrošības prasību pārkāpumiem un iespējamajiem ugunsgrēku izcelšanās iemesliem. Aizvadītā gada statistikas tendences ir šādas:

■ Gandrīz katrā otrajā dzīvojamā mājā pārbaudes laikā konstatējām, ka nav veikta elektroinstalācijas kontaktsavienojumu pārbaude ar termokameru un elektroinstalācijas pārbaude, kas jāveic reizi desmit gados.

■ Teju katrs ceturtais ugunsgrēks dzīvojamā sektorā izceļas tieši no īssavienojuma vai bojātas elektroiekārtas lietošanas, un to skaits jau vairākus gadus turpina pieaugt. Tas ir otrs biežākais ugunsgrēku iemesls.

Tāpēc aicinām iedzīvotājus un šo ēku apsaimniekotājus rūpēties par ugunsdrošības prasību ievērošanu dzīvojamā sektorā, tā mazinot ugunsgrēka izcelšanās iespējamību, novēršot apdraudējumu cilvēku dzīvībai un mazinot materiālos zaudējumus.” uzsver VUGD priekšnieka vietnieks **Ivars Nakurts**.

Dzīvojamo māju pārbažu rezultāti liecina, ka aizvadītajā gadā pieci biežāk sastopamie ugunsdrošības prasību pārkāpumi bija:

■ **45,63% gadījumu nav veikta elektroinstalācijas kontaktsavienojumu pārbaude ar termokameru;**

Elektroinstalāciju kontaktsavienojumiem jābūt tehniski labā stāvoklī, to izmantošanai jāatbilst ekspluatācijas noteikumiem un ražotāju noteiktajām prasībām. Elektroinstalācijas kontaktu savienojumu kvalitāti (piemēram, nozarkārbā, elektrosadales skapī, aizsargierīču uzstādīšanas vietās) pārbauda ar termokameru. Pārbaudi veic vienlaikus ar elektroinstalācijas pārbaudi – reizi desmit gados.

■ **44,27% gadījumu nav veikta elektroinstalācijas pārbaude;**

Cilvēku ieradumi un vienlaicīgi lietojamo elektroierīču skaits gadu gaitā mainījies, bet elektroinstalācijas lielā daļā

ēku sen nav mainītas, tā palielinot īssavienojuma risku. Elektroinstalācijas pārbaude, ko nodrošina sertificēti speciālisti, jāveic reizi desmit gados, un ja tiek konstatētas nepilnības, tās iespējami ātri jānovērš.

■ **33,33% gadījumu materiāli un priekšmeti glabāti tam neparedzētās vietās – kāpņu telpās, bēniņos, elektrosadales telpās vai elektrosadales skapjos u. tml.;**

Daudzdzīvokļu mājas bēniņi, pagrabi un balkoni jāizmanto atbilstīgi noteiktajam lietošanas veidam. Tas nozīmē, ka ēkas bēniņos un uz balkoniem nedrīkst veidot noliktavas, glabāt sadzīves mantas un citus priekšmetus. Savukārt pagrabos sadzīves priekšmeti jāglabā tiem paredzētajās, speciāli ierīkotās vietās, neaizšķērsojot evakuācijas ceļus. Ugunsgrēka gadījumā nepareizi glabāti priekšmeti var veicināt ugunsgrēka izplatīšanos, kā arī kavēt ugunsdzēsēju glābēju darbu, apgrūtinot pārvietošanos.

■ **24,44% gadījumu daudzdzīvokļu objekta koplietošanas telpām un teritorijai nav izstrādāta ugunsdrošības instrukcija, bet 16,78% gadījumu dzīvokļu īpašnieki ar to nav iepazīstināti;**

Ugunsdrošības instrukcija ir katrai daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai izstrādāts dokuments, kurā, ņemot vērā ēkas specifiku, iekļauta informācija par rīcību ugunsgrēka gadījumā, kā arī citiem būtiskiem jautājumiem.

■ **14,83% gadījumu evakuācijas ceļos – kāpņu telpās, zem kāpņu laidieniem un laukumiem – novietoti priekšmeti, turklāt konstatēta patvaļīga būvniecība un durvis, kas evakuācijas ceļos no iekšpuses grūti atveramas;**

Evakuācijas ceļi paredzēti cilvēku ātrai un ērtai izklūšanai no telpām ugunsgrēka un citu briesmu vai draudu gadījumā, tātad tiem ir jābūt brīvi pieejamiem. Izceļoties ugunsgrēkam, jebkurš šķērslis var kavēt iedzīvotāju un operatīvo dienestu pārstāvju pārvietošanos un līdz ar to apdraudēt viņu veselību un dzīvību. **K**

Turpinājums no 3. lpp.

NE TIKAI SILTINĀŠANA, BET ARĪ REMONTS



– Taču pieejamie līdzekļi ļauj piešķirt līdzfinansējumu tikai 6% māju, tātad turpmāk būs vēl ļoti daudz darba.

Mūsu valstī jau daudzus gadus pastāv atbalsta programmas, kas grantu un kapitāla atlaižu veidā iedzīvotājiem palīdz renovēt savus īpašumus. Tādā veidā valsts apmaksā līdz pat 50% no siltināšanas darbu izmaksām.

– Iepriekšējās atbalsta programmas tika finansētas no ES fondiem, un tikai pēdējā, mazākā no programmām, saņēma finanšu atbalstu no Atveseļošanās un noturības mehānisma, – komentē Vancāne. – Šī jaunākā programma nedaudz atšķiras no iepriekšējām, piemēram, iedzīvotāji nevarēja pretendēt uz daļēju pievienotās vērtības nodokļa līdzfinansējumu.

Taču programmā, kuru *Altum* plāno atklāt jau 2025. gada martā, viss būs atgriezies ierastajās slēdēs, norāda ministrijas pārstāve.

– Pirmkārt, kopējais finansējums, kas pieejams saskaņā ar šo jauno programmu, būs trīs reizes lielāks nekā iepriekšējā programmā, ko atbalsta Atveseļošanās mehānisms. Kopumā nākamā projekta ietvaros mums jāapgūst 172 miljoni eiro. Tiek prognozēts, ka ar šo summu pietiks 266 māju atjaunošanai. Otrkārt, *Altum*, piešķirot kapitāla atlaidi, atkal ņems vērā pievienotās vērtības nodokli.

Ir nosacījumi!

Latvijā ir daudz ēku, kurās jau ir sagatavoti visi nepieciešamie dokumenti dalībai programmā un dzīvokļu īpašnieki ar nepacietību gaida tās atvēršanu. Taču laiks darboties ir arī to māju iedzīvotājiem, kuri tikai tagad sāk domāt par renovāciju.

Selīna Vancāne aprakstīja programmas galvenos nosacījumus.

Juridiskās personas, tajā skaitā ēku pilnvarotās personas, piemēram, apsaimniekotāji, joprojām var saņemt *Altum* atbalstu mājokļa renovācijai.

■ Atbalstu var saņemt to māju iedzīvotāji, kurās ir vismaz trīs dzīvokļi.

■ Saņemot atbalstu šīs programmas ietvaros, ēkai jātiek renovētai līdz 2029. gadam.

■ Finansējumu saņems tikai tās ēkas, kuras renovācijas rezultātā sasniegs vismaz 30% primārās enerģijas ietaupījumu.

– Svarīgi atzīmēt, ka *Altum* līdzfinansējumu Latgales plānošanas reģionā varēs saņemt arī tās mājas, kuras renovācijas rezultātā sasniegs vismaz 10–29% siltumenerģijas ietaupījumu. Tas nozīmē, ka Latgalē mājas var pretendēt uz atbalstu, tajā skaitā arī atsevišķiem siltumnoturības paaugstināšanas darbiem, piemēram, tikai mājas galu siltināšanai, skaidro eksperte.

Īpaša pieeja Latgalei

Protams, galvenais jautājums ir finanses. Agrāk *Altum* piešķīra ēkām grantus 50% apmērā no renovācijas izmaksām, bet ko tagad?

– Ja pēc energoauditora slēdziena ēka, pateicoties renovācijai, var sasniegt 30% siltumenerģijas ietaupījumu, tad tai tiks piešķirta kapitāla atlaide 40% apmērā no visu projektā iekļauto darbu izmaksām, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli, – atbild Vancāne.

Latgalei nosacījumi ir nedaudz atšķirīgi. Ja tiks pierādīts, ka māja renovācijas rezultātā sasniedz 10–29% siltuma ietaupījumu, tai tiks izsniegts grants 40% apmērā no darbu izmaksām, bet ne vairāk par 80 000 eiro.

Turklāt šāda projekta maksimālās izmaksas nevar pārsniegt 200 000 eiro. Kopumā šādam māju iedzīvotāju daļējam atbalstam Latgalē valsts plāno atvēlēt līdz 10 miljoniem eiro.

– Šis īpašais atbalsts Latgales iedzīvotājiem nepieciešams tādēļ, ka viņi varbūt vēl nevēlas pie-

tiekami pārliecināti par savu finansiālo stabilitāti, lai ņemtu tik lielu kredītu, kas māju ļautu atjaunot pilnībā, – skaidro EM pārstāve.

Kurš saņems papildus 150 000 eiro?

Tomēr nākamajiem programmas dalībniekiem būs iespēja saņemt no *Altum* lielāku atbalstu.

– Ja mājā var sasniegt 30% siltuma ietaupījumu un iedzīvotāji nolemj ierīkot ventilējamo fasādi, kas ir nedaudz dārgāka nekā parastie siltināšanas risinājumi, tad *Altum* līdzfinansējuma apmērs pieaugs līdz 45% no visu ar projektu saistīto darbu izmaksām, – sacīja Selīna Vancāne.

Pēc viņas teiktā, valsts īpaši atbalstīs arī to māju iedzīvotājus, kuras renovēs, izmantojot jau no koka karkasa paneļu tehnoloģiju:

– Šie paneļi ir ievērojami dārgāki par fasādes siltināšanu, izmantojot vecās tehnoloģijas. Šī iemesla dēļ māju iedzīvotāji, kas izvēlēsies šo tehnoloģiju, saņems grantu 50% apmērā no projektā ietvertu darbu izmaksām. Turklāt pirmo desmit māju iedzīvotāji varēs pretendēt uz papildu valsts atbalstu 150 000 eiro apmērā par māju.

Kam valsts apmaksās pusi no darbu izmaksām?

Vēl viens jaunums ir kvartālu atjaunošana. Šajā gadījumā par kvartālu tiek uzskatītas trīs vai vairākas mājas, kas izvietojušās cita citai blakus, skaidro Vancāne:

– Ja katra no šīm mājām renovācijas rezultātā sasniegs vismaz 30% siltuma ietaupījumu, valsts šo māju grupu atbalstīs ar 50% dotāciju. Tas darīs, lai kaimiņu māju iedzīvotāji cits citu iedvesmotu renovācijai. Selīna Vancāne arī solīja, ka māju pārstāvjiem dalība programmā kļūs vieglāka, piemēram, tiks vienkāršots pieteikšanās process finanšu institūcijā *Altum*.

„Darbi jāpabeidz līdz 2029. gada martam!”

Altum dzīvojamo māju renovācijas vadītāja Ieva Vērzemiece apliecināja, ka jaunā renovācijas atbalsta programma tiks sāta jau 2025. gada martā, taču tās dalībniekiem jāatceras daudzas svarīgas nianses:

– Piemēram, *Altum* kapitāla atlaide neattiecas uz visiem mājas siltināšanas izdevumiem, bet tikai uz tiem, kuriem mājas iedzīvotāji ir ņēmuši kredītu bankā, turklāt visi renovācijas darbi programmas ietvaros jāpabeidz līdz 2029. gada 31. martam. Šķiet, ka laika vēl ir daudz, tomēr patiesībā tie ir tikai četri gadi.

Turklāt atgādināšu, ka vispirms mājas iedzīvotājiem ir jāņem kredīts bankā, lai īstenotu programmu, jāpabeidz darbi un jāsasniedz renovācijas mērķi, un tikai tad varēs saņemt kapitāla atlaidi. Visa kapitāla atlaides summa tiks izlietota mājas iedzīvotāju paņemtā kredīta dzēšanai.

Māju iedzīvotājiem joprojām būs iespēja ņemt kredītu renovācijai nevis bankā, bet gan

finanšu institūcijā *Altum*. Turklāt, lai to izdarītu, vairs nebūs vajadzīgs viens kredītiestādes atteikums. Izrādās, ka tagad tikai mājas iedzīvotāji paši lemj, kurā iestādē – bankā vai *Altum* – ņems kredītu.

Maksimālais kredīta termiņš *Altum* ir 20 gadi, maksimālā summa – 3,75 miljoni eiro par māju. Jau zināms, ka *Altum* kredīta procentu likme būs fiksēta uz visu aizdevuma termiņu un tā būs 3,9% gadā.

Vai programmā varēs piedalīties tādas mājas iedzīvotāji, kuriem ir parādi?

Lai piedalītos programmā, mājai ir jāatbilst vairākām prasībām. Piemēram, iedzīvotāju parādu summa pēdējo 12 mēnešu laikā nedrīkst pārsniegt 10% no šajā laikā noformēto komunālo maksājumu kopsummas, skaidro Ieva Vērzemiece.

– Daudzi jautā, kā ir ar vecajiem parādiem. *Altum* pieprasa informāciju par iedzīvotāju parādiem, kas uzkrājušies iepriekšējos gados, taču, pieņemot lēmumu par iedzīvotāju dalību programmā, neņem tos vērā

Vēl viens konkrēts jautājums: kas īsti tiek uzskatīti par ar renovācijas projektu saistītiem izdevumiem? Pēc Ievas Vērzemieces teiktā, tie ir:

- būvdarbi, kas skar ēkas ārējās konstrukcijas un koplietošanas telpas, tajā skaitā arī liftu nomaiņu;
- mājas inženiersistēmu atjaunošana, nomaiņa vai izbūve;
- mikroģenerācijas iekārtu iegāde un uzstādīšana enerģijas ražošanai;
- tehniskās dokumentācijas izstrāde, būvuzraudzība, autoruzraudzība, projektu vadība;
- pievienotās vērtības nodoklis.

Ar ko sākt?

Daudzi iedzīvotāji jau gadiem apsver iespēju piedalīties renovācijas programmā, taču nevar izlemt, jo nezina, ar ko sākt.

– Pirmais solis ir dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par dalību programmā (spēkā ir arī vecais lēmums par dalību programmas iepriekšējos periodos), – atbild Ieva Vērzemiece. – Otrais solis – dzīvokļu īpašniekiem ar vienkāršu balsu vairākumu jāpilnvaro personas, kurām, piedaloties projektā, būs paraksta tiesības. Piemēram, tas varētu būt mājas pārvaldnieks.

Tālāk pilnvarotās personas uzdevums ir sagatavot nepieciešamo dokumentu paketi un iesniegt *Altum* pieteikumu kapitāla atlaides rezervēšanai. Tas ļauj iegūt *Altum* slēdzienu par kapitāla atlaides rezervēšanu ar derīguma termiņu no 9 līdz 18 mēnešiem.

– Šajā periodā jāgatavo pārējie dokumenti un jānoslēdz līgums ar *Altum*, – norāda institūcijas pārstāve. – Renovācijas darbi jāsāk līdz 2028. gada 1. martam. **K**

VISPIRMS RĒKINIET, TIKAI PĒC TAM SILTINIET!

Ekonomikas zinātņu doktors: „Nevar apgalvot, ka visām mājām Latvijā ir nepieciešama renovācija!”

Iloņa MILLERE

Ekonomikas ministrija un finanšu institūcija Altum ir paziņojusi par drīzu jaunas atbalsta programmas sākumu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes uzlabošanai. Eiropas finansējumu Latvijas iedzīvotāji varēs saņemt grantu veidā. Kaut arī kopējā atbalstiem paredzētā summa ir 172 miljoni eiro, tiek runāts, ka naudas pietiks tikai aptuveni 266 mājām. Kā saprast, vai mājai tik tiešām ir vajadzīga renovācija vai arī var iztikt bez tās?

Dala miljonus

Atgādinām, ka valsts ir gatava atbalstīt projektus māju energoefektivitātes uzlabošanai, piešķirot finansējumu līdz 50% apmērā no darbu izmaksām. Dzīvokļu īpašnieki savas mājas kompleksi renovēšanai no Altum var saņemt lielu summu – kaut vai miljonu eiro, bet tas nozīmē, ka tieši tikpat daudz par remontu būs jāsamaksā pašiem iedzīvotājiem.

„Paskatieties uz šo lielisko programmu!” – vērtē vieni. „Nu, nē, mēs kaut kā izdzīvosim bez šādiem ieguldījumiem renovācijā,” ar pārliecību pauž citi.

Kurai pusei ir taisnība?

Vēsturiskās problēmas

Šo jautājumu apspriežam ar cilvēku, kam ir liela praktiskā pieredze māju renovēšanas jautājumos, ekonomikas zinātņu doktoru un Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes locekli *Aleksandru Sakovski*.

– Aleksandr, jauno valsts atbalsta programmu māju siltināšanai plānots sākt martā. Tai paredzēta liela nauda – 172 miljoni eiro. Taču no mūsu lasītājiem ļoti bieži dzirdu jautājumu: „Vai mūsu mājai, kas ir tik laba un pamatīga, patiešām nepieciešama renovācija? Kāpēc mums ar tādu neatlaidību uzspiež siltināšanu?”

– Tik tiešām, neskatoties uz visām valsts atbalsta programmas pozitīvajām īpašībām, arī es uzskatu, ka ne katrai mājai Latvijā ir vajadzīga renovācija tādā formā, kādā tā šobrīd tiek piedāvāta.

Piemēram, ir daudz māju, kas būvētas pirms 1940. gada, kur būvniecībā izmantotais materiāls ir ķieģelis, turklāt mūris ir ļoti biezs un būvei ir vēsturisks statuss. Tas nozīmē, ka saskaņā ar Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes prasībām šādu ēku ielas fasādes ir aizliegts siltināt. Tie paši noteikumi attiecas uz mājām pilsētas vēsturiskajās zonās.

Ar vienu šāvienu – divi zaķi!

– Dažreiz arī vēsturisku māju īpašnieki cenšas saņemt Altum grantu un siltina iekšpagalma vai mājas gala sienas. Tomēr nevar panākt pat ne 40% primārās siltumenerģijas ietaupījumu, kas attaisnotu renovācijā ieguldītos līdzekļus. Pirmkārt, māja jau bijusi silta, otrkārt pilnībā nosiltināta tā arī netika...

Tajā pašā laikā Rīgā un ne tikai Rīgā ir daudz iedzīvotāju, kuriem dalība renovācijas atbalsta

programmā patiesi ir vienīgā iespēja savest kārtībā savu mājokli. Galu galā renovācijas procesā ēkas ne tikai tiek siltinātas, bet arī tiek veikts kapitālais remonts, un par to var saņemt no valsts līdzfinansējumu 40–50% apmērā.

– **Proti, renovācijas mērķis var nebūt tikai siltināšana, bet vienlaikus arī dzīvojamās ēkas remonts?**

– Jā, un mums ir daudz šādu piemēru. 1900. gadā uzbūvētais divstāvu koka nams Rīgā, Latgales ielā 137, vienkārši bruka kopā. Altum programmas ietvaros mēs to ne tikai nosiltinājām, bet vienlaikus pilnīgi atjaunojām. Un tagad tā ir skaista, pamatīga māja, uz kuru patīkami skatīties. Taču renovācija šīs mājas iedzīvotājiem bija pēdējā iespēja, jo atbildīgās pašvaldības institūcijas jau bija pieņēmušas lēmumu par ēkas ekspluatācijas pārtraukšanu.

Pieprasiet energosertifikātu

– **Ko jūs varat teikt par padomju laikā celtajām ķieģeļu un paneļu mājām?**

– Šādām mājām svarīgākais dokuments ir energosertifikāts. Šajā pārskatā energoauditors norāda, kā māja zaudē siltumu un cik daudz siltuma var ietaupīt, ja tiek veikti tādi vai citādi darbi.

Šobrīd, lai piedalītos Altum renovācijas līdzfinansējuma programmā, jānodrošina energoauditora slēdziens, kurā norādīts, ka renovācijas rezultātā ēka var sasniegt 30% primārās enerģijas ietaupījumu. Es teiktu, ka ietaupījums 30% apmērā ir ļoti pieticīgs mērķis, tādēļ ir jādomā, vai tas ir pūļu vērts. Cita lieta, ja māja pēc renovācijas var ietaupīt 50% vai pat vairāk, siltināšana ir ekonomiski pamatota arī situācijā, kad tā nav saistīta ar mājas remontu.

– **Daži kaimiņi aicina: „Piedalīsimies, mums piedāvā tik daudz naudas!” Savukārt daļa kaimiņu ir pret: „Nu, klausieties, mums jau ir silti, ar mums viss ir kārtībā, mēs nepiedalāmies.” Lai atrisinātu konfliktu starp šīm divām iedzīvotāju grupām, vispirms ir jāpasūta mājas energoaudits?**

– Noteikti.

Pastāv arī iespēja saņemt atbalstu no Rīgas Enerģētikas aģentūras

– **Cik maksā energoaudits?**

– Šobrīd energoaudita vidējā cena svārstās ap 1500 eiro.

– **Rīgā, cik atceros, šiem mērķiem varēja saņemt pašvaldības līdzfinansējumu.**

– Jā, ir tāda Rīgas valstspilsētas pašvaldības programma, ko administrē Rīgas Enerģētikas aģentūra. Mājas iedzīvotāji var saņemt atbalstu līdz 90% apmērā no energoaudita izmaksām.

Kur pieteikties?

Plašāku informāciju var saņemt Rīgas Enerģētikas aģentūrā
+37167012444
rea@riga.lv

Kā rīkoties, ja paredzamais ietaupījums nerasniedz 40%?

– Tātad, lai atrisinātu jautājumu, vai mums ir nepieciešams renovēt savu māju, mēs ejam uz Rīgas Enerģētikas aģentūru, pieprasām atbalstu, pasūtām energoauditu un energoauditora ziņojumā lasām, kādus ietaupījumus varam panākt ar renovāciju.

– **Bet ko tad, ja šis ietaupījums ir mazāks par 30–40% ietaupījuma no primārā patēriņa?**

– Ja ietaupījums ir mazāks par 30%, tad mājas iedzīvotāji vienkārši nesaņems līdzfinansējumu

Altum programmā. Ja ietaupījums ir 30–35%, tad arī ļoti rūpīgi jāizvērtina, kādu labumu mājas iedzīvotāji gūs no renovācijas.

Atkārtošu vēlreiz, ir atsevišķi gadījumi, kad cilvēki ar renovāciju vēlas atrisināt uzreiz vairākas problēmas: nosiltināt māju un sakārtot fasādi, uzlikt jaunu jumtu ar siltinājumu un jaunu ūdensvadu.

Ne vienai vien mājai šis jautājums ir ļoti aktuāls. Teiksim, Rīgā ir mājas ar tik noplukušām fasādēm, ka pašvaldība draud iedzīvotājiem ar nekustamā īpašuma nodokļa likmes paaugstināšanu no 0,2 līdz 3 procentiem (tas ir piecpadsmit reizes!) no īpašuma kadastrālās vērtības gadā. Nodokļa likmes paaugstināšana mājas sliktā stāvokļa dēļ ir reāla, un šādi piemēri galvaspilsētā ir ne viens vien.

Šādā gadījumā iedzīvotājiem saistīties ar Altum ir izdevīgi, jo, maksājot nekustamā īpašuma nodokli 3% apmērā, viņi maksās vairāk, nekā būtu jāmaksā par renovāciju, vienlaikus savedot kārtībā mājas fasādi, kuras dēļ tika pieņemts lēmums par nodokļa likmes paaugstināšanu.

Uzsveru, ka situācijas ir dažādas, katrai mājai nepieciešams individuāls risinājums. Un nav tā, ka visām daudzdzīvokļu mājām būtu nepieciešama renovācija. Daļa no dzīvokļu īpašniekiem var darboties pēc principa – soli pa solim, piesakoties uz līdzfinansējumu kādā no Rīgas valstspilsētas pašvaldības programmām.

Nākamās rindā ir paneļmājas

– **Vai ir kāda paneļmāju sērija, kurām, kā liecina jūsu pieredze, renovācija nav nepieciešama?**

– Patiesībā visas padomju paneļu mājas ar laiku vajadzēs atjaunot. Pat jaunākās un uzticamākās 119. sērijas ēkas. Vienkārši darbu var vai nu paveikt dārgi, vai arī ekonomiski. Šis ir tieši tas gadījums, kad nepieciešams pieredzējis būvspeciālists, pieredzējis apsaimniekošanas uzņēmums, lai kopā ar mājas īpašniekiem varētu izskatīt dažādus risinājumu variantus, kas būtu izdevīgākie, nosakot izmaksas par vienu kvadrātmetru. **K**



Gadsimtu vecā divstāvu koka māja Latgales ielā 137 bija teju sabrukusi, taču to izdevās atjaunot renovācijas programmas ietvaros

MĀJAS GLĀBS PIESPIEDU KĀRTĀ

Pārvaldnieks ieguldīs naudu māju renovācijā,
bet dzīvokļu īpašniekiem būs pienākums atlīdzināt viņa izdevumus



Marina MATRONINA

Valdība ir apstiprinājusi strīdīgus grozījumus *Dzīvokļu īpašuma likumā*. Dzīvojamās mājas pārvaldniekam likumprojektā noteiktas lielākas tiesības – savā vārdā, bez īpaša dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarojuma ierosināt dzīvojamās mājas siltināšanu, atjaunošanu un remontu.

Tātad tiek skartas dzīvokļu īpašnieku intereses attiecībā uz tiesībām brīvi rīkoties ar savu īpašumu, atzīst Ekonomikas ministrijas speciālisti, turklāt iedzīvotājiem būs pienākums atlīdzināt pārvaldniekam izdevumus, kas radušies tā darbības rezultātā ar dzīvokļu īpašnieku kopīpašumu.



Kā ziņo Ekonomikas ministrija, Latvijā ir novecojis dzīvojamais fonds, kam vienlaikus ir zema energoefektivitāte.

Pēc Ekonomikas ministrijas ierēdņu domām, daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku atjaunošanas temps Latvijā ir pārāk lēns, tāpēc jānosaka zināma rīcības brīvība dzīvojamo māju pārvaldniekiem ierosināt būvniecību, kā arī veikt citas nepieciešamas darbības būvniecības procesa īstenošanai.



Kopš Latvijas neatkarības atgūšanas ~10% no visām dzīvojamām ēkām ir uzbūvētas pēc 2003.

gada, savukārt no kopējā daudzdzīvokļu ēku īpatnsvara tikai 3% ēku ir būvētas pēc 2003. gada, kad stājās spēkā jaunas būvnormatīvu prasības.

Statistikas dati un tendences skaidri norāda uz to, ka ēku atjaunošanas temps ir pārāk lēns.

Līdz šim, īstenojot pirmo daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku energoefektivitātes programmu (2007.–2013. gads), atjaunotas 740 ēkas, savukārt 2014.–2020. gada programmā atjaunotas 627 ēkas, sasniedzot tikai 5,13% no visām daudzdzīvokļu ēkām, kuras jāatjauno.



Turpinot atsevišķu ēku atjaunošanu šādā tempā, pastāv risks nesasniegt Eiropas Savienības noteiktos klimanteitralitātes mērķus.

Likumprojekts paredz dzīvojamās mājas pārvaldniekam tiesības veikt ieguldījumus dzīvojamā mājā bez īpaša iedzīvo-

tāju kopības pilnvarojuma, panākot, lai tiktu ievērotas dzīvojamai ēkai izvirzītās prasības attiecībā uz tās mehānisko stiprību un stabilitāti, kā arī energoefektivitāti.



Nemot vērā, ka likumprojekts dod tiesības pārvaldniekam noteiktos gadījumos ierosināt būvniecību, t. i., veikt ieguldījumus dzīvojamā ēkā bez iedzīvotāju kopības apstiprinoša lēmuma, jāvērtē šādas rīcības tiesiskums.

Pēc Ekonomikas ministrijas ierēdņu domām, pārvaldnieks ir tiesīgs veikt ieguldījumus, pēc tam prasot iedzīvotāju kopībai atlīdzināt izdevumus par tādiem darbiem, kuru izpildē ieguldītie līdzekļi uzskatāmi par nepieciešamajiem izdevumiem – „ņemot vērā dzīvojamās mājas īpašnieka bezdarbību situācijās, kurās ieguldījumi dzīvojamās mājas turpmākai atbilstoši ekspluatācijai ir bijuši nepieciešami”. Lai arī šā likumprojekta primārais mērķis ir veicināt tieši ēku energoefektivitātes uzlabošanu, grozījumi paredz pārvaldniekam iespēju ierosināt darbus dzīvojamā mājā būvniecības procesa plašākā izpratnē.



Lai panāktu šādu pārvaldnieka darbību tiesiskumu, likumprojekts paredz zināmus dzīvokļu īpašnieku tiesību aizsardzības mehānismus. Lai pārvaldnieks varētu realizēt savas ar likumprojektu dotās tiesības saistībā ar būvniecības pro-

cesa ierosināšanu, ir jābūt noteiktiem priekšnoteikumiem:

- izdevumi dzīvojamās mājas uzturēšanai atzīstami par nepieciešamajiem izdevumiem;
- būvdarbu vajadzība izriet no būves tehniskās apsekošanas atzinumā norādītajiem ieteikumiem, vai arī tos var veikt, ja ēkas energoefektivitātes klase neatbilst minimālajām prasībām;
- lai ierosinātu būvniecību, pārvaldnieks *Dzīvokļu īpašuma likumā* noteiktajā kārtībā ir sasaucis kopsapulci, kas nav bijusi lemttiesīga, bet pēc tam atkārtotu kopsapulci, kura arī nav bijusi lemttiesīga;
- par šā panta pirmajā daļā minētajiem jautājumiem kopsapulci un atkārtotu kopsapulci sasauc, tikai izmantojot Būvniecības informācijas sistēmu (BIS).



Tā kā likumprojekts paredz pārvaldnieka tiesības ierosināt būvniecību dzīvojamā mājā, noteiktos gadījumos veicot ieguldījumus dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā, ir jāsaprot, ar kādiem izdevumiem jārēķinās dzīvokļu īpašniekiem.

Pārvaldīšanas izdevumus veido:

- aizdevuma pamatsumma, ko aizņēmies pārvaldnieks savā vārdā darbiem, kas veikti iedzīvotāju kopības labā;
- aizdevuma procentu maksājumi (nedrīkst pārsniegt iepriekšējā ceturkšņa vidējo aizdevuma procentu tirgus likmi);
- pārvaldniekam radušies administrēšanas izdevumi.

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par pārvaldnieka veikto darbu pārtraukšanu jebkurā to izpildes stadijā, vienlaikus kopībai ir jārēķinās ar to, ka pārvaldnieks nezaudē savas kā kreditora prasījuma tiesības par jau paveiktajiem darbiem un ieguldītajiem resursiem.

Gadījumos, kad īpašnieks vai kopīpašnieks prasījis pagarināt izdevumu atmaksas termiņu, kreditors nedrīkst aprēķināt papildu izmaksas, piemēram, nokavējuma procentus u. tml.



Atbilstīgi sabiedrības līdzdalības (publiskās apspriedes) rezultātiem Ekonomikas ministrijā tika saņemti galvenokārt dzīvokļu īpašnieku viedokļi. Jāsecina, ka sabiedrība neatzīst šādu iecerī. Apkopjot būtiskākos iebildumus, kas vairumā gadījumos atkārtojas, Ekonomikas ministrijas ierēdņi sniedza iedzīvotājiem atbildes.

„Sapulču un aptauju organizēšana, tikai izmantojot BIS, liedz sapulcē piedalīties tiem īpašniekiem, kas neprot lietot internetu”.

Turklāt nav iedomāja situācija, kad pārvaldnieks bez ekonomiska pamatojuma par saviem līdzekļiem dzīvojamā mājā veiktu nesamērīgi lielus remontdarbus, lai vēlāk iedzīvotos uz dzīvokļu īpašnieku rēķina. Pārvaldniekam būtu jāpamato izlietoto līdzekļu lietderība un gadījumā, kad konstatēta pārvaldnieka patvarība, šādus līdzekļus tas nemaz nevarētu atgūt.

■ Ekonomikas ministrijā norāda, ka *Dzīvokļa īpašuma likuma* grozījumi, ar kuriem tika ieviesta iespēja balsot, tostarp izmantojot BIS, nevienā brīdī neparedzēja un arī šobrīd neparedz tādu situāciju, ka tajā nevarētu piedalīties tie dzīvokļu īpašnieki, kas BIS neizmanto. Ekonomikas ministrijā uzskata par nepieciešamu atkārtoti informēt par šobrīd *Dzīvokļa īpašuma likumā* minētajiem diviem iespējamajiem veidiem, kā veikt balsojumu kopsapulcē vai aptaujā.

■ Kopsapulce, kas izveidota BIS. Šāds risinājums nozīmē, ka attiecīgais lēmumprojekts tiek izveidots BIS un sistēma attiecīgi kontrolē termiņus, piedāvā iespēju nobalsot elektroniski u. tml.

Kopsapulces vai aptaujas izveidošana BIS nenozīmē, ka tajā var piedalīties tikai tie dzīvokļa īpašnieki, kas izmanto BIS.

Kopsapulces vai aptaujas organizatoram ir pienākums paziņot par kopsapulci vai aptauju ikvienam dzīvokļa īpašniekam, kas tostarp neizmanto BIS. BIS nav pastāvīgi izmantojams rīks, lai balsotu kopsapulcē vai aptaujā, tas ir uzskatāms par palīglīdzekli, kas nodrošina lielāku dzīvokļu īpašnieku iesaisti (piemēram, tādu īpašnieku, kas savu īpašumu izīrē u. tml.), kā arī garantē veikto darbību izsekojamību. Tātad uzskats, ka kopsapulces vai aptaujas, kas izveidotas BIS, nav pieejamas dzīvokļu īpašniekiem, kas BIS neizmanto, nav patiesi. Organizatoram ir pienākums nodrošināt, lai kopsapulces uzaicinājumu saņemtu ikviens dzīvokļa īpašnieks.

■ Ja kopsapulce sasaukta, neizmantojot BIS, tas nozīmē, ka pēc būtības lēmums tiek pieņemts līdzšinējā kārtībā (BIS nav iespējas nobalsot) un tikai balsojuma rezultāts tiek ievietots BIS, kur tiek glabāta mājas lieta.

Ņemot vērā iepriekš minēto, nav patiesi viedoklis par to, ka, paredzot lēmuma projekta izveidi BIS, tajā nevarēs piedalīties dzīvokļu īpašnieki, kas to neizmanto.

„Tiek zaudēta īpašnieku kontrole pār uzkrājumu fondu”

■ Gadījumā, kad dzīvokļu īpašnieku kopība ir uzkrājusi līdzekļus noteiktam mērķim, piemēram, dzīvojamās mājas infrastruktūras uzlabošanai, pārvaldnieks minētos līdzekļus citiem mērķiem var izlietot tikai tad, ja iepriekš ir saņemts atbilstīgs iedzīvotāju kopības pilnvarojums. Tātad

bez dzīvokļu īpašnieku lēmuma pārvaldnieks šos līdzekļus jebkurā gadījumā nav tiesīgs izlietot vienpersoniski.

„Būvdarbu izmaksas var izrādīties tik apjomīgas, ka pārvaldnieks nespēs par tām samaksāt!”

■ Likumprojekts nav saistāms ar pārvaldnieka tiesībām iedzīvotāju kopības vārdā uzņemties finansilās saistības (ņemot aizdevumus).

Turklāt nav iedomāja situācija, kad pārvaldnieks bez ekonomiska pamatojuma par saviem līdzekļiem dzīvojamā mājā veiktu nesamērīgi lielus remontdarbus, lai vēlāk iedzīvotos uz dzīvokļu īpašnieku rēķina. Pārvaldniekam būtu jāpamato izlietoto līdzekļu lietderība un gadījumā, kad konstatēta pārvaldnieka patvarība, šādus līdzekļus tas nemaz nevarētu atgūt.

Pārvaldnieka pienākums ir ne tikai sasaukt kopsapulci vai organizēt aptauju, bet arī piedāvāt dzīvokļu īpašniekiem atbilstīgākos risinājumus attiecīgo darbu veikšanai, turklāt, vērtējot piedāvāto risinājumu finanšu ietekmi un apmēru, kā arī kvalitāti u. tml.

„Samaksa par darbiem ēkā pat tad, ja tie ir saistīti ar energoefektivitātes uzlabošanu, tomēr pieskaitāmi derīgajiem, nevis nepieciešamajiem izdevumiem!”

■ No Senāta taisītajiem spriedumiem izriet, ka gadījumos, kad kādi izdevumi radušies ārpus samaksai par obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām, nav pamata atzīt, ka tie nav bijuši nepieciešami.

„Nav pieļaujams, ka pārvaldnieks bez saskaņošanas ar dzīvokļu īpašniekiem veic būvniecības darbus...”

■ Šis ir pretrunīgi vērtējams viedoklis. Pārvaldnieks ir tiesīgs vienpersoniski izlemt par darbu sākšanu tikai gadījumos, kad par minēto jautājumu dzīvokļu īpašnieku kopība sapulcē divas reizes nav savākusi kvorumu. Turklāt otrajā reizē nepieciešamais kvorums ir tikai viena trešdaļa no visiem dzīvokļu īpašniekiem, tātad, ja iedzīvotāju kopība uzskatītu šādus darbus par nevajadzīgiem vai neadekvāti dārgiem, tā samērā vienkārši varētu nobalsot „pret”.

Lai likumprojekts stātos spēkā, ar Ministru kabineta lēmumu ir par maz. Likumprojekts ir nodots izskatīšanai Saeimā. Gaidīsim, ko teiks mūsu ievēlētie tautas kalpi... **K**

Kopsapulces vai aptaujas organizatoram ir pienākums paziņot par kopsapulci vai aptauju ikvienam dzīvokļa īpašniekam, kas tostarp neizmanto BIS. BIS nav pastāvīgi izmantojams rīks, lai balsotu kopsapulcē vai aptaujā, tas ir uzskatāms par palīglīdzekli, kas nodrošina lielāku dzīvokļu īpašnieku iesaisti, kā arī garantē veikto darbību izsekojamību.

CIK „MAKSĀ” MĀJAS MĪLULIS?

Nodeva par suņu turēšanu Rīgā jāsamaksā līdz 2025. gada 1. martam: ko darīt tiem, kas nokavējuši?

„Man ir divi klēpja suni – špici,” raksta Laura Jansone, „pagājušā gada nogalē no Ogres apkaimes pārcēlāties uz Rīgu. Esmu dzirdējusi, ka Rīgā par suņu turēšanu jāmaksā nodeva. Vai tā ir tiesa? Cik liela ir maksa un kā to samaksāt?”

Jautājums par suņu turēšanas nodevas samaksu ir aktuāls ne tikai rīdziniekiem, kas pilsētā dzīvo nesen. Arī ilggadēji suņu saimnieki vaicā: „Sakiet, kas 2025. gadā ir mainījies attiecībā uz nodevas apmaksu? Vai var naudu pārskaitīt uz to pašu kontu, kur pagājušajā gadā?”

■ ■ ■

Kā mums skaidroja domē, Rīgas domes saistošajos noteikumos Nr. 237 „Par pašvaldības nodevu par suņa turēšanu Rīgā un suņa reģistrācijas kārtības uzraudzību un kontroli” noteikts, ka suņa turēšanas nodeva par katru dzīvnieku ir desmit eiro.

Kā rīkoties, ja cilvēks ar suni Rīgā ierodas tikai laiku pa laiku? Atbilde ir vienkārša: nodeva Rīgā jāmaksā tikai tad, ja mājdzīvnieku reģistrā par suņa pastāvīgo dzīvesvietu ir norādīta Rīga.

Nodevas apmērs nav mainījies kopš 2018. gada – visus šos gadus tā ir desmit eiro.

Noteikumi paredz arī dzīvnieku turētāju grupas, kurām pienākas atlaide:

- ja dzīvnieku reģistrā reģistrētais suņa īpašnieks ir pensionārs – nodevai piemēro 50% atlaidi,
- ja dzīvnieks ir sterilizēts, tā īpašnieks saņem 50% atlaidi.

No nodevas atbrīvotas personas ar 1. un 2. grupas invaliditāti; ar 3. grupas redzes un dzirdes invaliditāti.

Var šķist, ka nodevas samaksas faktu neviens nepārbauda, tomēr pret to izturēties vieglprātīgi nevajadzētu – ja gadījumā mājas mīlulis nonāk veterinārajā klīnikā, aizbēg vai sakož citu suni, pašvaldības policija konstatē, ka īpašnieks nodevu nav samaksājis. Tādā gadījumā bez visām citām nepatīkšanām suņa saimnieks var saņemt administratīvo sodu par pašvaldības noteikumu nepildīšanu.

■ ■ ■

Svarīgs jautājums: kā vienkāršāk samaksāt nodevu par suņa turēšanu?

To var izdarīt tiešsaistes portālā www.eriga.lv vai bankā, vai internetbankā.

Rekvizīti pārskaitījumam:

Saņēmējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība
Reģistrācijas numurs: 90011524360

Adrese: Rātslaukums 1, Rīga

Rīgas valstspilsētas pašvaldības iestāde:
Rīgas valstspilsētas pašvaldības Finanšu departaments,

■ **Konta numurs: LV89RI-**

K00023300000000,

A/S Luminor Banka, kods: RIKOLV2X

■ **Konta numurs: LV74UN-**

LA0023300000000

A/S SEB banka, kods: UNLALV2X

Maksājuma mērķī noteikti jānorāda suņa īpašnieka vārds, uzvārds, personas kods un dzīvnieka čipa numurs.



■ ■ ■

Dzīvnieku turētāju jautājums: vai pēc nodevas samaksas suņa saimniekam jānododas uz tuvāko veterināro klīniku pēc žetona?

Rīgā šāda kārtība bija spēkā daudzus gadus.

Suņu nodevas samaksu administrējošajā Rīgas valstspilsētas pašvaldības Mājokļu un vides departamentā mums paskaidroja, ka kopš 2024. gada pilsēta vairs neizsniedz žetonus suņiem, par kuriem ir samaksāta nodeva. Iepriekšējā prakse tika atzīta par dārgu un neefektīvu.

Pārbaudes gadījumā žetona vietā suņa īpašniekam var pieprasīt uzrādīt dzīvnieka pasi ar aktuālu atzīmi par vakcināciju pret trakumsērgu un izdruku, kas apliecina dzīvnieka turēšanas nodokļa samaksu. Turklāt, attīstoties tehnoloģijām, pašvaldības policisti iegūst arvien plašāku piekļuvi elektroniskajām datubāzēm, tādēļ, iespējams, ka jau 2025. gadā viņi varēs patstāvīgi nolasīt implantēto mikroshēmu (čipu) un pārbaudīt, vai par suņa turēšanu nodeva ir samaksāta.

■ ■ ■

Atgādinām, ka nodeva par suņa turēšanu bija jāsamaksā līdz konkrētā gada 1. martam. Tomēr, ja gadījies nokavēt maksājumu, nav jāuztraucas, arī pēc 1. marta nodeva tiks pieņemta.

Par kucēnu, kas jaunāks par sešiem mēnešiem, nodeva nav jāmaksā. Ja sunim seši mēneši aprit pēc kārtējā gada 1. marta, nodevas apmērs tiek samazināts par 50%, tātad – 5 eiro. Arī par pieaugušo suni, kurš iegādāts kalendāra gada otrajā pusē un par kuru tā iepriekšējais saimnieks Rīgā nav samaksājis suņa turēšanas nodevu par kārtējo gadu, attiecīgajā gadā jāmaksā tikai 50% no suņa turēšanas nodevas, tātad – 5 eiro. **K**

„KĀPĒC RADIES MAKSAS PIEAUGUMS?”

Šajās nedēļās vairums iedzīvotāju ir saņēmuši jaunus rēķinus no savu māju apsaimniekotājiem, un pakalpojuma maksas pieaugums nav palicis nepamanīts. Kāds ir apsaimniekošanas pakalpojumu cenu kāpuma iemesls 2025. gadā?

O. BLUĶIS

Tas, ka, laikam ritot, nekas lētāks nekļūst, tā kā būtu saprotams, taču cik liels mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksas palielinājums 2025. gadā būtu uzskatāms par adekvātu?

– Ja pieaugums svārstās robežās starp 7 līdz 12%, to varētu uzskatīt par pamatotu, – saka Rīgas apsaimniekotāju asociācijas vadītājs Ilgors Trubko. – Jo mazāka ir mājas platība, jo vairāk pieaugusi apsaimniekošanas maksa.

– Kāpēc tā?

– Apskatīsim kaut vai tikai sētnieka darba izmaksas, kurš saņem minimālo algu. 2025. gadā minimālā alga Latvijā palielinās no 700 līdz 740 eiro un attiecīgi pieaugušas arī darba devēju sociālās iemaksas. Ir liela atšķirība, vai šīs papildu izmaksas tiek sadalītas starp piecu sešu dzīvokļu vai 80 dzīvokļu īpašniekiem.

– Bet visi sētnieki taču ne tuvu nesāņem minimālo algu!

– Pareizi, bet tas ne vienmēr pasargā dzīvokļu īpašniekus no maksas paaugstināšanas. Ja sētnieks nopelna mazāk par 740 eiro, darba devējam vienai algai ir pienākums par viņu maksāt sociālās iemaksas, kas atbilst valstī noteiktajai minimālajai algai.

– Vai ir mājas, kurās apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksa varētu nepalielināties?

– Mājas, kurās pieaugums varētu būt mazāk jūtams, būs tās, kur iedzīvotāji jau iepriekšējā periodā būs nobalsojuši par sētnieka algas palielināšanu. Tie, piemēram, ir gadījumi, kad dzīvokļu īpašnieki, nevēloties zaudēt labu sētnieku, ir pieņēmuši lēmumu viņa algu paaugstināt līdz 750 vai pat 800 eiro.

– Tad šo māju iedzīvotāji ir pasargāti no pakalpojumu izmaksu pieauguma?

– Diemžēl nē, jo ar šī gada 1. janvāri pieauga ne tikai minimālā alga, bet arī akcīzes nodoklis degvielai, tāpēc paaugstinās arī būvmateriālu izmaksas utt.

– Kādus tieši pakalpojumus iedzīvotāji apmaksā mājas apsaimniekošanas maksas ietvaros?

– Tie ir mājas koplietošanas telpu un mājai piegulošās teritorijas sanitārā uzkopšana, mājas pārvaldīšanas administratīvie izdevumi, iekšējo inženiersistēmu uzturēšana. Savukārt maksa turpmāk plānoto remontdarbu fondā ir atsevišķi noteikts maksājums.

– Kas ir mājas pārvaldīšanas administratīvie izdevumi?

– Tie ir izdevumi par jurista darbu, kas slēdz līgumus ar pakalpojumu sniedzējiem, tiesājas ar parādniekiem, grāmatvežu darbs, kas katram dzīvoklim aprēķina maksu par siltumu un ūdeni, mājas pārvaldnieka darbs, kas atbild par darba organizēšanu katrā konkrētajā ēkā un kuram ir daudz citu pienākumu.

– Ko nozīmē mājas iekšējo inženiersistēmu uzturēšana?

– Tas ir mājas meistarū darbs, kuri rūpējas par to, lai visas mājas inženiersistēmas: apkure, ūdensapgāde un kanalizācija, koplietošanas elektroenerģijas apgāde tiktu regulāri apsektas un darbotos nevainojami.

– Vai pakalpojuma maksā ir iekļauti tādi pakalpojumi kā sniega un ledus tīrīšana no mājas jumta? Iedzīvotāji ziņo, ka apsaimniekošanas uzņēmumi par šiem pakalpojumiem izrakstot papildu rēķinus.

– Jumta tīrīšana ir obligāts mājas uzturēšanas nosacījums. Reizēm dzīvokļu īpašnieki saka: „Kāpēc tīrīt jumtu, sniegs un ledus taču nokūstis tāpat!” Taču ledus rada reālu apdraudējumu cilvēku veselībai un mantai, tādēļ pašvaldības policija rūpīgi uzrauga, vai māju apsaimniekotāji pilda noteikumus uzlikto pienākumu. Samaksāt par alpinistu pakalpojumiem noteikti ir lētāk, nekā maksāt administratīvo sodu par nenotīrītu jumtu. Ne viens vien pārvaldnieks būs praksē piedzīvojis gadījumus, kad sniegs vai ledus gabals uzkritis kādai no pie mājas novietotajām automašīnām un tad ir nācies izmaksāt kompensāciju auto īpašniekam. Ir bijuši pat tādi gadījumi, kad auto īpašnieki, izmantojot iespēju, apzināti novietojuši citā laikā un vietā apskādētu automašīnu pie mājas ar slikti notīrītu jumtu un pēc tam izvirzījuši pretenzijas, ka bojājumus radījis no konkrētās mājas jumta nokritis ledus gabals. Parasti tiesa viņu prasību atzīst par pamatotu, un mājas iedzīvotājiem ir jāmaksā par automašīnas remontu.

Atsevišķi izrakstīts rēķins par jumtu tīrīšanu, manuprāt, ir laba prakse, jo apsaimniekotājs iepriekš nevar zināt, kāda būs ziema un cik reizes sezonas laikā būs jāsauc alpinisti, tādēļ šo pakalpojumu gada tāmē neparedz. Piemēram, pērnajā ziemā alpinistus nācās

saukt trīs reizes, šogad tāda vajadzība vēl nav bijusi.

– Kādi vēl faktori ir ietekmējuši māju uzturēšanas izmaksu paaugstināšanos 2025. gadā?

– Tādu faktoru ir daudz. Piemēram, šobrīd pašvaldības vēlas, lai dzīvokļu īpašnieki vairāk rūpētos par savu māju. Ja ēkā kaut kas ir neapmierinošā stāvoklī, piemēram, fasāde, tad iedzīvotāji saņem pašvaldības uzaicinājumu to novērst. Ja aizrādījumam neseko reāli darbi, iedzīvotāji riskē ar paaugstināta nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanu.

Arī šāda situācijas noved pie nepieciešamības paaugstināt iedzīvotāju iemaksu apmēru mājas uzkrājumā turpmāk veicamajiem remontdarbiem.

– Kāpēc vairums iedzīvotāju rēķinus ar paaugstinātu maksu saņem jau janvārī, bet citi cenu pieaugumu pamanīs tikai februārī?

– Tas ir iedibinājies vēsturiski, jo pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmums rēķinus par apsaimniekošanas pakalpojumu izraksta par konkrēto mēnesi, tas ir: janvārī – par janvāri, februārī – par februāri utt. Šo pašu praksi pārņēma arī komercapsaimniekotāji. Savukārt, piemēram, Salaspilī, rēķini par visiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, tiek izrakstīti par iepriekšējo mēnesi. Tāpēc salaspilīeši cenu pieaugumu gaida vēl tikai februārī.

Uzņēmuma *Rīgas namu apsaimniekotājs* vadītāja **Taisa Štāle** apstiprina, ka māju uzturēšanas cenu pieaugumu 2025. gadā izraisa ārēji faktori, piemēram, nodokļu politikas izmaiņas un inflācija:

– Saskaņā ar jaunākajiem Centrālās statistikas pārvaldes datiem 2024. gada pirmo trīs ceturkšņu vidējā inflācija valstī bija 3,3%. Tomēr cenu pieaugums mājokļu pakalpojumu sektorā vienmēr pārsniedz vidējo inflāciju. Piemēram, pēdējo piecu gadu laikā Latvijā nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pakalpojumi sadārdzinājušies par 51%, māju uzturēšanas pakalpojumi – par 41%, bet sanitārā uzkopšana pat par 100%.

Jaunajā gadā atkal pieaugušas degvielas cenas, kas ietekmē mājas uzturēšanas pakalpojumu, tai skaitā, arī sanitārās tīrīšanas izmaksas, jo daudzi sētnieki jau tagad izmanto motorizētu tehniku.

– Iedzīvotāji jautā, kāpēc apsaimniekošanas uzņēmumiem var



pieaugt administratīvās izmaksas, jo juristi un grāmatveži tāpat saņem krievu vairāk par minimālo algu.

– Jā, saņem, taču tas nenozīmē, ka apsaimniekošanas uzņēmumiem nav jāsašķiras ar jauniem izaicinājumiem. Piemēram, tagad mēs gatavojamies globālai e-rēķinu ieviešanai, kas paredzēta no 2026. gada 1. janvāra.

Turpmāk visiem Latvijas komersantiem būs pienākums izrakstīt un saņemt rēķinus elektroniski. Lai šīs prasības izpildītu, uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* jau tagad ieguldīja 40000 eiro speciālas programmatūras iegādei.

– Vai tas arī ietekmē māju pārvaldīšanas administratīvās izmaksas?

– Protams! Labi, ka pēc pāriešanas uz e-rēķinu sistēmu visi uzņēmumu savstarpējie maksājumi būs Valsts ieņēmumu dienesta pārziņā, tā palielinot ieņēmumus valsts budžetā. Vienīgi mūsu valstī sistēma tiek ieviesta uz pašu uzņēmumu rēķina, turpretim, piemēram, Dānijā, tas tika darīts par valsts līdzekļiem.

Rodas jautājums, kas pēc 2026. gada notiks ar mazajiem apsaimniekošanas uzņēmumiem, kuri nevarēs atļauties speciālu programnodrošinājumu.

Nākamais solis, kas palielinās administratīvo slogu apsaimniekošanas uzņēmumiem, pēc Taisas Štāles domām, būs grozījumu pieņemšana Dzīvokļu īpašuma likumā, kas ieviesīs principu „parāds seko dzīvoklim”. Atgādināsim, ka saskaņā ar Ekonomikas ministrijas iecerī, pārdodot dzīvokli, īpašnieka pēdējā gada laikā uzkrātais parāds tiks nodots jaunajam īpašniekam.

– Tieši apsaimniekotājiem būs jāaprēķina, kāds parāds paliks iepriekšējām

dzīvokļa īpašniekam un cik liela tā daļa tiks pārdota kopā ar dzīvokli. Tas viss pārvaldniekiem prasīs papildu resursus un izmaksas, tāpēc turpmāk tas var ietekmēt pakalpojumu maksas apmēru, uzskata eksperts.

– Vai apsaimniekošanas uzņēmumiem ir tiesības paaugstināt pakalpojumu maksu?

Spēkā esošais normatīvais regulējums noteic, ka mājām, kuru īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības un māju apsaimnieko pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmums, līdz katra gada 15. oktobrim tas dzīvokļu īpašniekiem paziņo par apsaimniekošanas maksas plānoto apmēru no nākamā gada 1. janvāra.

Pēc tam iedzīvotājiem tiek dotas sešas nedēļas, lai sapulcētos un apspriestu piedāvāto cenu un savu viedokli darītu zināmu pārvaldniekam. Ja viņi to neizdara līdz novembra beigām, tad jaunā pakalpojuma maksa 1. janvārī stājas spēkā.

Savukārt pārvaldīšanas tiesības pārņēmušo māju īpašnieki, kuri apzināti izvēlējušies apsaimniekošanas uzņēmumu, pakalpojumu maksas paaugstināšanas kārtību noteic pašvaldības – pilnvarojuma līgumā.

Ierastā prakse ir tāda, ka pārvaldniekam tiek paredzēta iespēja, racionāli pamatojot maksas paaugstināšanas nepieciešamību, to piedāvāt dzīvokļu īpašniekiem. Tāpat līgumā ir noteikts laiks, kad dzīvokļu īpašnieki var pieņemt lēmumu, – piekrist vai noraidīt piedāvāto. Gadījumā, kad iedzīvotāji nepiekrīt maksas palielināšanai, ir jāmeklē kompromiss – maksas pieauguma pamatojums vienmēr ir objektīvs, kā visi apstākļi, kurus apskatījām šajā materiālā. **K**