Darīsim KOPĀ!

NEVAR VIENOTIES!

Kas notiks ar mājām, kuru iedzīvotāji nobalsoja PRET jaunajiem līgumiem ar RNP?

3. lpp.

„ZEMI IZPIRKS VĒL VISMAZ 50 GADUS...”

Advokāts Normunds Šlitke skaidro, kāpēc zemes īpašnieki, kam pieder zeme zem mūsu mājām, atkal vērsušies Satversmes tiesā

6.–7. lpp.

№3 (199), novembris 2025 www.kopaa.lv Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

RŪPĒJAMIES PAR BOLDERĀJU UN DAUGAVGRĪVU

Kā saremontēt jumtu?

Ko darīt, lai pagalmā parādītos jauns atkritumu laukums?

Kurš palīdzēs nomainīt avārijas stāvvadus?

Māju pieredze Parādes, Lemešu, Gobas, Finieru un Stūrmaņu ielā

4.–5. lpp.

„Uzdevās par pārvaldnieku, nozaga 100 eiro...”

10. lpp.

12. lpp.

KĀPĒC PALIELINĀS RĒĶINI?

***Rīgas ūdens* paziņo jaunus tarifus ūdenim un kanalizācijai: vai esat gatavi?**

LATVIJĀ **PARĀDI** SEKOS **DZĪVOKLIM**: KĀ TAS NOTIKS PRAKSĒ?

Izmaiņas Dzīvokļa īpašuma likumā mainīs nekustamā īpašuma tirgu

O. BLUĶIS

No 2026. gada 1. janvāra stāsies spēkā revolucionārs grozījums Dzīvokļa īpašuma likumā: parādi par komunālajiem pakalpojumiem un remontiem „sekos" dzīvoklim, nevis tā bijušajam īpašniekam. Mēs skaidrojam, kā tas ietekmēs visus tirgus dalībniekus – no godprātīgiem kaimiņiem līdz pircējiem un namu pārvaldniekiem.

Latvijas nekustamā īpašuma tirgus ir būtisku pārmaiņu priekšā. Šā gada pavasarī tika pieņemti grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kuru mērķis ir ieviest kārtību un taisnīgumu norēķinu sistēmā par mājokli. Galvenais jauninājums, kas stāsies spēkā no 2026. gada 1. janvāra, nosaka: „Parāds sekos dzīvoklim".

Ko tas nozīmē praksē? Kādi jauni spēles noteikumus būs jāapgūst pircējiem un pārdevējiem? Un kā šīs izmaiņas ietekmēs iedzīvotāju finansiālo stabilitāti?

Par to un daudz ko citu mēs detalizēti sarunājamies ar mūsu ekspertu – Rīgas apsaimniekotāju asociācijas vadītāju **Igoru Trubko**.

■ ■ ■

– Latvijā nesen tika pieņemti nozīmīgi grozījumi Dzīvokļu īpašuma likumā. Lūdzu, pastāstiet sīkāk, kādas ir šīs izmaiņas un kad tās stāsies spēkā?

– Tiešām, pirms dažām nedēļām parlaments pieņēma ļoti svarīgus grozījumus *Dzīvokļu īpašuma likumā*. To būtība ir tāda, ka parāds turpmāk „sekos dzīvoklim", nevis tā bijušajam īpašniekam. Šīs izmaiņas stāsies spēkā no 2026. gada 1. janvāra.

– Kāda bija situācija pirms šiem grozījumiem? Kas tieši mainās godprātīgiem iedzīvotājiem un tiem, kuri plāno pārdot dzīvokli, kam ir parāds namu pārvaldei?

– Agrāk dzīvokļa īpašnieks, kuram bija parāds, varēja vienkārši pārdot nekustamo īpašumu, un jaunajam īpašniekam nebija nekādu saistību. Bijušais īpašnieks pēc pārdošanas, piemēram, varēja aizbraukt uz ārzemēm, kas padarīja parāda piedziņu no viņa ārkārtīgi sarežģītu vai pat neiespējamu. Šādos gadījumos parādi faktiski tika pārlikti uz to kaimiņu pleciem, kuri godīgi un savlaicīgi maksāja visus rēķinus par komunālajiem pakalpojumiem, remontiem un mājas pārvaldīšanu. Tātad, kamēr parāds netika piedzīts no bijušā dzīvokļa īpašnieka, tas „karājās" mājas kopējā bilancē. Ar jaunajiem grozījumiem iedzīvotāji iegūst daudz lielāku drošību. Turpmāk būs daudz mazāk gadījumu, kad kāds dzīvokļa īpašnieks slēpjas no parādu piedzinējiem, pārdod dzīvokli, bet viņa parādi par siltumu, ūdeni vai remontiem gulstas uz godprātīgo maksātāju pleciem.

– Tas ir ļoti svarīgs aspekts nekustamā īpašuma pircējiem. Ko viņiem vajadzētu darīt, lai nesaņemtu arī vecos parādus, ja viņi plāno iegādāties dzīvokli pēc 2026. gada 1. janvāra?

– Grozījumi patiesībā ir ļoti loģiski. Iedomājieties, kad mēs pērkam automašīnu, mēs vienmēr interesējamies par transportlīdzekļa vēsturi, noskaidrojam, vai tas nav iekļuvis avārijā, kādi apgrūtinājumi tam reģistrēti. Līdzīgi, pērkot dzīvokli, pirmā lieta, ko potenciālajam pircējam vajadzētu darīt, ir pieprasīt izziņu par parādu neesamību. Šī izziņu jāsaņem no mājas pārvaldnieka, un tai jāapstiprina, ka konkrētajam dzīvoklim nav parādu par komunālajiem pakalpojumiem, remontiem un mājas pārvaldīšanu.

Protams, ka pircējam pārvaldē šādu izziņu nedos. Tāpēc vislabāk ir doties uz pārvaldes klientu apkalpošanas centru kopā ar dzīvokļa īpašnieku, lai viņš pieprasītu attiecīgo dokumentu.

Turklāt ieteicams pirkuma un pārdevuma līgumā skaidri norādīt, ka pārdevējs garantē parādu neesamību vai to pilnīgu dzēšanu darījuma brīdī.

■ ■ ■

– Kas notiks, ja pārdevējs iesniegs viltotu izziņu vai sniegs nepatiesu informāciju par parādiem? Kā pasargāt jauno īpašnieku šādā situācijā?

– Šādā gadījumā jaunajam īpašniekam būs tiesības piedzīt parādu no iepriekšējā īpašnieka. Tas ir ļoti svarīgs mehānisms, kas nodrošina papildu aizsardzību pircējam un mudina pārdevējus būt godīgiem. Tomēr jāatzīst, ka naudas piedziņa nebūs vienkārša, jo būs jāiet uz tiesu.

– Pieņemsim, ka cilvēks nopircis dzīvokli ar parādu, par kuru viņš neko nav zinājis, piemēram, tāpēc, ka nebija informēts par jaunajiem likuma grozījumiem. Kā attīstīsies notikumi šādā situācijā?

– Daudz kas būs atkarīgs no tā, kas sagatavoja pirkšanas un pārdošanas līgumu. Es ļoti ceru, ka notāri tagad aktīvi informēs pircējus par nepieciešamību pārbaudīt dzīvokļa stāvokli un parādu esamību. Notāri jau tagad nereti informē pircējus par visiem apgrūtinājumiem, kas attiecas uz nekustamo īpašumu, lai gan tā ir viņu personīgā iniciatīva. Tāpēc jebkurā gadījumā pircējam jābūt informētam par dzīvokļa vēsturi un jāpārliecinās, vai nav parādu.

■ ■ ■

– Cik izplatīta ir „veco parādu" problēma Latvijā? Cik aktuāli ir šie grozījumi tirgum?

– Mūsu uzņēmumā *Rīgas namu apsaimniekotājs* to dzīvokļu daļa, kuriem ir parādi, ir salīdzinoši neliela. Savukārt pašvaldības pārvaldībā esošajos mājokļos tādu dzīvokļu ir ļoti, ļoti daudz. Es zinu, ka kopējā parādu summa šajā sektorā var sasniegt pat 40 miljonus eiro, no kuriem aptuveni puse ir ārkārtīgi grūti piedzenama. Tātad veco parādu problēma patiešām ir ļoti būtiska un prasa risinājumu.

– Kāda būs kopējā šo izmaiņu ietekme uz godprātīgiem mājokļu īpašniekiem pēc 2026. gada 1. janvāra?

– Pirmkārt, tas ievērojami palielinās katras mājas fonda finanšu apjomu, padarot to uzticamāku un stabilāku. Otrkārt, tādas iestādes kā *Altum* un citas kredītiestādes izsniegs līdzekļus remontiem ar mazāku risku. Jo neviens nevēlas, atjaunojot māju, maksāt kredīta procentus par iepriekšējo parādnieku vai kaimiņu. Tātad princips „parāds sekos dzīvoklim" nodrošinās lielāku stabilitāti daudzdzīvokļu namu iedzīvotājiem. Un, protams, nodrošinās stabilitāti attiecībās ar pakalpojumu sniedzējiem – *Rīgas ūdeni*, *Rīgas siltumu*, *Latvenergo* un citiem.

■ ■ ■

– Pēdējais praktiskais jautājums: grozījumi stājas spēkā 2026. gada 1. janvārī. Vai tas nozīmē, ka jaunie nekustamā īpašuma īpašnieki būs atbildīgi tikai par parādiem, kas uzkrāti, sākot no šī datuma, vai viņiem būs jātiek galā arī ar vecajiem parādiem?

– Tas ir ļoti svarīgs jautājums. Jaunais īpašnieks būs atbildīgs par parādiem, kas uzkrāti trīs gadus pirms dzīvokļa iegādes brīža. Tātad, ja jūs, piemēram, pērkat dzīvokli 2026. gada vidū, jūs būsiet atbildīgs par parādiem, kas uzkrāti kopš 2023. gada vidus. Ļoti svarīgi saprast, ka dzīvoklim nesekos viss parāds. Jaunais īpašnieks būs atbildīgs tikai par pēdējo trīs gadu parādiem.

Tomēr tas nenozīmē, ka vecos parādus, kas radušies pirms šiem trim gadiem, bijušajam īpašniekam nevajadzēs maksāt. Ja pret viņu jau ir iesniegta prasība tiesā, viņš turpina būt atbildīgs par šiem parādiem. Citiem vārdiem sakot, pārvaldnieks turpina strādāt ar vecajiem parādiem ar bijušo īpašnieku, bet ar jaunajiem parādiem (trīs gadu periodā no pirkuma brīža) – jau ar jauno īpašnieku. Vēlos uzsvērt, ka vairumā gadījumu pārvaldnieki neļauj parādam par dzīvokli uzkrāties ilgāk par trim gadiem. Pašlaik prasība par parāda piedziņu parasti tiek iesniegta tiesā jau pēc pusgada vai gada kavējuma. Tomēr jaunajam īpašniekam skaidri jāsaprot, ka viņš būs atbildīgs par parādiem, kas radušies pēdējo trīs gadu laikā.

MĀRTIŅŠ AUDERS: „IEDZĪVOTĀJIEM PALICIS MAZ LAIKA!”

Kas notiks ar mājām, kuru iedzīvotāji nobalsoja pret jauno strīdīgo līgumu ar *Rīgas namu pārvaldnieku*?

„Šoruden mūsu mājas, kas atrodas Rīgā, Latgales ielā, iedzīvotāji no namu pārvaldes *Rīgas namu pārvaldnieks* saņēma jaunā līguma projektu, – raksta mūsu lasītāja Lidija. – Iedzīvotājiem nepatika atsevišķi līguma punkti, tāpēc mēs ar balsu vairākumu nobalsojām pret to. Kas ar mūsu māju notiks tālāk?”

Mārtiņš Auders, Ekonomikas ministrijas Mājokļu politikas departamenta direktors

Namu pārvalde *Rīgas namu pārvaldnieks* (RNP) turpina izsūtīt klientiem aptaujas lapas ar lūgumu izteikt viedokli par jaunajiem līgumiem, kuri stāsies spēkā no 2026. gada 1. janvāra.

Jaunais līgums ar namu pārvaldi ir nepieciešams, jo nākamajā gadā Latvijā tiks pabeigts privatizācijas process un māju pārvaldīšanas tiesības tiks nodotas dzīvokļu īpašniekiem.

„RNP līguma projektā mūs īpaši mulsina punkts par to, ka namu pārvaldei ir tiesības divas reizes gadā mainīt maksu par apsaimniekošanu. Tāpat nav saprotams, kāpēc pārvaldnieks paredzējis sev tiesības izmantot līdz 50% no mūsu uzkrājumu fonda avārijas darbiem bez saskaņošanas ar iedzīvotājiem, kā arī gatavs tērēt vēl 25% no mājas kopējiem līdzekļiem sīkiem remontiem,” – stāsta Lidija.

Sieviete dzirdējusi, ka RNP līguma projekts izpelnījies asu kritiku Rīgas domes Komitejas sēdē par mājokļu un vides jautājumiem, deputāti uzdevuši namu pārvaldei saskaņot strīdīgo līgumu ar Patērētāju tiesību aizsardzības centru.

„Vai patērētāju tiesību aizstāvji par mums iestāsies? – jautā rīdziniece. – Un vai RNP turpinās pārvaldīt mūsu māju, ja līdz 1. janvārim mēs neizvēlēsimies jaunu pārvaldnieku? Mēs ļoti baidāmies, ka neizdevīgais apsaimniekošanas līgums stāsies spēkā un pārvaldnieks varēs rīkoties ar mūsu naudu bez iedzīvotāju piekrišanas.”

■ ■ ■

Patiešām, RNP saņēma no pašvaldības uzdevumu saskaņot jauno līgumu ar Patērētāju tiesību aizsardzības centru (PTAC). Uzņēmuma vadītājs **Māris Ozoliņš** Rīgas domes sēdē solīja: „Ja PTAC rekomendēs mums labot atsevišķus līguma punktus, mēs to darīsim, un iedzīvotājiem nevajadzēs no jauna balsot par visu līgumu. Jo labojumi tiks pieņemti tikai un vienīgi mūsu klientu labā.”

Nesen RNP paziņoja, ka saskaņošana ar patērētāju tiesību aizstāvjiem ir pabeigta: „Par vairākiem līguma punktiem esam saņēmuši uzlabotus variantus no PTAC, un līdz novembra beigām tos precizēsim. Piemēram, tiks noteikts, ka kopīgos mājas uzkrājumus var ieguldīt Valsts kases vērtspapīros tikai gadījumā, kad dzīvokļu īpašnieki par to nobalsojuši kopsapulcē. Tāpat mēs precizēsim līguma laušanas kārtību, nepārprotami norādot, ka par dzīvoklim uzkrātajiem parādiem atbild tikai un vienīgi šī dzīvokļa īpašnieks un šos parādus nekādā veidā nedrīkst segt īpašnieku kopība – šāda kārtība darbojas jau tagad, bet ir svarīgi, lai līgums neradītu šaubas.”

RNP uzsvēra, ka ar PTAC saskaņotās līguma izmaiņas stāsies spēkā automātiski gan tajās mājās, kur balsošana par līgumu jau ir beigusies, gan mājās, kur balsošana vēl turpinās.

■ ■ ■

Bet galvenais jautājums – kas notiks ar mājām, kurās iedzīvotāji nobalsoja pret jaunajiem līgumiem ar RNP?

Par pašu līgumu nozīmi un iedzīvotāju balsošanu stāstīja Ekonomikas ministrijas Mājokļu politikas departamenta direktors **Mārtiņš Auders**, kurš par šo jautājumu referēja konferencē „Mājoklis”.

– No 2026. gada 1. janvāra pašvaldības vairs nav spiestas apsaimniekot tās mājas, kuras nav pārņēmuši dzīvokļu īpašnieki, jo Latvijā beidzot tiks pabeigts privatizācijas process, kas ievilcies 25 gadus. Saskaņā ar Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likumu līdz 1. janvārim katrā īpašnieku nepārņemtajā mājā ir jānotiek dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei vai rakstiskai aptaujai par to, kā dzīvokļu īpašnieki vēlas turpmāk organizēt mājas pārvaldīšanu. Iedzīvotājiem ir tiesības pašiem izrādīt aktivitāti un izvēlēties jaunu pārvaldnieku. Ja viņi to nedara, tad esošais pašvaldības pārvaldnieks pats organizē šādu aptauju un piedāvā dzīvokļu īpašniekiem noslēgt ar viņu jaunu līgumu.

Likumā teikts: ja dzīvokļu īpašnieki līdz 1. janvārim nav piedalījušies apspriešanā par turpmāku mājas pārvaldīšanu, vai nav savākuši vajadzīgo balsu skaitu lēmuma pieņemšanai, tad pašreizējā pārvaldnieka piedāvājums stājas spēkā automātiski.

– Praksē tas nozīmē, ka dzīvokļu īpašnieki var balsot „par” jaunu līgumu ar esošo pārvaldnieku, „pret” šo piedāvājumu vai atturēties no lēmuma, saka Mārtiņš Auders:

– Ja lielākā daļa dzīvokļu īpašnieku balso „par” jaunu līgumu ar iepriekšējo pārvaldnieku, tad no 1. janvāra māja paliek šī pašvaldības uzņēmuma apsaimniekošanā.

Ja iedzīvotāji atturas no balsošanas vai nesavāc lēmuma pieņemšanai nepieciešamo balsu skaitu, tad no 1. janvāra pārvaldnieks nemainīsies, bet viņa piedāvātais līgums ar jaunajiem nosacījumiem stāsies spēkā automātiski.

Ja lielākā daļa dzīvokļu īpašnieku balso „pret” jaunu līgumu ar esošo pārvaldnieku, tad par turpmāko mājas pārvaldīšanu no 1. janvāra ir atbildīga pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

■ ■ ■

– Tas nozīmē, ka līdz 2026. gadam šāda nama iedzīvotājiem kopsapulcē vai aptaujā nāksies izlemt, pie kura pārvaldnieka viņi vēlas pāriet un vai viņi vispār vēlas izvēlēties pārvaldnieku, brīdina Auders:

– Dzīvokļu īpašniekiem ir pavisam maz laika, lai pieņemtu svarīgu lēmumu. Uzsvēršu, ka, ja dzīvokļu īpašnieki nobalso „pret” jaunu līgumu ar veco pārvaldnieku, tad no 1. janvāra pašvaldībai vairs nebūs ne tiesību, ne pienākuma nodarboties ar šīs mājas apsaimniekošanu.

Secinājums: Lidijai un viņas kaimiņiem, kuri nobalsoja pret jauno līgumu ar *Rīgas namu pārvaldnieku*, pēc iespējas ātrāk jāsasauc sapulce un jāizvēlas savai mājai cits pārvaldnieks.

Tā var rīkoties arī to māju iedzīvotāji, kuri balsošanā par jaunu līgumu izrādīja pasivitāti un nesavāca nepieciešamo balsu skaitu. Šādās mājās jaunais līgums ar RNP stāsies spēkā automātiski no 1. janvāra. Tomēr to var novērst, pēc iespējas ātrāk savā mājā organizējot balsošanu par pāreju pie citas namu pārvaldes. K

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS
www.rna.lv
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 – Nomaiņa – 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 Mūkusala”
Tirāža: 20 000

DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKI KRUSTCELĒS

Kāpēc šoruden iedzīvotāji bēg no vecajiem pārvaldniekiem un kā izvēlas citus, kam uzticēt mājas apsaimniekošanu?

Marina MATROŅINA

Šoruden Rīgā sākās māju pārvaldīšanas uzņēmumu maiņas vilnis. Iemesls ir jaunais Likums par privatizācijas pabeigšanu – līdz 2026. gada 1. janvārim dzīvokļu īpašniekiem ir apzināti jāizvēlas namu pārvalde un ar to jānoslēdz līgums, pretējā gadījumā tiem draud pāreja uz citu tiesisko režīmu un ar to saistītie riski un pienākumi. Daudzu Bolderājas un Daugavgrīvas namu iedzīvotājiem pašlaik jāatbild uz vienkāršu un praktisku jautājumu: vai ir iespējams pāriet uzņēmuma *Rīgas namu apsaimniekotājs* (RNA) pārvaldībā?

Kāpēc tieši tagad – un kāpēc masveidā

Saeimas pieņemtās izmaiņas likumos faktiski pielika punktu ilgstošajam dzīvojamā fonda privatizācijas procesam: normatīvie akti vienkāršo procedūru pabeigšanu un pārceļ ēkas uz tiesisko sistēmu, kurā tieši dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums pieņemt lēmumus par turpmāko namu ekspluatāciju un apkalpošanu.

Tas nozīmē, ka to māju iedzīvotājiem, kuras viņu neizlēmības dēļ ilgi atradušās neskaidrā stāvoklī – formāli tās pārvaldīja pašvaldības namu pārvaldes – tagad ir jāpieņem konkrēts lēmums.

Parastam īpašniekam tas nozīmē vienu – līdz 2026. gada 1. janvārim ir jābūt noslēgtam līgumam ar pārvaldīšanas uzņēmumu un skaidram mājas pārvaldīšanas modelim.

„Un kādi ir jūsu rezultāti?"

Tāpēc dzīvokļu īpašnieki sāka aktīvi interesēties, kuru namu pārvaldi izvēlēties. Protams, vispirms viņi skatās uz uzņēmuma reputāciju. Piemēram, RNA – viens no uzņēmumiem, kas spēj parādīt reālus sava darba rezultātus; pēdējos gados uzņēmums savos pārvaldītajos namos ir veicis virkni uzlabojumu: no pilnīgas siltummezglu rekonstrukcijas līdz jumtu un stāvvadu nomaiņai, no avārijas pagraba pārsegumu remonta līdz ūdens skaitītāju uzstādīšanai ar attālinātu rādījumu nolasīšanu.

Bolderājas un Daugavgrīvas rajons ir viens no tiem, kur RNA darba rezultāti ir redzami konkrētās mājās.

RNA Bolderājā un Daugavgrīvā – kas, ko un par cik

RNA galvenā inženiere **Viktorija Kurajeva** ir praktiķe, kas prot risināt mājas problēmas, praktiski rīkojoties. Viņai katra māja ir atsevišķs projekts: kādai jūk jumts, kādai bieži notiek avārijas ūdensvadā, kādai citai nav centrālās apkures, bet kādas iedzīvotāji pieprasa jaunu atkritumu laukumu.

RNA šiem uzdevumiem pieiet sistēmiski: apsekošana, projekts, saskaņošana ar iedzīvotājiem, finansējuma variantu meklēšana (ieskaitot darbu veikšanu avansā ar nosacījumu par pakāpenisku iedzīvotāju veiktu apmaksu), darbu realizācija pa posmiem. Turpmāk sniegts raksturīgāko darbu apraksts konkrētās mājās. Tā ir reāla pārmaiņu karte Bolderājas un tās apkārtnes namos.

Admirālu iela 22: saus ūdensvada pieslēgums

Tā ir liela kopmītņu tipa māja – apmēram 80 dzīvokļi – un piemērs tam, kā RNA uzņemas sarežģītu tehnisko un remonta darbu finansiālo organizēšanu daudzstāvu mājas glābšanai.

Šīs mājas iedzīvotāji ilgu laiku dzīvoja bez centrālās apkures, sildoties ar elektrību, tāpēc RNA savu darbu nācās sākt ar kopējo elektrotīklu rekonstrukciju.

Aktuālākā problēma bija aukstā ūdens apgāde: māja bija savienota ar „tranzīta līniju", kas nozīmē, ka tai bija kopīga galvenā ūdensvada līnija ar kaimiņiem, kas radīja papildu ūdens zudumus un grūtības ar skaitītāju lietošanu. RNA palīdzēja izstrādāt projektu mājas atdalīšanai un pieslēgšanai galvenajam ūdensapgādes tīklam. Atsevišķais pieslēgums un projektēšanas darbi izmaksāja aptuveni 22 500 eiro; RNA piedāvāja iedzīvotājiem aizdevumu uz 36 mēnešiem, lai viņi varētu parādu atmaksāt pēc noteikta grafika. Šis ir tipisks scenārijs – tiek veikts liels, vienreizējs darbs, maksājums sadalīts, izveidojot elastīgu grafiku, kas galu galā nodrošina mājoklim neatkarīgu ūdens skaitītāju un ļauj samazināt ūdens zudumus.

Finiera iela 7 un Finiera iela 9: jaunu siltummezglu uzstādīšana

Divu māju komplekss, kuru RNA pārņēma savā pārvaldībā, ir ļoti zīmīgs. Abām mājām sākotnēji bija kopēja siltumapgādes un ūdensapgādes sistēma ar kaimiņu „donora" māju, kuru apkalpoja cits uzņēmums.

– Šāda situācija traucēja ne tikai tehniski, bet apgrūtināja arī rēķinu izrakstīšanu, – stāsta Viktorija Kurajeva. Tāpēc pēc dzīvokļu īpašnieku lēmuma katrā mājā tika izveidots atsevišķs siltummezgls. Tam bija nepieciešams projekts un atsevišķa telpa pagrabā, grīdu ieklāšana, elektrība, logi, režģi, iekārtu montāža. Darbi tika novērtēti apmēram 100 000 eiro apmērā; RNA ļāva iedzīvotājiem norēķināties trīs gadu laikā. Vienu apkures sezonu ar jaunajiem siltummezgliem māju iedzīvotāji jau ir pārdzīvojuši un secinājuši, ka tagad rēķinu sagatavošana ir daudz vienkāršāka.

Gobas iela 16: pilnīga stāvvadu nomaiņa

Tā ir vēl viena liela māja ar „tranzīta" ūdens piegādi, kurā, pārejot uz RNA, atklāja plaša mēroga avāriju ievada mezglā.

– Pēc avārijas likvidācijas kļuva skaidrs: mājai nav sava maģistrālā pieslēguma, – stāsta galvenā inženiere. – Patlaban šajā adresē tiek gatavots atdalīšanas un centralizēta aukstā ūdens ievada izbūves projekts; iedzīvotāji cer uz Rīgas domes līdzfinansējumu, un RNA palīdz veidot dokumentāciju. Turklāt 2019.–2021. gadā mājā tika veikta kompleksa stāvvadu nomaiņa par summu 103 805 eiro – par šiem darbiem iedzīvotāju jau ir pakāpeniski samaksājuši.

Lemešu iela 15, 17, 19 un Gobas iela 31: jauns atkritumu laukums

Gobas iela 31: jauns jumts

Mājai, kuras iedzīvotāji pieņēma lēmumu pāriet RNA pārvaldībā 2020. gadā, bija nepieciešams jumta remonts un siltummezgla rekonstrukcija: jumtu salaboja 2020. gadā (darbi izmaksāja aptuveni 20 000 eiro), pēc tam 2022. gadā tika veikta siltummezgla rekonstrukcija un ūdensvada ievada mezgla remonts.

Tas ir vēl viens piemērs, kā par virkni darbu tiek maksāts pēc grafika, tā pakāpeniski uzlabojot ēkas stāvokli.

Lemešu iela 15, 17, 19 un Gobas iela 31: jauns atkritumu laukums

Atkritumu laukumu problēma Bolderājā ir ļoti aktuāla: mājas stāv tuvu, individuālos konteinerus nākas izvietot tieši zem logiem. Savukārt kopējos laukumus ir grūti izveidot, jo arvien vairāk māju iedzīvotāju izvēlas dažādas namu pārvaldes, un kopējo atkritumu konteineru gadījumā vienmēr rodas jautājums, kam jāmaksā par atkritumu izvešanu.

Taču RNA palīdzēja mājām, kas atrodas tā pārvaldībā, organizēt kopēju konteineru laukumu ērtā attālumā no logiem. Tam bija nepieciešama projekta dokumentācija un sadarbība ar uzņēmumu *Clean R*.

– Paši iedzīvotāji apmaksāja tikai sagatavošanas darbus – apgaismojumu un bruģi – par 11 500 eiro, – saka Viktorija Kurajeva, – bet galveno izmaksu apjomu saskaņā ar līgumu uzņēmās atkritumu apsaimniekošanas uzņēmums *Clean R*. Sarežģīti bija saņemt visu četru māju iedzīvotāju gandrīz simtprocentīgu piekrišanu, tomēr sasniegtais rezultāts apmierināja visus: tika izveidots drošs un funkcionāls laukums ar pazemes konteineriem.

Parādes iela 3a: ūdens skaitītāja mezgla remonts

Tā ir neliela māja ar sešiem dzīvokļiem – tik „lokāls" gadījums ir īpaši zīmīgs.

Pēc Viktorijas Kurajevas teiktā, 2021. gadā RNA šajā adresē nomainīja jumtu (9975,1 eiro) un piedāvāja iedzīvotājiem risinājumu komerciālā ūdens skaitītāja mezgla izbūvei – tāda bija „Rīgas ūdens" prasība:

– Mezglu izmaksas kopā ar projektu bija aptuveni 4000 eiro – izdevumi, kurus nebija iespējams ignorēt, jo mezgla trūkums draudēja ar sankcijām no ūdens piegādātāja. RNA deva iedzīvotājiem iespēju apmaksāt darbus pēc grafika 36 mēnešu laikā.

Parādes iela 6: komunikāciju nomaiņa

Šai mājai tika ierīkots savs konteineru laukums, kā arī veikti vērienīgi darbi, mainot stāvvadus, kas izmaksāja ap 106 000 eiro; darbi par 80% pabeigti – lai tos pabeigtu vajadzīgs iedzīvotāju lēmumus.

Parādes iela 6: komunikāciju nomaiņa

Stūrmaņu iela 5: avārijas jumta glābšana

Svarīgi atcerēties neseno gadījumu mājā Stūrmaņu ielā 3, kur nobīdījās viena no jumta plātnēm. Pašvaldības namu pārvaldei nācās uz visu darbu laiku steidzami izlikt no mājām vienas kāpņutelpas iedzīvotājus, tāpēc cilvēki nedēļām nevarēja iekļūt savos dzīvokļos, pie mājas dežurēja policija.

Kaimiņu mājas Stūrmaņu ielā 5 iedzīvotāji nolēma pāriet RNA namu pārvaldībā. Uzņēmums nekavējoties veica apsekošanu un atklāja, ka arī šai mājai ir jumta defekts, kas var novest pie tā nobīdes.

– Mēs operatīvi nostiprinājām jumta konstruktīvos elementus (darbi maksāja 17 361 eiro ar dokumentācijas sagatavošanu un konstruktīvo risinājumu), – pastāstīja RNA galvenā inženiere. – Tas ļāva izvairīties no smagas avārijas un cilvēku izlikšanas no mājām.

Šis gadījums parādīja, cik svarīgi ir operatīvi apsekot sērijveida projektu mājas un izstrādāt tipveida konstruktīvo risinājumu, ko pēc tam var lietot arī citās tā paša projekta mājās.

Kas ir svarīgi šajos stāstos?

- **Pieredze – atslēga**. Gandrīz visur pirmais solis pirms remontdarbiem bija projekta dokumentācijas sagatavošana un saskaņošana ar iedzīvotājiem (paraksti, lēmumi). RNA speciālisti palīdz savākt parakstus, sagatavot projektu, iesniegt dokumentus.
- **Finansēšana**. RNA piedāvā variantus darbu veikšanai avansā ar saprātīgu atmaksas grafiku (parasti 36 mēneši), kā arī palīdz saņemt līdzfinansējumu no pašvaldības vai *Altum* atvieglotos aizdevumus. Tas novērš šķērsli „nav naudas tagad" lēmumiem, kas ir ekonomiski pamatoti.
- **Tehniskās prioritātes**. Bolderājā visbiežākā „sāpe" ir aukstā ūdens problēmas (tranzīta atzari), nodiluši jumti un starppaneļu šuves „lietuviešu" tipa mājām. RNA ir izstrādāti attiecīgi risinājumi: savs ūdens ievads, stāvvadu nomaiņa, šuvju hermetizācija, konteineru laukumi.
- **Juridiskā puse un process**. No 2026. gada 1. janvāra, pārejot uz jaunu tiesisko režīmu, īpašnieki uzņemsies lielāku atbildību par savu māju, un tas viņus motivēs pieņemt saimnieciskus lēmumus. RNA pozicionē sevi kā palīgu iedzīvotājiem visos posmos – no projekta līdz darbu nodošanai un atskaitēm. K

RNA: KĀ TAS DARBOJAS PATIESĪBĀ?

Jautājumi pārvaldniekam, ko uzdod visi mājas vecākie

Daudzi aktīvie iedzīvotāji, apspriežot pārvaldnieka maiņu, uzdod vienkāršus, bet praktiskus jautājumus: kurš jaunajā namu pārvaldē pieņem lēmumus par apkures ieslēgšanu, kā rīkojas ar uzkrājumu fondu, vai var aiziet ar „savu" sētnieku un kā tiks strādāts ar parādniekiem?

Kurš pieņem lēmumu par apkures pieslēgšanu RNA mājās?

Ja vidējā diennakts gaisa temperatūra trīs dienas pēc kārtas ir zemāka par +8°C un iedzīvotāji nav pieņēmuši citu lēmumu, RNA automātiski pieslēdz apkuri. Ja mājā ir mājas vecākais vai ir pieņemts īpašnieku lēmums par citu pieslēgšanas veidu – RNA seko iedzīvotāju rīkojumam.

Kurš lems, kā rīkoties ar mājas uzkrājumu fondu pēc mājas pārejas pie RNA?

Ar uzkrājumu fondu rīkojas tikai paši iedzīvotāji – caur pārstāvi (mājas vecāko), kurš saņēmis attiecīgas pilnvaras ar dzīvokļu īpašnieku vairākuma lēmumu vai pēc īpašnieku kopsapulces lēmuma.

RNA netērē uzkrājumu fonda līdzekļus pēc saviem ieskatiem: līdzekļu sadale un lēmumu pieņemšana paliek dzīvokļu īpašnieku ziņā. Reizi gadā namu pārvalde sastāda remontdarbu plānu, tātad iedzīvotāji iepriekš zina, kur tiks tērēti viņu uzkrājumi.

Cik bieži RNA maina maksu par apkalpošanu?

Līgumā norādīts, ka RNA koriģē maksu sakarā ar minimālās algas un inflācijas radītām izmaiņām – parasti reizi gadā. Uzņēmums brīdina iedzīvotājus par gaidāmajām tarifu izmaiņām divus mēnešus iepriekš un rīkojas tikai tad, ja ir ekonomiskais pamatojums (aprēķini, darbu plāns utt.). Parasti tarifu izmaiņas notiek vienreiz kalendāra gadā, pirms tam par to paziņojot iedzīvotājiem.

Vai katrai mājai ir atsevišķs konts uzkrājumu fondam?

Remonta līdzekļu uzskaite tiek veikta katrai mājai atsevišķi; RNA nejauc dažādu māju līdzekļus vienā „kopējā katlā".

Kāpēc RNA neiesaka uzkrāt lielas summas mājas uzkrājumu fondā „rezervē"?

Tāpēc, ka gadījumā, kad mājas iedzīvotājiem nav skaidra darbu plāna, līdzekļi var zaudēt vērtību inflācijas un būvmateriālu cenu pieauguma dēļ. RNA piedāvā vispirms sastādīt konkrētu darbu sarakstu un saņemt komerciālus piedāvājumus: ja cena apmierina iedzīvotājus, tad ir vērts līdzekļus uzkrāt; alternatīvi darbus var veikt uzreiz un apmaksāt pakāpeniski (RNA vai *Altum* kredītprogrammas).

Kādus nosacījumus RNA piedāvā iedzīvotājiem, ja remonts mājā ir veikts, bet apmaksa notiks pēc grafika?

RNA sadarbojas ar *Altum* un, pateicoties tam, var piedāvāt klientiem aizdevumus remonta darbiem uz trim gadiem ar likmi ~6% gadā (nosacījumi atkarīgi no programmas, pašreizējām likmēm un dzīvokļu īpašnieku lēmuma). Bieži RNA palīdz sagatavot dokumentus lielu remontdarbu līdzfinansēšanai pēc Rīgas domes programmām, kā arī sastāda projekta dokumentāciju, kas nepieciešama pieteikumu iesniegšana.

Vai RNA palīdz saņemt līdzfinansējumu mājas kopējai renovācijai no *Altum*?

Jā. RNA palīdz sagatavot projekta dokumentāciju un iesniedz dokumentus *Altum*. Ar namu pārvaldes palīdzību jau astoņas mājas ir veikušas pilnu renovāciju.

Kā RNA strādā ar parādniekiem?

Pēc pandēmijas RNA pastiprināja darbu ar nemaksātājiem: notiek aktīvs juridisks darbs, sarunas, parādu restrukturizācija un, ja nepieciešams, tiesvedība. Pašreizējā maksājumu disciplīna RNA pārvaldībā esošajās mājās sasniedz 99 %, kas ir viens no argumentiem māju pārejai pie RNA. RNA pieņem mājas ar parādiem.

Vai var pāriet uz RNA kopā ar iepriekšējo sētnieku, ja mēs esam apmierināti ar viņa darbu?

Jā. Ja iedzīvotāji ir apmierināti ar savu sētnieku un tas ir viņu nosacījums – RNA atzinīgi vērtē šo variantu; galvenais, lai būtu noformētas attiecīgās darba attiecības un ievērotas prasības par drošību un darba samaksu.

Par cik var pieaugt maksa par apkalpošanu nākamajā gadā?

Maksas pieaugumam nevajadzētu vidēji pārsniegt ~5%; praktiskā izteiksmē tie ir 1–2 centi par kvadrātmetru atkarībā no situācijas mājā.

Rezultāti un praktiskā instrukcija

- **Neaizraujieties ar „varbūtību"**. Likums un termiņi liek pieņemt lēmumus par namu pārvaldes izvēli līdz 2026. gada 1. janvārim. Ja jūs esat mājas vecākais vai valdes loceklis, sāciet dialogu jau tagad: novērtējiet remontu nepieciešamību (jumts, stāvvadi, ūdens ievads, atkritumu laukums), savāciet parakstus un pieprasiet no dažādām namu pārvaldēm provizorisko tāmi.
- **Pasūtiet apsekošanu**. RNA (un citi uzņēmumi) veic apsekošanu un izsniedz ieteicamo darbu sarakstu ar prioritātēm – tā palīdzot izvairīties no avārijām un līdzekļu pārtēriņa.
- **Padomājiet par finansēšanu**. Ja mājai nepieciešams liels remonts (siltummezgls, jumts, ūdens ievads) – atcerieties par variantiem: RNA kredīts, *Altum* piešķirtie līdzekļi, pašvaldības līdzfinansējums. Projekta sagatavošana – obligāts solis grantu saņemšanai.
- **Nodrošiniet iedzīvotāju vairākuma piekrišanu**. Galvenajām izmaiņām mājā ir nepieciešama skaidra dzīvokļu īpašnieku griba: vairākuma paraksti, sapulces protokols, oficiāls pieprasījums par apkalpošanu vai pārvaldīšanas uzņēmuma maiņu. Bez tā visa pat labāko plānu īstenot neizdosies.
- **Salīdziniet līgumus**. Izvēloties jaunu namu pārvaldi, obligāti pieprasiet apkalpošanas līguma projektus. Pievērsiet uzmanību nosacījumiem par uzkrājumu fonda sadali, maksas par apkalpošanu pārskatīšanas biežumu, pārvaldnieka tiesībām uz ārkārtas izdevumiem. RNA princips – darbu plāns un caurspīdīgi paziņojumi; tomēr vienmēr lasiet līgumu un precizējiet strīdīgos punktus.

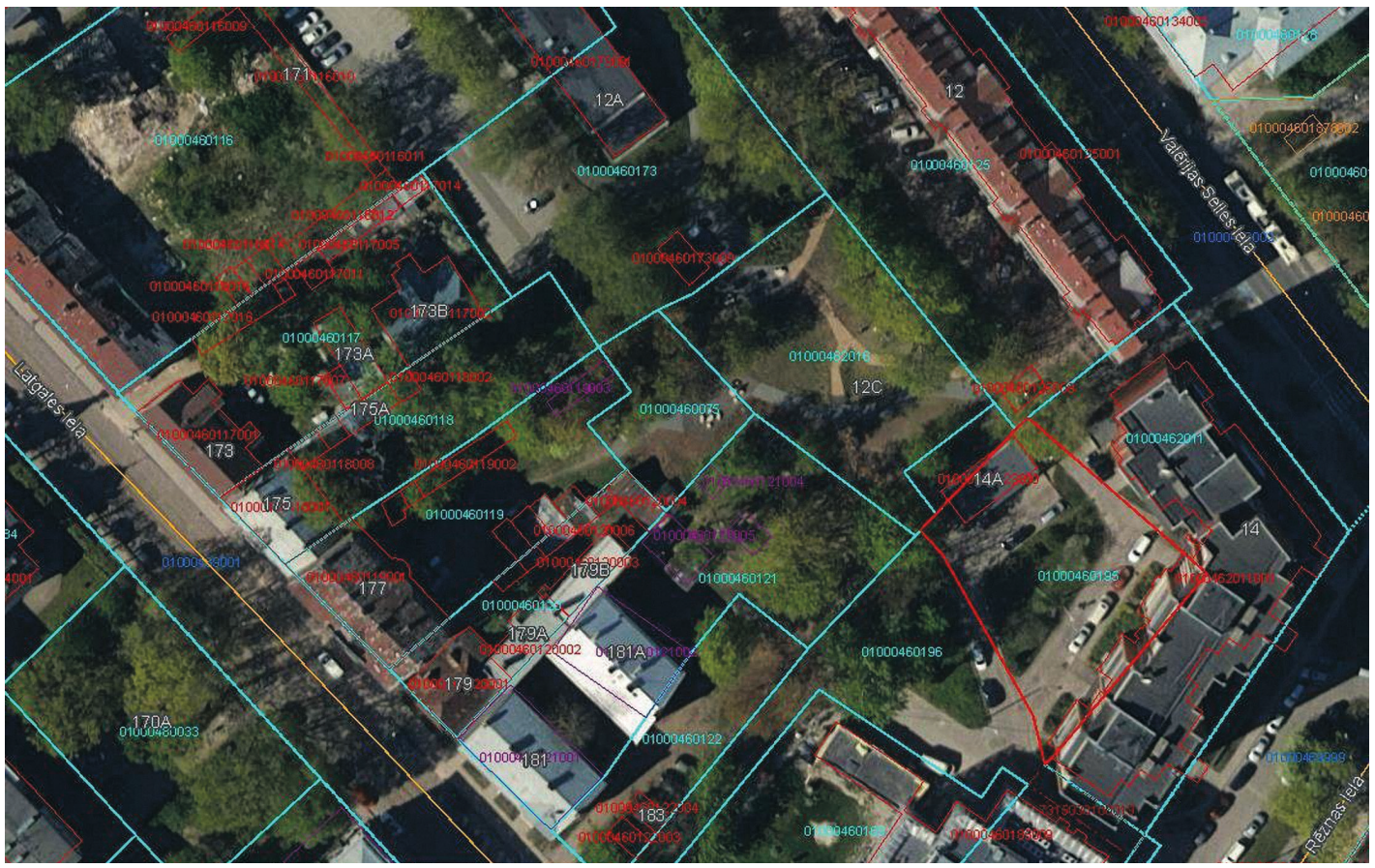
Likumu izmaiņas rāda, ka aktīviem māju iedzīvotājiem ir pienācis laiks svarīgiem lēmumiem. Bolderājā un Daugavgrīvā RNA jau ir pierādījusi sevi kā organizāciju, kas spēj uzņemties māju apkalpošanas un remonta slodzi.

Stāsti par mājām Admirāļu ielā 22, Finiera ielā 7 un 9, Gobas ielā 16 un citām – tie nav reklāmas saukļi, bet reāli darbu un finanšu risinājumu piemēri, kurus var īstenot arī jebkurā kaimiņu mājā.

Turklāt galvenais – nepalaist garām momentu, kamēr likums nosaka galīgo termiņu (2026. gada 1. janvāris), iedzīvotājiem ir laiks sagatavoties, pareizi noformēt lēmumus un izvēlēties partneri, kurš nesola brīnumus, bet piedāvā reālus rezultātus. K

„ZEMES IZPIRKŠANA ILGS VĒL 50 GADUS!”

Zemes īpašniekus un dzīvokļu īpašniekus saistījis „Stokholmas sindroms”, uzskata advokāts Normunds Šlitke



Liene VARGA

Pašlaik desmitiem tūkstošu dzīvokļu īpašnieku visā Latvijā ir spiesti maksāt par zemes lietošanas tiesībām zem savām mājām. Valstī ir spēkā vienota maksas likme – 4% no zemes kadastrālās vērtības gadā. Bet zemes īpašnieki uzskata, ka tas ir par maz. Viņi savu taisnību aizstāv Satversmes tiesā.

Kā zemes īpašnieki skatās uz šo naudas jautājumu? – par to mēs apjautājāmies advokātam **Normundam Šlitkem**, kurš ir arī zemes īpašnieku pārstāvis un vislabāk zina, kas notiek attiecībās starp zemes īpašniekiem un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem.

– Iedzīvotāji tajās mājās, kas atrodas uz trešajai personai piederošas zemes, tagad maksā par šī zemes gabala lietošanas tiesībām 4% no tā kadastrālās vērtības gadā. Bet zemes īpašnieki ir neapmierināti ar šo maksas apmēru un mēģina apstrīdēt fiksēto likmi Satversmes tiesā. Lūdzu, pastāstiet par to sīkāk.

– Zemes maksas likme 4% apmērā no kadastrālās vērtības radās kā absolūts huligānisms. Sākumā divi parlamenta deputāti pilnīgi nelikumīgi, pretrunā Konstitūcijai un Saeimas reglamentam izspēlēja kombināciju un panāca lēmumu ik gadu samazināt zemes nomas maksu no 6% (kas bija vairāk vai mazāk saprātīgi) vispirms līdz 5%, tad 4%, bet vēlāk līdz 3%. Šim lēmumam pamatā nebija nekāda ekonomiska aprēķina, tas tika pieņemts absolūti ļaunprātīgi.

Konservatīvās Saeimas partijas baidījās nebalsot par šādu priekšlikumu. Tas būtu aptuveni tas pats, kas piedāvāt katram Latvijas iedzīvotājam 1000 eiro dāvanā jau rīt, – pamēģini balsot pret! Tādējādi 2016. gadā Latvijā mainīja zemes nomas maksu no 6% līdz 5–4–3% no kadastrālās vērtības, ignorējot faktu, ka Satversmes tiesa (ST) divreiz bija pieņēmusi lēmumu un teikusi, ka pat 5% ir par maz. Bet tas bija tikai sākums!

■ ■ ■

– Cīņa starp zemes īpašniekiem un Saeimu ir nonākusi jau citā līmenī?

– Jā, Satversmes tiesa pirmoreiz Latvijas vēsturē norādīja, ka likumu nevar pieņemt šādā veidā. Un toreizējā Saeimas priekšsēdētāja Ināra Mūrniece pat atļāvās uzstāties konstitucionālo tiesību seminārā un teikt, ka tas ir Satversmes tiesas uzbrukums konstitucionālajai institūcijai – Saeimai.

Latvija nav Lielbritānija. Mums šeit nav suverēna [parlamenta personā]. Mums suverēnā vara pieder tautai.

Rezultātā Satversmes tiesa atzina par nelikumīgu Saeimas iecerēto pakāpenisko zemes nomas maksas likmes samazināšanu zem daudzdzīvokļu mājām līdz 3%, kā arī pašu šī likuma pieņemšanas procesu, kas absolūti neatbilst Saeimas reglamentam. Tomēr tiesa neatcēla šo normu uzreiz, bet deva Saeimai laiku – veselu gadu – lai sakārtotu likumu.

– Jā, es atceros šo periodu. Dzīvokļu īpašnieki uztraucās, ka jautājums par saimnieka zemes apmaksu paliks vispār bez regulējuma un zemes baroni mums atsūtīs milzīgus rēķinus!

– Tajā laikā Saeima neko nedarīja... veselu gadu. Un tikai neilgi pirms 2019. gada 1. maija Satversmes tiesas lēmuma par nekonstitucionālās nomas likmes 3% atcelšanu spēkā stāšanās priekšvakarā steidzamības kārtā tika sasaukta Parlamentārās komisijas sēde. Deputātiem norādīja: „Būs robs likumā, kaut kas jādara”. Vēlos teikt, ka mēs Zemes reformas komitejā vispār neuzskatījām, ka pēc pazeminātās likmes atcelšanas maksa par zemi paliks bez regulējuma. Mēs atzīmējām: „Tiek atcelts tikai netaisnīgi pieņemtais likuma punkts. Līdz ar to robs nepaliek, spēkā stāsies iepriekšējais likums, kas paredzēja nomas likmi 6% gadā”.

Bet daži Saeimas deputāti piezvanīja uz Satversmes tiesu, piezvanīja uz ***Likumi.lv***, un ar diviem telefona zvaniem panāca, ka oficiālajā izdevumā avīzē *Latvijas Vēstnesis*, tika mainīta likuma redakcija, paziņojot, ka maksai par zemes nomu „griestu” vispār nav. Manuprāt, tas bija absolūti nelikumīgi. Tieši tā arī radās šis šķietamais likuma robs, kurā nekas nav noteikts. Un vēl nez kāpēc sāka uzskatīt, ka, tā kā Satversmes tiesa deva Saeimai gadu jauna likuma izstrādei un šī gada laikā iedzīvotāji turpināja maksāt zemes īpašniekiem 4% no zemes gabala kadastrālās vērtības, tad šie 4% principā ir pieņemami.

Bet tas ir absolūts populisms. Satversmes tiesa arī 2009. gadā neatcēla Likumu par zemes nomas maksas samazināšanu uzreiz. Tas, ka Satversmes tiesa dod Saeimai laiku kļūdu labošanai, nenozīmē, ka tiesa atzīst likumu par spēkā esošu.

Tas ir tas pats, it kā mēs tagad spīdzinātu cilvēku, un Satversmes tiesa teiktu: „Viņš jāatbrīvo pēc nedēļas”, bet mēs turpinātu šo cilvēku spīdzināt visu nedēļu, sakot: „Konstitucionālā tiesa noteica, ka spīdzināt drīkst vēl nedēļu”. Tas pats notika arī ar zemes īpašniekiem.

■ ■ ■

– Kas tad notika pēc tam, kad Satversmes tiesa 2019. gadā atcēla regulējumu par saimnieka zemes nomas maksu?

– Tieslietu ministrijas darbinieki, kuru vidū, manuprāt, es neatradu nevienu ar atbilstīgu izglītību ekonomikas jomā, pēc toreizējā tieslietu ministra pavēles bija spiesti pierādīt, ka maksa 4% apmērā ir taisnīga. Aprēķini, kurus viņi prezentēja, ir neētiski, pretrunā ar ekonomisko formulu, un pats galvenais – tie ignorē daudzus Satversmes tiesas lēmumus.

Turklāt toreizējais tieslietu ministrs uzstāja, lai zemes nomas jēdzienu aizstātu ar terminu „lietošanas kārtība”.

– Starp citu, lielākā daļa iedzīvotāju joprojām nesaprot atšķirību. Vai tāda ir?

– Jā, jēdziena „trešās personas zemes zem mājas lietošanas kārtība” ieviešana ir mēģinājums sagrozīt jau tā pilnībā sabojāto likumu. Ko var darīt iedzīvotāji ar saimnieka zemi, kas atrodas viņu „lietošanā”?

– Piemēram, uzlikt uz tās saules paneļus?

– Nē, to viņi nevar, jo šajā situācijā gaisa telpa pieder zemes īpašniekam, un zemes augļi pieder zemes īpašniekam. Ja cilvēki tur iestādīs kartupeļus, tad šie kartupeļi piederēs [zemes] īpašniekam, jo servitūts nedod iedzīvotājiem tiesības uz augļiem.

– Bet vai uz trešās personas zemes, kas ir iekļauta mūsu mājai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, var izrakt aku?

– Nē, ūdens šādā akā būs nozagts zemes īpašniekam. Tieši tāpat kā Jēkabpils cietums nozaga ūdeni aptuveni pusmiljona vērtībā. Tādējādi reāls zemes lietošanas servitūts nozīmē, ka, ja, piemēram, kāda dāma izmanto sūkni vai urbumu, lai laistītu dārzu, viņa katru dienu zog ūdeni, jo viņai nav uz to tiesību. Tas nozīmē, ka šodien mēs varam tikai pastaigāties ar sunīti pa šo trešās personas zemi. Pat asfalts uz tās pieder zemes īpašniekam – saskaņā ar tiesu praksi. Zemes īpašnieks teorētiski var paņemt šo asfaltu, jo saskaņā ar civiltiesībām viņam ir pilnas tiesības uz šo mantu. Tādējādi daudzdzīvokļu mājas zemes īpašnieks, lai segtu starpību starp 4 un 6% no kadastrālās vērtības, var mierīgi noņemt pie jūsu mājas asfaltu un iestādīt tur kartupeļus.

Normunds Šlitke, advokāts

■ ■ ■

– Tagad zemes īpašnieki atkal ir vērsušies Satversmes tiesā. Ko viņi pieprasa?

– Pirmkārt, mēs kārtējo reizi lūdzam atzīt to, par ko Satversmes tiesa jau ir vairākkārt pieņēmusi lēmumu: ka 4% nav taisnīgs atlīdzības apmērs par zemes gabala lietošanas tiesībām dalītā īpašuma attiecībās.

– Kāda būtu taisnīga atlīdzība?

– Taisnīga atlīdzība bija pareizi noteikta 2011.–2014. gadā. Saeima 2014. gadā laboja konkrētu Civillikuma punktu un noteica, ka peļņa komerciālās attiecībās ir aptuveni 8%. Tas precīzi atbilst ekonomiskajiem aprēķiniem par kapitāla vērtību. Tāpat arī Augstākā tiesa savos lēmumos 2020. gadā norādīja, ka taisnīga kompensācija ir 7,5% gadā.

Tādējādi 2011.–2014. gadā iedzīvotāji par trešās personas zemi zem savas mājas maksāja 7,5% gadā: 6% plus nekustamā īpašuma nodoklis. Tas ir pat pareizāk, jo nodokļa apmēru var ietekmēt paši dzīvokļu īpašnieki, piemēram, nelikumīgi uzbūvējot šķūnīšus, un nodoklis palielinās tieši zemei, nevis mājai.

■ ■ ■

– Vai likumā ir jānosaka „griesti" maksai par saimnieka zemi?

– Tie vairs nav griesti; par griestiem mēs varējām runāt līdz 2008. gadam. Šajā gadījumā mēs runājam par zemes lietošanas cenu. Ja mēs teiksim, ka cenas vispār nav, tad radīsies jautājums, vai drīkst sākt lietot šo zemi, pirms esi par to samaksājis. Likumdevējam tiešām jāsaka A (ka trešās personas zemi zem mājām drīkst izmantot) un B (jānosaka, cik jāmaksā par šādu lietošanu).

Un esmu pārliecināts, ka par zemes lietošanu ir jāsamaksā avansā. Šajā ziņā likumdevējam bija taisnība.

– Kā jūs vērtējat zemes īpašnieku izredzes panākt savu Satversmes tiesā?

– Satversmes tiesa nenosaka, kāda maksa par zemes lietošanu būs taisnīga un likumīga. Tiesa tikai nosaka, vai spēkā esošās likuma normas atbilst Satversmei vai ne. Visas intervijas, ko sniedz Satversmes tiesas tiesneši, liecina par to, ka viņu dusmas aug. Jo zemes īpašnieki 17 gadus tiesājas ar valsti par vienu un to pašu.

Es ceru, ka tiesa pieņems zemes īpašniekiem labvēlīgu lēmumu. Es ceru, ka tas būs dusmīgs lēmums. Un es ceru, ka Satversmes tiesa šajā lēmumā labos savu kļūdu, jo aptuveni pirms 20 gadiem Satversmes tiesa pieņēma kļūdainu lēmumu, sakot, ka, atceļot iepriekšējo likuma normu, likumā parādās robs.

– Tas ir, jūs piedāvājat atgriezties pie iepriekšējā likuma varianta – 6%?

– Jā, jā, tieši tā.

■ ■ ■

– Tomēr iedzīvotāji uzskata, ka viņi jau šodien maksā par zemes lietošanu par daudz. Bet arī zemes īpašnieki vienmēr uzskata, ka saņem par maz. Kāpēc vispār radās šāda situācija?

– Loģiski, ka 4% ir „par maz". Dzīvokļu īpašniekiem ir taisnība tikai vienā aspektā. Manuprāt, netaisnība pret dzīvokļu īpašniekiem sākās tāpēc, ka vieniem ļāva par sertifikātiem privatizēt mājokli kopā ar zemi, bet citi, apmaksājot privatizāciju ar tādiem pašiem sertifikātiem, zemi nesaņēma. Protams, dzīvokļu īpašnieki uzskata, ka viņi ir nonākuši netaisnīgā situācijā.

– Atgriezīsimies pie iepriekšējā jautājuma: iedzīvotāji uzskata, ka jau tā maksā par daudz par zemes lietošanu, bet zemes īpašnieki sūdzas, ka saņem par maz.

– Pirmkārt, dzīvokļu īpašnieki jau sen nesaka, ka viņi maksā par daudz, jo principā viņi paši redz, kāda ņirgāšanās notiek par zemes īpašniekiem. Mēs šajos gados kopā ar dzīvokļu īpašniekiem esam nonākuši pie sava veida „Stokholmas sindroma". Mēs rakstām kopīgas vēstules Saeimai: „Pārtrauciet ņirgāties! Nu, pārtrauciet ņirgāties!". Mēs, zemes īpašnieki, arī saprotam netaisnību, kas skar dzīvokļu īpašniekus.

■ ■ ■

– Labi, tad es uzdošu jautājumu citādi. Nākotnē ir gaidāms zemes kadastrālās vērtības pieaugums. Vai iedzīvotāji spēs samaksāt zemes lietošanas tiesības 6% apmērā no zemes gabalu kadastrālās vērtības?

– Iedomājieties, ka jūs esat dzīvokļa īpašnieks un jums jāmaksā par komunālajiem pakalpojumiem, pieņemsim, 150 eiro mēnesī. Un pie šiem 150 eiro – veseli 2 eiro mēnesī – ir zemes noma. Tas ir vienkārši populisms no varas puses – teikt: „Mēs neko nevaram darīt ar rēķiniem par elektrību, gāzi, ūdeni, bet mēs varam samazināt jūsu dzīvokļa rēķinu no 151 līdz 149 eiro, samazinot piespiedu zemes nomas maksu". Atvainojiet, man pat nav vārdu, lai aprakstītu šādu ņirgāšanos. Un kāds signāls tiek dots ārvalstu investoriem?

Zemes cenas Rīgas centrā šī Saeimas deputātu huligānisma dēļ ir kļuvušas trīs reizes zemākas par šīs zemes pašizmaksu. Es domāju, ka tagad zemes pašizmaksa Rīgā ir starp 100 un 200 eiro par kvadrātmetru.

Loģiski, ka 4% ir „par maz". Dzīvokļu īpašniekiem ir taisnība tikai vienā aspektā. Manuprāt, netaisnība pret dzīvokļu īpašniekiem sākās tāpēc, ka vieniem ļāva par sertifikātiem privatizēt mājokli kopā ar zemi, bet citi, apmaksājot privatizāciju ar tādiem pašiem sertifikātiem, zemi nesaņēma. Protams, dzīvokļu īpašnieki uzskata, ka viņi ir nonākuši netaisnīgā situācijā.

ĪSI

„Zemes vērtība zem daudzdzīvokļu mājām Rīgā šodien neatbilst pat pašizmaksai, kura pēc vispārīgiem aprēķiniem būtu ap 100–120 eiro par kvadrātmetru. Taču zemes īpašnieki ir tik noguruši, ka piekrīt – Labi, izpērciet zemi zem mājām par 35–40 eiro par kvadrātmetru, kas atbilst kadastrālajai vērtībai..."

■ ■ ■

„Jelgavā šobrīd aktīvi notiek zemes izpirkšana zem mājām. Un kāpēc? Tāpēc, ka kadastrālā vērtība tur ir tikai 4–5 eiro par kvadrātmetru. Tas nozīmē – zemes tirgus vērtība šajā rajonā ir 30–35 eiro, bet kadastrālā – 4–5 eiro. Visticamāk, par šo jautājumu Jelgavā būs jauna Satversmes tiesas lieta."

■ ■ ■

„Vai šobrīd ir izdevīgi domāt par zemes izpirkšanu zem mājas? Ja pieņemsim, ka notiks brīnums un Latvija sāks ekonomiski attīstīties, tad pilsētas zemes vērtība pārsniegs 100 eiro par kvadrātmetru. Savulaik es šo jautājumu pētīju savā disertācijā...

Jā, ja Latvija sāks attīstīties, tad zemes kadastrālā vērtība ļoti ātri palielināsies divas līdz trīs reizes." K

■ ■ ■

– Labi, tad es, iespējams, uzdošu pēdējo jautājumu. Latvijā ir pieņemts Likums par dalītā īpašuma izbeigšanu, kas piedāvā dzīvokļu īpašniekiem izpirkt zemi no zemes īpašniekiem par kadastrālo vērtību. Vai dzīvokļu īpašnieki izmanto šo iespēju?

– Dzīvokļu īpašnieki tiešām izmanto šo iespēju. Man daļēji jāpiekrīt Saeimai un Satversmes tiesai, ka, izpērkot saimnieka zemi, nevar tikt izmantots kāds individuāls novērtējums. Šis individuālais novērtējums padarītu izpirkšanas procesu praktiski neiespējamu, tāpēc zemes gabala vērtības aprēķināšanai tiek izmantota kadastrālā vērtība.

Bet ir arī cits aspekts. Ja likumdevējs reiz pieņēmis lēmumu, ka zemes cena ir iekļauta sertifikātos, tad likumdevējam pašam būtu jālabo agrāk pieļautā kļūda.

– Kā to izdarīt?

– Piemēram, pateikt, ka mēs varbūt atradīsim 200 vai 300 miljonus (apmēram 50 miljonus 90. gadu sākumā), lai izpirktu visu trešo personu zemi zem mājām. Jo iedzīvotāji pēc būtības jau samaksāja par to ar saviem sertifikātiem. Zemes komponentes cena katram dzīvoklim Latvijā vienmēr veido 10%. Tātad Saeimas pienākums ir izpirkt šo zemi, tādējādi atjaunojot taisnīgumu.

– Bet vai valstij ir nepieciešamie līdzekļi?

– Ekonomikas ministrija un citi ekonomisti ir aprēķinājuši, cik valsts ir samaksājusi ierēdņiem algu veidā par to, ka viņi uztur šo dalītā īpašuma sistēmu. Drīz tiks sasniegta pusmiljarda eiro robeža. Iedomājieties: šī nauda ir samaksāta tikai par tehniskajiem izdevumiem, kas saistīti ar dalītā īpašuma institūta uzturēšanu!

– Vai šie izdevumi ir saistīti arī ar pašvaldību un valsts neprivatizēto zemi?

– Ieskaitot to. Mēs aprēķinājām, ka principā, ja iedzīvotāji izpirks, kā tagad, aptuveni 1% zemes zem mājām gadā, tad izpirkšanas process ieilgs vēl vismaz 50 gadus. Sanāk, ka vēl 50 gadus darbosies Privatizācijas komisijas. Izdevumi šīs sistēmas uzturēšanai ļoti ātri pārsniegs miljardu eiro.

– Tad valstij labāk rīkoties preventīvi.

– Diemžēl, man ir grūti noticēt, ka tas iespējams. Mēs protam iznīcināt naudu. Es teiktu, ka mēs ieņemam pirmo vietu Eiropas Savienībā naudas iznīcināšanā. Mēs protam ideāli tērēt nodokļu maksātāju naudu, turklāt tērēt to nākamajām trīs paaudzēm. K

„PĀRVALDNIEKS ŅEMS KREDĪTU MUMS AIZ MUGURAS?"

Kā Latvijā mainās dzīvokļu īpašnieku liktenis un kurš tagad izlemj, vai mājā būs miljonu eiro vērts remonts?

Marina MATROŅINA

Saeima ir pieņemti grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kas sola kardināli mainīt spēles noteikumus visiem mājokļu īpašniekiem Latvijā. Dzīvokļu īpašnieku kopībām (DĪK) atļaus atvērt norēķinu kontus bankās un ņemt kredītus remontam un ēkas atjaunošanai. Iedzīvotāji ir satraukti: vai tagad viņiem būs jāmaksā lieli parādi?

Uz šo pārmaiņu fona mēs saņēmām satraucošu vēstuli no Rīgas iedzīvotājas Ņinas, kuras bažas dala daudzi pensionāri un konservatīvi iedzīvotāji:

„Daudzi mūsu mājas iedzīvotāji iebilst pret mājas pilnu renovāciju, kurai nepieciešami vismaz septiņi miljoni eiro. Mēs baidāmies, ka nespēsim norēķināties ar banku. Mūsu mājā dzīvojošie sirmgalvji raud, uztraucas un tāpēc slimo. Esmu dzirdējusi pa radio, ka dzīvokļu īpašnieku kopības tika atzītas par juridiskām personām, tāpēc varēs atvērt kontus un ņemt kredītus. Ja kāds nespēs šo kredītu apmaksāt, tad īpašnieku kopība atbildēs ar savu mantu. Droši vien ar kopības mantu domāti mūsu dzīvokļi. Sanāk, ja mājā parādīsies nemaksātāji, tad atbildēsim arī mēs, godīgie cilvēki? Un mūs arī varēs izmest uz ielas, bet māju vienkārši pārdos un atdos bankai?

Vēl mēs ar kaimiņiem pensionāriem baidāmies, ka jaunie, aktīvie iedzīvotāji varēs pieņemt lēmumu par renovāciju mazākuma balsojumā.

Pastāstiet, vai mūsu bažas ir pamatotas?

Lai saprastu, cik pamatots ir iedzīvotāju satraukums, jāanalizē DĪK tiesības un pienākumi, šī statusa attīstība un strīdīgākie gaidāmo likuma grozījumu aspekti.

Kas ir dzīvokļu īpašnieku kopība?

Dzīvokļu īpašnieku kopība (DĪK) – nav īpaši dibināts uzņēmums vai firma, bet gan īpaša veida tiesību subjekts *(sui generis)*, kas pastāv katrā mājā un rodas pats no sevis, pamatojoties uz likumu *(ipso jure)*.

DĪK veidojas brīdī, kad māja ir sadalīta dzīvokļa īpašumos un vismaz viens dzīvokļa īpašnieks ir reģistrējis savas īpašuma tiesības Zemesgrāmatā.

Katrs dzīvokļa īpašums ir juridiski nedalāms. Tas sastāv no atsevišķā īpašuma (paša dzīvokļa, ieskaitot iekšējās starpsienas, apdari, logus un durvis, kas norobežo dzīvokli) un atbilstīgās kopīpašuma domājamās daļas. Kopīpašumā esošā daļa ietver visu, kas nepieciešams mājas ekspluatācijai: nesošās konstrukcijas, jumtu, kāpņu telpas, inženierkomunikācijas (stāvvadus) un zemesgabalu, ja tas nepieder citai personai. Katram īpašniekam ir pienākums piedalīties īpašuma pārvaldīšanā un nodrošināt finansējumu DĪK saistību izpildei pret trešajām personām atbilstīgi viņa kopīpašuma domājamās daļas apmēram. Citiem vārdiem sakot, jo lielāks ir jūsu dzīvoklis, jo lielāki ir maksājumi par pārvaldīšanu vai, piemēram, jumta remontu.

Pārmaiņu laikmets

Lūzuma punkts iestājās 2022. gada 13. aprīlī, kad dzīvokļu īpašnieku kopības tika oficiāli atzītas par tiesību subjektu. Šāds Dzīvokļa īpašuma likumā nostiprināts statuss ļāva DĪK iegūt tiesības un uzņemties saistības, iegūt īpašumtiesības, kā arī būt prasītājai un atbildētājai tiesā.

Konflikta moments – atbildība. Tagad DĪK tiešām atbild par savām saistībām ar savu dalībnieku mantu. DĪK mantā ietilpst: līdzekļi, kurus īpašnieki samaksājuši par pakalpojumiem, iemaksas uzkrājumu fondā, kā arī prasījuma tiesības pret īpašniekiem par maksājumiem.

Mierinājums Ņinai: individuālie dzīvokļi (atsevišķais īpašums) nav DĪK kolektīvā manta. Tādējādi bailes, ka visa māja tiks pārdota kolektīva parāda dēļ, ir nepamatotas.

Tomēr risks atsevišķiem īpašniekiem saglabājas augsts. Likums tieši nosaka: ja īpašnieki ar kopības kreditoru norēķinās tieši (piemēram, par kredītu renovācijai), tad par kopības saistībām atbilstīgi viņa kopīpašuma domājamās daļas apmēram vispirms atbild tie dzīvokļu īpašnieki, kuri nav veikuši attiecīgos norēķinus. Ja dzīvokļa īpašnieks nespēj segt savus parādus DĪK vai trešajām personām un viņam nav citas mantas, piedziņu var vērst pret dzīvokļa īpašumu Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā, vienlaikus izliekot dzīvokļa īpašnieku.

Gaidāmā revolūcija – jau 2026. gadā?

Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kuriem jāstājas spēkā 2026. gada 5. janvārī, nesīs daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem turpmāk minētās izmaiņas

- Jebkura DĪK darījumu attiecībās ar kredītiestādēm būs pielīdzināma juridiskai personai. Tas ļaus DĪK atvērt norēķinu kontus un slēgt aizdevuma līgumus māju atjaunošanai.
- Ikvienai DĪK tiks piešķirts unikāls identifikators (11 zīmju numurs) un nosaukums, ko Būvniecības valsts kontroles birojs reģistrēs Būvniecības informācijas sistēmā (BIS). Ie-

17 ASI JAUTĀJUMI NO SATRAUKTIEM IEDZĪVOTĀJIEM

Ņemot vērā visas izmaiņas, šeit ir jūsu asākie jautājumi un atbildes, kas balstītas uz spēkā esošajām un gaidāmajām likuma normām.

Dzīvoju mājā, kuras iedzīvotāji ir pietiekami aktīvi, mēs paši ar balsu vairākumu pieņemam lēmumus par remontdarbiem. Pēc jaunā gada mūs spiedīs reģistrēties kā juridiskai personai? Mēs negribam būt firma!

– Nē, DĪK ir īpašs tiesību subjekts, bet darījumu attiecībās ar kredītiestādēm tā būs pielīdzināta juridiskai personai. Pārējā ziņā tā paliek dzīvokļu īpašnieku kopība.

Kāpēc tad mūs grib reģistrēt un piešķirt identifikatoru?

– Reģistrācija BIS un unikāla 11 zīmju identifikatora piešķiršana ir nepieciešama juridiskā caurspīdīguma paaugstināšanai un tāpēc, lai kopība varētu atvērt kontu bankā un saņemt kredītu. Tas atvieglos darbu ar bankām un tiesu izpildītājiem.

Ja kopība varēs atvērt atsevišķu kontu, vai pārvaldniekam vairs nebūs piekļuves mūsu uzkrājumiem remontam?

– Pārvaldnieks joprojām varēs rīkoties ar naudu, jo viņš ir DĪK likumiskais pārstāvis. Viņš rīkosies ar kontu ar likumiskā pārstāvja tiesībām. Jūs varat noteikt iekšējos ierobežojumus viņa pilnvarām, taču banka tos var neņemt vērā.

Es baidos, ka pārvaldnieks paņems kredītu renovācijai, kamēr mēs „guļam". Vai viņam ir tādas tiesības?

– Nē. Pašreizējā likumdošanā pārvaldnieks var slēgt aizdevuma līgumu tikai uz atsevišķa DĪK lēmuma pamata, nevis pēc noklusējuma.

Bet, ja pārvaldnieks paņems kredītu nepieciešamajam remontam, ko mēs neesam apstiprinājuši, vai tas ir likumīgi?

– Saeimā atrodas grozījumu projekts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, kas var dot pārvaldniekam tiesības veikt mājai nepieciešamos darbus bez aktīvas īpašnieku piekrišanas (ja nav kvoruma). Taču šie grozījumi vēl nav pieņemti un pat nav izturējuši pirmo lasījumu parlamentā.

Vai tiesa, ka lēmumu par mājas renovāciju var pieņemt dzīvokļu īpašnieku mazākums?

– Jā, no 2024. gada 1. novembra atkārtotā kopsapulcē vai aptaujā lēmums var tikt pieņemts, ja tajā piedalās īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā vienu trešdaļu (>1/3) no visiem dzīvokļu īpašumiem, un par renovāciju nobalso vairāk nekā puse no viņiem.

Ja lēmumu par renovāciju pieņem mazākums, vai man ir pienākums maksāt par kredītu?

– Jā. DĪK lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam. Jums ir pienākums nodrošināt finansējumu DĪK saistību izpildei (piemēram, savas kredīta daļas apmaksai) proporcionāli jūsu domājamai daļai.

dzīvotājiem nekādas papildu darbības nebūs jāveic.

- Tā kā DĪK iesaistās darījumos (piemēram, par komunālo pakalpojumu piegādi), tai ir pienākums noskaidrot un atklāt savu patieso labuma guvēju (PLG). Par PLG atzīstama persona, kurai pieder vai kura kontrolē vairāk par 25% DĪK (pēc dzīvokļu skaita). Tā kā vairumā gadījumu tas nav iespējams, tiek paredzēta prezumpcija: par PLG uzskatīs pārvaldnieku, ja viņš ir reģistrēts reģistrā un nav iespējams noskaidrot citu fizisko personu, kas atbilst definīcijai.

Mazākuma diktatūra

Ņinas lielākās bažas par lēmuma pieņemšanu ar mazākuma balsīm ir pamatotas.

No 2024. gada 1. novembra stājās spēkā norma, kas ļauj pārvarēt vairākuma pasivitāti. Ja sākotnējā kopsapulcē (nepieciešams kvorums vairāk nekā 50% dzīvokļu īpašnieku) vai aptaujā neizdodas pieņemt lēmumu par remontu, atjaunošanu vai citiem jautājumiem, organizators var sasaukt atkārtotu kopsapulci (Dzīvokļa īpašuma likuma 19.1. pants) vai veikt atkārtotu aptauju (20.2. pants).

Atkārtota kopsapulce (vai aptauja) tiek uzskatīta par lemttiesīgu, ja tajā reģistrētie dzīvokļu īpašnieki pārstāv vairāk nekā vienu trešdaļu (>1/3) no visiem dzīvokļu īpašumiem. Lēmums tiek pieņemts, ja „par" nobalso vairāk nekā puse (>1/2) no pārstāvētajiem/atbildējušajiem īpašniekiem. Tas teorētiski nozīmē, ka aktīvi 17% īpašnieku var pieņemt lēmumu par renovāciju.

Tomēr atkārtotā kopsapulcē vai aptaujā pieņemts lēmums stājas spēkā tikai vienu mēnesi pēc tā paziņošanas dienas. Šis mēneša termiņš dod nepiekrītošajam vairākumam (vai jebkuram īpašniekam) iespēju sasaukt jaunu kopsapulci vai organizēt aptauju un pieņemt pretēju lēmumu. Lai tas būtu galīgs, tam jāsavāc vienkāršs vairākums (>50%) no visiem dzīvokļu īpašumu īpašniekiem mājā.

Vai pārvaldnieks kļūs visvarens?

Ņinas jautājums par pārvaldnieka lomu, ņemot kredītu bez iedzīvotāju piekrišanas, joprojām ir kritisks. Pēc spēkā esošajiem likumiem pārvaldnieks drīkst pārstāvēt DĪK tiesā vai slēgt aizdevuma līgumu tikai uz atsevišķa kopības lēmuma pamata. Tas nozīmē, ka bez kolektīva balsojuma pārvaldnieks nevar uzņemties kredītsaistības.

Taču 2025. gada janvārī valdība apstiprināja grozījumu projektu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, kas nākotnē var piešķirt pārvaldniekam tiesības (nevis pienākumu) ierosināt renovāciju vai energoefektivitātes uzlabošanas darbus mājā pat bez īpaša īpašnieku lēmuma.

Pārvaldnieks varēs ierosināt būvniecību, ja tas ir nepieciešams, lai nodrošinātu ēkas mehānisko stiprību un stabilitāti, kā arī atbilstību energoefektivitātes minimālajām prasībām. Tomēr pārvaldnieks nevarēs sākt darbus vienkārši tāpat: pirms tam viņam būs divreiz (kopsapulcē un atkārtotā kopsapulcē) jāmēģina saņemt DĪK lēmumu, izmantojot BIS, un abas sapulces nedrīkstēs būt lemttiesīgas kvoruma trūkuma dēļ.

Šie grozījumi pašlaik joprojām atrodas Saeimā un kopš 2025. gada janvāra nav pavirzījušies uz priekšu. Politiskie novērotāji pieļauj, ka tas varētu būt saistīts ar nevēlēšanos pieņemt nepopulārus lēmumus pirms 2026. gada Saeimas vēlēšanām.

Tomēr, ja šī kārtība tiks apstiprināta, tas radikāli maina varas līdzsvaru. Pārvaldnieks varēs pasūtīt tehnisko apsekošanu, un, ja atzinumā tiks norādīts, ka konkrēti darbi ir nepieciešami, viņš varēs ņemt aizdevumu un sākt pilnu mājas atjaunošanu.

Risks Ņinai un citiem iedzīvotājiem: pārvaldnieks varēs piesaistīt finanšu līdzekļus (kreditorus) šo investīciju segšanai, un dzīvokļu īpašniekiem būs jāatlīdzina šie izdevumi pārvaldniekam saskaņā ar maksājumu grafiku, ieskaitot atlīdzību kreditoram par piesaistītajiem līdzekļiem, kas nedrīkst pārsniegt vidējo svērto aizdevuma procentu tirgus likmi.

Bīstamība: ja pārvaldnieks sāks kādus darbus, bet īpašnieki vēlāk nolems tos pārtraukt, DĪK joprojām būs jāatlīdzina visi pārvaldnieka segtie izdevumi. Tas rada milzīgu risku īpašniekiem tikt piespiestiem apmaksāt darbus, kurus viņi nav tieši apstiprinājuši, un var izraisīt tiesvedību. Eksperti uzsver, ka tas no īpašnieka atbildību pārceļ uz pārvaldnieku.

Tādējādi, ja šie strīdīgie grozījumi tiks pieņemti, vairākuma pasivitāte ne tikai ļaus aktīvam mazākumam pieņemt lēmumus, bet arī dos pārvaldniekam tiesības ierosināt dārgus darbus bez tiešas īpašnieku piekrišanas.

Kāds ir secinājums?

Ņina, jūsu bažas par renovāciju par 7 miljoniem eiro, ko varētu sākt ar mazākuma lēmumu, ir pamatotas ar reāliem grozījumiem likumdošanā, kas stājās spēkā 2024. gada 1. novembrī.

Jūsu galvenais aizsardzības instruments ir aktīva līdzdalība. Atcerieties, ka, lai gan jūsu dzīvokli nevar kolektīvi konfiscēt par DĪK parādiem, jūs nesat personīgu atbildību par finansējuma nodrošināšanu kopības saistību izpildei, un parāds par renovācijas kredītu var novest pie piedziņas vēršanas pret jūsu atsevišķo īpašumu.

Ja lielākā daļa mājas iedzīvotāju aktīvi piedalīsies kopsapulcēs un aptaujās, neviens nespēs pieņemt svarīgus lēmumus, neņemot vērā jūsu viedokli.

Citiem vārdiem sakot, jūsu uzdevums ir pārliecināties, vai jūsu konsolidētais viedoklis tiek ņemts vērā, lai aktīvais mazākums nevarētu izmantot 1/3 kvoruma iespēju liktenīgu finanšu lēmumu pieņemšanai.

Vai mēs varam zaudēt savus dzīvokļus, ja māja kaimiņu dēļ nespēs atmaksāt kredītu par renovāciju?

– Nē, kolektīvas mājas konfiskācijas nebūs. DĪK atbild kreditoriem ar savu mantu (uzkrājumu fondu, naudu kontā). Jūsu dzīvoklis ir jūsu atsevišķais īpašums. Bet, ja jūs personīgi nemaksājat savu parāda daļu, tiesa var vērst piedziņu pret jūsu dzīvokli parāda segšanai.

Kā mēs varam apstrīdēt mazākuma lēmumu?

– Jums ir viens mēnesis laika. Mazākuma lēmums stājas spēkā tikai mēnesi pēc tā paziņošanas. Šajā laikā jums jāsasauc jauna kopsapulce vai jāveic aptauja, lai pieņemtu pretēju lēmumu ar vairāk nekā 50% balsu no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Ir jautājums par DĪK tiesībām. Vairākums kaimiņu nolēma, ka mājā jāievieš līgumsods par kavētu kvartāla maksu. Vai tas ir likumīgi?

– Jā. DĪK ir tiesīga pieņemt lēmumu par nokavējuma procentu vai līgumsoda noteikšanu par maksājumu kavējumu. Senāts ir atzinis, ka tas kalpo DĪK mantisko interešu aizsardzībai un veicina mājas uzturēšanu. Šāds lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam.

Ko darīt, ja es nepiedalījos balsojumā par šo sodu noteikšanu?

– Tas nav būtiski. DĪK lēmumi par nokavējuma procentiem un sodiem, kas vērsti uz kopienas interešu aizsardzību un mājas pienācīgu uzturēšanu, ir saistoši katram īpašniekam neatkarīgi no viņa dalības balsošanā.

Ja es nevēlos maksāt par renovāciju, jo uzskatu, ka lēmums par lielo kredītu mājai pieņemts nelikumīgi, kā man aizstāvēties?

– Ja uzskatāt, ka lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar likumu, jūs varat to apstrīdēt tiesā. Prasību var celt triju mēnešu laikā no dienas, kad jūs uzzinājāt par lēmumu, bet ne vēlāk par gadu no lēmuma pieņemšanas dienas.

Ja mans kaimiņš nemaksā par renovāciju, vai man ir jāmaksā par viņu?

– Nē. Katrs īpašnieks atbild par savu saistību daļu proporcionāli savai domājamai daļai. Ja dzīvoklim ir vairāki kopīpašnieki, katrs no viņiem atbild tikai par savu parāda daļu, nevis par otra kopīpašnieka parādiem.

Pārvaldnieks iznomā mūsu mājas sienu reklāmai. Kur nonāk šie ienākumi?

– Šiem ienākumiem no saimnieciskās darbības jāpieder DĪK, jo kopīpašuma daļa ir dzīvokļu īpašnieku manta. Šos līdzekļus var izmantot pārvaldīšanas izdevumu segšanai, iemaksai uzkrājumu fondā vai DĪK saistību izpildei pret trešajām personām.

Vai mums no jaunā gada jāveic grāmatvedības uzskaite, ja mūsu māja gūst ienākumus no reklāmas?

– Ja DĪK gūtie ienākumi no saimnieciskās darbības pārskata gadā pārsniedz divu minimālo mēnešalgu slieksni, DĪK ir pienākums reģistrēties Valsts ieņēmumu dienestā (VID) kā nodokļu maksātājam un kārtot grāmatvedību.

Es baidos nokavēt kopsapulci vai aptauju par mājai svarīgām tēmām. Vai pārvaldniekam jāizmanto mani personas dati (tālrunis, e-pasts) saziņai?

– Jā. Jums ir pienākums iesniegt pārvaldniekam vai BIS aktuālu kontaktinformāciju (tālruņa numuru, elektroniskā pasta adresi, korespondences adresi). Uzaicinājumi un paziņojumi tiks nosūtīti, izmantojot elektronisko pastu vai oficiālo elektronisko adresi, ja tāda ir izveidota.

Ja es nesniegšu savu e-pasta adresi, kā mani informēs par sapulci?

– Ja neesat norādījis e-pasta adresi un korespondences adresi, par adresi saziņai ar pārvaldnieku tiek uzskatīta jūsu dzīvokļa īpašuma adrese. Tomēr, lai paātrinātu procesu, tiks izmantoti visi pieejamie dati.

„KAIMIŅŠ NOLĒMIS SABOJĀT MŪSU MĀJAS FASĀDI!”

Kā izvietot reklāmu uz daudzdzīvokļu ēkas, nepārkāpjot likumu?

Ilona MILLERE

Nepatīkamā situācijā šoruden nonāca rīdziniece Jana Kroitore. Viņa iesaistījās asā konfliktā ar kaimiņu, kurš vēlējās izvietot sava veikala reklāmu uz daudzdzīvokļu mājas fasādes. „Vai tad kaimiņš var vienpersoniski izlemt, kādas reklāmas kārt pie mūsu kopīgās mājas?” jautā jaunā sieviete.

Visvaldis K. 2022. gadā izpirka komerctelpas mājas pirmajā stāvā. Trīs gadus tās stāvēja tukšas, bet augustā Visvaldis tur atvēra intīmpreču veikalu.

– Ēkas galā, iepretim autobusa pieturai, viņš nolēma izvietot papildu **gaismas reklāmu**, – stāsta Jana.

Par šo lēmumu kaimiņi uzzināja tikai tad, kad reklāma jau bija vietā. Otrā un trešā stāva iedzīvotājiem tā nešķita pieņemama. Iespējams, viņi ar šo faktu samierinātos, ja Visvaldis iepriekš būtu aprunājies ar visiem dzīvokļu īpašniekiem. Bet, tā kā viņš uzstādīja pikanto reklāmu bez brīdinājuma, kaimiņi nolēma iestāties par savām tiesībām.

– Redziet, mēs vēl būtu gatavi apspriest iespēju izvietot reklāmu par samaksu, lai ar šiem līdzekļiem papildinātu mājas **kopējo uzkrājumu fondu**, – saka mūsu lasītāja. – Bet nav skaidrs, kāpēc mums būtu jānodrošina kādam tiesības izmantot mūsu **nama fasādi** bez maksas?

Jana vēlas zināt, vai var prasīt no Visvalža naudu par gaismas izkārtnes izvietošanu, vai arī tās **demontāžu**.

■ ■ ■

Jurists **Viktors Kuriņš** piekrīt Visvalža K. kaimiņiem:

– Komerctelpu īpašnieks daudzdzīvokļu mājā nekādi nevarēja **vienpersoniski pieņemt lēmumu** par reklāmas izvietošanu uz ēkas fasādes. Tam viņam bija nepieciešams **dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums**.

Jurists Kuriņš stāstīja, ka 2025. gada februārī Rīgas Administratīvā rajona tiesa izskatīja līdzīgu lietu:

– Šī procesa ietvaros uzreiz **desmit Rīgas mājas iedzīvotāji** pieprasīja, lai tiesa atceļ Rīgas galvenā mākslinieka lēmumu, kas atļāva izvietot uz viņu mājas fasādes medicīnas pakalpojumu gaismas reklāmu.

■ ■ ■

– Konflikts nesākās no nekā. Iepriekš viena dzīvokļa īpašniece šajā mājā iznomāja savu nekustamo īpašumu nelielam medicīnas salonam, kura speciālisti sniedza pakalpojumus cilvēkiem ar funkcionāliem traucējumiem. Dzīvokļa saimniece nomas līgumā norādīja, ka **atļauj medicīnas salonam izvietot gaismas reklāmu uz mājas fasādes**.

– Vai saimniecei bija tiesības dot šādu atļauju nomniekam?

– Viņai tādu tiesību nebija. Taču viņa gāja vēl tālāk: pati vērsās Pilsētas attīstības departamentā un palīdzēja saviem nomniekiem saņemt attiecīgo atļauju. Kā vēlāk noskaidrojās, departaments neuzskata par savu pienākumu pārbaudīt, vai iesniedzējam ir pārējo dzīvokļu īpašnieku atļauja. Pilsētas galvenajam mākslinieka vienkārši jāpārliecinās, vai reklāma atbilst prasībām un izskatās **harmoniski pilsētvidē**.

■ ■ ■

– Tātad medicīnas salona īpašnieks saņēma atļauju izvietot reklāmu uz fasādes?

– Jā, uz mājas fasādes parādījās **divas gaismas reklāmas**. Taču desmit šīs mājas iedzīvotāji apvienojās un vērsās Administratīvajā rajona tiesā ar prasību atsaukt departamenta atļauju. Jo departamenta darbinieki atsaukt atļauju nevēlējās, bet tā vietā ieteica iedzīvotājiem vērsties vispārējā tiesā.

– Kas var ilgt gadiem...

– Šajā gadījumā viss beidzās labi, jo Administratīvā rajona tiesa noraidīja pašvaldības argumentus, detalizēti izskaidrojot daudzdzīvokļu mājas fasādes **juridisko dabu**.

■ ■ ■

■ **Fasāde – kopīpašuma daļa**. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu dzīvojamās ēkas fasāde ir visu dzīvokļu īpašnieku **kopīpašuma daļa**.

■ **Nepieciešams kopības lēmums**. Jebkurš jautājums, kas saistīts ar daudzdzīvokļu mājas kopīpašuma daļas izmantošanu, ir jālemj **dzīvokļu īpašnieku kopībai**. Kopība ir mājas pārvaldīšanas institūcija, un, lai pieņemtu visiem saistošu lēmumu, parasti nepieciešams **vairāk par pusi balsu** no kopējā dzīvokļu īpašumu skaita.

■ **Procedūras pārkāpums**. Tiesa konstatēja, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par reklāmas saskaņošanu **nav pieņemts**.

Tiesa atzina, ka atļauja reklāmas izvietošanai bija prettiesiska un atceļama ar tās izdošanas dienu.

Turklāt tiesa īpaši atzīmēja, ka dzīvokļu īpašniekiem piemīt **subjektīvas tiesības** apstrīdēt un pārsūdzēt atļauju reklāmas izvietošanai, jo tās uzstādīšana uzskatāma par **rīcību ar kopīpašuma daļu**. Šo nostāju iepriekš apstiprināja arī Latvijas Senāts (Augstākā tiesa), kas padara Rīgas tiesas lēmumu par daļu no **noturīgas tiesu prakses**.

Rezultāts. Nomniekam nācās demontēt reklāmu, un Rīgas dome atlīdzināja prasītājiem **tiesas izdevumus 30 eiro apmērā**.

■ ■ ■

– Šī lieta ir **skaidrs atgādinājums** visiem uzņēmējiem un komerctelpu īpašniekiem daudzdzīvokļu mājās, ka, izvietojot āra reklāmu, i**edzīvotāju kopīgais lēmums ir kritiski svarīgs** un svarīgāks par formālo pašvaldības atļauju.

– Vai mūsu lasītāja Jana var prasīt, lai intīmpreču veikala īpašnieks noņem no mājas nesaskaņoto reklāmu?

– Jā, viņai ir visas iespējas un tiesības to darīt. Neskatoties uz to, ka Visvaldis ir **komerctelpu īpašnieks, nevis nomnieks**, viņam tik un tā nav tiesību izvietot reklāmu uz fasādes bez saskaņošanas ar dzīvokļu īpašnieku kopību.

– Vai Jana var prasīt, lai kaimiņš veic iemaksas mājas kopējā fondā par reklāmas izvietošanu?

– Arī tas ir iespējams. Dzīvokļu īpašnieku kopība var ar balsu vairākumu atļaut Visvaldim paturēt reklāmu uz fasādes ar nosacījumu, ka viņš iemaksās mājas kopējā uzkrājumu fondā noteiktu summu – ikmēneša, gada vai vienreizēju maksājumu. K

„UZDEVĀS PAR NAMU PĀRVALDES DARBINIEKU, NOZAGA 100 EIRO!”

Krāpnieki turpina iedzīvoties uz Latvijas senioru rēķina, izliekoties par komunālo dienestu darbiniekiem. Esiet vērīgi un brīdiniet savus tuviniekus, pastāstot viņiem par jauno shēmu.

„Jauns krāpšanas veids, – sociālajos tīklos raksta Natālija Romaņko. – Brīdiniet savus vecākus un citus sirmgalvjus. Atbrauc vīrietis it kā no namu pārvaldes, lai pārbaudītu ūdens skaitītāju rādījumus. Vispirms apskata skaitītājus, pēc tam pieraksta rādījumus un saka: “Jums ir pārmaksāti 130 eiro par ūdeni, es jums varu tos uzreiz atdot, bet man ir tikai 150. Vai jums būs 20 eiro atlikums?” Protams, omītes lien savās krātuvēs pēc atlikuma, bet krāpnieks redz, kur glabājas nauda. Tad viņš novērš dzīvokļa saimnieces uzmanību, sakot, ka vajagot spaini ūdens ekspertīzei. Kamēr omīte aizņemta, krāpnieks paņem naudu no slēptuves. Mūsu gadījumā viss beidzās labi – vecmāmiņai mājās nebija naudas atlikumam, tāpēc viņš pateica, ka atnāks pēc 15 minūtēm ar precīzu naudu, un vairs neatgriezās. Bet augšstāva un apkšstāva kaimiņienes zaudēja katra simts eiro – viņām nepaveicās.”

Izrādījās, ka šī zagšanas metode nav jauna. Daudzi Latvijas iedzīvotāji dalījās ar līdzīgiem stāstiem.

„Pirms pāris dienām tieši tāda pati situācija bija manai vecmāmiņai, – stāstīja Ksenija Lisijenko. – Nozaga 100 eiro un pasi”.

Alla Markēviča informēja, ka krāpnieki apstaigājuši kaimiņu daudzdzīvokļu māju, piezvanot tikai pie senioru durvīm: „Arī it kā pārbaudīja skaitītājus. Pie tam prasīja pases kopiju, ko nofotografēja. Kāda pensionāre pati iedeva krāpniekiem savas pases kopiju”.

Visiem cietušajiem ieteicams rakstīt iesniegumu Valsts policijā. Tas palīdzēs ātrāk notvert krāpniekus un pasargāt citus Latvijas iedzīvotājus. K

VEIDOJAM **PATVERTNI MĀJĀ**... PAR 50 EIRO

Viss sākas ar jūsu pagrabu: kā daudzdzīvokļu namu iedzīvotājiem parūpēties par savu drošību?

A. ŠEVČENKO

Kamēr sabiedrības uzmanība ir pievērsta ģeopolitiskajai situācijai, inženieri un civilās aizsardzības eksperti Latvijā aicina daudzdzīvokļu namu iedzīvotājus ņemt savu drošību pašu rokās. Normatīvā bāze, kas attiecas uz bumbu patvertnēm, beidzot ir izveidota, taču augstāko kategoriju patvertņu būvniecība prasa laiku un milzīgus ieguldījumus. Tomēr aktīviem iedzīvotājiem jau ir vienkāršs, ātrs un pieejams risinājums, kas ļauj parastu pagrabu pārvērst patiesi drošā patvertnē.

Patvertne, nevis bunkurs

Sākumā ir vērts noskaidrot terminu nozīmi. Kā paskaidroja inženieris **Daniils Ņikiforovs**, kurš piedalījās Latvijas būvnormatīvu izstrādē, mēs runājam nevis par militāriem bunkuriem (bunkurs – militārs termins), bet par patvertnēm.

„Es sevi saucu gan par entuziastu civilajā aizsardzībā, gan entuziastu civilajā inženierijā, – stāsta Daniils. – Patvertne – tā ir būve vai tās daļa, kas paredzēta cilvēku aizsardzībai no bīstamiem faktoriem, kas rodas katastrofas, militāru uzbrukumu vai kara gadījumā".

Šo jomu Latvijā regulē trīs galvenie dokumenti, kas iznāca 2024. gadā: Civilās aizsardzības un katastrofu pārvaldīšanas likums, Patvertņu būvnormatīvs (LBN) un Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta (VUGD) vadlīnijas.

Šie dokumenti nosaka trīs patvertņu kategorijas, kas atšķiras pēc aizsardzības pakāpes:

- **Pirmās kategorijas** patvertnes nodrošina aizsardzību no sprādziena viļņa, šķembām, radiācijas un ķīmiskām vielām. Tā ir obligāta tikai valsts kritiskās infrastruktūras objektiem.
- **Otrās kategorijas** patvertnes aizsargā tikai no sprādziena triecienviļņa un šķembām. Tā ir „dzelzsbetona kastīte" un ir obligāta visiem pārējiem objektiem.
- **Trešās kategorijas** patvertnes ir vissliktāk aizsargātās. Tā ir patvertne, kas ierīkota jau eksistējošās telpās un tikai mazina sprādziena triecienviļņa un šķembu ietekmi.

Tieši trešās kategorijas patvertnes attiecas uz **daudzdzīvokļu namiem**, un šādu patvertņu ierīkošana ir **pilnīgi brīvprātīga**.

Reālie draudi un drošība uz papīra

Lai ierīkotu trešās kategorijas patvertni, ir piemēroti tikai **pagrabstāvi** vai **cokola stāvi**. Turklāt sienām un pārsegumiem jābūt būvētiem no izturīgiem materiāliem – **dzelzsbetona paneļiem, blokiem vai ķieģeļiem** (piemēram, 602. un 103. sērijas ēkām). Ēkas ar koka **pārsegumiem** (piemēram, daudzas Rīgas centra ēkas) šādam nolūkam nav piemērotas.

Inženieris Ņikiforovs uzsver, ka atbilstība „uz papīra" negarantē drošību.

„Faktiski, uz papīra pagrabs jebkurai tipveida ēkai (piemēram, 602. sērijai) atbilst trešajai kategorijai, – skaidro Daniils. – **Bet es negribētu patverties parastā pagrabā. Tas nav droši**".

Bīstamība slēpjas **gruvešu slodzē**. Kā rāda Ukrainas pieredze, sagrūstot augšējiem stāviem, piemēram, sērijveida ēkās, pagraba pārsegums var tikt iznīcināts.

„Es speciāli meklēju un atradu, ka Borodjankā, kur sabruka ēkas vidusdaļa, tika sagrauts arī pagraba stāva pārsegums. Tas nozīmē, ka cilvēki, kuri atradās pagrabā, visticamāk, neizdzīvoja, – saka Ņikiforovs. – Pirmkārt, fiziski bojājumi, otrkārt, laiks, kamēr viņus izglābj, būs ļoti ilgs, jo cilvēki atrodas pašā **gruvešu kaudzes** apakšā".

Piecstāvu ķieģeļu ēkām (316., 103. sērija) **gruvešu slodze** var sasniegt **60 kPa** jeb **6 tonnas uz kvadrātmetru**, un bez papildu pastiprinājuma tipveida paneļi šādu slodzi nespēs izturēt.

Instrukcija: pastiprinām pagrabu paši saviem spēkiem

Daniils Ņikiforovs ir izstrādājis vienkāršu un pieejamu risinājumu, kas ļauj aizsargāt cilvēkus, ēkai sagrūstot, un panākt drošību, kas ir tuva otrajai kategorijai, bez kapitāliem būvniecības darbiem.

Risinājuma būtība: iekšējā koka karkasa – **pastiprinājuma konstrukcijas** – uzstādīšana, kas palielina atbalsta punktu skaitu pagraba griestu pārsegumam.

„Pats labākais, pats lētākais, pats efektīvākais risinājums, ko es atklāju un izpētīju, – tā ir **pastiprinājuma** uzstādīšana. **Tā ir rāmja tipa konstrukcija, kur sija balstās uz pārseguma paneļa, un to savukārt balsta kolonnas**".

Šāda konstrukcija ļauj sadalīt slodzi, ievērojami mazinot iekšējos spēkus pārseguma panelī.

1. solis: materiāli un izmēri

Pastiprinājuma izveidei tiek izmantoti plaši izplatīti un vienkārši apstrādājami **kokmateriāli**:

- **sijas (balkas)**: brusa ar šķērsgriezumu 200 x 150 mm.
- **kolonnas (statņi)**: brusa ar šķērsgriezumu 150 x 150 mm.
- **savienojošie elementi**: paplāksnes (mezgliem), metāla leņķi (būvniecības leņķi) un skrūves.

2. solis: pamatnes sagatavošana

Pagrabos, kur nav betona grīdas, jānodrošina cieta pamatne, lai **kolonnas** varētu nodot slodzi lejup. „Piemēram, ja mēs noliekam dārza krēslu kaut kur zālītē, apsēžamies un krēsls iegrimst. Vajag nodrošināt cietu pamatu," – skaidroja eksperts.

Par pamatu **kolonnām** ieteicams izmantot biezas saplākšņa plātnes vai betona blokus, lai tās **izdalītu slodzi plašāk**.

3. solis: Kopdarbības nodrošināšana

Vissvarīgākais inženiertehniskais moments ir konstrukcijas **priekšspriegums** jeb **kopdarbības nodrošināšana**. Konstrukcijai ir jābūt gatavai uzņemt slodzi jau iepriekš.

„Mēs nevaram sataisīt koka rāmi pagrabā, kurš tur kustas. Ne tādā gadījumā, ja slodze iedarbojas uz pārsegumu, tad tas ļoti viegli salūst," – skaidro Daniils Ņikiforovs.

Kopdarbība tiek nodrošināta, izmantojot **koka ķīļus**. Ķīļi tiek dzīti zem **sijām** (vietā, kur tās savienotas ar balstiem), radot spēku, kas **piespiež siju pie pārseguma**, tādējādi **pārsegums jau tiek piespiests/sasprindzināts** (sagrupējies).

Izmaksu novērtējums un pieejamība

Daniils Ņikiforovs uzsver, ka šāda **pastiprinājuma** uzstādīšana ir pa spēkam pašiem iedzīvotājiem, neprasot nopietnas zināšanas būvniecībā vai dārgus instrumentus.

„Kopējie izdevumi materiāliem 602. sērijas ēkas pagraba nostiprināšanai, kur var izvietoties 240-300 cilvēki, ir aptuveni **6000 eiro**. Ja mēs sadalām šos gandrīz 6000 eiro uz 300 cilvēkiem, tad tās ir ļoti zemas izmaksas uz vienu cilvēku, – aprēķina Daniils. – **Par 10-20 eiro, varbūt 50 eiro, mēs varam paši ierīkot sev drošu patvērumu pagrabā**".

Kas vēl nepieciešams izdzīvošanai?

Droša **patvertne** balstās uz trim pīlāriem: **konstrukciju drošība**, **uzturēšanās komforts** un **evakuācijas iespējas**:

- **Evakuācija**: Obligāta ir viena ieeja un viena **avārijas izeja**, kas nav ieeja. Tas ir nepieciešams, lai gadījumā, ja ēka sagrūtu, varētu veiksmīgi evakuēties.
- **Komforts un mikroklimats**:
  - **Vieta**: ne mazāk par **0,75 m² uz vienu cilvēku**.
  - **Ilgums**: patvertnei jādarbojas **12 stundas autonomā režīmā**.
  - **Ventilācija**: trešās kategorijas patvertnei pietiek ar vienkāršu mehānisko ventilāciju vai drošām atverēm ar restēm **logos/durvīs**.
  - **Elektrība**: nepieciešams pieslēgums tīklam un **rezerves enerģijas avots** (ģenerators vai akumulatoru baterijas), lai uzturētu sakarus un uzlādētu telefonus/radio. Jābūt arī **avārijas apgaismojumam**.
  - **Sanitārija**: vienkāršākais risinājums ir **bioloģiskās tualetes** vai parastie spainīši, kas izvietoti norobežotā zonā.

Iedzīvotāji paši, negaidot valsts programmas, var pārvērst savus pagrabus par drošām patvertnēm, nodrošinot aizsardzību pret triecienvilni un sagruvumu – tas ir izšķirošs izdzīvošanas faktors.

Es piekrītu ar abām rokām, ka labākais veids – tā ir pašu iedzīvotāju kooperēšanās, – secināja Daniils Ņikiforovs, paužot gatavību izstrādāt vienkāršas instrukcijas.

Ir jautājums!

Kā iedzīvotājiem pašiem pārbaudīt pagraba atbilstību?

Jautā Jānis Pētersons: „Kā paši iedzīvotāji var vienkāršā veidā pārliecināties, vai attiecīgajā brīdī patvertne atbilst drošības prasībām?"

Atbild inženieris Daniils Ņikiforovs:

Jāpievērš uzmanība trim galvenajiem momentiem:

- **Ārpusē**: „**Aiztaisīti, aizsegti logi** – izmanto smilšu maisus vai metāla **slēģus** (vai metāliskas **žalūzijas**) pie logiem, lai sprādziena vilnis nenonāktu pagrabā. Tas ir svarīgākais".
- **Konstrukcija (iekšpusē)**: „Nav jābūt kvalificētam inženierim, lai, ieejot telpā, saprastu, **vai ēkai ir plaisas**. Ja konstrukcijas ir stipri saplaisājušas, tas ir iemesls aizdomāties, vai tajā būs droši no konstruktīvā viedokļa".
- **Komforts**: „Vai ir normāla ventilācija, pagrabā jau šobrīd vai ir **labs gaiss**. Ja pagrabā ir mitrs un pelējums, tad tas nav droši no veselības viedokļa".

NEIZBĒGAMĀ **SAMAKSA**

Rīdziniekus gaida ūdens tarifu paaugstināšana uz ambiciozu SIA *Rīgas ūdens* projektu un lielu parādu fona

Liene VARGA

2025. gada oktobra beigās Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija (SPRK) apstiprināja jaunu tarifu projektu, ko iesniedza pašvaldības uzņēmums SIA *Rīgas ūdens*. Šis lēmums, kas stāsies spēkā 2025. gada 1. decembrī, iezīmēs kārtējo nepieciešamo komunālo izdevumu pieaugumu galvaspilsētas iedzīvotājiem.

Samaksa par gadu desmitiem ilgu kavēšanos

Jaunais kopējais ūdenssaimniecības pakalpojumu tarifs (ūdensapgāde un kanalizācija) Rīgā veidos **2,67 EUR/m³** (bez PVN), kas ir par **0,33 EUR/m³** jeb 14% augstāks nekā pašreizējā likme.

Pakalpojums	Pašreizējais tarifs (EUR/m³, bez PVN)	Jaunais tarifs (EUR/m³, bez PVN)
Ūdensapgāde	**1,28**	**1,41**
Kanalizācija	**1,06**	**1,26**
Kopējais tarifs	**2,34**	**2,67**

Lai gan vidējai daudzdzīvokļu mājas mājsaimniecībai šī paaugstināšana nozīmē tikai papildu izdevumus aptuveni 2,60 EUR mēnesī (mazāk par 1% no vidējiem ienākumiem), tās iemesli sakņojas fundamentālā problēmā: **kritiskā pilsētas infrastruktūras nolietojumā**.

SIA *Rīgas ūdens* pārvalda vairāk nekā 2830 km centralizēto tīklu. Pašlaik 35% Rīgas kanalizācijas un 29% ūdensvadu cauruļu kalpošanas laika ir sen beidzies.

Šis nolietojums izraisa krasu avāriju skaita pieaugumu un attiecīgi ārkārtas remonta izmaksu palielināšanos, kuras vairs nesedz iepriekšējais tarifs. Faktiski iedzīvotāji sāk maksāt ne tikai par pašreizējo patēriņu, bet arī par ilgtermiņa nolietotās sistēmas atjaunošanu, kura gadu desmitiem prasīja vērienīgas investīcijas, kuras netika veiktas pienācīgā apjomā.

Rīgas ūdens plāno līdz 2030. gadam atjaunot ne mazāk par **90 km ūdensvadu** un **55 km kanalizācijas tīklu**, kam vajadzētu mazināt avāriju risku un minimizēt ūdens zudumus, tādējādi nodrošinot ilgtermiņa līdzekļu ekonomiju iedzīvotājiem.

Kāpēc cenas tik ļoti atšķiras?

Lai arī *Rīgas ūdens* ir valstī lielākais ūdenssaimniecības objekts, pat pēc apstiprinātās tarifu paaugstināšanas Rīgas iedzīvotāji nemaksās par ūdeni augstāko cenu valstī.

Jā, daudzu pilsētu iedzīvotājiem ūdens izmaksā lētāk:

- Mārupe – 0,55 EUR/m³
- Vangaži – 0,85 EUR/m³
- Liepāja – 0,98 EUR/m³
- Olaine – 0,99 EUR/m³
- Daugavpils – 1,07 EUR/m³

Taču Latvijā ir pilsētas, kur ūdens maksā ievērojami dārgāk nekā Rīgā arī pēc tarifa paaugstināšanas:

- Garkalne – 2,54 EUR/m³
- Kocēni – 1,95 EUR/m³
- Rūjiena – 1,76 EUR/m³
- Limbaži – 1,69 EUR/m³
- Talsi – 1,58 EUR/m³.

SPRK skaidro, ka ūdenssaimniecības tarifi dažādās valsts apdzīvotajās vietās atšķiras specifisku apstākļu kompleksa dēļ. Šie apstākļi nosaka izmaksu ekonomisko pamatojumu, kas pēc tam veido tarifa pamatu:

- **Pieslēgumu blīvums un patēriņa apjoms**. Aptuveni 80% izdevumu šajā nozarē ir pastāvīgi (fiksēti). Attiecīgi, jo lielāks patērētāju blīvums un patērēto pakalpojumu apjoms, jo zemāka ir viena kubikmetra ūdens un kanalizācijas pakalpojumu pašizmaksa.
- **Ģeogrāfiskās un tehniskās īpatnības**. Reljefs, hidroģeoloģiskie apstākļi un sistēmas tehniskais stāvoklis ietekmē elektroenerģijas patēriņu (piemēram, spiediena uzturēšanai vai notekūdeņu pārsūknēšanai), kā arī ūdens ieguves izmaksas.
- **Sistēmu izmērs un attālums**. Inženiertīklu skaits un garums, kā arī attālums līdz attīrīšanas objektiem tieši ietekmē izdevumus personālam, transportam, materiāliem un apkopei.
- **Ūdens un attīrīšanas kvalitāte**. Jo zemāka ir izejas ūdens kvalitāte vai augstāka notekūdeņu piesārņojuma pakāpe, jo sarežģītākas un dārgākas ir tehnoloģijas, kas nepieciešamas normatīvo prasību ievērošanai, kas savukārt palielina izdevumus elektroenerģijai, materiāliem un personālam.
- **Investīciju slogs**. Veikto investīciju apjoms atspoguļojas pamatlīdzekļu amortizācijā, kredīta maksājumos un ekspluatācijas izdevumos.

Tādējādi kompaktāka un blīvāka pilsētas sistēma, kā tas ir Rīgā, ļauj sadalīt pastāvīgos izdevumus starp lielāku patērētāju skaitu, kas ir **galvenais faktors**, kas ļauj galvaspilsētai saglabāt zemus tarifus, salīdzinot ar mazāk apdzīvotiem reģioniem.

Kurp „dosies" mūsu nauda?

Vienlaikus ar tarifu paaugstināšanu *Rīgas ūdens* sāk īstenot lielu, stratēģiski svarīgu projektu, kas vērsts uz sistēmas modernizāciju un efektivitātes paaugstināšanu.

Projekts Nr. 1. Daudzdzīvokļu māju kopējo ūdens skaitītāju rādījumu digitalizācija (telemetrija)

Uzņēmums noslēdzis līgumu ar AS *Sadales tīkls* par attālinātās skaitītāju rādījumu nolasīšanas sistēmas (telemetrijas) ieviešanu. Šī piecu gadu projekta kopējās izmaksas ir gandrīz **2,6 miljoni eiro** (2 585 000 eiro bez PVN).

Projekta ietvaros attālinātās nolasīšanas iekārtām tiks uzstādītas vairāk nekā **22 000 uzskaites** ierīču daudzdzīvokļu māju kopējiem skaitītājiem, kā arī privātmāju un citu objektu skaitītājiem. Runa ir par skaitītājiem, kas pieder *Rīgas ūdenim* un kuru rādījumus nolasa uzņēmuma darbinieki.

Telemetrija nozīmē būtisku vienkāršošanu: rādījumi vairs nebūs jāpārraksta manuāli, un patēriņu un maksājumu precizitātei varēs izsekot tiešsaistē. Uzņēmumam *Rīgas ūdens* telemetrija ir iespēja efektīvi pārvaldīt tīklus un savlaicīgi atklāt noplūdes netipisku patēriņa izmaiņu gadījumā, kas ir īpaši aktuāli, ņemot vērā, ka daudzi skaitītāji vecās ēkās atrodas grūti pieejamās vietās (pagrabos, šahtās, lūkās).

Projekts Nr. 2. Ekoloģiskā drošība un enerģētiskā neitralitāte

Otrs liels investīciju virziens ir metāntanku parka paplašināšana bioloģiskās attīrīšanas stacijā „Daugavgrīva". Šis projekts ir viens no lielākajiem un tehniski sarežģītākajiem ūdens resursu apsaimniekošanas projektiem Latvijā. Darbu izmaksas sasniedz **54,7 miljonus eiro** (bez PVN). Būvniecība, kas sākta 2025. gadā, ilgs četrus līdz piecus gadus. Galvenais mērķis ir novērst jaudas deficītu, kas neļauj pilnībā pārstrādāt visas dūņas (nosēdumus), kas rodas notekūdeņu attīrīšanas procesā. *Rīgas ūdens* valdes priekšsēdētājs **Krišjānis Krūmiņš** uzsvēra, ka projekta īstenošana ļaus **atteikties no neattīrīto dūņu sūtīšanas uz Vārnukroga dūņu krātuvi**, tā uzlabojot ekoloģiju un mazinot nepatīkamo smaku, par kuru bieži sūdzas Babītes iedzīvotāji. Turklāt divu jaunu metāntanku ar tilpumu 12 000 m³ būvniecība ievērojami palielinās biogāzes ražošanu, pietuvinot staciju „Daugavgrīva" 85% enerģētiskajai neitralitātei un ļaujot izpildīt Eiropas Savienības prasības.

Iedzīvotāju parādi par ūdeni – hroniska problēma

Iespēju investēt un uzturēt nolietotos tīklus mazina akūta problēma – Rīgas iedzīvotāju uzkrātie parādi.

Rīgas ūdens savā tīmekļa vietnē ***(www.rigasudens.lv/lv/maksajumu-paradi-daudzdzivoklu-majas)*** katru mēnesi publicē sarakstu, iekļaujot mājas, kuru iedzīvotāji ir parādā uzņēmumam. Katrs iedzīvotājs var pārbaudīt, vai viņa māja ir starp nemaksātājām un cik liels ir parāds.

Top 10 lielākie daudzdzīvokļu māju parādi Rīgā (05.10.2025.):

Adrese	Parāds (EUR)
Anniņmuižas bulvāris 41	**33 575,93**
Jūrkalnes iela 87	**25 863,36**
Ieriķu iela 2B	**23 325,91**
Ziemeļu iela 3	16 529,06
Katoļu iela 17	16 463,96
Dzelzavas iela 76 k-1	12 379,16
Dārzaugļu iela 1	12 277,78
Ausekļa iela 4	11 597,04
Katoļu iela 35	11 474,35
Čiekurkalna 1. šķērslīnija 6	10 144,77

Kā redzams no sniegtajiem datiem, dažu māju parāds sasniedz desmitiem tūkstošus eiro. Šāda situācija prasa nopietnu iejaukšanos

Kas draud nemaksātājiem?

Jautājumu par to, vai *Rīgas ūdens* var atslēgt ūdeni visai mājai atsevišķu iedzīvotāju parādu dēļ, regulē Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums. Saskaņā ar likumu pakalpojumu sniedzējam *(Rīgas ūdens)* ir pienākums nodrošināt pakalpojumus nepārtraukti. Pakalpojumu sniedzēja tiesības uz pagaidu ūdensapgādes samazināšanu vai pārtraukšanu ir stingri ierobežotas. Minētās tiesības var tikt piemērotas bez iepriekšēja brīdinājuma tikai šādos gadījumos:

- elektroenerģijas padeves pārtraukšana ūdenssaimniecības objektiem;
- ūdens padeves palielināšana ugunsgrēka dzēšanai;
- dabas katastrofu vai avāriju laikā.

Likums nepiemin visa daudzdzīvokļu nama iedzīvotāju parādus par iemeslu tūlītējai centralizētās ūdensapgādes atslēgšanai.

Kopumā Rīga saskaras ar izaicinājumu: nepieciešamība veikt vērienīgas daudzmiljonu investīcijas infrastruktūrā (telemetrija par 2,6 milj. eiro un attīrīšanas stacijas „Daugavgrīva" paplašināšana par 54,7 milj. eiro) liek paaugstināt tarifus, bet simtiem māju ilgi nemaksātie parādi (līdz 33,5 tūkst. eiro atsevišķās mājās) grauj finansiālo bāzi minētajai modernizācijai.

Rīdzinieki maksā vairāk, lai izkļūtu no „parādu bedres" novecojušās infrastruktūras dēļ un nodrošinātu ilgtspējīgus ūdens pakalpojumus.

Fakts

Rīdzinieku kopējais parāds par ūdeni pārsniedz 850 000 eiro, tādi parādnieki ir gandrīz 600 mājās.