

Darīsim KOPĀ!

IZVEICĪGO LAIKS

6.–7. lpp.

**KĀ „IEMĀCĪT” PĀRVALDNIEMIEM
IEVĒROT LIKUMUS UN NEPĀRKĀPT
IEDZĪVOTĀJU TIESĪBAS?**

**VAI VAR PRASĪT PĀRRĒKĪNU
PAR CIRKULĀCIJU
VAI KARSTO ŪDENI?**

10. lpp.

№4 (56), aprīlis 2013

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

KO DARĪT, JA PIEMEKLĒJUŠI PLŪDI

**Instrukcija tiem,
kurus applūdinājuši
kaimiņi, un arī tiem,
kuri paši applūdinājuši
apakšējo dzīvokli**

8.–9. lpp.

3. lpp.

**VAI
SAEIMA
SAMAZINĀS
SILTUMA
TARIFUS?**

**Ir skaidrs:
mēs visi maksājam
LIELU NAUDU
par āra gaisa sildīšanu**



DZĪVOKĻI SADĀRDZINĀJUŠIES PAR 9,8%



Mājokļu cenu pieaugums Latvijā pagājušā gada pēdējā ceturksnī bijis straujākais Eiropas Savienībā gan gada, gan ceturkšņa salīdzinājumā, liecina ES statistikas biroja Eurostat dati.

Mājokļu cenu indekss Latvijā pagājušā gada pēdējā ceturksnī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada attiecīgo laika periodu palielinājās par 9,8%, kas ir straujākais pieaugums no visām dalībvalstīm, par kurām pieejama informācija.

Salīdzinot šā gada pirmos trīs mēnešos Rīgā reģistrēto dzīvokļu pārdošanas darījumu skaitu ar attiecīgo periodu pērn, tas ir pieaudzis par 12%, liecina nekustamā īpašuma uzņēmuma Oberhaus apkopotie Zemesgrāmatas dati. Janvārī tika reģistrēti 705 dzīvokļu īpašumu iegādes darījumi, februārī – 687, martā – 697 darījumi.

Martā Rīgā vidējās cenas neremontētu sērijveida dzīvokļu segmentā ir saglabājušas stabilitāti un sasniedz 582 eiro (407,4 latu) par vienu kvadrātmetru.

Sērijveida dzīvokļi, kas ir normālā stāvoklī un ar tirgus situācijai atbilstošu cenu, tiek realizēti ļoti ātri. Neremontētu sērijveida dzīvokļu cenas Rīgas mikrorajonos vienistabas dzīvokļiem martā bija vidēji no 19 000 līdz 29 000 eiro, divistabu dzīvokļiem no 25 000 līdz 37 000 eiro, trīsistabu dzīvokļiem no 31 000 līdz 44 000 eiro un četrstabu dzīvokļiem no 40 000 līdz 46 000 eiro. **K**

JAUTĀJUMS

LIELS TROKSNIS UZ LĪDZENAS VIETAS

„Gribu pavaicāt, ar ko beidzās troksnis ap uzņēmumu Rīgas namu pārvaldnieks. Ziemas beigās avīzēs rakstīja, ka uzņēmums nelikumīgi ietur 10% no iedzīvotāju samaksātās zemes nomas maksas. Domes Mājokļu un vides komiteja solīja tikt skaidrībā un sodīt vainīgos. Vai kaut kas ir darīts?”

Februārī Rīgā tiešām daudz tika runāts par pašvaldības namu pārvaldes rīcību. SIA Rīgas namu pārvaldnieks pārstāvji neslēpa, ka, slēdzot zemes nomas līgumus, vienojas par nosacījumu, ka zemesgabala īpašnieks atdod pārvaldniekam 10% no zemes nomas naudas. Uzņēmumā to klasificē kā maksu par zemes nomas administrēšanu.

Jautājums par maksas iekasēšanas likumību tika izskatīts domes Mājokļu un vides komitejā. Sākumā deputāti bija noskaņoti negatīvi. Pēc juristu skaidrojuma, maksa par zemes nomas līguma slēgšanu ir ierēķināta apsaimniekošanas maksā, tātad apsaimniekotājs jau saņēmis naudu no iedzīvotājiem un prasīt vēl no zemes īpašniekiem viņam nav tiesību.

Taču namu pārvaldes darbinieki paskaidroja, ka nauda no zemes īpašniekiem netiek prasīta par līgumu slēgšanu – šis pakalpojums ir bez maksas. 10% iedzīvotāju samaksātās zemes nomas naudas paliek namu pārvaldes kasē kā maksa par rēķinu sagatavošanu, naudas inkasāciju un tiesas prāvām ar nemaksātājiem. Ja zemes īpašnieks nav ar mieru dalīties ienākumā, viņš pats var izrakstīt rēķinus un iekasēt no iedzīvotājiem naudu.

Rīgas namu pārvaldnieks plāno šogad ar katru zemes īpašnieku noslēgt atsevišķu līgumu, kurā būs noteikts, cik procentus no nomas naudas apsaimniekotājs var paturēt kā maksu par pakalpojumiem. Šis līgums neskar iedzīvotāju intereses, sola uzņēmuma pārstāvji.

Mājokļu un vides komitejas locekļi piekrita, ka tāda kārtība atbilst likumiem. Jautājums par nelaimīgajiem 10% ir slēgts un pārmaiņas pašreizējā praksē nav gaidāmas. **K**

LIELĀKS ATBALSTS MAZNODROŠINĀTAJIEM

Rīgas domes Mājokļu un vides komiteja akceptējusi grozījumus saistošajos noteikumos par neatliekamās palīdzības sniegšanu personām, kuru lietotā dzīvojamā telpa cietusi stihiskas nelaimes vai avārijas rezultātā, paredzot, ka mazaizsargātas personas varēs saņemt vienreizēju pabalstu līdz vienam tūkstošim latu stihijā cietušas dzīvojamās telpas remontam. Grozījumi saistošajos noteikumos vēl jāpastiprina Rīgas domei.

Patlaban mazaizsargātās iedzīvotāju kategorijas – atsevišķi dzīvojošas pensijas vecumu sasniegušas personas, 1. vai 2. grupas invalīdi un maznodrošinātas ģimenes var saņemt pabalstu līdz 50 latu apmērā par vienu kvadrātmetru remontējamās platības, nepārsniedzot kopējo pabalsta summu – 700 latu. Šis pabalsts pārsvarā tiek izmaksāts tādos

gadījumos, ja ekā ir noticis ugunsgrēks un tā rezultātā ir saliets vai nokvēpjis dzīvoklis.

Ja bojājumi ir daudz nopietnāki, taču dzīvojamo telpu var atjaunot, tad cietušajiem var tikt izirēta pagaidu dzīvojamā telpa un piešķirts vienreizējs pabalsts lielāka remonta veikšanai. To aprēķina, izvērtējot tāmi, bet ar nosacī-

jumu, ka viena dzīvojamās telpas kvadrātmetra remontam tiek paredzēti līdz 150 latiem un kopējais pabalsta apmērs nepārsniedz 7000 latu.

Mājokļu un vides departaments ir sagatavojis arī noteikumu grozījumus, kas paredz stingrāku kontroli par piešķirto pabalstu izmantošanu.

2011. gadā izskatīti 25 iesniegumi par kopējo summu 48 004 latu, 2012. gadā – 32 iesniegumi par kopējo summu 34 305,35 latu.

Šogad Finanšu un administrācijas lietu komitejā ir atbalstīta palīdzības piešķiršana 11 dzīvojamo telpu remontam, kopējā summa – 7432,34 latu. Līdzekļi piešķirti no Rīgas domes Rezerves fonda. **K**

SPULDZĪTE „DĀRGĀKA” PAR PUTEKĻU SŪCĒJU!

Uzņēmums Latvenergo sācis semināru sēriju energoefektivitātes jautājumos. Noklausīties lekcijas un uzdot jautājumus par elektrības taupīšanu tajos var jebkurš Latvenergo klients. Tāpat arī Latvenergo īstenotajā pilotprojektā, kura gaitā 500 mājsaimniecībām tiek uzstādīti viedie skaitītāji, iecerēts par 10% samazināt enerģijas patēriņu.

Viens no Latvenergo klientiem, kas piedalās elektrības patēriņa monitoringa programmā, secinājis, ka visdārgāk ģimenei izmaksā mājokļa apgaismojums. Divistabu dzīvoklī, kur dzīvo četru cilvēku ģimene, spuldzītes mēnesī patērē elektrību par 7,46 latiem. Vislētāk izmaksā gludeklis – tas mēneša laikā patērējis elektroenerģiju tikai par 17 santīmiem.

Četru cilvēku ģimenei divistabu dzīvoklī darbadiena parasti sākas ap pulksten sešiem no rīta, kad tiek ieslēgta gaisma virtuvē, gatavota tēja vai kafija. Brīvdienās līdz pulksten 10 elektroenerģijas patēriņš parasti ir neliels. Darbadienās patēriņa maksimums ir vakara pusē, kad tiek ieslēgts televizors. Darbadienā elektroenerģijas patēriņš bija 7,5 kilovatstundas, savukārt brīvdienā – 10,5 kilovatstundas.

Rēķinot pēc pamattarifa, klients ir aprēķinājis, ka piemēram, elektriskā tējkanna, kas tiek darbināta divas līdz četras reizes dienā, mēnesī patērē 1,74 latus, ledusskapis – 2,80 latus, plazmas televizors – 3,22 latus, LCD televizors – 1,58 latus.



Salīdzinoši maz mēnesī patērē putekļu sūcējs – 53 santīmus un gludeklis – 17 santīmus. Veļas mašīna, darbinot to vidēji trīs reizes nedēļā, – 1,38 latus, stacionārais dators – 3,06 latus, bet piezīmju dators – 39 santīmus.

Kādus secinājumus no tā izdarīs Latvenergo, pagaidām nav skaidrs, bet mūsu padoms cilvēkiem: mazāk laika pavadiet pie datora un televizora un ietaupiet turpat vai septiņus latus mēnesī. **K**

VĒSTULE

„PUĶES NE PIE KĀ NAV VAINĪGAS...”

„Gribu pastāstīt, cik grūti atrast kopīgu valodu ar kaimiņiem. Pagājušajā gadā mūsu mājā nodibināja dzīvokļu īpašnieku biedrību. Sākām aktīvi sadarboties ar pārvaldnieku, panācām, ka tiek nomainīts lifts, ielikta jaunas ārdurvis, veikts kosmētiskais remonts pirmā stāva koplietošanas telpās.

Šķiet, cilvēkiem vajadzētu būt apmierinātiem, bet nē! Vienu otru tracinā jebkādas pārmaiņas uz labo pusi. Nesen es, mājas vecākā, izgatavoju vairākus dekoratīvus puķu podu ieliekamos un piekāru puķes mūsu daudzstāvu mājas vestibulā. Kaimiņi palīdzēja piestiprināt puķu turētājus. Daudzi bija pateicīgi par šādu ierosmi. Bet jau pēc stundas man piezvanīja apakšstāva kaimiņiene: „Tu tikai neuztraucies, bet kāds ļauns cilvēks puķes izpostījis.”

Noskrēju lejā un ieraudzīju, ka puķes ir sabradātas un kopā ar dekoratīvajiem ieliekamajiem samestās atkritumu urnā. Biju ļoti sarūgtināta. Par kādu saskaņu mājā mēs varam runāt, ja atrodas cilvēki, kas principa pēc posta visu labo? Uz svešiniekiem vainu nevaru novelt, jo ārdurvim ir laba koda atslēga.

Vēlos ar jūsu avīzes starpniecību vērsties pie cilvēka, kurš tik neglīti izrīkojies. Ja jūs uzskatāt, ka uzlabojumi mājā tiek veikti bez jūsu piekrišanas, lūdzu, atnāciet, aprunāsimies kā cilvēki. Puķes taču ne pie kā nav vainīgas...”

PIETIEK SILDĪT ĀRA GAISU!

Latvijas iedzīvotāji apmaksā līdz 22% siltuma zudumu pakalpojumu sniedzēja cauruļvados. Vai nav pārāk liela greznība?



A. ŠEVČENKO

Daudzi jo daudzi cilvēki Latvijā gaida apkures sezonas beigas, lai vairs nebūtu jāmaksā neprātīgie rēķini. Viens otrs pat ir pieprasījis, lai pārvaldnieki pirms laika atslēdz siltuma padevi. Un taisnība vien ir: maksāt tādu cenu par siltiem radiatoriem vairs nav iespējams!

Kur ir ekonomijas rezerves?

Aizvadītajā nedēļā Saeimas Mājokļu apakškomisija noklausījās Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas pārstāvju ziņojumu. Kā paskaidroja apakškomisijas vadītājs **Aleksandrs Sakovskis**, „mērķis bija tarifa aprēķināšanas metodikā atrast ekonomijas rezerves”.

– Piemēram, likums paredz, ka siltuma ražošanas rentabilitāte var sasniegt 10%, – sacīja Sakovskis, – bet mūsu valsts pārdzīvo ne tos labākos laikus, cilvēki gluži vienkārši nevar samaksāt rēķinus! Kāpēc nevarētu samazināt siltumuzņēmumu maksimālo rentabilitāti – vismaz uz kādu laiku?

Ja rentabilitāte tiktu pazemināta līdz 5%, iedzīvotāju un uzņēmumu gada maksājumi saruktu aptuveni par 10 miljoniem latu. Jau būtu ekonomija!

Valdība: „Nodokļus neaiztiksim”

Viena laba lieta: kaut daļa Saeimas deputātu cenšas saprast, kāpēc siltumenerģija šobrīd ir tik dārga un ko būtu iespējams darīt, lai nākamajā apkures sezonā tā vismaz nekļūtu vēl dārgāka.

Bet ir arī negatīvi aspekti: Mājokļu apakškomisijai, kura darījusi zināmu nodomu palīdzēt iedzīvotājiem, ceļu kā dzelzsbetona sienu aizšķērso gan

likumi, kas aizsargā siltuma ražotāju tiesības, gan aizvien pieaugošā gāzes cena.

– Tieši kurināmā cenas celšanās ir iemesls siltumenerģijas tarifu kāpumam, – skaidro Regulatora pārstāvis **Uldis Sarma**, – un ir pamats aizdomām, ka gāzes cena turpinās augt.

Diemžēl Latvijas iedzīvotājiem nav nekādu iespēju ietekmēt zilā kurināmā cenu, tāpat kā nav iespējas panākt, lai tiktu samazināti nodokļi, ar kuriem kopš 2011. gada apliek siltumenerģiju. Valdība paziņojusi: uz nodokļu samazināšanu neieriet!

Tad kādas ekonomijas rezerves parlaments var atrast pašreizējos siltumenerģijas tarifos?

Valsts saņēmusi 30 miljonus

– Pirmskrīzes laikā siltumenerģijai tika piemēroti salīdzinoši zemi nodokļi, un valsts budžets no tā saņēma tikai 10 miljonus latu, – Regulatora skatījumu uz problēmu pauž komisijas valdes loceklis **Rolands Irklis**. – Kopš spēkā ir jaunie nodokļi, valsts budžeta ienākumi palielinājušies līdz 30 miljoniem latu.

Nemot vērā, ka Latvijas iedzīvotāji un uzņēmumi gadā par siltumenerģiju samaksā aptuveni 234 miljonus latu (runa ir tikai par regulējamā pakalpojuma tirgu), aptuveni 10% no šīs summas valstij nebūtu obligāti gūstama peļņa.

Ziemā Rīgas dome vērsās valdībā ar prasību PVN siltumenerģijai samazināt no 12% līdz 5%, kas iedzīvotājiem dotu prāvu ietaupījumu, bet Ministru kabinets kategoriski noraidīja šo prasību.

– Tādā gadījumā mēs ieteiktu valstij daļu no saņemtajiem 30 miljoniem izmantot sociālās palīdzības sniegšanai mazturīgajiem, – saka **Rolands Irklis**. – Vajadzētu realizēt rēķinu samaksas atbalsta programmu maznodrošinātajām ģimenēm.

Tas būtu tikai taisnīgi. Bet vai reāli? Pagaidām valdošā koalīcija uz visiem aicinājumiem glābt ie-

dzīvotājus no postošajiem rēķiniem atbildējusi ar standarta ieteikumu: „Siltiniet mājokļus!”

Peļņu samazināt nav ar mieru

Ko darīt? Vai tiešām nav nekādas iespējas samazināt siltumenerģijas tarifus, pārskatot to aprēķināšanā iekļautās pozīcijas? Regulatora pārstāvji uzskata, ka siltumenerģijas ražošanas uzņēmumu rentabilitātes rādītāja pazemināšana ir maz ticama.

– 10% ir maksimālā likme, – skaidro **Uldis Sarma**. – Tas nozīmē, ka tādu rentabilitāti mēs ļaujam tarifā iestrādāt tikai ļoti efektīvi strādājošiem uzņēmumiem. Ja ražotājs pats necenšas samazināt tarifu, veicot ražošanas modernizāciju utt., mēs tarifā paredzam zemāku rentabilitāti. Bet tā nekādā gadījumā nav uzņēmuma tīrā peļņa! No šiem līdzekļiem tiek maksāti, piemēram, nodokļi un kredītprocenti.

Skaidrojums šķiet patiess. Piemēram, 2011./2012. gada apkures sezonā *AS Rīgas siltums* tīrā peļņa pie 113 miljonu latu apgrozījuma bija 3,6 miljoni latu (2,7%).

– Neviens nepiespiedīs uzņēmējus nodarboties ar siltumenerģijas ražošanu, ja bizness kļūs pavisam nerentabls, – uzskata **Rolands Irklis**.

Cenšas uzpūst tarifus

Protams, tarifa samazināšana nedrīkst novest pie tā, ka siltumenerģijas ražotāji atsakās sniegt iedzīvotājiem pakalpojumu. Bet arī cilvēkiem vajadzīga pārliecība, ka uzņēmēji ar tarifa palīdzību necenšas iedzīvoties uz viņu rēķina.

Diemžēl simtprocentīgas pārliecības nav. Regulatora pārstāvji gan saka, ka siltuma ražotājiem jāpamato katra tarifā iestrādātā izmaksu pozīcija. Ja tā ir darbinieku alga – esiet tik laipni un parādiat dokumentus, ja kurināmā iepirkšana – tas pats.

– Pārbaudot tarifa komponentes, mēs nereti atklājam nepamatoti augstas izmaksu pozīcijas, – atzīst **Uldis Sarma**. – Piemēram, 2012. gadā mēs caurlūkojām siltumenerģijas tarifus 18 apdzīvotām vietām, un 12 gadījumos pēc dokumentu izskatīšanas mums izdevās samazināt prognozēto cenu kāpumu.

Tostarp siltumenerģijas tarifu Lēdmanei Regulatora speciālisti izvērtēšanas procesā pazemināja par 13,4%, Rīgai – par 0,04%,

Ražotāju pieteikumu rūpīga pārbaude tikai 2012. gadā vien Latvijas iedzīvotājiem nodrošināja 1,5 miljonu latu ietaupījumu. Protams, tas ir piliens jūrā, tomēr Regulatora darbs kaut kādu labumu cilvēkiem ir devis.

Vai nav par daudz?

Saeimas Mājokļu apakškomisijai kopīgi ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas speciālistiem izdevās atrast vēl vienu gluži jaunu ekonomijas rezervi.

– Ministru kabineta noteikumi nosaka, ka ražotājam ir tiesības tarifā iekļaut siltuma zudumus savos tīklos, tas ir, iedzīvotāji maksā par siltumu, kas gājis zudumā transportēšanas laikā līdz mājai, – apstiprināja Latvijas siltumuzņēmumu asociācijas izpilddirektors **Andris Akermanis**. Likums atļauj piegādātājam tarifā iekļaut zudumus līdz 23% apmērā.

– Vai jums nešķiet, ka tas ir par daudz? – painēties deputāts **Viktors Valainis**.

Patiešām, maksāt par piekto daļu saražotā siltuma, kura izkūpējusi gaisā, ir nepieļaujama greznība. Regulatora pārstāvji zināja stāstīt, ka Latvijā ir siltumuzņēmumi, kuriem zudumi sasniedz par 24–26%! Tostarp norma Ziemeļeiropas valstīs ir 10–12%. Tad nav jau nekāds brīnums, ka pie mums vislielākajā salā vietvietām zaļo zāle, bet iedzīvotāji saņem astronomiskus rēķinus.

Vajadzīgas jaunas robežas

Ko darīt ar bēdīgā stāvoklī esošajām siltumtrašēm? Protams, tās vajag renovēt! Šai nolūkā siltumenerģijas ražotājiem ir pieejami Eiropas fondu līdzekļi. Diemžēl daži ražotāji par to neliekas nezinis – vai vērts raizēties par komunikāciju siltināšanu, ja iedzīvotāji apmaksā visus zudumus?

Saeimas Mājokļu apakškomisija ieteica apkures tarifā iekļaujamo siltuma zudumiem noteikt 12–15 procentu ierobežojumu. Pārējie izdevumi ražotājiem būtu jāsedz no savas peļņas. Tas piespiestu viņus reāli gādāt par komunikāciju renovēšanu.

Lai šo problēmu atrisinātu, jāizstrādā grozījumi attiecīgajos Ministru kabineta noteikumos. Iespējams, pateicoties šai Saeimas iniciatīvai, dažu pilsētu iedzīvotāji ar laiku varētu sagaidīt siltumenerģijas tarifu samazināšanos par 5–10%. **K**

KUR VAR DABŪT AVĪZI?

■ Rīgas namu apsaimniekotājs:

- Lāčplēša iela 24, Rīgā
- Daugavas iela 1, Salaspils

■ Lielveikalos „Būvniecības ABC”, Rīgā:

- Pērnavas ielā 27/29
- Mūkusalas ielā 93

■ Rīgas apsaimniekotāju asociācija, Lāčplēša ielā 24 – 408, Rīgā

■ Rīgas namu pārvaldnieka iecirkņos un nodaļās:

- Klientu apkalpošanas centrs, Brīvības iela 49/53
- Buļļupe, Gobas iela 6a
- Centrs, Avotu iela 35a

■ Daugava, Maskavas iela 268/1

- Jugla, Brīvības gatve 430a
- Krasts, Maskavas iela 168
- Kurzeme, Mārtaņa iela 7
- Ķengarags, Aglonas iela 39
- Mežciems, S. Eizenšteina iela 59
- Pļavnieki, A. Deglava iela 106/4

■ Purvciems, Dzelzavas 17

- Sarkandaugava, Tilta iela 11/1
- Spilve, Dzirciema iela 52/2
- Valdemārs, K. Valdemāra iela 106/108
- Vecmīlgrāvis, Baltāsbaznīcas iela 52
- Zemgale, E. Smilģa iela 46

Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautāriet 23. maijā

Avīze «Darīsim kopā!»

Izdevējs:
SIA «EGO projekts»
Reģistrācijas
numurs: 000703294



Telefons: 20042031
Reklāmas nodaļa: 28681192
http://www.kopaa.lv
E-pasts: info@kopaa.lv
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011
Iznāk sadarbībā ar Rīgas
Apsaimniekotāju Asociāciju
Iespiests: SIA «Poligrāfijas grupa
Mūkusalā»

Tirāža: 20 000

PĀRVALDNIIEKA JAKUŠON

Nelielas namu pārvaldes darbības piemērs: plusi un minusi

Marina MATRONINA

Rīga ir maza, saka pārvaldnieks Vadims Jakušonoks. Ko tas nozīmē? To, ka jāstrādā godprātīgi, jo mazā pilsētā ziņas ātri izplatās. Pievili vienu klientu – uzzinās tūkstoši. Tāpēc labāk palīdzēt, nevis pievilt. Tas attiecas ne tikai uz dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Interesanti gan: pie mums pierasts runāt par sliktiem pārvaldniekiem. Ja kāds nozadzis iedzīvotājiem naudu, nākamajā dienā par to raksta visās avīzēs. Bet kā tad ar labo? Kāpēc par to nestāsta?

Piemēram, Vadims Jakušonoks, apsaimniekošanas uzņēmuma SIA LT vadītājs. Vai jūs par viņu kādreiz esat dzirdējuši? Diez vai. Tāpēc, ka cilvēks vienkārši dara savu darbu – bez liekām runām un konsekvenci.

Vai jums ir plāns?

Vārds „konsekvenci” attiecībā uz apsaimniekošanas uzņēmumu LT tiek lietots ne bez pamata. Tas ir Vadima Jakušonoka jau pašos darbības pirmsākumos izlolots princips. „Ja ar māju strādā konsekvenci un sistemātiski, tajā nekad nenotiks lielas avārijas,” viņš tolaik nosprieda.

Un tiešām, ja sākumā mājās, kuras uzņēmums LT pieņem apsaimniekošanā, vēl gadās kāda ķibe (plūdi, meistara

izsaukums pusnaktī, uz kuru arī pats Vadims steig gandrīz vai rītassvārkos), tad pēc gada, diviem gadiem no tā visa vairs nav ne miņas. Kur noslēpums?

– Konsekvenci, – atkārto Jakušonoks.

Kā pārvaldnieks nonāca pie šādas atziņas? Deviņdesmitajos gados viņš, bijušais celtnieks (ja vien celtnieks var būt bijušais), izturēja konkursu un kļuva par Rīgas 13. namu pārvaldes priekšnieku. Pieņēma galvaspilsētas centra vecās mājas un sāka pamazām noskaidrot to problēmas.

– Tai pašā laikā Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija izraudzījās mūsu namu pārvaldi dažādu uzņēmumu darbiniekiem būvēto valsts māju apsaimniekošanai, – atceras Jakušonoks.

Tobrīd pēc Rīgas domes rīkojuma galvaspilsētas pašvaldības mājās tika saglabāta zema apsaimniekošanas maksa – 14,8 santīmi par dzīvojamās platības kvadrātmetru. Bet valsts māju iemītnieki piekrita maksu paaugstināt

līdz 20 santīmiem. Tad nu celtnieks – pārvaldnieks sajuta, ka rokas ir brīvas, mājās iespējams veidot remonta uzkrājumus un pamazām vien visu savest kārtībā. Bez steigas un, pats par sevi saprotams, konsekvenci.

Kad Vadima Jakušonoka karjera pašvaldības namu pārvaldē beidzās, viņš pārgāja uz uzņēmumu LT, bet visas savas valsts mājas turpināja apsaimniekot, jo iedzīvotāji nevēlējās šķirties no izveicīgā pārvaldnieka. Viņi jau sen bija sapratuši, ka pārvaldnieks šajos gados, sistemātiski strādājot, soli pa solim ir sakārtojis viņu īpašumu.

Ir rezultāts? Cilvēki jūtas pateicīgi!

Sākumā viens otrs nāca uz pieņemšanu un interesējās: „Kāpēc mēs par apsaimniekošanu 14 santīmu vietā maksājam 20?” Bet, kad pēc kāda laika viņi pamanīja, ka mājā parādījušies jauni cauruļvadi, nosiltinātas sienas un salabots jumts, jautājumus vairs neuzdeva. Un tagad Vadimam Jakušonokam ir pat tādas mājas, kuru iemītnieki paši lemj paaugstināt apsaimniekošanas maksu, lai pavasarī un vasarā tiktu veikti papildu remonta darbi.

– Darbi ir jāveic laikus. Kad māja pakāpeniski tiek savesta kārtībā, iedzīvo-

tāji jūtas pateicīgi pārvaldniekam, – tā Vadims Jakušonoks.

Ar apsaimniekošanu uzņēmums LT nodarbojas jau otro gadu desmitu. Uzkrāta pietiekami liela pieredze, un šī pieredze rāda, ka mazām namu pārvaldēm ir zināmas priekšrocības salīdzinājumā ar lielām. Piemēram, Vadims Jakušonoks katru gadu pats personiski rīko pārskata sapulces iedzīvotājiem. Ierodas ar dokumentiem un nebaidās nevienam acīs skatīties, pat ja sākotnēji klients nāk ar pretenzijām.

– Māju vecākajiem mēs sniedzam ceturkšņa pārskatus, kuros līdzekļu izlietojumu uzrādām līdz pēdējam santīmam, – stāsta pārvaldnieks.

Jakušonoks parādīja mums vienu no sagatavotajiem pārskatiem. Mapē iesūti visi finanšu dokumenti – līdz pat čekam par nopirkto spuldzīti un mazgāšanas līdzekli kāpņu telpas sanitārajai uzkopšanai. Ja vien ir vēlēšanās, ikviens dzīvokļa īpašnieks var saņemt pārskata kopiju un izsekot savas naudas ceļu „no – līdz”.

„Tagad guļu mierīgi”

Mazai namu pārvaldei, protams, nav viegli iekarot jaunus klientus. Tāpēc arī Vadims Jakušonoks saka, ka Rīga ir maza pilsēta. Te laba pārvaldnieka galvenais ierocis ir laba reputācija.

– Vienīgā problēma neliela apsaimniekošanas uzņēmuma darbā ir iedzīvotāju parādi, – atzīst Vadims. – Mēs taču pakalpojumu sniedzējiem varam pārskaitīt tikai to naudu, kas reāli saņemta no klientiem. Nelielam uzņēmumam nav rezerves dzīvokļu īpašnieku parādu segšanai.

Ja mājas iedzīvotāji maksā godprātīgi, tad sadarbība ar mazu apsaimniekošanas uzņēmumu dod tiem daudz priekšrocību: tiešs kontakts ar pārvaldnieku, jautājumu ātra risināšana, caurredzama grāmatvedība utt. Turpretī, ja mājai iekrājušies prāvi parādi, mazam uzņēmumam ir grūti nodrošināt nepārtrauktus komunālos pakalpojumus – ūdens padevi un apkuri. Bet LT ar to veiksmīgi tiek galā. Kādā veidā? Pārvaldnieks gluži vienkārši neļauj iedzīvotājiem krāt lielus parādus, viņš uzreiz sāk strādāt ar nemaksātājiem – raksta brīdinājumus, sastāda parāda atmaksas

Māju vecākajiem mēs sniedzam ceturkšņa pārskatus, kuros līdzekļu izlietojumu uzrādām līdz pēdējam santīmam, – stāsta pārvaldnieks.

SIA "ABC Jumts"
JUMTI
Remonts • Maiņa
Apkalpošana
Dūmvadi no nerūsējoša tērauda
Izgatavošana • Montāža
Industriālais alpinisms
Mob.: 27772120
abcjumts@inbox.lv

ŪDENS UN SILTUMA SKAITĪTĀJI
Pārbaude, nomaiņa, uzstādīšana
Nepārmaksā par ūdeni?
Ir risinājums!
Pieteikumiem internetā
atlaide 10%
OROLS
ŪDENS UZSKAITE
67812195 info@orols.lv
www.orols.lv

Utori BERAMO
BŪVMATERIĀLU
TIRDZNIECĪBA UN PIEGĀDE
Visu veidu smiltis, grants, dolomīta un granīta šķembas, baltās un pelēkās marmora drupatas, oļi, tenisīts, smiltis ar sāli, tehniskā sāls (neiesaiņota vai 50 kg maisos), betons, java, keramzīts, izdedži, skaidas, MELNZEME, KŪTSMĒSLI, KŪDRA.
BŪVGRUŽU, SADZĪVES ATKRITUMU, SNIEGA SAVĀKŠANA UN IZVEŠANA:
Teritoriju, pagrabu un telpu tīrīšana,
ĒKU DEMONTĀŽA
TRANSPORTA PAKALPOJUMI: pašizgāzēji GAZ, ZIL, KamAZ, Mercedes-Benz, Renault, MAN, Ekskavators.
Strādājam bez brīvdienām. Jebkurš samaksas veids. Cenas pēc vienošanās.
Tāl. 67529957 no 8.00 līdz 20.00, mob. 29255785
ATLAIDES DERĪGUMA TERMIŅŠ NAV IEROBEŽOTS
ATLAIDE KUPONA UZRĀDĪTĀJAM 5%

VAJAG JAUNU VANNU?
JAUNA VANNA 2 STUNDĀS!
www.vannavanna.lv
67243324; 26310088

Sistemserviss
PĀRBAUDE, SERVISS, PIEGĀDE
20 GADU PIEREDZE
• C KLASES ŪDENS PATĒRINA SKAITĪTĀJI - OFICIĀLS PĀRSTĀVIS BALTIJĀ
• ŪDENS UN SILTUMA SKAITĪTĀJI
• MANOMETRI, TERMOMETRI
20040513, 67245756

IZNOMĀ Lāčplēša iela 24, k. A
BIROJA TELPAS CENTRĀ
IZDEVĪGAS CENAS
Tāl.: 29720081
PIEJAMAS TELPAS NO 10 LĪDZ 200 KV.M.

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

OKA MAZĀ RĪGA



grafiku, norakstot kavējuma naudu, ļauj par daļu ziemā saņemtā siltuma maksāt vasarā utt.

Tāpēc arī iedzīvotāji ir apmierināti un remontdarbi rit ierastā gaitā.

– Šķiet, cik nu tur viena parasta māja var uzkrāt divos trijos gados! Bet mēs esam pierādījuši, ka, prasmīgi saimniekojot, nauda visam pietiek, – stāsta Jakušonoks. – Piemēram, nesen nosiltinājām gala sienas divām mūsu deviņstāvu mājām Hipokrāta ielā. Katra siena izmaksāja 11 tūkstošus latu, bet naudas neaptrūkās.

Nesen LT apsaimniekošanā pārgāja 101 dzīvokļa māja Vesetas ielā. Tur dzīvokļu īpašnieki izdomājuši gudru naudas uzkrāšanas sistēmu: ziemā viņi par apsaimniekošanu maksā 25 santīmus par kvadrātmetru, bet vasarā, kad

nav lielo apkures rēķinu, – 45 santīmus. Tas ļauj mājai uzkrāt aptuveni 16 tūkstošus latu gadā. Ja ir tādi uzkrājumi, iedzīvotāji var atļauties daudz labiekārtošanas un pat renovācijas darbu.

Jakušonokam ne sevišķi patīk, ja iedzīvotāji pieprasa kāpņu telpas kosmētisko remontu, pirms savestas kārtībā mājas iekšējās komunikācijas.

– Piemēram, mūsu mājās visur ir nomainīta ūdensvada apakšējā sadaļe, – viņš stāsta. – Tas ir ļoti svarīgi, lai nepieļautu mājā lielas avārijas. Tagad es mierīgi varu gulēt, mājas iemītnieki arī.

Nav kur piekasīties

Lai kuru LT apsaimniekoto māju skatītu, katra var kalpot par labu pa-

raugu. Lūk, Ierīku iela 36 – bijusi VEF māja. No ārpuses nekāda pils, toties iekšpusē nav kur piesieties. Vai arī kopmitnes tipa māja Ulbrokas ielā. Pastāv uzskats, ka šādas daudzdzīvokļu mājas ir pašas problemātiskākās, jo tajās dzīvo maznodrošināti cilvēki, arī maksājumu disciplīna tur zema. Bet ko paveicis apsaimniekotājs LT? Mājai nesen nosiltināta viena gala siena, tam izlietoti 7500 latu no remonta uzkrājumiem, turklāt mājas fondā vēl palikuši 4000 latu.

– Iekrāsim vēl naudu un nosiltināsim otru gala sienu, – sola Jakušonoks.

Daudzu māju iemītnieki, pavērojuši, kā klājas LT klientiem, vērsās pie Jakušonoka pēc padoma, varētu pat pariet LT apsaimniekošanā, bet, kā jau ierasts, kavē pasivitāte un kaut

kas tāds, ko varētu nosaukt par pieradumu pie kārtības un labklājības trūkuma.

– Kāda Hipokrāta ielas nama iedzīvotāji, redzot mūsu darba rezultātus blakus mājā, atnāca un sacīja: „Mūsu namu pārvalde mums galīgi nepalīdz. Vai jūs neuzņemtos apsaimniekot mūsu māju?” – atceras Jakušonoks. – Aizgāju turp uz kopsapulci, aprunājos ar cilvēkiem. Bet ko izdarīja pašvaldības namu pārvalde? Samazināja maksu par apsaimniekošanu, lai tikai nezaudētu māju.

Zema maksa – tas varbūt ir labi, bet vai tad cilvēki, maksādami naudu, nevēlas ieraudzīt arī kādu rezultātu? Svarīga ir ne tikai maksa, bet arī apsaimniekotāja pakalpojumu klāsts un kvalitāte.

Kā atšķirt labu no sliktā?

Uzņēmuma LTLT apsaimniekotajās mājās maksājumu disciplīna sasniedz 95–96%, tātad cilvēki uzticas savam pārvaldniekam un nevēlas viņu pievilt.

Te nu nāksies piebilst, ka mazā namu pārvalde darbus pilda izcilā kvalitātē, proti, apsaimniekošana tai ir visīstākais roku darbs, tāpēc LT nevar ņemt savā paspārnē visus, kas to vēlētos. Mājām – pretendentiem tiek rīkota atlase.

– Latvijā ir daudz māju ar lielām problēmām, ar kurām grūti tikt galā, – spriež Jakušonoks. – Piemēram, es noteikti pārbaudu, cik dzīvokļiem mājā ir hipotekārie kredīti. Ja vienam diviem, tas ir normāli, bet seši septiņi – tas jau ir riska faktors.

Pārāk bieži ir piedzīvots, ka bankā iekļāto dzīvokļu īpašnieki pārstāj maksāt par komunālajiem pakalpojumiem. Tā kā bankai arī viņi nemaksā, dzīvoklis tiek pārdots izsolē, bet iepriekšējā saimnieka parādi paliek mājai.

Tātad ne jau visas mājas Vadīms Jakušonoks bez ierunām ņem apsaimniekošanā, tomēr savu uzņēmumu cenšas attīstīt. Šai nolūkā, viņaprāt, būtu vērts likt lietā autoritatīvāko namu pārvalžu pieredzi un pat nodibināt ar tām partnerattiecības.

– Nupat esam iepazīnušies ar uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs pieredzi un pat prātojam par kopīgu projektu, – saka pārvaldnieks. – Lai ietu uz priekšu, jāmacās labākais no labākajiem.

Bet ko uzskatīt par labākajiem mājokļu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tirgū, par to Vadīms Jakušonoks jau sen ticis skaidrībā un ir gatavs dot padomus. Izvēloties pārvaldnieku, iedzīvotājiem ir jāpārlicinās, ka tas ir šauri specializēts uzņēmums. („Tagad mājokļu pārvaldīšanā metas visi, kam nav slinkums. Varbūt agrāk cilvēki ir bijuši lieliski logu mazgātāji vai mēbeļu izgatavotāji, bet tas nenozīmē, ka viņi būs tikpat lieliski pārvaldnieki!”) Otrkārt, par pārvaldnieka reputāciju jāpārinteresējas pie viņa klientiem. Un, treškārt, jāsažinās ar uzņēmumiem Rīgas ūdens un Rīgas siltums, lai uzzinātu, vai pārvaldnieks laikus un pilnā apjomā pārskaita iedzīvotāju komunālos maksājumus. Ja šie trīs nosacījumi saskan, mājai gandrīz droši ir garantēti labas kvalitātes pakalpojumi. **K**

VESELĪBAS CENTRĀ

Rīga,
Lāčplēša iela 24,
korp. B

IZNOMĀ
TĒLPAS

+ PRIVĀTPRAKSEI
+ MEDICĪNAS IESTĀDEI

Tālrunis:
29720081

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas
portāls

www.RigAA.lv

Viss par māju apsaimniekošanu

Gaidam Jūsu jautājumus uz e-pastu info@rigaa.lv



Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

Apsaimniekojam mājas,
kurām ir biedrības
vai pilnvarotās personas!

Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, info@rna.lv

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

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



KĀ NEMAKSĀT DIVREIZ

Cilvēki uzzina, ka pārvaldnieks viņu samaksāto naudu nepārskaita pakalpojumu sniedzējiem

Marina MATROŅINA

Pēdējos mēnešos rīdzinieki nereti atklāj, ka apsaimniekošanas uzņēmums nav pārskaitījis maksājumus, piemēram, uzņēmumam *Rīgas siltums*. Kur palikusi nauda? Pārvaldnieks laipni smaida un iesaka neuztraukties. Taču arī dzīvokļu īpašnieki mācās no kļūdām un zina: ja tev iesaka neuztraukties, pastāv liela iespēja, ka mājas nauda ir pazudusi.

„Kāda jums daļa, kur nauda?”

Aizvadītajā sezonā brīvais mājokļu apsaimniekošanas tirgus pirmo reizi parādīja savus asos zobus. Dažu Rīgas namu iedzīvotāji kārtīgi maksāja par apkuri un ūdeni, bet pēc pieciem sešiem mēnešiem atklājās, ka pārvaldnieks gluži vienkārši... nav pārskaitījis viņu maksājumus adresātiem. Skaidrojumi tam bijuši dažādi. Piemēram:

„Jūsu naudu atņēma mūsu namu apsaimniekošanas uzņēmuma maksātnešpējas administrators, jo pirms krīzes mēs paņēmām kredītu un tagad nespējam to atmaksāt!”

„Naudu, ko jūs samaksājāt par apkuri, mēs izlietojām kāpņu telpas kosmētiskajam remontam!”

Iedzīvotāji dzirdējuši arī šādus vārdus:

„Jūsu nauda? Kāda jums daļa, kā mēs to izlietojām?! Nekādus dokumentus nedosim, ja vēlaties, sūdziet tiesā!”

Skaidrs, ka tiesāšanās ar pārvaldnieku prasīs daudz laika, bet siltuma un ūdens piegādātāji prasa parādu samaksāt tūlīt. Tāpēc tūkstošiem cilvēku divos pēdējos gados par siltumu un ūdeni ir nācies samaksāt otrreiz.

Ekonomikas ministrijas ierēdņi par šo situāciju ir labi informēti, taču kaut ko darīt lietas labā nespēj. Tāpēc jau tas ir brīvais tirgus, ka iedzīvotāji jebkurā laikā var vienkārši aiziet no negodīga

pārvaldnieka, viņi saka. Bet pārvaldnieki uz mūsu naivuma rēķina iedzīvojas lielā naudā, un dzīvokļu īpašniekiem no šāda brīvā tirgus ir vieni vienīgi sirdēsti un parādi.

Jūrmalas gatvē ir nemierīgi

Arī aiziet no pārvaldnieka, kura darbs mājas iemītniekus neapmierina, nav nemaz tik vienkārši. Irina dzīvo jaunbūvē Jūrmalas gatvē 100, un tur brīnumi sākās jau 2012. gada rudenī.

– Septembrī saņēmām vēstuli no mūsu mājas apsaimniekotāja – *SIA Namu apsaimniekošana*, – stāsta Irina. – Pārvaldnieks pavēstīja, ka vēlas paaugstināt apsaimniekošanas maksu un nodot mūsu māju savam meitasuzņēmumam *Hausemaster*.

Šai sakarā Jūrmalas gatvē 100 tika sarīkota dzīvokļu īpašnieku balsošana. Bet, tā kā dzīvojamajā kompleksā ir divi korpusi, iedzīvotāju domas dalījās. Korpus, kurā dzīvo Irina, ar balsu vairākumu atteicās pāriet pie *Hausemaster*, jo ekonomisku pamatojumu apsaimniekošanas maksas celšanai iedzīvotāji neredzēja.

Savukārt otrs korpus nolēma sadarboties ar iepriekšējā apsaimniekotāja meitasuzņēmumu.

– Starp citu, pārvaldišanas līgums abiem korpusiem ir kopējs, – atzīst Irina, – tāpēc formāli tā laušanai bija nepieciešama visu 126 dzīvokļu īpašnieku vienkārša vairākuma piekrišana.

Mēs, *Hausemaster* pretinieki, savācām 63% balsu.

Un tad Jūrmalas gatves mājās sākās īstas jukas. Pārvaldnieks rīkoja vienu sapulci pēc otras, lai tikai noturētu mājas savā aprūpē.

– Laimīgā kārtā pie mums cilvēki tomēr lasa avīzes un zināja, ka uzņēmumam *Namu apsaimniekošana* radušās problēmas, – saka Irina, – tāpēc mēs, pamatojoties uz pirmo pieņemto lēmumu, izraudzījām mūsu korpusam jaunu apsaimniekotāju – *RBSskals*. Cerējām līdz Jaunajam gadam tikt vaļā no vecā apsaimniekotāja, bet nekā nebija!

Jaunais pārvaldnieks pavēstīja Irinai un viņas domubiedriem, ka nevar pārņemt māju, jo *SIA Namu apsaimniekošana* nenodod dokumentus. Sākumā abas puses veda sarunas, vēlāk

uzņēmums *Namu apsaimniekošana* pārtrauca kontaktēties. „Viņi paziņoja mūsu jaunajam pārvaldniekam, ka tam jāpārņem māja ar 10 000 latu lielu parādu,” saka Irina.

Dokumentus, kas pierādītu šo parādu, uzņēmums dzīvokļu īpašnieku pārstāvjiem nedeva. Faktiski parādnieku korpusā nav daudz, apgalvo Irina. No kurienes tad šie 10 000 latu?

Nelaiž vaļā, un viss

Kamēr tas viss kārtojās, janvārī Jūrmalas gatves nama iedzīvotāji saņēma no *AS Rīgas siltums* brīdinājuma vēstuli – esot jāsamaksā parāds. Piezvanot uz uzņēmumu, izdevās noskaidrot, ka kopš septembra (kopš apkures sezonas sākuma!) pārvaldnieks par Irinas māju nav veicis nevienu maksājumu.

Tūkstošiem cilvēku divos pēdējos gados par siltumu un ūdeni ir nācies samaksāt otrreiz.



– Uzņēmumā *Namu apsaimniekošana* mums centās iestāstīt, ka tādas vēstules *Rīgas siltums* parādnieku piedēšanai sūtot visiem, bet patiesībā maksājumi tiek veikti, – tā Irina. – Bet mums ir izziņa, kas apliecina, ka absolūti nekādi pārskaitījumi nav veikti. Tas nozīmē, ka mūsu nauda nogrimusi namu pārvaldes kasē! Līdzīga situācija izveidojusies ar uzņēmumu *Rīgas ūdens*. Šobrīd skaitās, ka mūsu māja ir parādā pakalpojumu sniedzējiem 17 tūkstošus latu, bet mēs uzskatām, ka šis parāds ir mākslīgi radīts.

Kopš februāra mājās notiek aizvien jaunas sapulces. Cilvēki prasa: „Kur nauda? Un kad jūs nodosiet dokumentus jaunajam pārvaldniekam?”, bet apsaimniekošanas uzņēmumā apgalvo: „Ar naudu viss kārtībā, jau esam pārskaitījuši jūsu maksājumus par novembri (!). Pado-mājiet vēlreiz – varbūt tomēr paliksiet pie mums?”

– Mēs uzrakstījām iesniegumu Valsts policijai, lūdzām noskaidrot situāciju, – stāsta Irina. – Taču *SIA Namu apsaimniekošana* sāka tiesiskās aizsardzības procesu, lai varbūt vēlāk pasludinātu maksātnešpēju. Pēc citu bankrotējušo namu pārvalžu pieredzes zinu, ka iedzīvotājiem tādos gadījumos nākas otrreiz veikt komunālos maksājumus par daudziem mēnešiem.

– Mūs ļoti uztrauc parāds, kas turpina augt. Ceram, ka iedzīvotāji sapratīs situāciju: mēs neticam, ka uzņēmums, kurš nav pārskaitījis mūsu naudu komunālo pakalpojumu sniedzējiem, labosies, – saka Irina un piebilst, ka viņas māja turpinās cīnīties par pāriešanu pie cita apsaimniekotāja.

Tiesa, nav saprotams, kāpēc cilvēkiem tik izmisīgi jācīnās par to, kas viņiem pienākas pēc likuma. **K**

„PĀRVALDNIEM JĀGATAVO MĒNEŠA PĀRSKATI!”

Ieva Krumholca, *AS Rīgas siltums* vecākā juriskonsulte:

– Mūsu uzņēmuma valde izstrādājusi metodiku dzīvokļu īpašnieku informēšanai par mājas siltuma parādiem. Saskaņā ar līgumu pārvaldniekam maksas par patērēto siltumenerģiju jāpārskaita līdz nākamā mēneša 20. datumam. Pieņemsim, ka maksājums nav saņemts. Ja rēķini netiek apmaksāti otru mēnesi, mēs apsaimniekošanas uzņēmumam nosūtām brīdinājumu. Ja maksājums vēl kavējas,

informējam iedzīvotājus. Viņiem tas ir svarīgs signāls: laiks rīkoties!

Bet pat brīdinājumi par nesamaksātiem siltuma rēķiniem ne vienmēr palīdz. Daži dzīvokļu saimnieki sāk raustīt pārvaldnieku, prasa pārskatu, un nauda ienāk, bet ir arī tādi, kas par mūsu vēstulēm neliekas ne zinis.

Kā, pēc uzņēmuma *Rīgas siltums* domām, būtu iespējams aizsargāt mājokļu īpašniekus no pārvaldniekiem, kuri aizkavē viņu maksājumus? Mājokļu apsaimniekošanas biznesu nepieciešams

licencēt. Pārvaldnieks pārkāpj noteikumus, un licence uzreiz tiek anulēta.

Otrs variants: jāparedz sodi pārvaldniekiem, kuri ignorē normatīvos aktus un pārkāpj iedzīvotāju tiesības. Diemžēl Ekonomikas ministrija pagaidām nereaģē uz mūsu priekšlikumiem un lūgumiem.

AS Rīgas siltums mēģināja problēmu atrisināt saviem spēkiem: mēs plānojam savā mājas lapā publicēt informāciju par maksājumiem, kas saņemti no pārvaldniekiem, bet Datu valsts inspek-

cija aizliedza to darīt. Tās esot pārāk personiskas ziņas.

Manuprāt, vajadzētu grozīt likumus. Šobrīd pārvaldniekam pārskats iedzīvotājiem jāsniedz vienu reizi gadā, bet gada laikā daudz kas var mainīties, tāpēc apsaimniekošanas uzņēmumiem vajadzētu pārskatus iedzīvotājiem sagatavot katru mēnesi.

Savus priekšlikumus nodosim Rīgas domei. Ceram, ka pašvaldībai izdosies iniciēt grozījumus normatīvajos aktos. **K**

„NORMĀLA MAKSĀJUMU DISCIPLĪNA – 96%”

Situāciju mājā Jūrmalas gatvē 100 komentē Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Igors Trubko:

– Vispirms par iedzīvotāju naudas pārskaitīšanu pakalpojumu sniedzējiem. Tā ir nepieļaujama situācija, ka pārvaldnieks kādu mēnesi VISPĀR neveic maksājumus uzņēmumiem Rīgas siltums un Rīgas ūdens. Tā var gadīties tikai tad, ja neviens mājas iemītņiņš attiecīgajā mēnesī nav maksājis par siltumu un ūdeni.

– Vai tā notiek?

– Nē! Es strādāju namu pārvaldē Rīgas namu apsaimniekotājs un droši varu sacīt, ka iedzīvotāju maksājumu disciplīna vidēji ir 96%. Ja pārvaldnieks pienācīgi nestrādā ar māju, maksājumi var nokristies līdz 80%. Ja iedzīvotāji ir samaksājuši vēl mazāk, tā jau ir ārkārtas situācija.



Igors Trubko, Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs

– Tātad katru mēnesi namu pārvaldei jāsamaksā vismaz 80% no kārtējā rēķina par siltumu un ūdeni?

– Protams, ja mājā ir ļoti daudz parādnieku, ikmēneša pārskaitījumi

var kristies, bet ne jau noslīdēt zem noteiktas līnijas. Atgādināšu, ka rīdnieki var vērsties AS Rīgas siltums, lai noskaidrotu, cik daudz naudas viņu pārvaldnieks pārskaitījis uzņēmumam.

– Dzīvokļu īpašniekiem saka: uzņemties 10 tūkstošu latu lielo parādu un ejiet pie jaunā pārvaldnieka. Vai tas ir likumīgi?

– Nē! Pārvaldnieka pienākums ir uzrādīt dokumentus, kas pamato parāda summu. Piemēram, tās var būt visu iepriekšējā mēneša rēķinu kopijas. Saskaņā ar likumu tādi informācijai jābūt pieejamai gan dzīvokļu īpašniekiem, gan jaunajam pārvaldniekam. Bet dzīvē gadās, ka iepriekšējie apsaimniekošanas uzņēmumi ne par ko nevēlas atdot dokumentus. Piemēram, nupat mēs paņēmām apsaimniekošanā mājas Pūces ielā 43 un 47. Tā kā datus no iepriekšējā pārvaldnieka pagaidām neesam saņē-

muši, paši apstaigājām dzīvokļus un vācam pēdējo rēķinu kopijas.

– Bet tas taču nav normāli!

– Jā, likumi nedarbojas. Bet atrisināt problēmu iespējams tikai valsts līmenī. Piemēram, Latvijā izveidots Pārvaldnieku reģistrs. Kāpēc to nepadarīt par palīgu iedzīvotājiem? Šobrīd mājām grūti nomainīt pārvaldnieku, jo iepriekšējais neatzīst kopsapulces protokolus, sūdz tiesā un visādi citādi cenšas novilcināt laiku. Cilvēki mēnešiem saņem pa diviem rēķiniem – no vecā pārvaldnieka un no jaunā.

– Kā varētu palīdzēt reģistrs?

– Tur vajadzētu reģistrēt iedzīvotāju lēmumus par pārvaldnieku maiņu. Tikai tam uzņēmumam, kas saskaņā ar reģistra datiem pārvalda māju, būtu tiesības izrakstīt rēķinus. Bet otrs varētu to apstrīdēt tiesā. Tā iedzīvotāji būtu pasargāti no jukām un neskaidrības. Ja pārvaldnieks pārkāpis likumu – nav izsniedzis iedzīvo-

tājiem dokumentus, aizkavējis viņu maksājumu pārskaitīšanu, reģistram vajadzētu viņam anulēt tiesības apkalpot māju.

– Kā pārliecināties, vai mūsu pārvaldnieks rīkojas godprātīgi?

– Iedzīvotājiem jāseko tam, kā pārvaldnieks pārskaita viņu naudu pakalpojumu sniedzējiem. Ja iepriekšējā mēnesī pārvaldnieks naudu par komunālajiem pakalpojumiem nav pārskaitījis, tas jau var būt iegansts tam, lai dažu nākamo nedēļu laikā pieņemtu lēmumu par pārņemšanu cita uzņēmuma aprūpē.

– Vai pašvaldība var palīdzēt iedzīvotājiem?

– Uzņēmumi Rīgas siltums un Rīgas ūdens pieder pilsētai. Uzskatu, ka domei vajadzētu iniciēt jaunas kārtības ieviešanu iedzīvotāju informēšanā par mājas parādiem. Ja divus mēnešus pārvaldnieks nav samaksājis ne santīma, vajag to nekavējoties darīt zināmu iedzīvotājiem! **K**

„NAMU PĀRVALDES VAJAG KONTROLĒT TĀPAT KĀ BANKAS”

Vjačeslavs Stepaņenko, Rīgas domes Mājokļu un vides komitejas priekšsēdētājs:

– Iemesls tam, ka daži pārvaldnieki kļuvuši nekaunīgi, ir pavisam vienkāršs: pirms dažiem gadiem valsts mājokļu apsaimniekošanas sfēru palaida pašplūsmā. Šobrīd tas ir pats izdevīgākais bizness visā Latvijā! Palūkojiet, kas notiek: jebkurš cilvēks var nodibināt kompāniju „Ragi un nagi” ar divu latu pamatkapitālu. Pēc tam viņš izplata Rīgā reklāmu, solot apsaimniekot mājas par 10 santīmiem par kvadrātmetru mēnesī. Protams, puse dzīvokļu īpašnieku piekritīs tik izdevīgam piedāvājumam!

Bet ko tāds cilvēks dara tālāk? Viņš mierīgi iekasē savu naudiņu par apsaimniekošanu, parādniekus liek mierā, bet sliktākā gadījumā vēl pa-



Vjačeslavs Stepaņenko, Rīgas domes Mājokļu un vides komitejas priekšsēdētājs

klusām piesavinās iedzīvotāju naudu. Pierādīt to būs ļoti grūti, jo negodīgs pārvaldnieks dokumentus nevienam nerāda un liek šķēršļus to māju iemītņiņiem, kuri vēlas pāriet pie cita apsaimniekotāja.

Bet tad sākas jauna apkures sezona, un viena nianse mazliet sašķobā biznesu – mājām ir jāpieslēdz apkure. Kā to izdarīt, ja uzņēmums ielaidis situāciju ar parādiem vai nav pārskaitījis adresātam iedzīvotāju samaksāto naudu? Var izrakstīt iedzīvotājiem avansa rēķinus par vairākiem mēnešiem uz priekšu („Esiet saprotoši, citādi dažu kaimiņu parādu dēļ visa māja sals!”) un vēl kādu laiku spiest ārā sulu no tādas mājas. Kad visa sula izspiesta, var uzrakstīt iedzīvotājiem ļoti vienkāršu vēstuli: „Godājāmie klienti, līdz 1. oktobrim jūsu mājai bija iekrājies 50 000 latu liels parāds! Lūdzam nekavējoties

samaksāt, citādi jums nāksies meklēt citu pārvaldnieku”.

Un tā nu iedzīvotājiem uzveļ 50 000 latu parādu, kuru ne ar ko nevar pierādīt, bet kurš pēc uzņēmumu Rīgas siltums un Rīgas ūdens dokumentiem tiešām skaitās nevis pārvaldnieka, bet gan mājas parāds. Un iepriekšējais pārvaldnieks mazgā rokas nevainībā. Kur tad meklējama jaunuma sakne? Tur, ka valsts atļāvusi pilnīgi nezināmām firmām bez jebkādas pieredzes dēvēt sevi par pārvaldniekiem un operēt ar dzīvokļu īpašniekiem piederušiem milzu līdzekļiem. Mēs nez kāpēc stingri uzraugām bankas, bet pārvaldniekiem ļaujam darīt visu, kas ienāk prātā. Bet atšķirība starp banku un namu pārvaldi nav liela, abas rīkojas ar svešu naudu.

Valstij vajadzētu novilkt pārvaldniekiem striktas robežas un pateikt: „Ja esi pārkāpis likumu, nekad mūžā

vairs nevarēsi nodarboties ar apsaimniekošanu!” Pagaidām viss notiek gluži pretēji. Ja firma „Ragi un nagi” ir izputējusi vai apzagusies, nākamajā dienā tās saimnieki nodibina firmu „Ragi un nagi-2” un atkal izplata reklāmu, piedāvājot māju apsaimniekošanas pakalpojumus. Vajag steidzami mainīt sistēmu, lai negodīgs pārvaldnieks vairs nevarētu iedzīvoties un nesodīts pazust no tirgus.

Pēc divām nedēļām Rīgas domes Mājokļu un vides komiteja apkopos savus priekšlikumus un nosūtīs tos Ekonomikas ministrijai, valdībai un Saeimas frakcijām. Mēs pieprasām paredzēt administratīvus sodus pārvaldniekiem, kuri pārkāpj likumu (pat ja runa ir tikai par informācijas un dokumentu slēpšanu no iedzīvotājiem). Un mēs vēlamies, lai Latvijā būtu iestāde, kas pastāvīgi kontrolētu pārvaldnieku darbību. **K**

„VAJADZĪGS RISKA FONDS!”

Dagnija Kalniņa, SIA Rīgas ūdens valdes priekšsēdētāja:

– Komunālo pakalpojumu sniedzēju vārdā apstiprinu, ka situācija mājokļu apsaimniekošanas tirgū ir bēdīga. Mājas apsaimnieko privātuzņēmumi, kam ir milzīga kredītaistības. Visiem pārvaldnie-

kiem, kas nenodod iedzīvotāju samaksāto naudu SIA Rīgas ūdens, nodrošinātais kreditors ir Swedbank. Šādā situācijā dzīvokļu īpašnieku maksājumi, kas nonāks tādu pārvaldnieku kontos, tiks pārskaitīti bankai kredīta samaksai. Bet iedzīvotāji tam nav devuši savu piekrišanu, viņi vienkārši ir samaksājuši par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem.

Uzskatu, ka valstij būtu laiks pilnībā mainīt attieksmi pret pārvaldniekiem – komersantiem. Viņi rīkojas ar milzīgiem trešo personu – dzīvokļu īpašnieku un īrnieku – līdzekļiem, tāpēc viņu darbību nepieciešams stingri kontrolēt. Es iesaku Latvijā izveidot riska fondu, kurā katram pārvaldniekam vajadzētu iemaksāt naudu atbilstoši apsaimnieko-

jamo dzīvokļu skaitam. Ja pārvaldnieks kādu iemeslu dēļ nevar iedzīvotāju samaksāto naudu pārskaitīt pakalpojumu sniedzējiem, lai maksājumi tiek veikti no šī kopējā fonda!

Daudzi pakalpojumu sniedzēji piekritīs, ka apsaimniekošanas uzņēmumu komercdarbību vajag ierobežot. Tiem jānodarbojas tikai ar māju

pārvaldīšanu, nevis ar būvniecību, tirdzniecību vai tūrismu! Tikai ar pārvaldīšanu.

Bet galvenais – iedzīvotāju maksājumi, kas nonāk pārvaldnieka kontā, ar likumu jānošķir no uzņēmuma pašu līdzekļiem. Bankām jāaizliedz pārvaldnieka parāda piedziņu vērst pret iedzīvotāju tranzītmaksājumiem. **K**

NELIELI PLŪDI – LIELI IZ

- ✓ Ko darīt, ja esat applūdinājuši kaimiņus?
- ✓ Kā reaģēt uz apdrošināšanas sabiedrības prasību?
- ✓ Kāds spēks ir namu pārvaldes aktam par applūdināšanu?
- ✓ Vai vērts lietu novest līdz tiesai?

Iloņa MILLERE

Iedomājieties: jūs esat dzīvokļa īpašnieks, un jums piedāvā, piemēram, jaunu krānu, varbūt sifonu zem izlietnes vai arī cauruli virtuvē, un jums par šo nelielo detaļu jāmaksā 1000 latu. Absurds? Jā, bet tieši tādā situācijā var nonākt dzīvokļa īpašnieks, kas nevilšus applūdinājis savus kaimiņus.

Nodrošinieties ar dokumentiem, tas ir svarīgi!

Dzīvokļu applūdināšanas gadījumā ir tūkstošiem, un katram ir savas nianšes. Lūk, viens piemērs:

„2006. gadā es applūdināju savus kaimiņus. Tīciet man, ne jau paviršības vai aizmārības pēc. Cēlonis bija nekvalitatīvs ūdens skaitītāja savienojums ar cauruli. Aptuveni mēnesi pēc skaitītāja verificācijas mezgls sāka tecēt. Nedaudz tika apliets apakšējais dzīvoklis.

Bet pats briesmīgākais ir tas, ka tad, kad kopš avārijas bija apstiprināti seši gadi, apdrošināšanas sabiedrība pieprasīja, lai es samaksāju par cietušo kaimiņu dzīvokļa remontu. Lieta tūlīt tika nodota parādu piedziņas kompānijai. No manis pieprasa 1800 latu. Kāpēc apdrošināšanas sabiedrība sešus gadus vilcinājās izvirzīt prasību? Un kāpēc man jāapmaksā kaimiņiem tik dārgs remonts, ja izlija pavisam nedaudz ūdens?”

Kas attiecas uz termiņiem, te apdrošinātājs rīkojas saskaņā ar likumu. Tiesības iesniegt regresa prasību desmit gadu laikā pēc notikušā nosaka Civillikuma 1895. pants: „Visas saistību tiesības, kuras nav noteikti izņemtas no noilguma ietekmes un kuru izlietošanai nav likumā noteikti īsāki termiņi, izbeidzas, ja tiesīgā persona tās neizlieto desmit gadu laikā”.

– Bet tā nav nejausība, ka viltīgi apdrošinātāji regresa prasības izvirza aptuveni piecus gadus pēc notikušā, – komentē jurists Sergejs Nazarovs. – Ne jau tāpēc viņi to dara, ka būtu labi vai pārlogoti ar darbu. Nē. Lieta tāda, ka dokumentu, tai skaitā finanšu dokumentu, glabāšanas laiks Latvijā ir pieci gadi kopš izrakstīšanas dienas. Kad beidzies piecu gadu termiņš, visus dokumentus var droši un, galvenais, likumīgi iznīcināt. Ko tas dod apdrošinā-

tājiem? Apdrošinātājiem tas dod visu, bet galvenais – garantētu uzvaru tiesā!

Iedomājieties, ka sašutušais dzīvokļa īpašnieks, saņemis no apdrošināšanas kompānijas prasību samaksāt kaitējuma kompensācijas parādu, steidz pie jurista vai uzreiz skrien uz tiesu. Lai kaut ko pierādītu, cilvēkam ir dotas tiesības pieprasīt noteiktus dokumentus, tai skaitā finanšu, kurus var izmantot viņa labā. Un tur jau tas joks, ka dokumentu vairs nav, tātad cilvēks nevar pierādīt, ka nav bijis tieši iesaistīts kaitējuma nodarīšanā citai personai, un nevar arī apstrīdēt prasības summu. Un tas nozīmē, ka tiesas prāvu viņš ir zaudējis.

Kāds secinājums no tā jāizdara dzīvokļu īpašniekiem? Tāds, ka pēc avārijas nekavējoties jā sagādā dokumenti, kas pierāda jūsu nevainību. Piemēram, jā uzaicina neatkarīgs eksperts, lai noteiktu avārijas cēloni vai vietu jūsu dzīvoklī. Tas nebūs lēti, bet noteikti daudz lētāk, nekā maksāt kompensāciju par nodarīto kaitējumu.

Pēc avārijas nekavējoties jā sagādā dokumenti, kas pierāda jūsu nevainību. Piemēram, jā uzaicina neatkarīgs eksperts, lai noteiktu avārijas cēloni vai vietu jūsu dzīvoklī.

Vai vainīgais vienmēr ir vainīgs?

Tāpat dzīvokļu īpašniekiem cieši jāiegaumē, ka ne jau vienmēr kaimiņu applūdināšanas gadījumā viņi ir tiešie vainīgie, uzskata Sergejs Nazarovs. Bruņojoties ar pareiziem argumentiem, tiesā iespējams uzvarēt arī daudz pieredzējušos apdrošināšanas sabiedrību juristus.

– Likums nosaka, ka „dzīvokļa īpašnieks par zaudējumu nodarīšanu citiem dzīvokļu īpašniekiem vai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai, ja tāda ir nodibināta, un nekustamā īpašuma bojāšanu atbild civiltiesiskajā, sabiedrības statūtos vai savstarpējā līgumā noteiktajā kārtībā” (likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 15. pants), – saka Sergejs Nazarovs. – Savukārt Civillikums skaidro: „Katrā tiesību aizskārums, tas ir, katrā pati par sevi neatļauta darbība, kuras rezultātā nodarīts kaitējums (arī morālais kaitējums), dod tiesību cietušajam prasīt apmierinājumu no aizskārēja, ciktāl viņu par šo darbību var vainot” (Civillikuma 1635. pants).

Ko mēs varam secināt no šiem likumu pantiem? To, ka likumīgi (t.i., tiesas ceļā) jāatzīst, ka cilvēks, kurš applūdinājis savus kaimiņus, ar neatļautu darbību ir aizskāris viņu tiesības un ir vainojams par savas darbības vai, gluži pretēji, bezdarbības sekām. **Tieši pierādīta vaina šādos gadījumos kalpo par pamatojumu kaitējuma atlīdzināšanai.**

1. piemērs. Cilvēks vannas istabā atgriezies krānu un aizmirsis to aizgriezt, kā rezultātā applūdinājis kaimiņus. Verdikts vienkāršs – vainīgs prettiesiskā darbībā, kas kļuvusi par cēloni plūdiem, un jāatlīdzina zaudējumi.

2. piemērs. Cilvēks aizmirsis noslēgt automātiskās veļas mazgājamās

gadījumā. Tas jau ir nejaus, neparedzams notikums. Bet saskaņā ar Civillikumu nejaus zaudējumi nav jāatlīdzina. Dzīvokļa īpašnieka **vainas te nav un nevar būt**, jo viņš visu darījis pēc likuma! Bet viņam tas jāpierāda tiesā.

– Apdrošināšanas jēga šai gadījumā ir tāda, ka apdrošināšanas sabiedrība par naudu uzņemas saistību atlīdzināt dzīvokļa applūdināšanas rezultātā radušos zaudējumus. Tas ir viens no standarta apdrošināšanas riskiem, tātad zaudējumu atlīdzināšana ir pašas apdrošināšanas sabiedrības problēma, – uzskata Sergejs Nazarovs. – Bet apdrošināšanas sabiedrība nevēlas ciest zaudējumus, lai gan saskaņā ar līgumu ir apņēmusies to darīt. Tā cenšas problēmu atrisināt, pārliekot to uz nevainīgu cilvēku pleciem.

Es uzskatu, ka tas nav pareizi, jo apdrošināšanas sabiedrība ir būvēta tā, ka no speciāla fonda, ko veido apdrošinājumaņēmēju prēmijas, nodrošina zaudējumu kompensāciju. Apdrošināšanas riska varbūtība tiek aprēķināta un atspoguļota visai iespaidīgos apdrošināšanas prēmiju apmēros. Ņemot to vērā, 3. piemērā aprakstītajā gadījumā zaudējumu piedzišana ir nekaunīga laupīšana un virspelņas gūšana uz dzīvokļa īpašnieka rēķina.

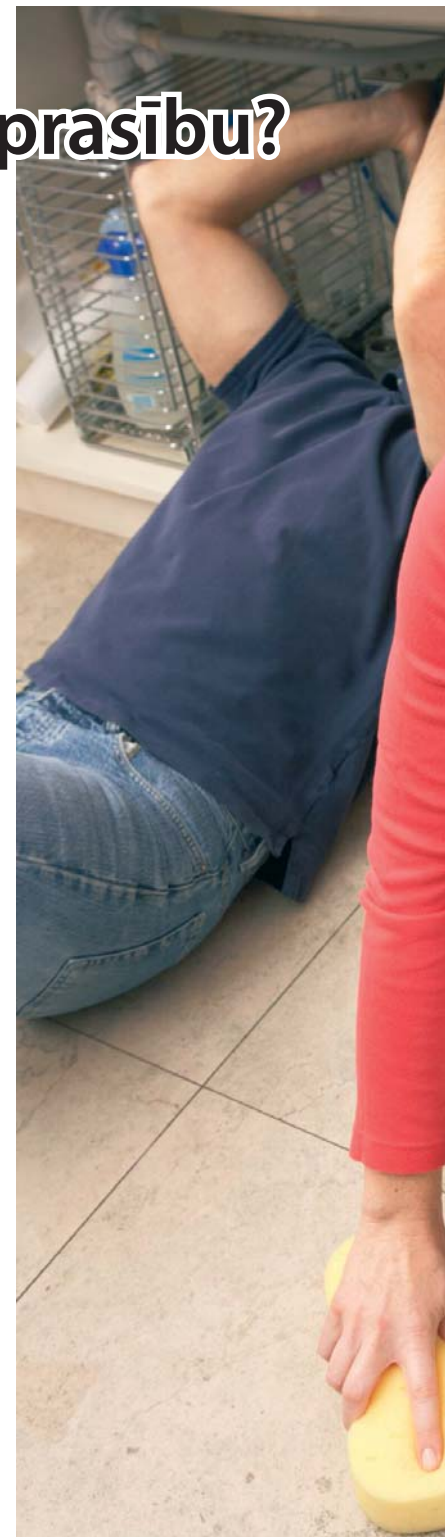
Cilvēkiem, kas kļuvuši bez vainas vainīgi, tiesā jāpierāda, ka viņiem nav nekāda sakara ar avāriju. Viņiem nevajag bez cīņas padoties un piekrist maksāt apdrošināšanas sabiedrībām tūkstošiem latu.

Dzīvoklī neiegāja, bet aktu uzrakstīja

Un te vēl vienas mūsu lasītājas aprakstīts gadījums:

„2012. gada maijā it kā manā dzīvoklī notikušas avārijas dēļ applūdināti divi apakšējie dzīvokļi, ko apliecina pašvaldības namu pārvaldes 23. maija akts. Par šādu aktu esamību uzziņāju tikai 30. jūnijā, kad saņēmu apdrošināšanas kompānijas vēstuli ar prasību kompensēt viena applūdinātā dzīvokļa iemītniekiem radītos zaudējumus.

Tā kā savu vainu neatzīstu, es uzaicināju neatkarīgu ekspertu, kura slēdzienā teikts, ka manā dzīvoklī pē-



dējā gada laikā nekādas avārijas nav notikušas un remonts nav bijis nepieciešams.

Sakiet, vai ir juridisks spēks aktam, ko parakstījuši namu pārvaldes komisijas locekļi, kuri manu dzīvokli vispār neapmeklēja? Savus vārdus viņi nevar apstiprināt ne ar fotogrāfijām, ne video. Es aktu neesmu parakstījusi un neatzīstu”.

Saņēmām skaidrojumu no uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks Purvciema iecirkņa. Tur apliecināja, ka 15. maijā ap pieciem vakarā tika saņemts zvans no kāda dzīvokļa iemītniekiem, kuri ziņoja, ka no augšas dzīvoklī ieplūst ūdens. Santehniķi nekavējoties devušies uz notikuma vietu un pārbaudījuši kopējās komunikācijas, tur viss esot bijis kārtībā.

– Pēc mūsu speciālistu teiktā, caur 36. dzīvokļa durvīm esot bijis dzirdams

DEVUMI



līstoša ūdens troksnis, bet durvis neviens neatvēra, – pavēstīja *SIA Rīgas namu pārvaldnieks* pārstāvis **Krists Leiškalns**. – Nācās atslēgt ūdens padevi visam virtuves stāvvadam, tad ūdens beidza iepļūst 21. dzīvoklī.

Nākamajā dienā santehniķi atkal esot devuši uz māju, kur notikusi avārija, un beidzot arī iekļuvuši 36. dzīvoklī (durvis esot atvēruši īpašnieku bērni). Tur viņi esot konstatējuši, ka dzīvoklī plīsis ūdensvads, kas arī bijis avārijas cēlonis.

– Aktu mūsu komisija sastādīja vēlāk, 23. maijā, jo to pieprasīja otra applūdinātā dzīvokļa īpašnieki stāvu zemāk, – paskaidroja **Krists Leiškalns**. – Aktā aprakstīti applūdinātajā dzīvoklī atklātie bojājumi, kā arī pieņemti šo bojājumu rašanās cēlonis, pamatojoties uz santehniķu sniegto informāciju.

Namu pārvaldē stāsta, ka pēc likuma apsaimniekotāja speciālistiem jāapseko dzīvokļi un jānosaka avārijas cēloņi, kā arī jāveic pasākumi to novēršanai. Ja neizdodas iekļūt atsevišķā dzīvokļa īpašumā, piemēram, dzīvokļa īpašnieks nav mājās vai neatver durvis, pārvaldnieks sastāda aktu, pamatojoties uz viņam pieejamiem faktiem.

– Ja viena no pusēm pēc tam vēlas namu pārvaldes sastādīto aktu izmantot kā pamatojumu zaudējumu atlīdzības piedzišanai, tai ir šādas tiesības, – saka **Krists Leiškalns**. – Uzskatu, ka nevietā ir jautājums, vai mēs drīkstam sastādīt aktu bez augšējā dzīvokļa apsekošanas vai bez tā īpašnieka paraksta, jo pārvaldnieks nevar uzlauzt durvis vai ar varu piespiest avārijas vaininieku piekrist avārijas aprakstam.

Kā redzam, namu pārvalde distancējas no problēmas risināšanas. Kom-

sija ir sastādījusi aktu, kā nu pratusi, un tas, vai cietušie (vai vainīgie) varēs to izmantot tiesā savās interesēs, tā vairs nav *SIA Rīgas namu pārvaldnieks* darīšana.

Situāciju komentē juriskonsulte **Svetlana Ļisivņenko**.

– Dzīvokļa īpašnieki, kuru īpašumā, pēc namu pārvaldes speciālistu domām, ir notikusi avārija, ir rīkojušies pilnīgi pareizi, uzaicinot neatkarīgu ekspertu. Eksperta atzinums, ka dzīvoklī nekāda avārija nav notikusi, būs spēcīgs arguments tiesā. Pēc tam, kad sieviete saņēma no apdrošināšanas sabiedrības vēstuli ar prasības pieteikumu, viņai bija mēnesis laika paskaidrojumu sniegšanai tiesai. Viņai bija jāuzraksta, ka apdrošināšanas sabiedrības prasības pieteikumam nepiekrīt, un jāpievieno neatkarīgā eksperta atzinuma kopija. Bez tam juridiski nepārlicenošs šķiet namu pārvaldes akts par avārijas cēloņiem, kas sastādīts, dzīvokļa īpašniecei klāt neesot.

– **Vai akts, ko komisija sastādījusi pēc santehniķu vārdiem, ir legītims? Neviena no tiem, kas parakstījuši šo papīru, mūsu lasītājas dzīvoklī patiesībā nav pat ieskatījusies.**

– Nē, tāds dokuments nav legītims. Komisijai jānoskaidro applūšanas cēloņi un jāapstiprina tie ar objektīvām liecībām, nevis jāapraksta plūdu iemesls pēc namu pārvaldes viena darbinieka vārdiem.

Dzīvokļa īpašniecei un apdrošināšanas sabiedrībai nāksies attiecības skaidrot tiesā, savukārt tiesa noteiks, kuras puses argumenti atbilst likumam. Tādā strīdīgā situācijā mājokļa īpašniekam, kuru vaino kaimiņu applūdināšanā, jābūt absolūti drošam par savu nevainību, tad panākumi neizpaliks.

Kā pareizi izsaukt komisiju?

Un, beidzot, trešais vēstījums par applūdināšanu, šoreiz cietušā dzīvokļa īpašnieces skatījumā:

„Marta vidū pamanīju, ka gries-ti vannas istabā un tualetē ir mitri un plankums ātri vēršas plašumā. Vispirms ilgi centos sazvanīt namzini – cilvēku, kuram uzticēts gādāt par mūsu māju un kura tālruņa numurs ir atrodams dzīvokļa rēķinā. Beidzot atbildēja kāda sieviete un apsoliņa visu noskaidrot. Pēc dažām stundām man pavēstīja, ka augšējā dzīvoklī viss ir kārtībā, lai es nomierinoties. Ja negribot samierināties ar to, ka griesti ir mitri, lai pēc darba laika beigām izsaukot avārijas brigādi.

Tā kā ūdens turpināja sūkties, pēc pulksten sešiem pievakarē izsauca avārijas likvidētājus, kuri noslēdza visu stāvvadu. Kas tālāk? Agri no rīta pie durvīm zvanīja sašutušie apakšstāva kaimiņi: kā es esot iedrošinājusies izsaukt brigādi, kas visu māju atstājusi bez ūdens?! Kad pajautāju, kas viņiem

KUR SŪDZĒTIES?

SIA Rīgas namu pārvaldnieks ir anonīms uzticības tālrunis – **67415454**, pa to pieņem iedzīvotāju sūdzības, to skaitā par konfliktsituācijām mājokļu applūdināšanas gadījumā. Iesniegumu var sūtīt pa e-pastu: **rnparvaldnieks@rnparvaldnieks.lv**.

to stāstījis, viņi nosauca mūsu namzines vārdu.

Uzskatu, ka pārkāptas manas tiesības – namu pārvaldes darbiniece ir izpaudusi manus personiskos datus. Pie-devām vēl nākamajā dienā mani atkal applūdināja. Lai kā lūdzos atsūtīt komisiju, tā neatnāca. Dzīvokli apsekoja tikai namzine un sētniece, nekādu aktu par mājokļa applūdināšanu nesaņēmu. Vai tā drīkst rīkoties?”

Namzine ir rupji pārkāpusi pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmuma *SIA Rīgas namu pārvaldnieks* iekšējo instrukciju, kas nosaka, ka šāda speciālista pienākums ir stingri ievērot konfidencialitāti un neizpaust informāciju, kas viņam kļuvusi pieejama, pildot tiešos pienākumus, un ievērot fizisko personu datu aizsardzības prasības. Par izdarīto pārkāpumu namzine var saņemt rājienus vai tikt atbrīvota no darba.

Taču mūsu lasītāja vēlas panākt nevis namu pārvaldes darbinieces sodīšanu, bet gan akta par dzīvokļa applūdināšanu sastādīšanu. Kādas ir viņas tiesības šajā situācijā? Skaidro *SIA Rīgas namu pārvaldnieks* māju tehniskās ekspluatācijas nodaļas vadītājs **Mārcis Kaktiņš**.

– **Kā pareizi izsaukt namu pārvaldes komisiju, ja applūdināts dzīvoklis?**

– Jāvān uz savu namu pārvaldes iecirkni, jādodas uz kādu no klientu apkalpošanas centriem vai arī par avāriju jāinformē savs namzinis.

– **Kam tieši ir jābūt komisijā, kurai ir tiesības apsekot dzīvokli?**

– Parasti tas ir namu pārvaldes ūdenssaimniecības speciālists. Tiesības sastādīt aktu ir komisijai, kurā ir vismaz divi cilvēki, tāpēc parasti uz dzīvokli dodas arī namzinis.

– **Cik ātri namu pārvaldes darbiniekiem jāreaģē uz izsaukumu un prasību sastādīt aktu?**

– To nenosaka neviens likums. Pēc pieredzes teikšu, ka viss atkarīgs no si-

tuācijas. Ja mūsu klientam ūdens tek uz galvas, avārijas brigādi aizsūtīs vienas līdz triju stundu laikā, bet, ja dzīvokļa īpašnieks prasa apsekot mājokli tāpēc, ka parādījies pelējums, komisija ieradīsies nedēļas laikā.

– **Vai tiesa, ka avārijas dienestu var izsaukt tikai ārpus darba laika?**

– Nē, nav tiesa! Mūsu avārijas dienests darbojas 24 stundas diennaktī.

– **Ko dara komisija, ja nevar iekļūt dzīvoklī, no kura tiek applūdināti kaimiņi?**

– Jebkurā gadījumā tiek sastādīts apmeklējuma akts, kurā tiek aprakstīti cietušā dzīvokļa vizuālās apskates rezultāti. Speciālisti var konstatēt, ka kopējās komunikācijas ir kārtībā, tātad applūšanas cēlonis meklējams augšējā dzīvoklī. Vai tiesai ar to pietiks, lai prasītu kompensāciju no „vainīgajiem”? Tas katrā gadījumā tiek lemts individuāli.

– **Cik ātri pēc notikušā cietušā dzīvokļa īpašnieks var saņemt aktu par applūšanas cēloņiem?**

– Šos dokumentus mēs nesūtām pa pastu, pēc tiem labāk aiziet uz savu namu pārvaldes iecirkni. Parasti savu akta eksemplāru cilvēks var saņemt jau apsekošanas dienā.

– **Ko darīt, ja augšējā dzīvokļa īpašnieks nepiekrīt aktā rakstītajam un uzskata sevi par nevainīgu?**

– Viņam tas jāapstiprina ar neatkarīga eksperta atzinumu, bet, ja lieta nonāks līdz tiesai, par spēkā esošu tiks atzīts tikai sertificēta speciālista slēdziens.

– **Ko darīt cietušā dzīvokļa īpašniekam, ja komisija kavējas ierasties?**

– Viņam operatīvi jāatkarāto izsaukums, ja arī tas tiek ignorēts, tad vispirms jāvēršas pie sava namu pārvaldes iecirkņa vadītāja, pēc tam arī pie *SIA Rīgas namu pārvaldnieks* tehniskā dienesta direktora. **K**

KUR NODOT IESNIEGUMU?

Kopš pagājušā gada Rīgā darbojas vienots **Rīgas domes klientu apkalpošanas centrs**, kur var nodot iesniegumu arī komisijas izsaukšanai mājokļa applūdināšanas gadījumā. Centrs atrodas **Brīvības ielā 49/53, 1. stāvā**. Darbdienās speciālisti apmeklētājus pieņem no plkst. 8.00 līdz 19.00, sestdienās no 10.00 līdz 15.00. Te apkalpo visu pašvaldības namu pārvaldes iecirkņu klientus.

BET ŪDENS NEMAZ NAV KARSTS!

✉ „Katra mēnesi es maksāju aptuveni piecus latus par karstā ūdens cirkulāciju, bet uzskatu, ka pakalpojums man netiek sniegts, jo ūdens temperatūra nepārsniedz 35 grādus. Lūdzu, lai pārvaldnieks sastāda aktu un izdara pārrēķinu, atmaksājot man naudu par divieļu žāvētāju. Diemžēl neesmu saņēmis nekādu atbildi.

Man stāsta, ka ūdens esot remdens tāpēc, ka caurules ir sliktā stāvoklī. Esmu gatavs laist meistarus dzīvoklī, lai labo caurules, ka tik ūdens beidzot kļūtu siltāks. Bet pārvaldnieks nez kāpēc ar remontu nesteidzas”.

Romāns, Anniņmuižas bulvāris 28

Atbild Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes vadītāja Ingrīda Mutjanko:

– Varbūt iemesls nav vāja cirkulācija. Karstā ūdens parametrs iestata siltummezglā, tie var būt sagrozījušies. Bet pilnībā piekrītu Romānam, ka 35 grādus silts karstais ūdens – tas ir pavisam nežēlīgi! Tā kā cilvēka ķermeņa temperatūra ir 36,6 grādi, tad ūdenī nav iespējams mazgāties.

– Vai var prasīt pārrēķinu par cirkulāciju vai karsto ūdeni?

– Jā, ja dzīvokļa īpašniekam ir akti, kuros fiksēta nepieļaujama zemā ūdens temperatūra. Tādā gadījumā viņš var prasīt pārrēķinu no apliecinotā akta izsniegšanas brīža (bet ne ar atpakaļejošu datumu). Tikai šaubos, vai pārvaldnieks būs izsniedzis Romānam tādus papirus.

– Patiešām, apsaimniekošanas uzņēmums nav nosūtījis uz dzīvokli komisiju, lai gan īpašnieks to pieprasīja.

– Tādā gadījumā dzīvokļa īpašniekam jāvērsas uzņēmumā Rīgas siltums, lai tā darbinieki sastāda attiecīgo aktu.

– Bet kā uzzināt, vai nelaimes cēlonis ir nepareizs siltummezgla iestatījums vai vāja ūdens cirkulācija?

– Ja mājā traucēta cirkulācijas sistēma, cilvēks tomēr var sagaidīt karstāku ūdens parādīšanos, ja ilgi tur krānu atgrieztu. Ja pēc piecām līdz desmit minūtēm ūdens joprojām ir vēss, cēlonis meklējams siltummezgla iestatījumos vai komunikāciju stāvoklī.

– Pārvaldnieks apstiprina: mājas komunikācijas ir bēdīgā stāvoklī, jāmaina caurules. Ko darīt cilvēkam, ja kaimiņi ir pasīvi un nevēlas maksāt par jaunām caurulēm?

– Vislabāk būtu mierīgi aprunāties un apspriest komunikāciju nomaiņas jautājumu. Diez vai tikai Romāns vienīgais visā mājā cieš no ūdens zemās temperatūras. Bet, ja caurules patiešām jāmaina, dzīvokļu īpašnieki šo problēmu var atrisināt tikai visi kopā. **K**



KĀPĒC KAIMIŅŠ NEPRASĪJA PIEKRIŠANU?

✉ „Mūsu mājā Aptiekas ielā 8 pirmajā stāvā savulaik bija bibliotēka. Pēc pārbūves tur sanāca vairāki dzīvokļi, kur plānojums galīgi nesakrīt ar augšējiem. Zem mūsu dzīvojamām istabām atrodas virtuves un sanitārie mezgli. Uzskatām, ka mūsu dzīves apstākļi ir pasliktinājušies, jo mēs dzirdam tvaiku nosūcēju radīto troksni un izjūtam paaugstinātu mitrumu.

Kā tas iespējams? Savus dzīvokļus esam privatizējuši. Vai tad pirmā stāva saimniekam nevajadzēja pārējos mājas īpašniekus brīdināt par izmaiņām un saņemt viņu piekrišanu?”

Atbild Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes vadītāja Ingrīda Mutjanko:

– Jaunajam pirmā stāva telpu īpašniekam NEVAJADZĒJA pārbūvi saskaņot ar pārējiem dzīvokļu īpašniekiem. Dzi-

vokļa īpašuma likums nosaka, ka citu īpašnieku piekrišana būtu vajadzīga, ja viņš gatavotos pārbūvēt kopīpašumā esošo mājas daļu. Uz kopīpašumu attiecas viss, kas atrodas aiz dzīvokļa sliekšņa – bēniņi, kāpņu telpas, pagrabas, mājas sienas un tā tālāk.

Ja cilvēks likumīgi iegādājies dzīvokli vai telpu, viņam ir tiesības pašam lemt, ko darīt ar savu īpašumu. Tikai viņš nedrīkst pārkāpt citu normatīvo aktu prasības. Piemēram, ja pārbūves gaitā netiek skartas nesošās

konstrukcijas, darbu sākšanai pietiek saņemt vienkāršotas renovācijas apliecinājuma karti. Šādus dokumentus saskaņo Rīgas pilsētas būvvaldē. Tālāk telpas īpašniekam savas darbības jāsaņemas ar pārvaldnieku. Ja kaimiņi šaubās, vai pārbūve veikta likumīgi, viņiem vispirms jāvērsas pie pārvaldnieka un jānoskaidro, vai īpašnieks ir uzrādījis vajadzīgos dokumentus. Pēc tam viņi var vērsties pēc informācijas Būvvaldē (Rīga, Amatu iela 4, tālrunis 67105800). **K**

ĀRDURVIS P

✉ „Man ir 82 gadi, tādā vecumā ir grūti strīdēties ar pārvaldnieku, tāpēc lūdzu jūsu palīdzību. Pirms dažiem gadiem mūsu mājas īpašnieki pēc pašvaldības namu pārvaldes ieteikuma sāka krāt naudu, lai mājai ieliktu metāla ārdurvis. Taču notika namu pārvalžu apvienošana, un plāns tika aizmirsts. Tad es pati samaksāju 135 latus par jaunām mūsu sekcijas ieejas durvīm. Kaimiņi bija pateicīgi, bet es domāju, ka iztērēto summu drīkstu atskaitīt no dzīvokļa rēķina. Patiesībā taču durvis bija jāieliek pārvaldniekam!

Taču namu pārvalde atzina mani par parādnieci un tagad izraksta rēķinus ar soda procentiem. Es pat būtu ar mieru samaksāt „parādu”, bet kavējuma nauda man šķiet pavisam netaisnīga!

Palīdziet saprast, vai man bija jāveic durvīm. Ko es varu prasīt no pārvaldnieka?”

Ludmila, Āgenskalna iela 22a

Atbild Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes vadītāja Ingrīda Mutjanko:

– Sarežģīta situācija. Vispirms palūkosimies, vai atsevišķa dzīvokļa īpašnieks drīkst mājā uzstādīt kopējās durvis un pēc tam atteikties maksāt par

apsaimniekošanu. Dzīvokļa īpašuma likums nosaka, ka, lai veiktu darbības, kas skar mājas kopīpašumu, nepieciešams saņemt pārējo dzīvokļu īpašnieku piekrišanu. Mājas ieejas durvis ir tāds kopīpašums!

– Ludmila saka, ka pārējie sekcijas īpašnieki esot viņu atbalstījuši.

– Ļoti labi, tātad viņi ir piekrituši jaunu durvju ielikšanai. Taču tai pašā laikā dzīvokļu īpašniekiem sapulcē vai aptaujas ceļā vajadzēja izlemt, kā viņi finansēs tādu pirkumu. Par mājas remontu un labiekārtošanu taču jāmaksā visiem tās īpašniekiem.

– Vai tad nevar vienkārši paņemt 135 latus no mājas remonta fonda?

MĀJA NODEGUSI, MAKSU IEKASĒ

✉ „Pirms diviem gadiem nopirkām divus dzīvokļus Rīgā, Mēness ielā. Pēc pāris mēnešiem māja nodega, mēs pat nebijām paspējuši noslēgt ar namu pārvaldi līgumu. Mums izrakstīja rēķinus, kamēr nepārdevām dzīvokļus nekustamā īpašuma firmai.

Minētajā laikā namu pārvalde mums sarakstījusi lielus rēķinus un vēl ar kavējuma naudu sodījusi. Tagad lieta jau nonākusi līdz tiesas izpildītājam, mums draud ar īpašuma un algas arestu. Vai namu pārvaldei bija tiesības ņemt maksu par nodegušu dzīvokļu apsaimniekošanu, kuros nebija iespējams dzīvot?”

Atbild Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes vadītāja Ingrīda Mutjanko:

– Lasītājiem tiešām bija jāmaksā par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem no dienas, kad viņu īpašumtiesības tika reģistrētas zemesgrāmatā. Tas, ka ar namu pārvaldi nav noslēgts apsaimniekošanas līgums, neko nemaina.

– Kāda apsaimniekošana var būt nodegušai mājai?

– Neraugoties uz ugunsgrēku, apsaimniekošana turpinās, lai arī

šaurākā apjomā. Apsaimniekotājam jāuzkopj mājai piegulošā teritorija, jāizraksta rēķini un tā tālāk. Cita lieta, ka maksāt pilnu summu dzīvokļa īpašniekiem tiešām nav par ko. Tāpēc viņiem tūlīt pēc negadījuma vajadzēja vērsties pie pārvaldnieka ar rakstisku iesniegumu: „Sakarā ar ugunsgrēku lūdzam pārskatīt apsaimniekošanas maksu, jo mājai vairs nav vajadzīgi apkopējas pakalpojumi, inženierkomunikāciju apsekošana utt”. Tādā veidā pusēm vajadzēja vienoties par zemāku maksu.

– Ko darīt, ja cilvēki laikus nav vērsušies namu pārvaldē?

– Diemžēl saskaņā ar likumu viņiem nāksies samaksāt rēķinus pilnā apjomā. Gribu atgādināt dzīvokļu īpašniekiem: tiklīdz mājā sākas problēmas, uzreiz ziņojiet par tām pārvaldniekam, runājiet, rakstiet iesniegumus un aktīvi aizstāviet savas tiesības. Pats no sevis jautājums neatrisināsies! **K**

PAR PAŠA NAUDU

– Var, bet tādā gadījumā Ludmilai nāktos veikt aptauju visā mājā. Ja par jaunām durvīm nobalsotu vairāk par 50 procentiem īpašnieku, pārvaldniekam par šo darbu būtu jāsamaksā no mājas remonta fonda (vai, ja reiz Ludmila par durvīm samaksājusi savu naudu, jāizdara viņai pārrēķins).

– **Te gan ir problēma: diez vai citu sekciju iemītnieki būtu ar mieru atdot Ludmilai savus uzkrājumus!**

– Jā, tādā veidā likums aizsargā dzīvokļu īpašnieku vairākuma intereses.

– **Likt durvis par savu naudu ir nepareizi, tērēt tam kopējos uzkrājumus – sarežģīti... Kā vajadzēja rīkoties Ludmilai, lai mājas sekcija iegūtu jaunas durvis?**

– Viņai vajadzēja savākt simtprocentīgi visu sekcijas dzīvokļu īpašnieku parakstus, kas apliecinātu, ka šie cilvēki piekrīt jaunu durvju uzstādīšanai. Reizē iedzīvotājiem bija jāpieņem lēmums par darbu finansēšanu. Piemēram, jāpiekrīt tam, ka maksa par durvīm viņiem tiek iekļauta nākamajā dzīvokļa rēķinā. Bet Ludmilai tajā pašā rēķinā pārvaldnieks varētu izdarīt pārrēķinu.

– **Ja nu namu pārvaldnieks nepiekrīst šādām sarunām?**

– Pēc likuma viņam ir tiesības prasīt, lai par jaunām durvīm nobalso vairāk nekā 50% visas mājas dzīvokļu īpašnieku. Bet daudziem cilvēkiem izdodas vienoties ar pārvaldnieku. Citādi veikt darbus tikai vienā no daudzām mājas sekcijām būtu visai sarežģīti.

– **Vai esmu pareizi sapratusi, ka veikt mājas labiekārtošanu par savu naudu un pēc tam pieprasīt apsaimniekošanas maksas pārrēķinu nav pareizais ceļš?**

– Jā, vienpersoniska iniciatīva tādus gadījumus neattiecinās.

Komentē apsaimniekošanas uzņēmuma SIA Rīgas namu pārvaldnieks pārstāvis Kristis Leiškalns:

– Mums ir zināms gadījums ar durvīm mājā Āgenskalna ielā 22a. Mājas iemītniece ir rīkojusies impulsīvi un pārkāpusi Dzīvokļa īpašuma likumu. Pārvaldniekam ir tiesības atteikties viņai pārrēķinu, bet šobrīd cenšamies izrādīt Ludmilai pretimnākšanu – tā, lai durvis paliktu vietā un cilvēks neciestu par to, ka ir vēlējis darīt labu savai mājai. **K**



PELĒJUMS. ROKAS NOLAIŽAS...



„Mūsu mājā parādījies pelējums, no ārējām sienām tas pakāpeniski pārgājjis uz iekšējām un pat uz mēbelēm! Dzīvoklis atrodas daudzdzīvokļu mājā, un es ar šo problēmu esmu saskārusies pirmo reizi deviņu gadu laikā.

Nelielā apsekošanā atklājies, ka mājas paneļu šuves laiž cauri mitrumu. Aprunājos ar pārvaldnieci, viņa paskaidroja, ka par problēmu zina, bet mājas iedzīvotāji atsakoties ņemt kredītu mājas siltināšanai.

Pelējums nu jau iemītinājies lielākajā daļā dzīvokļu. Esmu mazgājusi sienas, aplaistījusi plankumus ar etiķa esenci, žāvējusi ar kvarca lampu, bet pēc pāris nedēļām pelējums atkal parādās.

Jūsu avīzē ir bijis raksts par avārijas un ārpuskārta remontu. Ministru kabineta noteikumos

Nr. 907 teikts, ka pelējums un to izraisošie faktori var būt iegansts ārpuskārta remontam. Ko darīt mājas iemītniekiem?”

Juta

Atbild Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes vadītāja Ingrīda Mutjanko:

– Ļoti žēl, ka pārvaldnieki jautājumu saista tikai ar mājas siltināšanu un nevēlas sākt ar šuvju hermetizēšanu un sienu apstrādi ar pretpelējuma preparātiem.

– **Bet Juta vaicā, kā panākt ārpuskārta remontu.**

– Iedzīvotājiem jāsaprot, ka avārijas un ārpuskārta remonts ir divas dažādas lietas. Avārijas remonts tiek veikts ārkārta situācijās – ja plīsis cauruļvads, iegāzies pārsegums, jumtam uzkritis koks. Tie ir negadījumi, kas prasa steidzamu iejaukšanos, lai mājai netiktu nodarīts vēl lielāks

kaitējums. Avārijas remonts pārvaldniekam jāveic, liekot lietā visus pieejamos līdzekļus. Ja mājai nav remonta uzkrājumu, pārvaldniekam jāiegulda uzņēmuma nauda un pēc tam jāizraksta iedzīvotājiem papildu rēķini atbilstoši veiktajiem darbiem.

Bet kas ir ārpuskārta remonts? Situācijas, kādās tas tiek veikts, aprakstītas Ministru kabineta noteikumos Nr. 907:

„17. Ārpuskārta remontu veic, ja ir konstatēti šādi dzīvojamās mājas un tajā esošo iekārtu inženierkomunikāciju bojājumi:

- 17.1. jumta seguma caurtece;
- 17.2. ūdens notekcauruļu, piltuvju, likumu un to piestiprināšanas ierīču bojājumi;
- 17.3. zudusi fasādes arhitektonisko elementu vai ķieģeļu sasaiste ar sienu;
- 17.4. apmetuma vai karnīžu elementu noslāņošana;
- 17.5. izsisti logu vai durvju stikli, norautas logu rāmju vērtnes;
- 17.6. durvju vērtņu un aizverošo ierīču nenoturība;
- 17.7. caurtecējumi grīdu pārsegumos sanitāro mezglu vietās grīdas hidroizolācijas bojājumu dēļ;
- 17.8. plaisas un bojājumi krāsnīs vai dūmvados, kas var izraisīt cilvēku saindēšanos ar dūmgāzēm un apdraudēt mājas ugunsdrošību;
- 17.9. plaisas un neblīvumi dūmkanālos un to sajūguma vietās ar krāsnīm;
- 17.10. bojājumi cauruļvados un to sajūgumos ar veidgabaliem, armatūru un ierīcēm;
- 17.11. dzīvojamās mājas elektroapgādes kabeļa bojājumi, kas var radīt elektroenerģijas piegādes pārtraukumus apgaismei vai radīt ierīču un inženierkomunikāciju darbības traucējumus;
- 17.12. apkures sistēmas bojājumi apkures sezonā;

17.13. gāzesapgādes sistēmas bojājumi;

17.14. pelējuma sēne un pelējumu veicinoši apstākļi;

17.15. citi šajā punktā neminēti bojājumi, ja to neatliekamu novēršanu paredz normatīvie akti vai ja tie rada būtisku apdraudējumu.”

– **Bet ko tad darīt, ja uz sienas parādījies pelējums? Noteikumos teikts, ka mājai vajadzīgs remonts!**

– Pārvaldniekam jānoskaidro pelējuma rašanās cēlonis. Šai nolūkā viņš veic apsekošanu, atrod cēloni un paziņo iedzīvotājiem, cik maksās tā novēršana. Darbu plānu un finansēšanu iedzīvotāji var apspriest, piemēram, caurskatot nākamā gada tāmi. Jutas gadījumā pārvaldnieks var piedāvāt dzīvokļu īpašniekiem remonta izmaksas iekļaut 2014. gada apsaimniekošanas maksā.

– **Vai pareizi sapratu, ka iedzīvotājiem, apspriežot šo jautājumu, ir tiesības atteikties no remonta?**

– Tā tiešām ir: viņi var vai nu apstrīdēt pārvaldnieka ieteikto risinājumu (kāpēc renovēt māju, ja var iztikt ar šuvju hermetizāciju? – red.), vai arī taupības nolūkā pilnībā atteikties no remontdarbiem.

– **Ar ko tādā gadījumā viss beigsies?**

– Ar to, ka pārvaldnieks noņems no sevis jebkādu atbildību par mājas turpmāko stāvokli. Diemžēl šādās situācijās likums neaizstāv atsevišķus dzīvokļu īpašniekus un lēmuma pieņemšanai vajag, lai vairākums īpašnieku vai nu atturētos, vai balsotu „par”.

– **Kas tad tas būs par ārpuskārta remontu – ar tādiem kavēkļiem?**

– Ar terminu „ārpuskārta” likumdevēji norāda uz to, ka tāds remonts mājā ir veicams vispirmām kārtām, bet steidzams tas patiešām nav. **K**

ENERGOEFEKTĪVĀS SPULDZES – NE TUVĀK PAR 30 CENTIMETRIEM!

Tās satur dzīvsudrabu, izstaro ultravioleto starojumu, kaitē acīm un ādai – un tomēr tā ir mūsu nākotne

Liene VARGA

Politiki biedē mūs, ka dārgāka kļūs jau tā pietiekami dārgā elektroenerģija. Priekšplānā izvirzās jautājums: ko darīt, lai Latvenergo rēķini mūs neizputinātu? Eksperti iesaka lietot energoefektīvās spuldzes, bet ļaudis nesteidzas: pārāk daudz baumu par šo spuldžu kaitīgo iedarbību uz mūsu veselību izplatīts pēdējos gados.

Kā tas darbojas?

Šobrīd iecienītas ir vairāku veidu ekonomiskās spuldzes, tostarp halogēnspuldzes, energoefektīvās U veida un spirālveida kompakās luminiscences spuldzes, kā arī gaismas diožu jeb LED spuldzes. Vēl tikai jāpiebilst, ka energoefektīvās spuldzes gandrīz vienmēr ir lielākas par parastajām kvēlspuldzēm.

Palūkosimies, kas īsti ir energoefektīvās spuldzes un kā tās darbojas. Kompaktā luminiscences spuldze sastāv no spirālē savītas vai U veidā izliektas stikla caurulītes, kas pildīta ar dzīvsudraba tvaikiem. Tās iekšējām sienām ir luminiscējošs pārklājums. Sprieguma ietekmē notiek elektronu kustība, tiem saduroties ar dzīvsudraba atomiem rodas ultravioletais starojums, kas caur luminoforu pārveidojas redzamajā gaismā.

Tā kā šo spuldžu gaismas atdeve piekārt pārsniedz parasto kvēlspuldžu gaismas atdevi, pērkot energoefektīvo kompakto luminiscences spuldzi, šis fakts ir jāņem vērā. Piemēram, energoefektīvajai 20 W spuldzei gaismas atdeve būs tāda pati kā 100 W jaudas kvēlspuldzei.

Kompaktās luminiscences spuldzes būtiski atšķiras no kvēlspuldzēm. Kvēlspuldžu gaismas krāsa ir tikai silti balta, bet energoefektīvās spuldzes tiek ražotas ar silti baltu, neitrāli baltu vai pat auksti baltu – zilganu gaismu. To nosaka krāsas temperatūra Kelvina grādos.

- 2500 K vai 2700 K – silti balta,
- 4000 K – neitrāli balta,
- 6000 K – zilgana gaismas krāsa.

Arī krāsu atveides indekss Ra šīm spuldzēm ir atšķirīgs. Ja kvēlspuldzēm Ra = 100, tad energoefektīvajām spuldzēm Ra = 80. Tas nozīmē, ka šajā apgaismojumā krāsas būs par 20% blāvākas. Dažādi ir arī spuldžu izmēri. Kvēlspuldzes un halogēnspuldzes faktiski ir vienādas, bet energoefektīvajām kompaktajām luminiscences spuldzēm forma var būt dažāda.

Energoefektīvās kompakās luminiscences spuldzes sasilst daudz mazāk nekā parastās kvēlspuldzes.

Plusi un mīnusi

Tagad, kad esam iepazinuši energoefektīvo spuldžu galvenos raksturlielumus un īpatnības, būs īstais laiks parunāt par to lietošanas priekšrocībām.

■ Ilgs darbības laiks – 6000 līdz 20000 stundu (maksimālais rādītājs), turpretī parastās kvēlspuldzes jums var dāvēt tikai tūkstoš gaismas stundu. Tiesa gan, ražotāju norādītais energoefektīvo spuldžu kalpošanas laiks par-

ti neatbilst patiesajam darbības laikam reālos apstākļos, kad tīklā nav stabila sprieguma un spuldzes pastāvīgi tiek ieslēgtas un izslēgtas. Maksimāli ilgi spuldze var kalpot vien tad, ja to ieslēdz pavisam reti.

■ Ekonomisks elektroenerģijas patēriņš – energoefektīvā kompakta luminiscences spuldze patērē piecas reizes mazāk elektroenerģijas nekā parastā kvēldega spuldze. Tātad mazāka slodze tīklam, mazāks elektroenerģijas padeves pārtraukums, īssavienojuma rašanās, drošinātāju „izsišanas” risks.

■ Garantija. Daudzi energoefektīvo spuldžu ražotāji dod saviem izstrādājumiem garantiju, turpretī parastajām kvēlspuldzēm neviens nekādas garantijas nedod.

■ Nav mirgojoša efekta, rodies elektroenerģijas svārstībām tīklā.

■ Energoefektīvās spuldzes nesakarst.

Diemžēl energoefektīvajām spuldzēm ir arī daži mīnusi:

■ Cena. Šādas spuldzes ir ievērojami dārgākas par parastajām kvēlspuldzēm.

■ Ārējais izskats. Energoefektīvās spuldzes izskatās nedaudz smagnējas salīdzinājumā ar mazajām kvēlspuldzītēm.

■ Trīs gaismas starojuma nokrāsas var ierobežot mūsu „fantāzijas lidojumu”.

Kā tās ietekmē veselību?

■ Energoefektīvās spuldzes izstaro ultravioleto starojumu.

Mediķi uzskata, ka pārmērīgs ultravioletais starojums var radīt redzes problēmas. Turpretī energoefektīvo spuldžu ražotāji apgalvo pircējiem, ka astoņas stundas telpā, ko apgaismo energoefektīvās spuldzes, ir pielīdzināmas vienu karstā pusdienas saulē pavadītai stundai. Turklāt energoefektīvās spuldzes stikls kalpo par šķērslī starp ultravioleto starojumu un mūsu acīm. Vai tā ir patiesība, tas pagaidām vēl ir strīdīgs jautājums, tā ir mūsu personiskā izvēle – ticēt vai neticēt tam, ka energoefektīvo spuldžu ultravioletais starojums ir nekaitīgs.

■ Starojums kaitē ādai. Ņemot vērā samērā augsto ultravioletā starojuma līmeni, cilvēkam nevajadzētu atrasties pie energoefektīvās spuldzes tuvāk par 30 centimetriem. Īpaši kaitīgas šīs spuldzes var būt cilvēkiem ar izteikti jutīgu ādu (īpaši zīdaiņiem), tās viņiem var radīt izsitumus, ekzēmas, psoriāzi, ādas tūsku. Jūtīgiem cilvēkiem nav ieteicams dzīvojamās telpās lietot energoefektīvās spuldzes ar jaudu virs 22 vatiem.

Spuldzē iebūvētais elektroniskais balasts rada elektromagnētisko starojumu – elektrosmogu. Daži avoti iesaka galvu turēt vismaz 50 centimetru attālumā no spuldzes, tāpēc nav vēlams



Spuldzē iebūvētais elektroniskais balasts rada elektromagnētisko starojumu – elektrosmogu. Daži avoti iesaka galvu turēt vismaz 50 centimetru attālumā no spuldzes, tāpēc nav vēlams tās lietot galda lampās un bērnistabu apgaismojumam.

tās lietot galda lampās un bērnistabu apgaismojumam. Lai gan elektromagnētiskais lauks ir vājš, organisms uz to reaģē kā uz nelabvēlīgu ārējās vides faktoru, kas liek tam papildus adaptēties, tērējot dzīvībai svarīgus resursus. Pastāvīga elektromagnētiskā lauka iedarbība mazina imunitāti un var veicināt centrālās nervu sistēmas un imūnsistēmas, iespējams, arī sirds un asinsvadu sistēmas slimības.

■ Cilvēka acij neredzamā energoefektīvo spuldžu pulsācija (līdz simt reizēm sekundē) rada noguruma sajūtu, mazina darbaspējas un redzes asumu.

Energoefektīvo spuldžu ražotāji arī šajā gadījumā metas aizstāvēt savu produkciju, apgalvojot, ka neredzamā pulsācija jau ir vakardiena, jo tagad palielināta energoefektīvo spuldžu barošanas sprieguma frekvence.

Daži oftalmologijas speciālisti pat uzskata, ka energoefektīvo spuldžu izkliedētā gaisma var mazināt acu nogurumu un cilvēka acīm ir labvēlīgāka nekā kvēlspuldzes gaisma.

■ Dzīvsudrabs energoefektīvajās spuldzēs.

Jebkura energoefektīvā spuldze bojājuma gadījumā ir kaitīga, jo tās kolba satur 3–5 mg dzīvsudraba. Tā ir neliela deva, bet kolbas bojājuma

gadījumā dzīvsudraba tvaiki, kuriem nav smaržas, ātri izplatās gaisā un ar ieelpu viegli iekļūst cilvēka organismā, radot smagu saindēšanos. Ja nevēdināmā telpā saplīst viena tāda spuldze, dzīvsudraba koncentrācija gaisā dažas stundas var būt 0,05 mg/m³, kas vairāk nekā 160 reizu pārsniedz galēji pieļaujamo koncentrāciju. Ja tā noticis, telpa nekavējoties un pamatīgi (pusstundu) jāizvēdina.

Vai kaitīgumu var mazināt?

■ Nav ieteicams aizrauties ar pārāk lielas jaudas energoefektīvajām spuldzēm.

■ Dzīvojamās telpās ieteicams lietot spuldzes ar maigu balto gaismu.

■ Mainot energoefektīvās spuldzes, pilnībā jāatslēdz elektroenerģija. Skrūvējot ekonomisko spuldzi, turiet to pie korpusa, nevis pie stikla kolbas. Spuldze jūsu rokās var ielīst, jūs savainosiet roku un telpu piepildīs dzīvsudraba tvaiki.

■ Nekādā gadījumā dzīvsudrabu saturošas spuldzes un aparātus neizmetiet atkritumu konteineros vai kur pagadās. Tās jānodod tikai bīstamo atkritumu pieņemšanas punktos. **K**