

**Darīsim  
KOPĀ!**

**UZMANĪBU, JELGAVĀ MAINĀS  
ŪDENS SKAITĪTĀJU RĀDĪJUMU  
NODOŠANAS LAIKS!**

**10. lpp.**

**JAUNAJĀ SEZONĀ  
SPRIEŽAM PAR  
BALKONU REMONTU**

**6.-7. lpp.**



**№2 (66), februāris 2014**

**Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem**

# **JELGAVAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDE**

**JELGAVAS  
LIELĀKĀ  
APSAIMNIEKOŠANAS  
UZŅĒMUMA  
SPECIĀLISTI  
STĀSTA  
IEDZĪVOTĀJIEM:**



**KURAS MĀJAS TIKS RENOVĒTAS  
2014 GADĀ?**

**KĀ LIKUMU GROZĪJUMI  
SKARS IEDZĪVOTĀJUS?**

**KĀPĒC VAJAG PIEDALĪTIES  
DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU KOPSAPULCĒS?**





**B**ūvkonsult GRUPA



- Ēku termogrāfiskā un tehniskā apsekošana.
- Pelējuma rašanās cēloņu noteikšana dzīvojamās telpās.

**Sīkāk lasiet [www.bkonsult.lv](http://www.bkonsult.lv)**

Tālrunis: (+371) 27477222, (+371) 67118450  
E-pasts: [info@bkonsult.lv](mailto:info@bkonsult.lv)

**IZNOMĀ** Lāčplēša iela 24, k. A

**BIROJA TELPAS CENTRĀ**

**IZDEVĪGAS CENAS**

Tālrunis: **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 – Nomaīņa – Uzstādīšana Ūdens skaitītāju rādījumu starpības izlīdzināšana

Tālrunis: 67612523, 67627695, 26327967  
Kandavas iela 41a, Rīga

Akciju sabiedrība

**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

**www.rna.lv**

Apsaimniekojam mājas, kurām ir biedrības vai pilnvarotās personas!

Rīga, Lāčplēša iela 24, tālrunis 67893079, [info@rna.lv](mailto:info@rna.lv)

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas portāls

**www.RigAA.lv**

Viss par māju apsaimniekošanu

Gaidam Jūsu jautājumus uz e-pastu [info@rigaa.lv](mailto:info@rigaa.lv)

## NAUDA

Pēc iepirkumu uzraudzības biroja informācijas, galvaspilsētas lielākais namu apsaimniekotājs **SIA Rīgas namu pārvaldnieks** grasās liftu tehniskajai apkopei un remontam tērēt 2,85 miljonus eiro. Konkursā uzvarēja uzņēmums **Avva**.

Atgādināsim, ka **SIA Rīgas namu pārvaldnieks** apgrozījums 2012. gadā bija 41,49 miljoni latu, peļņa – 361,2 tūkstoši latu.

## SKAITĻI

Latvijā samazinās to ģimeņu skaits, kuras saņem dzīvokļa pabalstu. 2010. gadā pašvaldības pabalstu piešķīra **282 tūkstošiem** cilvēku, bet 2013. gadā **158,5 tūkstošiem**.

## VIEDOKLIS

„Vēlos izteikt savas domas par apkuri Rīgā. Šajā sezonā samaksāt par Rīgas siltuma pakalpojumiem ir vieglāk, jo tarifs samazinājies. Taču daudziem mūsu mājas iedzīvotājiem nav saprotams, kāpēc mums par apkuri jāmaksā 1,5 eiro/m<sup>2</sup>, turpretī kaimiņmājas iedzīvotāji maksā tikai 1 eiro/m<sup>2</sup>.”

Rīgas siltums skaidro, ka katrā mājā ir uzstādīts individuālais siltumenerģijas skaitītājs un vienai otrai mājai nākoties maksāt dārgāk tāpēc, ka tur nav nosiltināti pagrabi vai arī siltums izplūst caur vecajiem logiem. Izklausās loģiski. Bet tādā gadījumā es kā mājas iemītnieks

vēlos redzēt, kādu siltumenerģijas patēriņu iepriekšējā mēnesī uzrādīja mūsu mājas skaitītājs. Tas ļautu pārbaudīt namu pārvaldes rēķina pareizību.

lesaku Rīgas siltumam publikot ziņas par siltumenerģijas patēriņu Rīgas mājās, kā to dara *Ventspils*

siltums, kurš datus par savas pilsētas namiem publicē interneta vietnē [www.ventspilsiltums.lv](http://www.ventspilsiltums.lv), turklāt sadalot siltumenerģijas patēriņu divās pozīcijās – ūdens uzsildīšana un apkure.

Es vēlos kontrolēt savus rēķinus!  
Juris Karasevičs

## INICIATĪVA

Portālā [www.manabalss.lv](http://www.manabalss.lv) notiek parakstu vākšana par Klementija Rancāna iniciatīvu pazemināt kadastrālo vērtību piespiedu nomas zemei zem daudzdzīvokļu mājām.

Kadastrālās vērtības pazemināšana ļaus samazināt zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju. Atgādināsim, ka šobrīd likumi ļauj zemes īpašniekam pieprasīt no mājas iedzīvotājiem nomas maksu 7,5% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības

gadā. Daudzi rīdnieki par zemi zem savas mājas ik mēnesi maksā 20–40 latu.

Samazināt maksājumus iespējams, pazeminot zemes kadastrālo vērtību. Klementija Rancāna iniciatīva tiks nodota Saeimai, kad to būs parakstījuši 10 000 Latvijas pilsoņu vecumā virs 16

gadiem. Parakstīties par iniciatīvu var portālā [www.manabalss.lv](http://www.manabalss.lv).

Reizē portālā notiek arī parakstu vākšana par citām „komunālajām” iniciatīvām, tur jūs varat nodot savu balsi par PVN likmes samazināšanu apkurei vai par samērīgu nekustamā īpašuma nodokli. **K**

## JAUTĀJUMS

## VĒLOS KLŪT PAR MĀJAS VECĀKO!

„Esmu iegādājies dzīvokli daudzdzīvokļu mājā, kurā ir daudz problēmu. Es vēlētos piedalīties šo problēmu risināšanā, jo ar pašreizējo pārvaldnieku lielas cerības nesaistu. Neviena pārvaldnieks tā nerūpēties par māju kā īpašnieks. Kā es varu kļūt par iedzīvotāju pilnvaroto personu, lai veicinātu mājas rezultātīvu apsaimniekošanu?”

Dzintars Smirnovs

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

– Iecelt par pilnvaroto personu var tikai mājas dzīvokļu īpašnieku kopība. Par kandidātu kopsapulcē jānobalso vismaz divām trešdaļām īpašnieku. Balsošanu var organizēt arī rakstiskas aptaujas veidā, piedāvājot mājas īpašniekiem aizpildīt aptaujas lapas. Kad paraksti savākti, jaunievēlētajam mājas pilnvarniekam jāiesniedz pārvaldniekam pareizi noformēts protokols par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.

Būtu pareizi dzīvokļu īpašniekiem reizē ar mājas pilnvarotās personas vēlēšanām nobalsot arī par pilnvarojuma līguma noslēgšanu. Šajā dokumentā jānorāda, kādas darbības pilnvarotajai personai ir tiesības veikt mājas vārdā.

Pilnvarniekam var uzdot saskaņot ar pārvaldnieku remontdarbus, kuru vērtība nepārsniedz noteiktu summu, piedalīties remontdarbu pieņemšanā, kontrolēt mājas kopējo un individuālo skaitītāju rādījumus utt. Pilnvarojuma līgums stājas spēkā, ja par to nobalsojušas divas trešdaļas dzīvokļu īpašnieku.

Tas nenozīmē, ka īpašnieki nodod visu varu mājas vecākajam. Dzīvokļa īpašuma likumā norādīti jautājumi,

kurus balsošanas ceļā var izlemt tikai dzīvokļu īpašnieku kopība.

Lūk, fragments no likuma 16. panta:

„Vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par:

- 1) kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu);
- 2) kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā;
- 3) dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesību nodibināšanu un atcelšanu;
- 4) pilnvarojuma došanu un atsaukšanu;
- 5) lietošanas tiesību aprobežojumu noteikšanu;
- 6) kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā;
- 7) kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formu;
- 8) atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam;
- 9) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību;
- 10) citiem jautājumiem, kurus dzīvokļu īpašnieku kopība noteikusi par tādām, kas ietilpst vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē”. **K**



# JURIS VIDŽIS: „MĀCĀMIES PAŠI UN MĀCĀM DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKUS”

- Cik māju Jelgavā renovēs šajā gadā?
- Kā cīnīties ar pelējumu un mitrumu dzīvoklī?
- Kāpēc ar pārvaldnieku slēgt pilnvarojuma līgumu?
- Kāpēc ir svarīgi piedalīties aptaujās par mājā veicamajiem remontdarbiem?

Marina MATROŅINA

**Uzņēmumiem, kas apsaimnieko daudzdzīvokļu mājas Latvijā, ir sākusies jauna sezona. SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) vadītājs Juris Vidžis stāsta par pērn paveikto un JNĪP tuvākās nākotnes uzdevumiem.**

## Šogad – vēl 15 nosiltinātas mājas

2014. gada pirmās nedēļas JNĪP sagādāja ne mazums rūpju. Sals radīja problēmas komunikācijās: deviņās mājās aizsala vai plīsa cauruļvadi. Tam iemesls ir Latvijai ierastā nelaieme – mājas nav pienācīgi nosiltinātas.

– Pats dārgākais komunālais pakalpojums Latvijā ir apkure, – saka Juris Vidžis, – tāpēc siltumenerģijas piegādātāja pienākums ir ziemā nodrošināt iedzīvotājiem kvalitatīvu pakalpojumu, bet pārvaldnieka pienākums ir palīdzēt dzīvokļu īpašniekiem taupīt siltumu. Mājokļu apsaimniekošanas jomā nav nekā svarīgāka.

**– Kā iedzīvotāji var nodrošināt būtisku siltuma ietaupījumu, ja renovācijas līdzfinansēšanas valsts programma ir beigusies?**

– 2013. gada beigās patiešām tika pārtraukta jaunu projektu pieņemšana renovācijas līdzfinansēšanas konkursam, jo beidzās šim nolūkam piešķirtais mūsu valdības un ES fondu finansējums. Bet atgādināšu, ka Latvija jau saņēmusi no Eiropas līdzekļus mājokļu renovācijas atbalstam pēc 2014. gada. Tas pirmkārt. Otrkārt, Jelgavas mājas vēl nav iztērējušas līdzekļus, kas mums piešķirti iepriekšējās programmas ietvaros.

**– Tas nozīmē, ka programma beigusies, bet nauda tiks apgūta 2014. gadā?**

– Jā, Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra (LIAA) ir rezervējusi līdzekļus mūsu mājām. Līdz šim, pateicoties ES fondu līdzfinansējumam,

Jelgavā nosiltinātas 10 daudzdzīvokļu ēkas. LIAA garantijas saņēmušas vēl 15 mājas, tās mēs gatavojamies nosiltināt šogad.

**– Ekonomikas ministrijas eksperti sola līdz šā gada beigām sagatavot jaunu renovācijas atbalsta programmu, tad dzīvokļu īpašnieki atkal varēs iesniegt siltināšanas projektus līdzfinansējuma saņemšanai.**

– Mēs ar nepacietību gaidām no Ekonomikas ministrijas un LIAA jaunus spēles noteikumus. Bet arī šobrīd, kad siltināšanas atbalsta nosacījumi Latvijā pēc 2014. gada vēl nav zināmi, mēs turpinām informēt dzīvokļu īpašniekus par to, cik svarīgi ir veikt mājokļu renovāciju. Mūsu mājas ir gatavas startēt jaunajā LIAA programmā, tiklīdz tā tiks atvērta.

## Siltināšana kā Vācijā

**– Kādu labumu renovācija ir devusi desmit nosiltinātajām JNĪP mājām?**

– Ielūkosimies pēdējos datos par 2013. gada janvāri. Tajā mēnesī jelgavnieki par apkuri maksāja vidēji 0,85 Ls/m<sup>2</sup>. Vissaltākajās pilsētas mājās pakalpojums izmaksāja 1,9 Ls/m<sup>2</sup>, bet tajā pašā laikā maksā par siltumu vienā no pirmajām nosiltinātajām Jelgavas mājām Helmaņa ielā 3 bija minimāla – 0,28 Ls/m<sup>2</sup>, renovētās mājas Raiņa ielā 19 iemītnieki maksāja 0,43 Ls/m<sup>2</sup>, bet Lāčplēša ielā 19a – 0,22 Ls/m<sup>2</sup>.

**– Tātad maksa par apkuri dažās renovētajās mājās ir četras reizes mazāka salīdzinājumā ar kaimiņmājām. Nav slikti...**



Juris Vidžis, JNĪP vadītājs

– Mēs Jelgavā turamies pie saviem principiem un turpinām pārliecināt cilvēkus, ka renovācijas gaitā nepieciešams rekonstruēt mājas iekšējās komunikācijas, lai gan daļai no šiem darbiem nav paredzēts ES fondu līdzfinansējums. Tikai kompleksa renovācija, nomainot kanalizāciju, ūdensvadu, apkures sistēmu un pat ventilāciju, nodrošina maksimālu rezultātu.

**– Tā gan ir, taču papildu darbi iedzīvotājiem izmaksā dārgāk par vienkāršu nosiltināšanu!**

– Piekritu, toties kompleksa renovācija vecu māju padara par jaunu. Ja mēs ēku vienkārši ietērpsim „kažokā”, tas neatrisinās novecojušo konstrukciju un komunikāciju problēmas. Tikai kompleksi darbi pagarina ēkas ekspluatācijas laiku un ceļ komforta līmeni.

**– Runā, ka viena no jūsu mājām esot saņēmusi apbalvojumu, kas apliecina, ka renovācija atbilst visaugstākajiem Eiropas standartiem. Vai tā ir?**

– 2013. gada septembrī Vācijas – Baltijas tirdzniecības kamera izsludi-

nomija, ko nodrošina siltumenerģijas ietaupījums. Māja patērē mazāk siltuma, līdz ar to mazāki ir apkures rēķini. Otrkārt, tiek pagarināts ēkas ekspluatācijas laiks. Mūsu uzņēmuma speciālisti apstiprinās, ka Latvijas sērījveida mājām tas ir ļoti svarīgi. Pārvaldnieki jau šobrīd redz, ka konstrukciju elementi sērījveida mājām ir bēdīgā stāvoklī. Saskaņā ar dokumentāciju mājai vēl labi jāturas 20–30 gadu, bet patiesībā daudzus elementus nepieciešams nomainīt. Renovācija paver iespēju veikt šos darbus visus reizes.

## Vajadzīga jauna atbalsta programma

**– Saskaņā ar LIAA programmu, kas bija spēkā līdz 2013. gada beigām, dzīvokļu īpašnieki līdzfinansējumu varēja saņemt tikai tiem darbiem, kuri bija tieši saistīti ar mājas siltināšanu, tāpēc reizēm daudzstāvu nams pēc renovācijas ārēji izskatījās kā konfekte, bet iekšpusē caurules bija un palika sarūsējušas. Vai Jelgavā notika citādi?**

– Jau pirms desmit gadiem vācu partneri no IWO mums parādīja, ko nozīmē īsta kompleksa renovācija. Mēs Jelgavā esam pārliecināti, ka Latvijai un ES jāuztur tāds māju atjaunošanas modelis, kas paredz ne tikai ārējo siltināšanu, bet arī kompleksu renovāciju.

**– Kā tas iespējams praksē?**

– Piemēram, LIAA varētu piedāvāt maksimālu finansiālu atbalstu tām mājām, kuru īpašnieki ir ar mieru renovācijas gaitā ieguldīt līdzekļus pilnai mājas atjaunošanai. Pagaidām principi siltināšanas atbalstīšanai pēc 2014. gada nav pieņemti. Gaidām priekšlikumus.

Turpinājums 4. lpp. 

# JURIS VIDŽIS: „MĀCĀMIES PAŠI UN MĀCĀM DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKUS”



## ← Turpinājums no 3. lpp.

**– Kā zināms, Jelgava renovāciju mācījās tieši no Vācijas speciālistiem. Vai sadarbība turpinās?**

– Jā, vācu kolēģi seko renovācijas gaitai Jelgavā un turpina mūsu siltināto māju monitoringu, tāpēc droši varu apgalvot, ka jebkura renovācija pilsētā tiek veikta tieši pēc vācu standartiem. Mēs taču negribam palikt kaunā savu skolotāju priekšā.

**– Vai jelgavnieki ir gatavi masveida renovācijai?**

– Mums šai ziņā vēl ļoti daudz jāmācās. Bet pagaidām dzīvokļu īpašnieki pat renovētajās mājās pieļauj kļūdas, kas kavē izmantot visas siltināšanas piedāvātās priekšrocības.

**– Piemēram?**

– Renovēto māju iemītnieki tradicionāli bez uzmanības pievērš ventilācijai. Bet mājās, kur visi logi nomainīti ar stikla paketēm, ir traucēta gaisa dabiskā pieplūde, tāpēc telpās uzkrājas lieks mitrums.

**– Un tad cilvēki žēlojas, ka dzīvokli iemājojis pelējums...**

– Nelaieme tā, ka logu uzstādītāji nepaskaidro klientiem, kā apieties ar stikla pakešu logiem. Bet cilvēkiem būtu jāzina, ka pēc logu nomainīšanas jāmaina arī dzīvesveids! Jaunie logi vairākas reizes dienā jāatver telpu isai, bet intensīvai vēdināšanai. Ja to nedarīt, tad nebrīnieties, ka uz stikliem un sienām rodas kondensāts. Ko tur teikt, mums nākas mācīties pavisam vienkāršas lietas, turklāt ātri.

## Vārsts pret pelējumu

**– Kāpēc māju ventilācijas sistēmas netiek galā ar mitrumu un pelējumu?**

– Tas saistīts vai nu ar jaunu logu un tvaika nosūcēju uzstādīšanu, kuri bloķē ventilācijas kanālus, vai arī ar mājas daļēju vai pilnīgu nosiltināšanu. Mēs JNĪP klientiem piedāvājam risinājumus ventilācijas uzlabošanai.

**– Atkal lūgšu minēt piemēru.**

– Vadoties pēc dzīvokļu īpašnieku balsošanas rezultātiem, mēs varam mājā uzstādīt pat dārgas reģenerācijas

sistēmas, lai tikai iedzīvotāji nodrošina finansējumu. Diemžēl lielākajai daļai iedzīvotāju reģenerācija ir pārāk dārgs prieks.

**– Kādi vēl iespējami varianti?**

– Visiem labi zināmā mājā Helmaņa ielā 3 mēs liekām mitruma problēmu atrisinājām, iemontējot dzīvokļu logos pieplūdes ventilācijas vārstus. Piedevām virs ventilācijas šahtām uz jumta uzstādījām gaisa aeratorus, lai nodrošinātu papildu velkmi.

**– Vai tādu sistēmu iespējams uzstādīt jebkurā mājā, arī nerenovētā?**

– Jā, tā lieti noderēs visur, kur iedzīvotāji žēlojas par pelējumu dzīvokļos pēc jaunu logu ielikšanas.

**– Cik tas var maksāt?**

– Saprota, žurnālistiem patīk skaitļi, taču precīzi nevaru pateikt, viss atkarīgs no konkrētās mājas. Bet ticiet, lai uzstādītu pieplūdes ventilācijas vārstus, bankas kredīti dzīvokļu īpašniekiem nebūs vajadzīgi. Jebkura māja naudu šim darbam var sakrāt saprātīgā laika posmā.

**– Ko darīt, ja jauni logi mājā jau ielikti, bet pieplūdes vārsti rāmjos nav paredzēti?**

**„JNĪP tika atzīta par vienu no desmit labākajiem darba devējiem Latvijā 2013. gadā. Mēs esam vienīgie no Jelgavas, kas saņēmuši tik augstu arodbiedrību atzinību”.**

– Tādā gadījumā iesakām ievietot vārstus tieši sienā. Tie tāpat ielaidīs dzīvoklī āra gaisu un palīdzēs atrisināt mitruma problēmu. Vārsti jāuzstāda zem katra loga.

**– Pieņemsim, ka no lieka mitruma un pelējuma mājā cieš tikai viens vai divi dzīvokļi. Vai to iemītnieki var tikt pie pieplūdes vārstiem uz kopējo uzkrājumu rēķina?**

– Mājas kopējos uzkrājumus izmantot palīdzības sniegšanai atsevišķiem

dzīvokļiem mēs varam tikai tad, ja par to nobalsojis mājas īpašnieku vairākums. Te daudz ir atkarīgs no pārvaldnieka spējas pārliecināt klientus par darbu nepieciešamību.

**– Diez vai mans kaimiņš, kurš pat jaunus logus dzīvoklī nav ielicis, būs ar mieru, ka mājas nauda tiek tērēta kaut kādiem tur vārstiem...**

– Tā tiešām ir problēma. Bet atkārtošu: labam pārvaldniekam jāprot tādu cilvēku pārliecināt, ka arī viņam ir laiks dzīvoklī ielikt stikla pakešu logus. Vēci logi vienā dzīvoklī palielina izdevumus par apkuri visiem mājas iedzīvotājiem, jo daļa kopējā siltuma tiek tērēta āra gaisa sildīšanai. Bet vārsti – tas jau ir nākamais jautājums.

## Skarbās taisnīguma mācībstundas

**– „Pārliecināt” – to jūs ļoti pateicāt. Bet kā pārliecināt cilvēku, kurš nevēlas pat domāt par kopējo labumu? Par stikla pakešu logiem vai jebkuru citu uzlabojumu dzīvoklī īpašniekam taču jāmaksā no savas kabatas!**

– Viena no iespējām būtu tāda, ka mājas dzīvokļu īpašnieki, kuri logus nomainījuši, kopsapulcē pieņem lēmumu

pārvalde parādniekus atstāja bez siltuma. Manuprāt, tā bija nepareiza prakse. Rezultātā daudzos dzīvokļos vēl šobaltdien radiatori ir auksti, lai gan tas kaitē visai mājai.

**– Kādā veidā kaitē?**

– Ziemā šie dzīvokļi pilnībā neatdziest, jo saņem siltumu no kaimiņu telpām. Kas maksā par šo kontrabandas elektroenerģiju? Protams, no apkures atslēgto parādnieku kaimiņi! Agrāk uzskatīja, ka neapkurināto dzīvokļu īpašniekiem ir jāapmaksā vidēji 15–20% no mājas kopējā rēķina par siltumenerģiju. Tā viņi it kā kompensējot koplietošanas telpu apsildīšanu. Taču patiesībā viņu siltumenerģijas patēriņš izrādījās lielāks, ko mums arī izdevās pierādīt ar RTU speciālistu palīdzību.

**– Ak, jā, pirms gada JNĪP noslēdza līgumu ar RTU, saskaņā ar kuru atslēgtajos dzīvokļos tika veiktas ekspertīzes!**

– Mēs vēlējamies maksu par siltumu visiem iedzīvotājiem padarīt taisnīgāku un savu panācām. Ideālā variantā apkurināto dzīvokļu īpašniekiem nav jāmaksā par siltumu neapkurinātajos kaimiņu dzīvokļos. Sarežģīts ceļš? Piekritu, bet dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana vispār ir sarežģīta lieta.

## Uzmanību, mājā notiek aptauja!

**– Jūs atsaucaties uz īpašnieku kopējiem lēmumiem, proti, bez tiem JNĪP mājā neko nevar iesākt. Kā tādus lēmumus pieņemt?**

– Dzīvokļa īpašuma likumā ir teikts, ka mājas dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieņemt kopīgus lēmumus ne tikai sapulcēs, bet arī aptaujas veidā. Kad šī norma tika fiksēta normatīvajos aktos, mēs ļoti nopriecājāmies, jo JNĪP balsošanu aptaujas veidā rīko jau kopš 2002. gada.

**– Ja pareizi esmu sapratusi, iedzīvotāji mājā svarīgus jautājumus var izlemt vai nu īpašnieku kopsapulcē, vai arī aizpildot no pārvaldnieka saņemtas aptaujas lapas...**

– Pilnīgi pareizi. Turklāt aptaujas mājās mēs rīkojam bieži. Gribu vērst klientu uzmanību uz to, ka parakstīt anketas tā, lai tikai tās būtu parakstītas,

nedrīkst. Vajag uzmanīgi izlasīt, ko tieši pārvaldnieks piedāvā mājai. Citādi var gadīties, ka rakstveida balsošanas gaitā mājas remontu/renovāciju/labiekārtošanu atbalsta vajadzīgais īpašnieku vairākums, bet pēc tam cilvēki aptver, ka par darbiem nāksies maksāt, un atsauc savas balsis.

**– Vai īpašniekiem ir tiesības atteikties balsot?**

– Pēc likuma – jā, ir. Bet iedomājieties, kā tas notiek praksē. Izvērtējis aptaujas lapas un saskaitījis balsis, pārvaldnieks uzreiz ķeras pie darba. Piemēram, iepērk materiālus vai noslēdz līgumus ar apakšuzņēmējiem. Un pēkšņi izrādās, ka divu triju dzīvokļu īpašnieki atsauc savus parakstus zem lēmuma par remontu. Balsošana zaudē legitimitāti, jo izrādās, ka vairākums mājas īpašnieku tagad ir pret darbiem. Ko tādā gadījumā liksiet darīt pārvaldniekam?

## Kā rīkoties ar naudu

**– Patiesi, ko darīt pārvaldniekam, ko pieviluši neizlēmīgi iedzīvotāji?**

– Mēs uzskatām, ka īpašnieki, kas atsauc parakstus pēc oficiālās aptaujas beigām, rada pārvaldniekam un dzīvokļu īpašniekiem reālus zaudējumus, un viņiem tie jāatbildina.

**– Vēl viens skarbs lēmums.**

– Tieši tāpēc mēs nerīkojam balsošanu aptaujas veidā, ja mājā tiek plānoti lieli darbi, tādi kā renovācija. Tādu jautājumu risināšanai noteikti sasaucam kopsapulci, kurā cilvēkiem izskaidrojam visas nianšes. Piedevām visām JNĪP pārvaldītajām mājām piedāvāts noslēgt pilnvarojuma līgumus, un vairākums māju īpašnieku šādus līgumus jau parakstījis.

**– Piedodiet, kāds tam visam sakars ar līgumiem?**

– Kaut vai tāds, ka pilnvarojuma līgumos tiek precīzi noteikts, kādos gadījumos īpašnieku lēmumu konkrētā mājā var pieņemt aptaujas veidā, bet kādos tikai ar balsošanu kopsapulcē. Šos kritērijus, slēdzot līgumu, nosaka paši mājas dzīvokļu īpašnieki. Piemēram, viņu līgumā var ierakstīt nosacījumu, ka darbi vairāk nekā 5000 latu vē-



tībā JNĪP obligāti jāaskaņo ar dzīvokļu īpašniekiem.

## Atzīti gan Latvijā, gan pasaulē

– Ar ikdienišķiem jautājumiem būsīm tikuši skaidrībā. Bet kas jauns pēdējā gada laikā noticis pašā JNĪP?

– Mēs cenšamies būt un palikt vadošais pārvaldīšanas uzņēmums, un to pamana daudzi. Piemēram, pērnajā oktobrī Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija (LNPA) izteica vēlēšanos iestāties Starptautiskajā nekustamā īpašuma menedžmenta asociācijā (MAMN) ar mītni Baltkrievijā. Mani kā JNĪP vadītāju un LNPAA valdes locekli iekļāva šīs asociācijas valdē. Tas ir ļoti prestižs amats, jo šajā starptautiskajā organizācijā darbojas Vācijas, Baltkrievijas, Ukrainas, Krievijas un Latvijas pārstāvji.

– Ko JNĪP var mācīt tik godājami pārvaldnieku sabiedrībai?

– MAMN ir atzinīgi novērtējusi mūsu pieredzi dzīvokļu īpašnieku izglītošanā. Pagājušajā gadā JNĪP turpināja pilnveidot savu informācijas sistēmu internetā, kurā dzīvokļu īpašniekiem ir pieejamas visas ziņas par viņu māju. Jau šogad mēs pirmie no Latvijas namu pārvaldītājiem esam uzaicinājuši savus klientus uz informējošiem semināriem par grozījumiem Dzīvojamo namu pārvaldīšanas likumā. Grozījumi stājās spēkā šā gada 15. janvārī un jūtami ietekmēs mājokļu īpašnieku un pārvaldnieku savstarpējās attiecības visā Latvijā. Mūsu pirmo semināru apmeklēja aptuveni 30 cilvēku, un mēs līdzīgas tikšanās rīkosim arī turpmāk.

– Tātad jūs mācīsiet ārvalstu kolēģus informēt dzīvokļu īpašniekus par pārvaldīšanas jautājumiem?

– Tieši par šo virzienu man uzticēta atbildība MAMN.

– Esam dzirdējuši, ka nesen JNĪP ir saņēmusi Latvijas Brīvo arodbiedrību savienības apbalvojumu. Par ko jūs tā pagodināja?

– JNĪP tika atzīta par vienu no desmit labākajiem darba devējiem Latvijā 2013. gadā. Mēs esam vienīgie no Jelgavas, kas saņēmuši tik augstu arodbiedrību atzinību Sadarbības partneris 2013. Kāpēc izvēlējās tieši mūs? Mēs ar cieņu izturamies pret saviem darbiniekiem un darām visu iespējamo, lai uz darbu viņi nāktu ar prieku un patiku. **K**

# ESIET SAVU MĀJOKĻU SAIMNIEKI!

## JNĪP Ēku ekspluatācijas daļa aicina iedzīvotājus aktīvāk apspriest veicamos remonta darbus

Jeļena BARANOVSKA,  
SIA JNĪP ēku ekspluatācijas daļas vadītāja

**SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) ir lielākais daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieks Jelgavas pilsētā. Uzkrātā pieredze un zināšanas ir palīdzējušas pārvaldei izveidot veiksmīgu un ilgnoturīgu sadarbību ar dzīvokļu īpašniekiem. Protams, galvenais kritērijs, pēc kura iedzīvotāji vērtē pārvaldnieka veikumu, ir mājā veikto remontdarbu daudzums un kvalitāte.**

JNĪP regulāri apseko uzņēmuma apsaimniekošanā esošās dzīvojamās mājas, tāpēc mums ir labi zināms katras mājas tehniskais stāvoklis un attiecīgi varam plānot veicamos darbus.

Gribu uzsvērt, ka situācija katrā dzīvojamajā mājā jāizvērtē kompleksi. Nereti dzīvokļu īpašnieki pat nenojauš par daudzstāvu namā veiktajiem darbiem, jo tie ārēji nav saskatāmi. Viņi galvenokārt vēlas vizuālus uzlabojumus – izremontētas kāpņu telpas un skaistu fasādi, un pat nezina, ka ir bojāts aukstā ūdens gūlvids, jo tas taču ikdienā nav redzams. Toties pārvaldniekam tas viss ir jāzina un laikus jāsaplāno nepieciešamie remonta darbi.

JNĪP katru gadu veic māju tehnisko apsekošanu un piedāvā dzīvokļu īpašniekiem nākamajā gadā īstenojamo darbu klāstu. Lielisks variants, kā veikt visus darbus par puscenu, ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kompleksā renovācija, kas aptver gan mājas vizuālus uzlabojumus, gan komunikāciju pilnīgu sakārtošanu un energoefektivitātes celšanas pasākumus, kuri ļaus ietaupīt uz apkures izmaksām nākotnē, kā arī pašiem regulēt savu komforta līmeni.

Ziemā visās JNĪP apsaimniekotajās mājās notiek pārskata sapulces, kurās pārvaldes speciālisti informē dzīvokļu īpašniekus par nepieciešamajiem remontdarbiem to prioritārā secībā. Mēs uzskatām,

ka jebkurai ēkai svarīgākais ir jumta labs tehniskais stāvoklis. Esam apkopojusi informāciju par visām mājām, kam nepieciešams mainīt

jumta segumu. Mājām, kuru īpašnieki nav izveidojuši pietiekamus naudas līdzekļu uzkrājumus, lai veiktu jumta seguma nomaiņas un remonta darbus, piedāvājam dažādus finansiālus risinājumus.

Viens no variantiem ir paaugstināt apsaimniekošanas maksu, lai sakrātu naudu konkrētam darbam, kā to ir izdarījuši, piemēram, dzīvojamās mājas Raiņa ielā dzīvokļu īpašnieki. Viņi apsaimniekošanas maksu palielinājuši līdz 1,42 eiro par kvadrātmetru, kas ļaus ātri sakrāt nepieciešamo summu, lai pēc tam apsaimniekošanas maksu atkal samazinātu.

Gadījumos, kad jumta tehniskais stāvoklis ir kritisks un nepieciešama tūlītēja tā nomaiņa, pārvaldnieks uzreiz organizē darbus, bet dzīvokļu īpašnieki norēķinās vēlāk, kā tas tika izdarīts dzīvojamajā mājā Zemgales prospektā 5.

Kad jumts ir kārtībā, nākamais, kam jāpievērš uzmanība, ir dzīvojamās mājas inženierkomunikācijas, no kurām svarīgākā ir mājas apkures sistēma, jo gadījumos, kad tā nav sakārtota vai ir nokalpojusi savu ekspluatācijas laiku, dzīvokļu īpašniekiem nākas šķirties no daudz lielākas naudas summas, lai apmaksātu apkures rēķinus, nekā gadījumā ja sistēma ir sakārtota un darbojas bez būtiskiem traucējumiem. Ne mazāk svarīga ir apkures cauruļu izolācija, kas ar minimālām investīcijām ļauj ievērojami samazināt siltumenerģijas zudumus un līdz ar to arī apkures rēķinus.

Pēdējā laikā visā valstī aktualizējies jautājums par balkonu tehnisko stāvokli. Mēs Jelgavā jau laikus esam pievērsuši uzmanību šai problēmai. Vairākās mājās jau veikti balkonu nostiprināšanas darbi, kā arī renovācijas ietvaros tiek veikta pilnīga balkonu atjaunošana. Gribu atgādināt iedzīvotājiem, ka bez viņu palīdzības nav iespējams veikt visu balkonu apsekošanu. Katrs dzīvokļa īpašnieks ir līdzatbildīgs, jo tieši viņš var visefektīvāk sekot līdzi balkona tehniskajam stāvoklim un laikus paziņot pārvaldniekam par konstrukcijā pamanītajiem defektiem. Savlaicīgi pamanīta defekta novēršana izmaksu ziņā būs daudz



Jeļena Baranovska, JNĪP ēku ekspluatācijas daļas vadītāja

lētāka, tapēc aicinām negaidīt brīdi, kad balkona tehniskais stāvoklis kļūs kritisks un neatliks nekas cits, kā to demontēt.

Mēs uzskatām, ka vismaz reizi gadā pārvaldniekam ir jāorganizē dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, un šādu kārtību arī praktizējam. Mēs to darām uzreiz jaunā gada sākumā, kad esam apkopojusi iepriekšējā gadā paveikto un saplānojuši, kas darāms nākamajā. Saviem dzīvokļu īpašniekiem sniedzam detalizētu pārskatu par izlietotajiem naudas līdzekļiem un kopīgi plānojam uzkrājuma lietderīgu izmantošanu nākamajā pārskata periodā. Godājamie dzīvokļu īpašnieki, sekojiet līdzi JNĪP paziņojumiem un nepalaidiet garām kopsapulces! Tādējādi jūs varat ne tikai iegūt informāciju par savas mājas stāvokli, bet arī kopīgi pieņemt lēmumus par veicamajiem remontdarbiem.

Lai veicinātu vēl veiksmīgāku sadarbību un komunikāciju ar dzīvokļu īpašniekiem, SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde regulāri organizē seminārus, kuros mūsu speciālisti stāsta par aktualitātēm un jaunākajām izmaiņām likumdošanā, par iespējām paaugstināt ēku energoefektivitāti. Nereti uz šiem semināriem aicinām arī savus sadarbības partnerus, un iedzīvotājiem nevajadzētu laist garām šo lielisko iespēju klātienē uzdot jautājumus pieredzējušiem ekspertiem. Bieži vien semināros izvērsas diskusijas, kas mums palīdz māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu padarīt vēl efektīvāku. **K**



## Garāžu Vārti • Žogi un Sētas • PVC logi un durvis • Industriālie Vārti

Par rāžotāja cenām,  
ar uzstādīšanu  
un apkalpošanas  
servisu 24 h  
diennaktī.



SIA Nambuēve piedāvā visplašāko vārtu, garāžu vārtu, industriālo vārtu, teritoriju vārtu, paceļamo sekciju vārtu risinājumus.

Rūpniecības iela 7, Jelgava, LV-3001  
Tālrunis: 27709808, e-pasts: info@nambuēve.lv  
www.e-varti.lv • www.nambuēve.lv





# ĒRKŠKAINAIS CEĻŠ UZ

## JNĪP tuvākais mērķis ir divkāršot Jelgavā renovēto māju skaitu; pārvaldnieks cīnās par katru projektu

Ilona MILLERE

Jelgavā jau daudzus gadus īsteno mājokļu siltināšanas programmu pēc vācu standartiem. *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldes (JNĪP)* panākumi ir tik acīm redzami, ka tās ekspertus aicina uz starptautiskiem semināriem dalīties pieredzē ar kaimiņvalstu nekustamā īpašuma pārvaldītājiem. Taču ceļš uz vispārēju renovāciju ir ar ērkšķiem, nevis rozēm kaisīts. *JNĪP* tehniskais direktors Oļegs Kukuts stāsta, kādu cīņu pārvaldei nākas izcīnīt par katru nosiltināto māju.

Nezinātājam var likties, ka siltināšana nav nekas sarežģīts. Pārvaldniekam tikai jāgūst mājas iedzīvotāju vairākuma piekrišana, un tālāk ritenis griežas pats par sevi. Bet Oļegs Kukuts labi zina, ka tā nebūt nav. *JNĪP* speciālistiem nākas siltināšanā ieguldīt pat vairāk pūļu nekā pašiem dzīvokļu īpašniekiem. Turklāt, ja runājam godīgi, ne jau vienmēr pārvaldnieks no „kaujas lauka” aiziet kā uzvarētājs.

### Ambiciozais plāns nav izpildīts, bet...

Oļegs Kukuts ir dedzīgs *JNĪP* patriots. Ja būtu viņa teikšana, viņš stāstītu tikai par pārvaldes darba pozitīvajiem rezultātiem: salabotām komunikācijām, jauniem jumtiem un logiem, apmierinātiem dzīvokļu īpašniekiem. Bet mēs taču labi zinām, ka cilvēkus vairāk interesē stāstījums par problēmām, nevis glīti pārskati. Tāpēc arī šāds pirmais jautājums:

**– Mūsu iepriekšējā tikšanās reizē pirms gada jūs stāstījāt, ka *JNĪP* plāno 2013. gadā renovēt vien-**

**padsmīt mājas. Vai šis ambiciozais plāns ir izpildīts?**

– Nē, iepriekšējā gadā mēs nosiltinājām tikai trīs mājas no plānotajām vienpadsmit. Pārējos gadījumos darbu sākums ir aizkavējies.

**– Kāpēc?**

– Renovācija Latvijā joprojām ir jauns pasākums, tāpēc visas grūtības nav iespējams iepriekš paredzēt. Piemēram, mēs saskārāmies ar to, ka ne jau katrai mājai bankas ir gatavas piešķirt kredītu siltināšanai.

**– Vai bez kredīta nekādi nav iespējams iztikt?**

– Nē, nav iespējams, jo sākotnēji mājai pilnībā jāsedz renovācijas darbu izmaksas. Tikai tad, kad siltināšana ir pabeigta, iedzīvotāji saņem izdevumu daļēju kompensāciju no ES fondiem, kā to paredz *Latvijas Investīciju un attīstības aģentūras (LIAA)* konkursa nosacījumi. Atgādināšu, ka *LIAA* pirmā programma ir beigusies. Tās ietvaros mājas varēja saņemt līdz 60% no siltināšanas izmaksām.

**– Tātad, lai veiktu renovāciju, mājai noteikti vajadzīgs partneris bankas personā...**

– Banka siltināšanai domāto kredītu piešķir nevis pārvaldniekam, bet gan

**„Pieaicinot ekspertus, apsekosim balkonvisās mājās, kuru īpašnieki būs ar mieru šo pasākumu finansēt no par kopējiem uzkrājumiem”.**

pašai mājai, tāpēc izvērtē iedzīvotāju maksājumu disciplīnu, renovācijas rentabilitāti, pat būvnieku piedāvājumu. Pamatojoties uz šo informāciju, banka lemj, vai piešķirt konkrētajai mājai kredītu.

**– Kāda iemesla pēc dažām mājām kredīts renovācijai tika liegts?**

– Banku galvenais arguments ir iedzīvotāju parādi par apkuri un apsaimniekošanu. Bet ir gadījies arī, ka iedzīvotāji paši nepieņem bankas piedāvājumu.

**– Dzīvokļu īpašniekiem ir tādas tiesības?**

– Protams. Gatavojoties mājas renovācijai, mēs pastāvīgi taujājam iedzīvotāju viedokli. Dzīvokļu īpašniekiem nākas vairākkārt sapulcēties un balsot par jautājumiem saistībā ar mājas siltināšanu. Arī banku, no kuras aizņemties naudu, viņi izvēlas balsošanas ceļā.

### Renovācija: darbības soli pa solim

**– Tas ir interesanti! Lūdzu, pastāstiet sīkāk, kā iedzīvotāji kontrolē renovācijas sagatavošanas procesu.**

– Viss sākas ar to, ka dzīvokļu īpašnieki ar balsu vienkāršu vairākumu principā pieņem lēmumu veikt mājas renovāciju. Mājas pārstāvis balsošanas protokolā iesniedz *JNĪP*. Mēs palīdzam mājai sagatavot sākotnējo tehniskās dokumentācijas paketi – renovācijas

projektu, tāmi, mājas tehniskās apsekošanas slēdzienu un energoaudita atzinumu.

**– Vai iedzīvotāji šo dokumentu sagatavošanu apmaksā par mājas kopējiem uzkrājumiem?**

– Jā, jau pirmajā posmā viņi iegulda kopējos līdzekļus. Pretī viņi saņem ļoti vērtīgu dokumentu paketi. Pat tad, ja renovācija nenotiks vai tiks uz laiku atlikta, iedzīvotāju rīcībā būs nepieciešamo darbu pilna tāme un viņi varēs aprēķināt, kādi uzkrājumi mājai turpmāk vajadzīgi. Tāpat arī viņiem paliks energoauditora atzinums, kurā norādīti nepieciešamie siltināšanas darbi. Vardoties pēc atzinuma, iedzīvotāji varēs veikt mājas pakāpenisku renovāciju. Ar vārdu sakot, iegūtie dokumenti palīdzēs iedzīvotājiem labāk plānot sadarbību ar pārvaldnieku un turpmāk veicamos darbus.

**– Kas notiek tālāk, kad dokumentu pakete ir gatava?**

– Saņēmuši siltināšanas tāmi, iedzīvotāji to apstiprina, atkal pieņemot lēmumu. Pamatojoties uz šo dzīvokļu īpašnieku lēmumu, mēs iesniedzam dokumentus *LIAA* – iestādē, kas pieņem iesniegumus no mājām, kuras vēlas piedalīties konkursā par līdzfinansējuma saņemšanu renovācijai no ES fondiem. *LIAA* rīkotais pirmais konkurss beidzās pagājušajā gadā, taču ES jau piešķirusi līdzekļus nākamajam posmam. Mēs nezinām, kādi būs renovācijas atbalsta nosacījumi pēc 2014. gada, taču ir skaidrs, ka mājām joprojām būs izdevīgi piedalīties valsts atbalstītajā programmā.

**– Vai pareizi esmu sapratusi, ka daudzas Jelgavas mājas var saņemt līdzekļus vēl *LIAA* iepriekšējās programmas ietvaros, jo pieteikumus iesniegušas jau 2012.–2013. gadā?**

– Jā, aģentūra ir rezervējusi līdzfinansējumu mūsu 14 mājām. Tas nozīmē, ka iedzīvotāji var saņemt naudu renovācijai vēl pēc vecās, visnotaļ izdevīgās programmas. Bet šai nolūkā

mums kopīgiem spēkiem jāsāk mājas renovēt visdrīzākajā laikā, jo *LIAA* nauda mūsu pretendentiem rezervēta tikai uz diviem gadiem.

### Pēdējais vārds vienmēr pieder iedzīvotājiem

**– Vai paši esat gatavi jaunajā būvniecības sezonā renovēt 14 mājas?**

– Jā, mēs varam to izdarīt. Galvenais, lai ceļā nestātos jauni nepatikami šķēršļi.

**– Kurā posmā iedzīvotāji izvēlas banku, no kuras aizņemties naudu?**

– Tas notiek pēc tam, kad *LIAA* ir pārbaudījusi dokumentu pareizību un *JNĪP* parakstījusi ar aģentūru līgumu par līdzfinansējuma piešķiršanu. Tālāk pārvaldnieks katrai mājai gatavo dokumentāciju būvdarbu iepirkuma konkursa rīkošanai. Mūsu mājas var siltināt jebkura ES būvfirma, ja tā uzvarējusi konkursā. Un tikai tad, kad *LIAA* ir apstiprinājusi būvnieku izvēli, mēs izsludinām darbu finansēšanas konkursu.

**– Tātad bankām vēl jāpacinās par tiesībām kreditēt mājas renovāciju?**

– Mēs veicam cenu aptauju, izvēlamies izdevīgākos piedāvājumus, bet galīgo lēmumu pieņem iedzīvotāji. Pēc tam, kad balsojot viņi ir akceptējuši kredīta nosacījumus, renovācijas darbi var sākties. Taču šī pēdējā balsošana nav nemaz tik vienkārša: par bankas kredītu ar piedāvātajiem nosacījumiem jānobalso vismaz 75% dzīvokļu īpašnieku.

**– Kāpēc tik daudz?**

– Tāda ir banku prasība, kuru, starp citu, atbalsta arī *JNĪP*. Mūsaprāt, ja kredītam piekritis mazāks skaits dzīvokļu īpašnieku, pēc renovācijas mājā var rasties problēmas ar maksājumu disciplīnu. Vispirmām kārtām tas var kaitēt pašai mājai, un mēs cenšamies tādu situāciju nepieļaut.

**– Kādā posmā ir apstājušās mājas, kuras *JNĪP* plānoja nosiltināt pagājušajā gadā?**

– Trīs mājas saņēma bankas aizdevumu un ir sekmīgi veikušas renovāciju. Divu māju dzīvokļu īpašnieki nolēma atlikt renovāciju, divu palūdza sarīkot jaunu būvdarbu iepirkuma konkursu, vēl divas mājas lēmumu pieņemšana tā ievilkās, ka mēs nespējām apgūt *LIAA* rezervētos līdzekļus. Diemžēl trīs mājas nesaņēma kredītu – bankām radās jautājumi saistībā ar iedzīvotāju parādiem.





# SILTU MĀJU

## MĀJAS, KURAS ŠOGAD PLĀNOTS RENOVĒT:

- Katoļu iela 17
- Kalnciema ceļš 99
- Kalnciema ceļš 101
- Kronvalda iela 5
- Katoļu iela 1
- Miežītes ceļš 38
- Lielā iela 39
- Lielā iela 5
- Svētes iela 28
- Kungu iela 23
- Dobeles iela 52
- Loka maģistrāle 27
- Lāčplēša iela 33
- Vīgriežu iela 30



Oļegs Kukuts, JNĪP tehniskais direktors

## Siltinās pat nelielas mājas

– Kuras mājas Jelgavā ir renovētas?

– Esam nosiltinājuši mājas Raiņa ielā 9, Dobeles ielā 8 un 12. Dobeles ielā bija plānots renovēt visas četras sērijveida mājas, bet pēdējā brīdī divas sāka šaubīties par kredītēšanas nosacījumiem. Jā, šīs mājas ir nelielas, tāpēc darbu izmaksas, rēķinot uz vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru, izrādījās lielākas nekā 100 dzīvokļu namiem. Taču sakārtoto māju iemītnieki tagad mums ir pateicīgi: mājām veikta kompleksa renovācija, nomainītas visas iekšējās komunikācijas – ūdensvads, kanalizācija. Cilvēki vārda tiešā nozīmē jūtas kā no jauna uzceltā mājā.

– Ūdensvada nomaiņu, ja pareizi esmu sapratusi, Eiropa neapmaksā.

– Tā ir, bet iedzīvotāji uzklauzīja mūsu speciālistu ieteikumu un nolēma pie viena atjaunot mājā visus cauruļvadus, atvēlot tam pašu naudu. Un pareizi vien darija. Kad

sākām mainīt kanalizācijas caurules, sapratām, ka māja kalpojusi pēdējos mēnešus bez lielām avārijām. Veseli cauruļu posmi bija tā nolietojušies, ka turpat acu priekšā sabruka. Kad demontējām vecās aukstā ūdens caurules, visa sistēma sabira, jo bija turējusies tikai tāpēc, ka neviens nebija to aizticis. Ja šajās caurulēs būtu atgadījusies kaut sika avārija, visa māja būtu uz ilgu laiku palikusi bez ūdens.

– Interesanti, kā jums izdodas pierunāt iedzīvotājus piemaksāt par jaunu ūdensvadu un kanalizāciju, ja lielākā daļa cilvēku domā tikai par to, kā ietaupīt?

– Pirmajā renovācijas līdzfinansēšanas posmā tika paziņots, ka mājas varēs atgūt līdz 50% no darbu izmaksām, bet reāli neviena pusi naudas atpakaļ nav saņēmusi. Pirmkārt, LIAA speciālisti izpildītos būvniecības darbus izvērtē, vai tie ir atbalstāmi. Otrkārt, pēc renovācijas projekta saskaņošanas ar LIAA, būvniecības laikā, dzīvokļu īpašnieki var vienoties par papildu darbu izpildi. Treškārt, reālās būvniecības izmaksas pārsniedz mak-

sīmāli pieļaujamās izmaksas uz vienu atsevišķā dzīvokļa īpašuma platību. Faktiski saņemtais līdzfinansējums ir mazāks par 50%, reizēm 45%, reizēm pat tikai 30% no darbu kopējām izmaksām. Taču cilvēki tiešām piekrīt papildu tēriņiem, lai sasniegtu maksimālu rezultātu.

– Par rezultātu: LIAA piešķir naudu visām mājām, kuras solīja sasniegt pat minimālu siltuma ekonomiju – 20%. Vai ir vērts pūlēties tik niecīga ietaupījuma dēļ?

– Mēs uzskatām, ka nav vērts, tāpēc arī cenšamies pārliecināt dzīvokļu īpašniekus veikt kompleksu renovāciju, kas nodrošina lielāku ekonomiju un ļauj pilnībā atjaunināt mājas komunikācijas. Tā arī ir renovācija pēc vācu standartiem.

– Lūdzu, precizēsim: kādus mērķus, runājot par māju siltināšanu, JNĪP ir izvirzījis nākamajai sezonai?

– Fiziski un tehniski mēs esam gatavi renovēt visas četrpadsmit LIAA akceptu saņēmušās un līgumus par garantētu līdzfinansējumu noslēgušās mājas. Ceram, ka trīs mājas varēsīm sākt siltināt jau agrā pavasarī.

## Jaunās sezonas prioritāte – balkoni

– Tagad par citiem darbiem. Sakiet, kādas vēl JNĪP ir prioritātes 2014. gadā, neskaitot siltināšanu?

– Šogad esam nopietni pievērsušies balkoniem. Ar šo problēmu pirmo reizi saskārāmies 2010. gadā, kad renovējām māju Raiņa ielā 3. Tur balkoni bija tik kritiskā stāvoklī, ka bijām izvēles priekšā – jaukt nost vai renovēt. Uzaicinājām vietējos konstruktorus, novērtējām darbus un kopā ar dzīvokļu īpašniekiem nolēmām balkonus tomēr atjaunot. Tagad esam iemācījušies to darīt un varam piedāvāt līdzīgus darbus citām mājām.

– Konstruktorus vairs nevajadzēs aicināt, darbi risināsies pēc gatava scenārija?

– Diemžēl dažādu sēriju mājās balkonu konstrukcija ir atšķirīga, tāpēc katrai sērijai vajadzīgs atsevišķs sanācības projekts. Piedevām vienas sērijas mājās balkoni atšķiras pēc nolietojuma pakāpes. Teikšu, kā ir: katram balkonam vajadzīga individuāla pieeja.

– Vai tiešām pilsētā ir tik daudz avārijas stāvoklī esošu balkonu?

– Problēmas ir gandrīz visām mājām, kur ir balkoni. To kalpošanas laiks ir aptuveni 50 gadu un teju visur tuvojas beigām.

– Ko piedāvā JNĪP?

– Pagājušajā gadā mēs izsludinājām konkursu par balkonu apsekošanu. JNĪP vēlas pārliecināties, cik droši tie ir. No iedzīvotājiem jau saņemam signālus, piemēram, par krītošu apmetumu. Dažām pilsētas mājām pat esam balkonus

izolējuši ar tīklu, lai pasargātu garāmgājējus.

– Vai visām Jelgavas mājām tiks veikta tehniskā apsekošana?

– Pieaicinot ekspertus, apsekosim balkonus visās mājās, kuru īpašnieki būs ar mieru šo pasākumu finansēt no par kopējiem uzkrājumiem. Ekspertīzi veiks autoritatīvs būvuzņēmums.

– Kā tieši mājas iemītnieki var paust piekrišanu tehniskajai apsekošanai?

– Piedāvāsim pieņemt dzīvokļu īpašnieku lēmumu aptaujas veidā, balsojot par apsekošanu. Bez kopības lēmuma te neiztikt, jo darbi kā nekā tiks finansēti no katras konkrētas mājas līdzekļiem. Aicinu dzīvokļu īpašniekus pievērst uzmanību mūsu aptaujas lapām. Jautājums ir svarīgs, nepalaidiet garām.

– Lai pieņemtu lēmumu, cilvēkiem ir svarīgi zināt, cik tāda balkonu apsekošana maksā.

– Izmaksas tiek noteiktas katrai mājai, bet vidēji tie ir septiņi eiro par balkonu.

## Cilvēki ar nepacietību gaida darbus

– Kā jelgavnieki reaģē uz aptaujas lapām par balkoniem?

– Dažu māju iedzīvotāji ir atteikušies, citu piekrituši un ar nepacietību gaida apsekošanu. Dzīvokļu īpašnieki saprot, ka lētāk ir atjaunot balkonus, pirms tie nav pilnībā nolietojušies. Tas ir kā ar vizīti pie zobārsta: lētāk un vienkāršāk ir salabot mazu caurumiņu zobā nekā lielu.

– Kad reāli sāksies balkonu glābšanas darbi?

– Tehniskā apsekošana jau sākusies un beigsies pavasarī. Vadoties pēc apsekošanas rezultātiem, mēs piedāvāsim dzīvokļu īpašniekiem balkonu atjaunošanas darbu tāmes. Ja balkoni ir droši un tiem nepieciešams tikai kosmētiskais remonts, apspriedīsim šādu variantu. Ja balkoni tiks atzīti par bīstamiem, mēs aizliedzīsim to izmantošanu, norobežosim teritoriju.

– Ko darīsiet, ja eksperti par avārijas stāvoklī esošu atzīs tikai vienu mājas balkonu?

– Tā kā saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu balkoni ir mājas kopīpašums, mēs piedāvāsim dzīvokļu īpašniekiem veikt remontu no kopējiem uzkrājumiem.

– Pēdējais jautājums: kas notiks, ja mājas balkoni tiešām ir bēdīgā stāvoklī, bet dzīvokļu īpašnieki atteiksies no tehniskās apsekošanas?

– Mēs sagatavosim lēmumu, saskaņā ar kuru pārvaldnieks atteiksies no atbildības par sekām. Bet ticiet, tik vienkārši mēs šo problēmu mierā neatstāsim. Mēs turpināsim strādāt ar iedzīvotājiem, skaidrojot tehniskās apsekošanas un remonta nepieciešamību. **K**

**SIA "ABC Jumts" SKĀRDNIĒKU DARBNĪCA**  
**Jumtu remonts un apkalpošana**  
**Industriālais alpinisms**  
**Jumtu attīrīšana no sniega un ledus**  
**Kr. Barona iela 119**  
**Mob.: 27772120**  
**www.abcjumts.lv**

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

**Vajag jaunu vannu? vai atjaunot veco?**  
**LABS → RISINĀJUMS – VANNA VANNA**  
 Vienkārši un ātri!  
**TIKAI 2 STUNDĀS!**  
**26310088, 67243324**  
**www.vannavanna.lv**

**VESELĪBAS CENTRĀ**  
**Rīga, Lāčplēša iela 24, korp. B**  
**IZNOMĀ TELPAS**  
**+ PRIVĀTPRAKSEI**  
**+ MEDICĪNAS IESTĀDEI**  
**Tālrunis: 29720081**



# HULIGĀNI MUMS NAV VAJADZĪGI!

## Renovētā mājā izdevās ieviest kārtību, izliekot no dzīvokļa negodīgu īrnieku

A. ŠEVČENKO

**Jelgavā, Raiņa ielā 10 dzīvokļu īpašniekiem izdevās atbrīvoties no dauzonīgiem kaimiņiem. Ar SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) juridiskās daļas palīdzību iedzīvotāji panāca, ka huligāni, kas bendēja viņiem dzīvi, tiek izlikti no dzīvokļa.**

### Vienu izlika, citu iemitināja

Māja Raiņa ielā 10 ir renovēta un tagad uz pārējo daudzstāvu namu fona izceļas kā Atlantijas laineris uz zvejas kuģīšu fona. Baltas sienas, akurāta autostāvieta, pat logi visi vienādi. Un kur tad vēl jaunais jumts, izremontētās kāpņu telpas un citi labumi. Diemžēl šos labumus renovētās mājas ļaudīm neizdevās ilgi baudīt, jo vienā no dzīvokļiem iemitinājās divaini īrnieki.

– Briesmīgs stāsts! – saka bijusī mājas vecākā **Valentīna Mankuse**. – Mokas sākās jau pirms daudziem gadiem. Vienīgajā neprivatizētajā dzīvoklī mitinājās vientuļa māte ar bērniem. Viņa jau nebija slikts cilvēks, tikai nemaksāja rēķinus.

Kad pašvaldības dzīvokļa īrnieci bija iekrājis ap 5000 latu liels parāds, pārvaldnieks viņu iesūdzēja tiesā. 2011. gadā sievieti izlika un dzīvokli izremontēja.

– Tas ir jauks vienistabas dzīvoklis saules pusē trešajā stāvā, – stāsta Valentīna. – Pašvaldība savēda dzīvokli kārtībā – ielika jaunus durvis, uzstādīja ūdens skaitītājus, uzlīmēja jaunus tapetes.

Aptuveni mēnesi dzīvoklis nostāvēja tukšs, bet tad mājā ieradās visistākā nelaime – Natālija.

### Sveicināti, tagad te dzīvoju es

Pie jaunās īrnieces, kas bija saņēmusi orderi no Jelgavas domes, uzreiz sāka piestaigāt atbaidošas kompānijas. Tomēr dzīvokļu īpašnieku kopība nezaudēja cerību nodibināt normālas attiecības ar jauno kaimiņi.

Valentīna Mankuse ar mājas vecākās tiesībām pa laikam apmeklēja Natāliju, lai nolasītu skaitītāju rādījumus.

– Reiz durvis atvēra vīrietis. „Mani sauc Normunds”, viņš sacīja, „un tagad te dzīvo mana ģimene”, – atceras Valentīna.

Mājas vecākā nolēma, ka jauno īrnieku atsūtījusi pašvaldība. Taču Normunds ilgi nepalika ļauna likteņa piemeklētajā dzīvoklī, viņa vietā nāca aizvien jauni un jauni iemītnieki. Tad kaimiņi aptvēra, ka Natālija nekur nav pazudusi, viņa dzīvokli nodod apakšīrē. „Pati uz laukiem aizbrauca un mūs ielaida te padzīvot”, skaidroja nejausie apakšīrnieki.

### Īrniece zog elektrību

Iemītnieku biežā maiņa varētu pieciest, ja viņi vismaz prastu uzvesties. Bet nekā tamlīdzīga: pašvaldības dzīvoklī nemitīgi notika dzīres, piedzērušies cilvēki tā trokšņoja, ka aiz sienas ģimenes ar maziem bērniem nevarēja gulēt.



Valentīna Mankuse, bijusī mājas Raiņa ielā 10 vecākā

Valentīna Mankuse pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma uzrakstīja iesniegumu Jelgavas pilsētas domei. Viņa ziņoja par dzīvoklī notiekošajām nekārtībām un rakstīja, ka pašvaldības dzīvoklis Natālijai nav vajadzīgs, jo viņa tur nedzīvo un arī nemaksā par komunālajiem pakalpojumiem.

Drīz vien Natālijai par nemaksāšanu atslēdza elektrību, bet viņa pieslēdzās kaimiņu skaitītājam. Nelikumīgo pieslēgumu atrada paši iedzīvotāji, pēc tam JNĪP elektrīki to policijas klātbūtnē likvidēja. Taču drīz vien veiklā īrniece atkal atrada paņēmieni, kā zagt koplietošanas elektroenerģiju.

## KĀ KLĀJAS PĒC RENOVĀCIJAS?

**Izmantojot gadījumu, iztaujājām Valentīnu Mankusi par mājas Raiņa ielā 10 renovācijas rezultātiem. Viņa ar tiem ir ļoti apmierināta:**

– Dzīvokļos uzstādīti individuālie siltuma regulatori. Man maksā par apkuri samazinājusies trīs līdz piecas reizes, jo jau agri pavarī es pilnībā atslēdzu radiatorus. Apmierināti ir arī gala dzīvokļu iemītnieki, kuri agrāk mūždien sūdzējās par aukstumu. Ar kopsapulces lēmumu mēs par mājas līdzekļiem uzstādījām viņiem lielākas jaudas radiatorus. Renovācijai māja paņēma kredītu uz 15 gadiem, bet mūsu ikmēneša rēķinus tas ietekmē pavisam nelielā mērā. Par 44 kvadrātmetru lielu dzīvokli es kredīta dzēšanai maksāju pa 30 eiro mēnesī, bet sakarā ar siltuma ietaupījumu sarukušie rēķini šo summu kompensē.

Aptuveni trešā daļa mājas iemītnieku sākotnēji bija noskaņoti pret renovāciju. „Tāpat jau naudu nozags, nekādas jēgas no siltināšanas nebūs”, viņi vaimanāja pirmajās kopā sanāksmes reizēs. Tagad šis balsis ir pieklusušas, pat opozīcija akurāti maksā par kredītu. Pēc tā var spriest, ka pozitīvu rezultātu izjūt visi.

– Tad elektrīki izrāva no sienas garu vadu, pa kuru tika pievadīta elektrība Natālijas dzīvoklim, – stāsta Mankuse. – Tikai tā elektrības zagšanu izdevās pārtraukt. Mēs visi ļoti nopriecājāmies, īpaši jau Natālijas tuvākais kaimiņš, kuram naktsmieru laupīja doma, ka nelikumīgais pieslēgums var izraisīt ugunsgrēku.

### Dzīvoklis pārvērties par čūskulāju

Jo tālāk, jo trakāk. Mājā sākās renovācijas darbi, un Valentīna Mankuse palūda trokšņainajiem īrniekiem atslēgas, lai ielaistu dzīvoklī būvniekus. Vēlāk strādnieki stāstīja, ka nekad neko tamlīdzīgu agrāk neesot redzējuši: „Tur taču ir visistākais čūskulājs! Atkritumu kalni un sanitārajā mezglā beigts kaķis!”

Drīz vien pie Valentīnas Mankuses atskrēja meitenes no trešā stāva: „Jūs tikai paskatieties, kas notiek!” Izrādījās, ka Natālija ar izpalīgiem izlauzusi čuguna vannu, novilkusi leņķi pa kāpnēm un aizvedusi. „Kādas viņai tiesības postīt pašvaldības dzīvokli?!” izbrīnā no sašutumā vaicāja kaimiņi.

### Vajadzīgi akti

Beidzot JNĪP juristi pavērtēja iedzīvotājiem, ka lieta nonākusi līdz tiesai. Visus cietušos uzaicināja ierasties uz tiesas sēdi kā lieciniekus.

– Es pastāstīju par trokšņainajiem saietiem, huligāniem kāpņu telpā, izplēsto vannu, – saka Valentīna. – Tiesa lēma, ka Natālija ir izliekama no dzīvokļa.

Tagad nelaimīgo dzīvokli atkal nāksies remontēt par pašvaldības līdzekļiem. Mājas iedzīvotāji cer, ka dome mājokli pārdos un tur iemītināsies īsts saimnieks. Citādi nav garantijas, ka vienu īrnieku huligānu mājā nenomaina cits tāds pats.

### Situāciju komentē JNĪP jurists Jānis Zeltniņš:

– Mums nācās gādāt, lai īrnieci, kura pastāvīgi traucēja mieru pārējiem iedzīvotājiem, izliktu no pašvaldības dzīvokļa. Viss sākās ar to, ka iedzīvotāji izsauca pašvaldības policiju un pieprasīja fiksēt pārkāpumu. Pēc tam viņi vērsās ar iesniegumu Jelgavas pilsētas domē.

Pašvaldībai un policijai adresētās sūdzības neko nebija devušas, tāpēc iedzīvotāji lūda pārvaldnieku izlikt huligānus tiesas ceļā. Iesniegumu parakstīja mājas dzīvokļu īpašnieku vairākums.

Ja jūsu mājā iemītinājies cilvēks, kas naktīs regulāri trokšņo, nepiedienīgi uzvedas kāpņu telpā vai jebkādā citādā veidā pārkāpj sabiedriskās kārtības noteikumus, iedzīvotājiem jābrūņojas ar pārkāpuma pierādījumiem. Fiksēt nekārtības var gan pašvaldības policija, gan namu pārvaldes pārstāvji. Pamatojoties uz sastādītajiem aktiem, dzīvokļu īpašnieki var vērsties tiesā ar prasību izlikt trokšņotāju no dzīvokļa.

### Tiesības uz mieru

– Te būs vietā norādīt uz dažām niansēm. Pirmkārt, dzīvokļu īpašnieki var tiesā vērsties paši, bez pārvaldnieka starpniecības. Taču mūsu pārvalde ir gatava palīdzēt saviem klientiem, jo ir uzkrājusi vajadzīgo pieredzi.

Otrkārt, var prasīt izlikt ne tikai pašvaldības dzīvokļu īrniekus, bet arī nemierīgus mājokļu īpašniekus. Pēdējā gadījumā process būs sarežģītāks, jo dzīvoklis tiks pārdots izsolē. Taču arī īpašnieka izlikšana ir iespējama, – stāsta Jānis Zeltniņš.

Pēdējā laikā visā Latvijā biežāki kļuvuši kaimiņu miera traucētāju izlikšanas gadījumi, jo dzīvokļu īpašnieki tagad labāk zina savas tiesības, tostarp tiesības uz mieru. **K**





# JAUNI LIKUMA GROZĪJUMI: KAS MAINĪSIES DZĪVOJAMO MĀJU PĀRVALDĪŠANĀ

Liene VARGA

**Februārī uzņēmums Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) rīkoja seminārus dzīvokļu īpašniekiem, kuros speciālisti stāstīja par aktuālajām izmaiņām normatīvajos aktos mājokļu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomā. Piemēram, šā gada 15. janvārī spēkā stājās grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā. Mājokļu īpašniekiem ir jāizprot likumā izdarīto grozījumu būtība un jāzina savas tiesības, pienākumi un atbildība, uzskata JNĪP.**

Uzņēmuma juridiskās daļas vadītāja Jana Antsone informē par galvenajām izmaiņām normatīvajos aktos, ar kurām dzīvokļu īpašnieki šogad saskarsies.

– Galvenais jaunums ir tas, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma jaunā redakcija ļauj iedzīvotājiem izvēlēties, kā norēķināties par pakalpojumiem – ar pārvaldnieka starpniecību vai nepastarpināti ar pašu pakalpojuma sniedzēju, – stāsta Jana Antsone. – Vēršu uzmanību uz to, ka Jelgavā jau daudzus gadus tiek praktizēti tiešie norēķini: dzīvokļu īpašnieki par siltuma maksā pašam piegādātājam, SIA Fortum Jelgava.

Kas iedzīvotājiem mainīsies, ja tie pieņems lēmumu norēķināties pa tiešo ar pakalpojuma sniedzēju? Gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieki vēlēties mainīt kārtību, kādā tie norēķinās, tad jāsaprot, ka tas radīs papildu izmaksas, jo pakalpojuma sniedzējs būs spiests izveidot uzskaites sistēmu, lai nodrošinātu iespēju dzīvokļu īpašniekiem veikt tiešos norēķinus. Uzskatu, ka likuma grozījumi nav jāuztver kā signāls tam, ka obligāti jāmaina pastāvošā kārtība, atgādināšu, ka grozījumi likumā tika pieņemti, lai izvairītos no situācijām, kad negodprātīgi pārvaldnieki izlieto dzīvokļu īpašnieku finanšu līdzekļus citiem mērķiem, nevis pakalpojuma apmaksai.

– Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā paredz ne tikai tiešo norēķinu ieviešanu, – precizē Jana Antsone, – ir arī citas, ne mazāk svarīgas izmaiņas. Mēs kā dzīvojamo māju pārvaldnieks ilgi gaidījām no likumdevējiem risinājumu jautājumam par maksātnespējīgiem parādnikiem un parādniekiem, kas miruši, neatstājot mantniekus. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma jaunajā redakcijā beidzot pateikts, ka dzīvokļa īpašnieka nāves vai dzīvokļa īpašnieka maksātnespējas gadījumā pārvaldniekam jānoraksta viņa parāds par apsaimniekošanu un

pakalpojumu sniedzējiem tāpat jārikojas ar parādiem par ūdeni, siltumu un atkritumu izvešanu.

Šāds risinājums atvieglos pārvaldniekam darbu un nosacīti atbrīvos pārējos dzīvokļu īpašniekus no nepieciešamības maksāt svešus parādus. Taču jāatceras, ka jaunā norma attieksies tikai uz to personu parādiem, kuras par maksātnespējīgām būs atzītas pēc likuma grozījumu stāšanās spēkā.

Runājot kopumā par situāciju ar parādnikiem, Jana Antsone ir noskaņota optimistiski. Situācija ir izlīdzinājusies, saka JNĪP juridiskās daļas vadītāja.

– Mēs dzīvokļu īpašnieku uzdevumā ar nemaksātāju sākam strādāt, tiklīdz viņa parāds sasniedz triju mēnešu maksājumu apmēru. Pārvaldīšanas likuma jaunajā redakcijā parādījusies norma, ka pārvaldnieka pienākums ir savlaicīgi informēt mājas īpašniekus par parādiem, bet JNĪP to dara jau daudzus gadus.

Uzņēmumam ir vairākas stratēģijas darbā ar parādnikiem. Jana Antsone stāsta, ka viens no līdzekļiem ir karstā ūdens atslēgšana. Dzīvokļu īpašnieki cenšas līdz tam nenonākt, tāpēc, saņēmuši brīdinājumu par pakalpojuma iespējamo atslēgšanu, ierodas JNĪP vienoties par parāda atmaksu.

– Ja parāds turpina pieaugt un ir skaidri redzams, ka dzīvokļa īpašnieks ir pametis savu īpašumu, tad dzīvokļu īpašnieki pilnvaro pārvaldnieku piedziņot vērēt nekustamo īpašumu, tādējādi pārtraucot nepārtraukto parāda pieaugumu, – skaidro juridiskās daļas vadītāja. – Protams, te nav runa par cilvēkiem, kuriem radušās pagaidu grūtības un kuri cenšas rēķinus kaut daļēji samaksāt. Jāatzīst, ka dažkārt īpašnieki burtiski izsoles dienā ierodas JNĪP, lai samaksātu visu parādu un nezaudētu savu mājokli.

– Kopumā ir jūtams, ka soli pa solim mēs esam izpildījuši vienu no



Jana Antsone, JNĪP juridiskās daļas vadītāja

galvenajiem pārvaldnieka uzdevumiem – izglītojuši savus klientus, to pierāda tas, ka arvien vairāk dzīvokļu īpašnieku izprot savu līdzdalību dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesā, ir kompetenti šajos jautājumos, tostarp labi orientējas atbilstošajos normatīvajos aktos un ir ieinteresēti veicināt sadarbību gan ar savas dzīvojamās mājas pārvaldnieku, gan citiem pakalpojumu sniedzējiem, – atzīst Jana Antsone. – Dzīvokļu īpašnieki sākuši apzinīgāk maksāt rēķinus, vienoties par parādu samaksas grafikiem un visādi citādi aktīvi piedalās sava īpašuma pārvaldīšanā.

Kādus jaunumus vēl klientiem var pavēstīt JNĪP juridiskā daļas vadītāja? Jelgavā, tāpat kā visā Latvijā, joprojām

**„Arvien vairāk dzīvokļu īpašnieku izprot savu līdzdalību dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesā, ir kompetenti šajos jautājumos, tostarp labi orientējas atbilstošajos normatīvajos aktos”.**

aktuāla ir daudzdzīvokļu mājām piesaistītās privātās zemes nomas problēma. Jana Antsone atgādina, ka JNĪP ir tiesības slēgt nomas līgumu tikai tad, ja mājas īpašnieki uzņēmumu ir attiecīgi pilnvarējuši:

– Visos pārējos gadījumos dzīvokļu īpašnieku kopībai pašai jākontrolē attiecības ar zemes īpašnieku. Mēs ļoti lūdzam iedzīvotājus neatstāt šo jautājumu pašplūsmā! JNĪP praksē ir gadījums, kad māja atteicās slēgt zemes nomas li-

gumu, jo nespēja ar īpašnieku vienoties par nodokļa kompensāciju. Zemesgabala saimnieks vērsās tiesā un piedzina no mājas iedzīvotājiem zemes nomas maksu 6% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju (vēl 1,5% no kadastrālās vērtības) par vairākiem gadiem plus vēl tiesas izdevumus. Mēs nevēlamies, ka šajās amatās iekļūst vēl citas mājas. Iedzīvotājiem ir svarīgi pilnvarot pārvaldnieku vai pašiem veikt sarunas ar zemesgabala īpašnieku un laikus noslēgt nomas līgumu.

2013. gada rudenī spēkā stājās grozījumi Ministru kabineta noteikumos Nr. 1013 „Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu”. Šie grozījumi jūtami mainīja dzīvokļu īpašnieku dzīvi mājās, kuru pārvaldīšanu īpašnieki nav pārņēmuši. Viens no jaunumiem: dzīvokļu īpašnieki var pieņemt lēmumu, ka dzīvokļos uzstādītie ūdens patēriņa skaitītāji turpmāk būs kopīpašumā un to uzstādīšanu varēs veikt par mājas kopējiem līdzekļiem. Eksperti paredz, ka jaunā kārtība reāli sāks darboties 2014. gada otrajā pusē.

Īpašnieku nepārņemtajās mājās mainījušies arī ūdens uzskaites starpības sadales principi. Noteikumos izdarītie grozījumi uzliek pienākumu pārvaldniekam ūdens patēriņa starpību sadalīt tikai tiem dzīvokļu īpašumiem,

atbilstoši atsevišķo īpašumu skaitam. Nedaudz mainīta arī kārtība, kādā tiek iekasēta maksa par lifta uzturēšanu. Tagad pārvaldniekam šis maksājums jāiekļauj kopējā apsaimniekošanas maksā, neizceļot rēķinā atsevišķā rindīnā. Bet lielākās pārmaiņas MK noteikumu Nr. 1013 jaunajā redakcijā skārušas maksu par atkritumu izvešanu. Iepriekšējā kārtība paredzēja, ka par atkritumiem maksāja proporcionāli dzīvokli deklarēto personu skaitam – jo vairāk iemītņnieku dzīvoklī, jo vairāk jāmaksā par atkritumu izvešanu, bet saskaņā ar jaunajiem grozījumiem par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu un asenizāciju – atbilstoši atsevišķo īpašumu skaitam. Protams, dzīvokļu īpašnieki likumā noteiktajā kārtībā var pieņemt lēmumu atstāt iepriekšējo aprēķina kārtību.

Vēlreiz uzsveru, ka visas Ministru kabineta noteikumu Nr. 1013 normas attiecas tikai uz tām mājām, kur īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības un nav noslēguši pilnvarojuma līgumu ar izraudzīto pārvaldnieku. JNĪP klientu vidū tādu palicis pavisam maz. Aptuveni 85% no uzņēmuma pārvaldīšanā esošajām mājām īpašnieki jau pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības.

– Pārņemtās mājas īpašnieki noslēdz ar JNĪP pilnvarojuma līgumu, kurā aprakstīta metodika, pēc kādas dzīvokļu īpašniekiem tiek sadalīta maksa par pakalpojumiem, – skaidro Jana Antsone. – Pārvaldīšanas tiesisko attiecību nostiprināšana līgumā īpašniekiem nodrošina arī to, ka ārēji normatīvie akti nevar mainīt viņu reiz pieņemto kārtību. Aicinām dzīvokļu īpašniekus, kuri vēl nav pieņēmuši pārvaldīšanas tiesības un nav noslēguši līgumu ar pārvaldnieku, jebkurā laikā pieteikties juridiskajā daļā uz konsultāciju, lai pārrunātu gan likuma normas, gan līguma nosacījumus un sakārtotu šos jautājumus.

Nobeigumā gribu teikt, ka esam gandarīti par to, ka visu sadarbības gadu laikā kopā ar saviem klientiem esam paveikuši neskaitāmus lielus darbus, sakārtojuši savstarpējās tiesiskās attiecības, kā arī izvēlējušies tādas pārvaldīšanas metodes, kuras nupat tikai tiek pieņemtas un ieviestas visā valstī. Tas liecina tikai par to, ka esam uz pareizā ceļa kopējo mērķu sasniegšanai. **K**



# JAUNU IESPĒJU GADS

## Kas mainīsies sakarā ar pāreju uz eiro, kā maksāt par ūdeni, kas jauns JNĪP Informatīvās sistēmas lietotājiem?



**Alvis STRAŽINSKIS,**  
JNĪP IT un analīzes nodaļas vadītājs

**Godājamie SIA JNĪP klienti! Pagājušā gada beigās un šā gada sākumu mēs visi aizvadījām saspringta darba gaisotnē. Likumu grozījumi ieviesa liela pārmaiņas JNĪP darbā, pāreja uz eiro un izmaiņas pakalpojumu sadalē radīja daudz jautājumu mūsu klientiem.**

Viens no JNĪP pienākumiem ir maksu par mājas saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem sadalīt pa dzīvokļu īpašumiem. Mēs to darām, pamatojoties uz dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku lēmumiem. Ja dzīvokļu īpašnieki nav pieņēmuši paši savu maksājumu sadales metodiku, tad vadāmies pēc Ministru kabineta noteikumiem.

Pārvaldniekam ir ļoti svarīgi laikus saņemt maksu par komunālajiem pakalpojumiem, lai noteiktajā laikā to pārskaitītu pakalpojumu sniedzējiem un māja nepaliktu bez ūdens un siltuma. Tāpēc mēs darām visu, kas ir mūsu spēkos, lai klientiem iespējami atvieglotu un vienkāršotu maksājumu kārtotāšanu. Ko esam darījuši, lai nodrošinātu JNĪP rēķinu samaksu? No vienas puses, mēs piedāvājam saviem klientiem par dzīvokli maksāt ar mūsu Informatīvās sistēmas starpniecību ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)) un uzturam norēķinu punktus iespējami tuvāk klientu dzīvesvietām, no otras puses, veicam juridiskas darbības, lai motivētu parādniekus norēķināties.

Gribu uzsvērt, ka saņemto pakalpojumu groza „smagāko” daļu veido Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas noteiktās pakalpojumu cenas un iepirkto remontdarbu izmaksas, paredzot nodokļu samaksu. Kad iedzīvotāji jautā: „Kāpēc tik liels rēķins?”, mūsu atbilde var būt tikai viena: „Tādas ir pakalpojumu cenas un tāds ir sadales princips, par kuru jūs, mājas dzīvokļu īpašnieki, esat lēmuši”.

Taisnīgi sadalīt dzīvokļu īpašniekiem maksu par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem nav viegls uzdevums, jo situācija dzīvē bieži vien atšķiras no normatīvos sniegtajiem norādījumiem. Labs piemērs tam ir spēkā stājušies grozījumi Ministru kabineta noteikumos Nr. 1013 „Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu”. Sevišķi tas attiecas uz mājas aukstā ūdens patēriņa starpības sadali. Agrāk starpību sadalīja visiem dzīvokļu īpašniekiem proporcionāli iepriekšējā mēnesī patērētajam ūdens daudzumam. Pēc jaunajiem noteikumiem visu mājā patērētā ūdens uzskaites starpību var nākties segt tikai viena dzīvokļa īpašniekam, ja dzīvoklī nav uzstādīti skaitītāji, ja tie laikus nav verificēti vai dzīvokļa īpašnieks piekerts rādījumu sagrozišanā, piemēram, ar skaitītājiem uzstādītiem magnētiem.

Mūsu iepriekšējo gadu pieredze ļauj prognozēt dažādus robežgadījumus un īpaši nelabvēlīgas

matemātiskas sakritības mūsu apsaimniekojamā māju dzīvokļu īpašniekiem. Mēs bijām izstrādājuši metodiku un aprēķinu principus, kas šādu neprognozējumu uzrēķinu nepieļāva, bet šobrīd esam spiesti konstatēt, ka pēc jaunajiem MK noteikumiem ūdens aprēķinā vienam dzīvokļa īpašumam teorētiska ierobežojuma vispār nav...

Tagad – par citiem jaunumiem. Mēs pateicamies tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri izteikuši ierosinājumus JNĪP Informatīvās sistēmas uzlabošanai. Esam sagatavojuši un šobrīd ieviešam jaunu Informatīvās sistēmas vizuālo noformējumu un vairākas jaunas iespējas klientiem: ērtāku saziņas formu starp reģistrētajiem lietotājiem, iespēju nomainīt esošo drošības kodu pret individuālu paroli, visu veikto maksājumu attēlošanu sistēmā neatkarīgi no maksāšanas veida un vietas, visu individuālo ūdens skaitītāju rādījumu apstrādi vienuviet neatkarīgi no paziņošanas veida, paplašinātas izvēles iespējas rēķinu saņemšanai, kā arī vairāku dzīvokļu īpašniekiem piedāvāsim iespēju visu īpašumu datus apskatīt bez papildu autorizēšanās.

Pagājušajā gadā esam daudzus mūsu pakalpojumus padarījuši klientiem vieglāk pieejamus. Visos mūsu norēķinu punktos esam raduši iespēju JNĪP un Fortum Jelgava rēķinus par iepriekšējiem 12 mēnešiem izdrukāt uzreiz un bez maksas. Tāpat māju pilnvarotās personas var ikmēneša individuālo ūdens patēriņa skaitītāju rādījumu reģistrācijas lapas saņemt savām ikdienas gaitām tuvāk esošajā norēķinu punktā un vēlāk turpat iesniegt jau aizpildītas, tomēr aicinām labāk to darīt virtuāli – mūsu Informatīvajā sistēmā. Mūsu norēķinu punktos uzklausīsim arī jebkuru dzīvokļa īpašnieku, kurš vēlēšies personīgi iesniegt ūdens skaitītāju rādījumus.

Bet tagad – uzmanību, svarīga informācija visiem dzīvokļu īpašniekiem! Ir paredzētas izmaiņas ūdens patēriņa skaitītāju rādījumu iesniegšanas termiņos. Mēs aicinām dzīvokļu īpašniekus un māju pilnvarotās personas individuālo ūdens skaitītāju rādījumus iesniegt līdz katra mēneša pēdējai dienai.

Atgādināšu, ka līdz šim rādījumus varēja iesniegt līdz nākamā mēneša ceturtajai, piektajai un pat sestajai dienai. Bet katra mēneša sākumā mums ir jāaprēķina un jāsadala maksa par māju saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, jāapmainās ar informāciju ar saistītajiem uzņēmumiem, jāsaņem un arī jāpārbauda rēķini mūsu klientiem. Diemžēl atsevišķu neapziņu dzīvokļu īpašnieku vai mājas pilnvaroto personu dēļ pārbaudes funkcija izpaliek. Turklāt ikviens dzīvokļa īpašnieks vēlas rēķinu saņemt laikus, ko, skaitītāju rādījumus saņemot pēc līdzšinējā grafika, ir ļoti grūti nodrošināt.

Tradicionāli ir pieaudzis mūsu Informatīvās sistēmas lietotāju skaits – šobrīd reģistrēto klientu jau ir pāri par 6000. Tā ir vairāk nekā



Alvis Stražinskis, JNĪP IT un analīzes nodaļas vadītājs

trešā daļa no JNĪP pārvaldīto māju dzīvokļu īpašniekiem.

Jaunajā sezonā Jelgavas pilsētā plānots renovēt vairākas dzīvojamās mājas. Aicinām šo māju dzīvokļu īpašniekus pievērst uzmanību apkures maksas sadalei, izmantojot siltummaksas sadalītājus (alokatorus). Gribam atgādināt, ka uzņēmumā ir izstrādāta metodika siltummaksas sadalei pārejas periodos, uzsākot un pabeidzot apkures sezonu. Balstoties uz mūsu pieredzi un vēloties pasargāt klientus no nesamērīgi augstiem maksājumiem, mēs apkures rēķinus pēc siltummaksas sadalītāju rādījumiem esam adaptējuši atbilstoši Jelgavas apstākļiem, infrastruktūras īpatnībām un lietošanas tradīcijām.

Papildus tam ir izstrādāta programma, kas palīdz sabalansēt apkures izmaksas dzīvokļos ar objektīvi zemāku siltumnoturību. Tagad maksājums „aukstajiem” dzīvokļiem iespējams pārrēķināt gan pirmajā un pēdējā apkures sezonas mēnesī, gan arī visas apkures sezonas laikā. Tiesa, tam nepieciešams mājas dzīvokļu īpašnieku vairākuma lēmums. Ja māja ir ieinteresēta, mēs aicinām dzīvokļu īpašniekus vienoties par aprēķinu principiem kopumā un reizē noteikt, kādu izlīdzinošo koeficientu maksai par siltumu viņi gribētu piemērot pašiem aukstākajiem dzīvokļiem.

Gadu mija visiem Latvijas iedzīvotājiem atnāca ar jaunu pārbaudījumu – eiro ieviešanu. Arī mums šis laiks bija saspringts. Tika pārkārtotas uzņēmuma uzskaites sistēmas, nodrošinājām JNĪP norēķinu punktu darbu sākumā ar divām valūtām, tad tikai ar eiro.

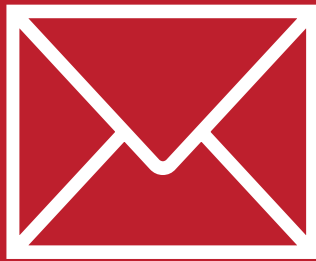
Gribu vērst mūsu klientu uzmanību uz to, ka iepriekšējos rēķinos maksājamo naudas summu norādījām gan latos, gan eiro. Tā kā šogad visa uzskaitē jau tiek veikta eiro, janvārī katra dzīvokļa īpašnieka maksājumu saistības par katru pakalpojumu tika konvertētas uz eiro. Ņemot vērā katra rezultāta noapaļošanu līdz vienam centam un vairāku šādu saskaitāmo summu, varēja rasties dažu centu atšķirība starp 2013. gada decembra beigu teorētiskajām un 2014. gada janvāra sākuma faktiskajām klientu maksājumu saistībām.

Nobeigumā aicinu visus JNĪP klientus apmeklēt uzņēmuma mājas lapu ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)) un aktīvāk izmantot iedzīvotāju saziņas un datu apstrādes informatīvo sistēmu (ISDAIS). Mēs turpinām uzlabot Informatīvo sistēmu, ņemot vērā jūsu ierosinājumus.

Uz tikšanos virtuāli!

**„Piedāvājam saviem klientiem par dzīvokli maksāt ar mūsu Informatīvās sistēmas starpniecību ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)) un uzturam norēķinu punktus iespējami tuvāk klientu dzīvesvietām”.**





**Uz lasītāju jautājumiem atbild Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes vadītāja Ingrīda Mutjanko. Vēlaties uzdot jautājumu? Rakstiet mums uz e-pasta adresi [redakcija@kopaa.lv](mailto:redakcija@kopaa.lv). Gaidām jautājumus, viedokļus un ierosinājumus! Atbildes būs nākamajā „Darīsim Kopā” numurā.**

## VAI IESPĒJAMS MAINĪT ATKRITUMU APMAKSAS KĀRTĪBU?

„Vai dzīvokļu īpašnieku kopība var mainīt atkritumu izvešanas apmaksas kārtību? Šobrīd saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1013 visu dzīvokļu īpašnieki par atkritumu izvešanu maksā vienādi, bet mēs vēlamies maksāt proporcionāli dzīvokļos deklarēto cilvēku skaitam”. Ināra Rubene

– Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 attiecas tikai uz tām mājām, kuru pārvaldīšanas tiesības īpašnieki nav pārņēmuši. Ja dzīvokļu īpašnieki māju ir pārņēmuši, viņiem ir tiesības pēc saviem ieskatiem mainīt maksas sadali par komunālajiem pakalpojumiem.

Īpašnieku biedrība var maksu par atkritumu izvešanu noteikt atbilstoši dzīvokli deklarēto personu skaitam. Tam vajadzīga dzīvokļu īpašnieku vienkārša vairākuma piekrišana. Rīkojot aptauju vai sapulci, par gaidāmo balsošanu noteikti informējiet visus īpašniekus. **K**

## VAI VAJAG REGISTRĒT APSAIMNIEKOŠANAS LĪGUMU?

„Labdien! Kopsapulcē mēs pieņemām koplīgumu par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. 2008. gadā īpašnieki ar kooperatīvu slēdza arī individuālus līgumus. Sakiet, lūdzu, kur mums jāreģistrē jaunais koplīgums – Uzņēmumu reģistrā vai Pārvaldnieku reģistrā?”

– Pārvaldīšanas līgumu nav vajadzības reģistrēt. Šis līgums automātiski leģitīmē to parakstītāju šo pušu civiltiesiskās attiecības. Ar šo dokumentu

problēmu gadījumā dzīvokļu īpašnieki var vērsties tiesā. Ja iedzīvotāji tomēr vēlas līgumu reģistrēt, var izdarīt attiecīgu ierakstu zemesgrāmatā. **K**

## VAI NAMU PĀRVALDEI VAJADZĪGS NAMU PĀRZINIS?

„Mūsu uzņēmumā strādā sertificēts montāžas un būvniecības darbu vadītājs ar augstāko izglītību. Vai mēs varam nodarboties ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu, vai tomēr mums vajadzīgs darbinieks ar pārvaldnieka kvalifikāciju?”

– Lai piedāvātu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumus, uzņēmuma personālā jābūt pārvaldniekam ar

trešās profesionālās kvalifikācijas diplomu. Ja tāda speciālista uzņēmumā nav, tas jāpieņem darbā. **K**

## GRIBAM JAUNU LĪGUMU!

„Pirms dažiem gadiem mēs pārņēmām mājas pārvaldīšanas tiesības, nodibinājām biedrību, noslēdzām līgumus ar dzīvokļu īpašniekiem. Ar laiku sapratām, ka līgumos vajadzētu izdarīt nelielus grozījumus. Vai biedrības valdes priekšsēdētājs var uzreiz nodot līgumu dzīvokļu īpašniekiem parakstīšanai, vai arī vispirms līguma projekts jāapstiprina kopsapulcē? Gribētos visu izdarīt atbilstoši likumam”.

– Jebkuri grozījumi līgumā jāaskaņo ar dzīvokļu īpašniekiem. Visvienkāršāk tas būtu izdarāms, sagatavojot grozījumu projektu un aptaujas lapas veidā nododot to katram dzīvokļa īpašniekam. Anketā jābūt četriem atbilžu

variantiem: „par”, „pret”, „atturējās”, „citi priekšlikumi”.

Grozījumus līgumā var izdarīt tikai pēc tam, kad tos atbalstījis mājas īpašnieku vairākums. **K**

## SALSTAM...

„Ziemā temperatūra istabā nepaceļas augstāk par 18–20 grādiem. Virtuvē un vannas istabā nav iespējams uzturēties, nemaz nerunājot par mazgāšanos. Dvieļu žāvētājs it tik tikko remdens, lai gan ūdens tek karsts. Kur meklēt palīdzību tādā situācijā?”

– Plus 18 grādu temperatūra ir Ministru kabineta noteikumos Nr. 102 paredzēta norma. Ja temperatūra ir zemāka, jāvērsas ar sūdzību pie pārvaldnieka. Viņš informēs, kāds uzņēmums apkalpo mājas iekšējos siltumtīklus (Rīgā tas parasti ir Rīgas siltums). Pēc tam pārvaldnieks vai pats dzīvokļa iemītnieks

uzaicina apkalpojošā uzņēmuma speciālistu veikt apsekošanu.

Ja apsekošanā tiek konstatēts, ka temperatūra telpās ir zem +18 grādiem, siltumtīklus apkalpojošajam uzņēmumam situācija jālabo: jāatgaiso stāvvads, jāsabalansē apkures sistēma un jānodrošina cirkulācija dvieļu žāvētājos. **K**

## KĀ PAAUGSTINĀT TEMPERATŪRU?

„Esmu dzirdējusi, ka stūra dzīvokļos vajagot uzturēt par diviem grādiem augstāku temperatūru salīdzinājumā ar noteikto minimumu (+18 grādiem). Vai šis normatīvs attiecas arī uz augstāvu dzīvokļiem? Man salst, bet uzņēmuma Rīgas siltums darbinieki iesa-ka priecāties par +18 grādiem. Bet tas taču nav normāli, ka dzīvokli nav mājīgi un vajag ģērbties tā, ka grūti kustēties”.

– Plus 20 grādu temperatūra jānodrošina tikai stūra dzīvokļos. Ministru kabineta noteikumu Nr. 102 otrajā pielikumā norādīts, ka temperatūra pārējās dzīvojamajās telpās nedrīkst būt zemāka par +18 grādiem.

Taču dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības prasīt, lai pārvaldnieks siltummezglu iestata uz augstāku temperatūru. Šai nolūkā viņiem tikai jāsavāc dzīvokļu īpašnieku vairākuma balsis vai paraksti. **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, Baltāsbažnīcas iela 52
- Zemgale, E. Smilģa iela 46

Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautāji 14. martā

### Avīze «Darīsim kopā!»

Izdevējs:  
SIA «EGO projekts»  
Reģistrācijas numurs: 000703294  
Telefons: 20042031  
Reklāmas nodaļa: 29147618  
<http://www.kopaa.lv>  
E-pasts: [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)  
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011  
Iznāk sadarbībā ar Rīgas Apsaimniekotāju Asociāciju  
Iespiests: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Tirāža: 20 000



# KAIMIŅU DROŠĪBA IZIET TĀUTĀS



## Latvijā turpina attīstīt „Kaimiņu patruļu” sistēmu

O. BLUĶIS

**Pirms dažiem gadiem Latvijā sarosījās cilvēki, kas vēlas iedzīvināt īpašu kaimiņu sardzes sistēmu – Kaimiņu drošība. Aktīvisti uzskatā, ka neviens nevar labāk parūpēties par iedzīvotāju drošību kā paši iedzīvotāji. Dzīvokļu īpašnieki – brīvprātīgie kārtības sargi var uzraudzīt paši savus dzīvojamus rajonus. Sistēma jau darbojas daudzās valstīs un palīdz novērst tūkstošiem noziegumu.**

Taču ar „Kaimiņu patruļas” iedzīvināšanu Latvijā pagaidām neiet tik gludi, kā varētu vēlēties. Daži cilvēki gribētu iesaistīties, bet nezina, ar ko sākt un kur meklēt atbalstu. Vienkārši tāpat ielās neiziesi, vajag vienoties ar kaimiņiem un vietējo varu.

– Ir divi Kaimiņu drošības programmas varianti dzīvojamo namu

rajoniem, – stāsta projekta vadītāja asistents Jurijs Keišs. – Pirmais variants – klasiskais: pilnvarotie iedzīvotāji vēriģi uzrauga rajonu un, pamanoz mājā aizdomīgas personas vai skaļas kompānijas, ziņo par to policijai. Šāds patrulēšanas paņēmiens Latvijā vēl nav izplatīts, jo trūkst aktīvistu. Otrs variants – tehniskais. Pēc

dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma mājai pieslēdz signalizāciju un piecām pilnvarotām personām nodod „trauksmes pogas”. Ja pagalmā vai kāpnu telpā manāmas nekārtības, mājas vecākais nospiež izsaukuma pogu, un piecu minūšu laikā notikuma vietā ierodas apsardze.

Dažas mājas jau noslēgušas līgumus ar apsardzes firmām. Iedzīvotāji teic, ka „trauksmes pogas” viešot pārliecību, ka viss būs kārtībā. Taču biedrības Kaimiņu drošība aktīvisti nezaudē cerību ieviest Latvijā arī klasisko kaimiņu patrulēšanas programmu. Biedrība bija sarīkojusi semināru ciklu, naudu šim nolūkam piešķīra Eiropas Sociālais fonds.

– Mēs apmācījām 15 biedrības biedrus, kuri organizēs savu rajonu iedzīvotājus, – skaidro Jurijs Keišs. – Par programmu interesi izrādījušas vietējās varas iestādes. Seminārus apmeklēja Rīgas pašvaldības policijas pārstāvji, Rīgas domi pārstāvēja deputāts Vladimirs Frolovs.

Biedrība Kaimiņu drošība pārtulkoja latviešu valodā mācību materiālus nākamajiem patrulētājiem, atvēra savu mājas lapu – [www.kaiminudrosiba.lv](http://www.kaiminudrosiba.lv). Projekta ietvaros analizēta „Kaimiņu patruļu” darbība citās valstīs.

\* 92,07% no projekta finansē Eiropas Savienība ar Eiropas sociālā fonda starpniecību. Apakšaktivitāti administrē Valsts kanceleja sadarbībā ar Sabiedrības integrācijas fondu.

– Mēs esam apņēmības pilni virzīties tālāk, – saka Jurijs Keišs. – Šobrīd jau esam iesnieguši projektu Rīgas domes konkursā, ceram uz papildu finansējumu. Šajās dienās pie mums vērsās cēsinieki, kuri vēlas izveidot savu Kaimiņu drošības šūniņu. Esam saņēmuši uzaicinājumu uz Eiropas konferenci par kaimiņu drošību, kas notiks oktobrī Austrijā.

Informāciju par biedrības Kaimiņu drošība darbību Latvijā var saņemt no biedrības aktīvista Olega Ostrovskā pa tālruni 26410760. **K**

Kas ir Kaimiņu drošība? Tā ir iedzīvotāju un policijas metodiskas sadarbības programma noziegumu novēršanai.

Pamati tai likti 1972. gadā Amerikas Savienotajās valstīs ar Nacionālās šerifu asociācijas atbalstu.



1996. gadā ASV prezidents Bils Klintonš saņēma dāvanā no kompānijas Cellular Telecommunications Industry 50 000 mobilu telefonu, kurus pēc tam nodeva „Kaimiņu patruļas” aktīvistiem visā valstī. Interesanti, ka uzņēmēji ne tikai uzdāvināja brīvprātīgajiem telefonus, bet arī apmaksāja viņiem sarunas.



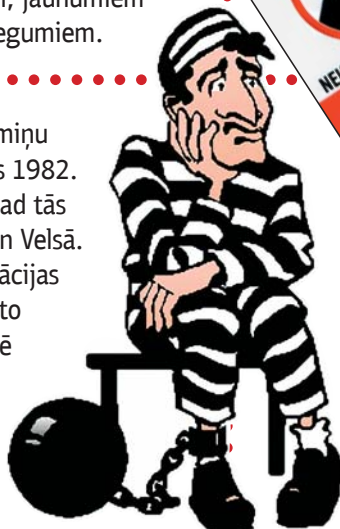
Mūsdienās Kaimiņu drošība jeb „Kaimiņu patruļa” ASV tiek realizēta 20 000 apdzīvoto vietu. Pētījumi liecina, ka rajonos, kur darbojas programma, noziedzība krītās par 40%.



2005. gada janvārī pasaulē startēja projekts Nation of Neighbors („Kaimiņu nācija”) – pirmais „Kaimiņu patruļu” atbalstam radītais sociālais tīkls. Tagad programmas dalībnieki internetā var informēt kaimiņus, tiesībsargājošās iestādes un citas ieinteresētās personas par sapulcēm, jaunumiem un noziegumiem.



Anglijā pirmā „Kaimiņu patruļa” sāka darboties 1982. gadā Molingtonā, tagad tās darbojas visā Anglijā un Velsā. 2007. gadā organizācijas apvienojās. Vienoto organizāciju finansē Lielbritānijas Iekšlietu ministrija, bet britu „Kaimiņu patruļām” ir arī korporatīvie sponsori.



1988. gadā kaimiņu sadarbības grupās

darbojās 7 līdz 20% procenti amerikāņu, programmā

piepalījās 38% procenti dzīvojamo rajonu. Pētnieki norāda, ka „Kaimiņu patruļas” biežāk darbojas pilsētās nekā laukos vai piepilsētās.



ASV „Kaimiņu patruļām” palīdz gan valsts iestādes, gan sabiedriskās organizācijas. Piemēram, Losandželosas policijas departaments apmāca brīvprātīgos patrulētājus un palīdz veidot jaunas grupas.



Tiek lēsts, ka Lielbritānijā patruļu uzraudzītajās teritorijās noziedzības līmenis krities par 79%.



1988. gadā veiktie pētījumi parādīja, ka lielākā daļa „Kaimiņu patruļas” grupu darbojas apdzīvotās vietās, kur dominē privātā apbūve, kur ir maz vai vispār nav tirdzniecības uzņēmumu un ir maz iebraucēju (cilvēki dzīvesvietu maina ne biežāk kā reizi piecos gados).



Kādas lielas lidsabiedrības vadītājs Kalifornijā pamanīja, ka teritorijā palielinājies automobiļu zādzību skaits. Uzņēmumā tika izveidota sava „Kaimiņu patruļa”, un jau pirmajā gadā mašīnu zādzību skaits samazinājās par 35%.



Kustība „Kaimiņu patruļa” pastāv arī tepat kaimiņos Igaunijā. Tur kārtības sargu centrālo biroju par 50% finansē Tieslietu ministrija, par 45% pašvaldības.