

Darīsim KOPĀ!

**„VĒLAMIES MAINĪT
PĀRVALDNIĒKU!”**

– INSTRUKCIJA DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU
KOPSAPULCEI

4.–5. lpp.

**KĀ SANEMT NAUDU
SILTINĀŠANAI**

3. lpp.

№7 (71), jūlijs 2014

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

KĀPĒC TURPINA BRUKT BALKONI?

Kooperatīvajā mājā
atkal upuri, toties
Salaspilī rasts
risinājums

6. lpp.



5. lpp.

CERĪBA MIRST PĒDĒJĀ

Patērētāju tiesību
aizsardzības centrs
pret negodīgiem
pārvaldniekiem:
vai ir jēga sūdzēties?



SAIMNIEKU ZEME KLŪS LĒTĀKA

✉ „Pavasari avīzēs rakstīja, ka Saeima teju atcels zem daudzdzīvokļu mājām esošās zemes piespiedu nomu, bet pēc tam atkal iestājās klusums. Vai deputāti devās brīvdienās, neko neizdarījuši? Mēs joprojām saņemam šausminošus rēķinus par nomu – 21 eiro uz trīsistabu dzīvokli ceturksnī!”

Vispirms gan jāpaskaidro, ka Saeima netika solījusi atcelt zemes piespiedu nomu, runa bija par nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas atcelšanu, ko iedzīvotāji maksā zemes īpašniekam papildus nomas maksai. Starp citu, arī šī kompensācija nav maza – 1,5% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā.

Jūnija beigās Saeima pieņēma grozījumu likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju” un nodokļa kompensāciju atcēla. Turpmāk dzīvokļu īpašniekiem būs jāmaksā zemes saimniekam tikai nomas maksa. Pateicoties kompensācijas atcelšanai, dažviet maksa par zemi samazināsies par 30–40%.

Likuma grozījumi stāsies spēkā 2015. gada 1. janvārī. Bet strīdīgā norma, kas noteica kompensāciju, tika pieņemta 2010. gadā reizē ar grozījumiem, kas nomas maksas pieaugumu ierobežoja līdz 25% gadā.

„Drīz vien Satversmes tiesa pēc zemes īpašnieku sūdzības atcēla 25 procentu ierobežojumu,” komentē Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas priekšsēdētājs Sergejs Dolgopolovs, „bet prasība kompensēt zemes īpašniekiem zemes nodokli saglabājās, tāpat pašreizējie grozījumi atjauno taisnīgumu. Turpmāk zemes īpašnieki nomas maksai vairs nevarēs pieskaitīt daļu nodokļa, kā tas bijis līdz šim”.

Tāpat arī tagad likumā ietverti kritēriji mājai piesaistāmās privātās zemes platības noteikšanai. Rodoties strīdiem par mājai piesaistītā zemesgabala lielumu, dzīvokļu īpašnieki varēs iniciēt platības izvērtēšanu un atteikties no liekajiem kvadrātmetriem.

Jebkurš dzīvokļa īpašnieks varēs veikt aptauju vai sasaukt īpašnieku kopsapulci, lai lemtu par mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību. „Ja visi iedzīvotāji piekritīs, ka maksāt nomas maksu par „futbola laukumu” ap māju nav racionāli, iesniegums nonāks pašvaldībā, kurai būs jāatrisina jautājums. Pašvaldības var pašas lemt, kā mērīt funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, kā noteikt tā platību,” skaidro Dolgopolovs.

Par zemes pārmērīšanu iedzīvotājiem būs jāmaksā, bet galvaspilsētā, pēc dažādiem datiem, no šīs normas stāšanās spēkā labākajā gadījumā iegūs tikai aptuveni puse uz privātās zemes uzbūvēto daudzdzīvokļu māju iemītņiem.

„Un vēl viena svarīga lieta: ar šo likumu mēs esam uzlikusi valdībai par pienākumu līdz 2015. gada beigām izstrādāt un nodot Saeimai izskatīšanai likumprojektu, kas beidzot darītu galu dalītā īpašuma pastāvēšanai,” vieš cerību deputāts. „Pieļauju, ka pēc gada tādu māju iedzīvotāji varēs izpirkt „savu” zemi ar īpašiem nosacījumiem”. **K**

„LAIMES VĒSTULE” NO RĪGAS SILTUMS

✉ „Dzīvoju Rīgā, mūsu māju apsaimnieko kooperatīvs Purvciems. Nesen saņēmām „laimes vēstules” no Rīgas siltuma ar informāciju par mājas parādu par saņemto siltumenerģiju. Ar satraukumu uzzināju, ka tikai par šā gada aprīli un maiju mājas parāds par saņemto siltumenerģiju ir 4000 eiro. Līdzīgas vēstules pienākušas visās 20 kooperatīva mājās.

Iznāk, ka tikai mūsu mājā vien katra dzīvokļa parāds pārsniedz 50 eiro, kas nevarētu būt patiesība, jo lielam lielais vairākums mūsu mājas iedzīvotāju ir godīgi un atbildīgi cilvēki. Taču vēl lielāks bija pārsteigums, kad līdzīgu vēstuli parādīja mani vecāki, kas dzīvo Krasta masīvā. Viņu māju apsaimnieko kooperatīvs Tīnūži, mājas parāds ir 3,9 tūkstoši eiro. Šķiet, kooperatīvu valdes netiek galā ar saviem pienākumiem! Paldies Rīgas siltumam par informāciju, bet ko darīt iedzīvotājiem? Bail pat domāt, jo nākamo ziemu sola visai bargu...”

Margarita

Komentē AS Rīgas siltums informācijas dienesta vadītāja Linda Rence:

– Mūsu uzņēmums tiešām ir nosūtījis vēstules dzīvokļu īpašniekiem mājās, kurām ir parāds par siltumenerģiju. Tas tiek darīts, lai īpašnieki varētu laikus sazināties ar apsaimniekotāju un noskaidrot, kāpēc nav samaksāti AS Rīgas siltums rēķini. Tam var būt divi iemesli. Pirmais – pašu mājas iedzīvotāju parādi, un tadā gadījumā dzīvokļu īpašniekiem jāpamudina pārvaldnieks aktīvāk strādāt ar nemaksātājiem. Otrs iemesls – paša apsaimniekotāja parāds Rīgas siltumam. Gadās, ka iedzīvotāji kārtīgi maksā rēķinus, bet pārvaldnieks viņu naudu nepārskaita pakalpojumu sniedzējiem. Diemžēl mēs nezinām, kāda iemesla dēļ kavējas norēķini ar



mūsu uzņēmumu, tas jānoskaidro pašiem iedzīvotājiem. Domāju, ka mūsu vēstules varētu būt pamudinājums īpašniekiem sapulcēties un nopietni aprunāties ar pārvaldnieku, jo tad, ja parāds turpinās augt, māja var palikt bez apkures un karstā ūdens.

Par siltuma parādiem mēs iedzīvotājus brīdinām jau laikus, lai līdz apkures sezonas sākumam viņi varētu visu noskaidrot un kopā ar pārvaldnieku izstrādāt plānu darbam ar parādniekiem, bet, ja vainīga ir namu pārvalde, izraudzītos citu apsaimniekotāju. Negaidiet, ka situācija pati labosies. Rīkojieties un atcerieties, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības saņemt visu aktuālo informāciju par mājas finansēm, bet īpašnieku kopība var pieņemt krīzes pārvarēšanas plānu, kas būs saistošs pārvaldniekam. **K**

TIESA AIZSTĀV ĪRNIĒKU INTERESES

Izlikt īrnieku, mainoties dzīvokļa īpašniekam? Nedrīkst!

Satversmes tiesa ir aizstāvējusi dzīvokļu īrnieku tiesības un pilnībā sagrāvusi Ekonomikas ministrijas plānus. Vēsturiskais spriedums, kas nav pārsūdzams, tika pieņemts šā gada 7. jūlijā. Satversmes tiesa atzina, ka dzīvokļa vai mājas iepriekšējo saimnieku noslēgtie īres līgumi ir saistoši jaunajiem īpašniekiem un neierobežo viņu konstitucionālās tiesības. Tas nozīmē, ka pēc nekustamā īpašuma pārdošanas īrniekus no telpām izlikt nedrīkst!

Bet viss aizsākās 2013. gada beigās, kad Ekonomikas ministrija sabiedrību iepazīstināja ar jauno Dzīvojamo telpu īres likuma projektu. Jā, likuma atjaunināto redakciju gaidīja visi – gan īrnieki, gan nekustamā īpašuma saimnieki, gan juristi, kas aizstāv abu pušu intereses. Bet tas „garadarbs”, ko bija radījuši Ekonomikas ministrijas speciālisti, visiem sagādāja lielu vilšanos. Likumprojekts paredzēja ievērojami ierobežot mājokļu īrnieku tiesības. Piemēram, tika piedāvāts atcelt līdzšinējo normu par īres līguma neskamību. Saskaņā ar spēkā esošo likumu īpašniekam ir tiesības pārdot dzīvokli vai māju, taču katram nākamajam īpašniekam saisto-

ši ir agrāk noslēgtie īres līgumi. Tātad, lai cik īpašnieku dzīvoklim nomainītos, īres līgumu noslēgusajam īrniekam telpas nav jāatstāj. Izlikt viņu no īrētā mājokļa var tikai ar tiesas spriedumu par nopietniem pārkāpumiem, un viens no tādiem ir parāds par komunālajiem pakalpojumiem.

Daudziem māju un dzīvokļu īpašniekiem tas dara raizes, jo tiesāšanās parasti ilgst gadiem, bet parādi tostarp aug. Toties godprātīgus īrniekus Dzīvojamo telpu īres likuma normas aizsargā. Viņi var būt droši, ka saimnieks viņus neizmetīs uz ielas tikai tāpēc, ka šodien viņam ir sliktas noskaņojums. Turpretī jaunajā Dzīvojamo telpu īres likuma

projektā bija paredzēts, ka īrnieku no mājokļa var izlikt bez tiesas. Ja likums tiktu pieņemts, saimnieks varētu bez jebkāda iemesla ņemt īrnieku pie rokas un izvest no mājokļa, vienīgi policijai būtu jābūt klāt.

Vienpusējais likumprojekts izraisīja tiesībsargu, sabiedrisko organizāciju un jo īpaši saimnieku mājās mītošo īrnieku sašutumu. Arī valdība dokumentu neakceptēja, bet kopumā ieņēma nogaidošu pozīciju.

Tikai jūlijā beidzot kļuva skaidrs, ka steīgā sacerētais likums netiks pieņemts. Savu vārdu teica Satversmes tiesa, kas apstiprināja, ka nekustamā īpašuma jauno saimnieku pienākums ir pildīt iepriekšējo īpašnieku noslēgtos īres līgumu nosacījumus.

Atzīt, ka „vecie” līgumi neatbilst Satversmes 105. pantam, pieprasīja Didzis Kalniņš, līdzīgu prasību iesniedza Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija. Abās prasībās bija pausts viedoklis, ka Dzīvojamo telpu īres likuma norma nesamērīgi ierobežo dzīvokļa īpašnieka pamattiesības bez traucējumiem lietot

savu īpašumu. Proti, cilvēks ir nopircis dzīvokli, lai pats to lietotu, bet iemītnāties tajā nevar, jo atklājies, ka tur jau mājā kāds nezināms īrnieks...

Tiesvedību daļā par Kalniņa kunga prasījumu Satversmes tiesa nolēma uzreiz izbeigt, jo prasītājs nebija iesniedzis papildu paskaidrojumus. Savukārt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas pieteikums attiecās uz izolētiem pārdotiem dzīvokļiem. Taču arī šajā gadījumā Satversmes tiesa jaunajiem īpašniekiem nekādas priekšrocības nedeva un atzina, ka īrnieku tiesības ir noteiktas likumā un objekta jauno saimnieku tiesības nekādā veidā neierobežo. Dzīvokļu pircējiem pašiem jāsaprot, ka piedalīšanās izolēto nozīmē zināmu risku: dzīvoklis var būt izīrēts, bet izsoles dalībnieki par to nav informēti.

Interesanti, ka pie viena Satversmes tiesa uzņēmās daļu Ekonomikas ministrijas darba un iepriekš izvērtēja iespējamos alternatīvos paņēmienus, kā jaunus dzīvokļu īpašniekus samierināt ar īrniekiem. Piemēram, Ekonomikas ministrijas gudrās galvas jaunajā Dzīvo-

jamo telpu īres likumprojektā piedāvāja par leģitīmiem atzīt tikai zemesgrāmatā ierakstītos īres līgumus. Savukārt tiesneši atzina, ka līguma nostiprināšana zemesgrāmatā kā vienīgais īrnieku aizsardzības veids nav pietiekami efektīvs risinājums. Pirmkārt, tam vajadzīga abu pušu – gan saimnieka, gan īrnieka – piekrišana (ko darīt, ja dzīvokļa īpašnieks nepiekrīt?). Otrkārt, neapskaužams liktenis gaida īrniekus ar zemiem ienākumiem, kuriem gluži vienkārši nav naudas, lai izdarītu atzīmi zemesgrāmatā. Iznāk, ka ierēdņiem gandrīz vai izdevās izbīdīt likumprojektu, kurš ne tikai neatrisinātu nekustamā īpašuma īrnieku un īpašnieku problēmas, bet pat pasliktinātu situāciju!

Drīz vien pēc Satversmes tiesas sēdes ekonomikas ministrs Vjačeslavs Dombrovskis paziņoja, ka Dzīvojamo telpu īres likumprojekts tiks atsaukts, ministrijai jāsaņem jauns, kvalitatīvāks priekšlikums. Tas nozīmē, ka dzīvokļu īrnieki var atviegloti uzelpot – par viņu tiesībām Latvijā vēl tiek gādāts. **K**

KUR VAR DABŪT AVĪZI?

Uzmanību, mīļie lasītāji!

Tagad mūsu avīze tiks izplatīta visās Rīgas sociālā dienesta nodaļās, vairākos Rīgas kultūras un medicīnas centros!

Ja jaunāko numuru nevarat atrast SIA Rīgas namu pārvaldnieks iecirkņos, meklējiet to šādās vietās:

- Veselības centrs 4, Krišjāņa Barona iela 117
- Bolderājas poliklīnika, Kapteiņu iela 7
- Kengaraga medicīnas centrs, Kaņiera iela 7
- Rīgas sociālais dienests:
 - Labklājības departaments, Baznīcas iela 19/23
 - Teritoriālais centrs Avoti, Avotu iela 31, k-2
 - Teritoriālais centrs Kengaraga krasts, Lomonosova iela 1, k-19
 - Teritoriālais centrs Pļavnieki, Salnas iela 2
 - Teritoriālais centrs Āgenskalns, Ed. Smiļģa iela 46, Ziepju iela 13
 - Teritoriālais centrs Dzirciems, Baldones iela 2
 - Teritoriālais centrs Bolderāja, Dolomīta iela 1
 - Teritoriālais centrs Vidzeme, Vidrižu iela 3, Brīvības gatve 266
 - Teritoriālais centrs Purvciems, Pērnavas iela 1, Ieriķu iela 2b
 - Teritoriālais centrs Ziemeļi, Hanzas iela 7
 - Kultūras centrs Imanta, Anniņmuižas bulvāris 29
 - Kultūras centrs Ilģuciems, Lidoņu iela 27, k-2

JOPROJĀM meklējiet avīzi

- Rīgas namu apsaimniekotājs filiālēs:
 - Lāčplēša ielā 24, of. 408, Rīgā
 - Daugavas ielā 1, Salaspilī
- Rīgas namu pārvaldnieks iecirkņos un nodaļās
- Rīgas domes klientu apkalpošanas centrā Brīvības ielā 49/53

Darīsim KOPĀ! Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautājiet 21. augustā

MĀJĀM SADALĪS 170 MILJONUS

Ir zināmi jaunie nosacījumi, ar kādiem piešķirs ES līdzekļus māju siltināšanai

A. ŠEVČENKO

Šomēnes Ministru kabinets ir pieņēmis faktiski jaunus noteikumus, pēc kuriem iedzīvotāji varēs saņemt ES naudu māju siltināšanai. Eiropa atkal ir gatava dalīt miljonus, bet tagad mājas varēs atgūt tikai 35% no darbu kopējām izmaksām līdz 2013. gadam atmaksāto 50% vietā. Starp citu, programmā izdarīti arī citi grozījumi, bet mazāk izdevīga tā noteikti nav kļuvusi.

Pavisam līdz 2014. gada 1. jūlijam Latvijā renovētas aptuveni 400 daudzdzīvokļu mājas, un visos gadījumos piesaistīti ES līdzekļi. Pēc programmas, kas bija spēkā līdz 2013. gadam, vēl renovēs 470 daudzstāvu namus. Latvijai tas nav maz, tie ir 2,3% no kopējā dzīvojamā fonda, kurā ir 25 tūkstoši dzīvojamo māju. Aktīvākais reģions ir bijusi Kurzeme – 266 nosiltinātas mājas, lielākā atpalcēja ir Latgale – tikai 35 projekti.

Saskaņā ar programmu, kas bija spēkā līdz 2013. gadam, renovētās mājas iedzīvotāji atpakaļ saņēma pusi no darbu izmaksām. Taču jau 2009. gadā, kad renovācija sākās, politiķi brīdināja: „Tik izdevīgu nosacījumu Latvijā vairs nebūs! Godājamie iedzīvotāji, pastiepdieties piedalīties!”

Tomēr tagad nav īsti skaidrs, kas būs lielākie ieguvēji: iedzīvotāji, kas savas mājas nosiltināja pēc vecās programmas, vai tie, kas sagaidījuši 2014.–2020. gada spēles noteikumus. Ārējais līdzfinansējums no ES fondiem samazinājies līdz 35%, taču Ekonomikas ministrija piedāvā iedzīvotājiem citas priekšrocības. Ekonomikas ministrijā stāsta, ka, sagatavojot MK noteikumu grozījumus, mēģināts novērst iepriekšējās programmas trūkumus – pārlietu lielo birokrātiju un darbu nepietiekamu kontroli no Latvijas Investīciju un attīstības aģentūras (LIAA) puses. Jaunās programmas budžets ir iespaidīgs – 176 miljoni eiro, no kuriem 150 miljonus mūsu mājās ir gatavs ieguldīt Eiropas Reģionālās attīstības fonds (ERAF).

Lai piedalītos programmā, dzīvokļu īpašnieku kopībai jāpieņem attiecīgs lēmums, un tā pieņemšanai nepieciešamas divas trešdaļas īpašnieku balsu. Pēc tam jāpasūta energoaudits un mājas vienkāršotas renovācijas projekts. Šajā posmā visas izmaksas sedz paši īpašnieki. Tad mājas pilnvarotais pārstāvis dosies uz finanšu institūciju Altum, kur speciālisti viņam sniegs konsultāciju par dalību programmā un palīdzēs sagatavot līdzfinansējuma pieprasījumu. Finanšu institūcija garantē mājai 100% aizdevumu siltināšanai, kā arī noslēgs ar iedzīvotāju pilnvaroto pārstāvi ce-

sijas līgumu, saskaņā ar kuru pati Altum varēs piedzīt parādu no siltinātās mājas īpašniekiem, kuri nebūs veikuši maksājumus.

Kredītu siltināšanai mājai izsniegs ar nosacījumu, ka plānotais siltuma ietaupījums pēc renovācijas nav mazāks par 30% gadā un iedzīvotāji apkurei tērē ne vairāk par 90 kWh/m² siltumenerģijas gadā. Ar šādiem nosacījumiem māja saņems kredītu ar pazeminātu procentu likmi (2%+EURIBOR). Ja pēc renovācijas tiks sasniegts attiecīgais energoefektivitātes līmenis, 35% kredīta mājai vienkārši norakstīs. Tas notiks jau pēc pirmās pilnās apkures sezonas, kad iedzīvotāju pilnvarotā persona iesniegs attiecīgu pārskatu.

Gaidāms, ka jaunā programma palīdzēs nosiltināt aptuveni 1700 daudzdzīvokļu māju, bet finansējuma pieņemšanu īpašnieki varēs iesniegt jau 2014. gada beigās. **K**



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

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



Avīze «Darīsim kopā!»

Izdevējs:
SIA «EGO projekts»
Reģistrācijas numurs: 000703294
Telefons: 20042031
Reklāmas nodaļa: 29147618
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

KĀ NOMAINĪT PĀRVALDĒNIE

Tiesības pašiem izvēlēties pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumu ir vienas no dzīvokļu īpašnieku pamattiesībām

Marina MATROŅINA

Jūlijā pie mums vērsās lasītājs ar pavisam vienkāršu lūgumu – pastāstīt, kā pareizi nomainīt mājas pārvaldnieku. Tiesības jebkurā brīdī mainīt pārvaldnieku ir vienas no mājas īpašnieku pamattiesībām. Diemžēl daudzi cilvēki joprojām nezina, kā šīs tiesības realizēt. Uz jautājumiem atbild Rīgas apsaimniekotāju asociācijas vadītājs Igors Trubko.

Pieņemt kopīgu lēmumu

Lēmumu pāriet no viena pārvaldnieka pie cita mājas īpašnieki var pieņemt tikai kopīgi, ar balsu vairākumu. Tas nozīmē, ka, piemēram, 80 dzīvokļu mājā par pārvaldnieka maiņu jānobalso īpašniekiem, kas pārstāv vismaz 41 dzīvokļa īpašumu.

Dzīvokļa īpašuma likumā teikts, ka dzīvokļu īpašnieku kopība lēmumu par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma laušanu un jauna noslēgšanu var pieņemt, gan balsojot kopsapulcē, gan rakstiskas aptaujas veidā.

Tajā pašā Dzīvokļa īpašuma likumā sīki aprakstīti kopsapulces un aptaujas rīkošanas noteikumi. Piemēram, ja lēmums tiek pieņemts, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, tas ir, aptaujas veidā, pārvaldnieks vai cita dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona katram dzīvokļa īpašniekam nosūta rakstveida lēmuma par izlemjamo jautājumu projektu un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, kā arī norāda termiņu, kādā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot „par” vai „pret” attiecīgā lēmuma pieņemšanu. Termiņš nedrīkst būt īsāks par divām nedēļām pēc lēmuma projekta nosūtīšanas. Ja dzīvokļa īpašnieks noteiktajā termiņā nav sniedzis rakstveida atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis pret lēmuma pieņemšanu.

Ja dzīvokļu īpašnieki domā rīkot kopsapulci, viņiem jāatceras: kopsapulci sasauc pēc viena vai vairāku dzīvokļu īpašnieku vai pārvaldnieka iniciatīvas dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā. Uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci ne vēlāk kā nedēļu pirms tās rakstveidā vai citā dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā uzaicināms katrs dzīvokļa īpašnieks. Uzaicinājumā norāda kopsapulces norises vietu, laiku un darba kārtību.

Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir lemttiesīga, ja tajā piedalās dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi



Igors Trubko, Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs

no visiem dzīvokļa īpašumiem. Ja uz kopsapulci neierodas noteiktais dzīvokļu īpašnieku skaits, kopsapulce uzskatāma par nenotikušu.

„Mēms” pārvaldnieks – satraucoša pazīme

Lai kāds lēmums attiecībā uz pārvaldnieka maiņu tiktu pieņemts, ir svarīgi, lai dzīvokļu īpašnieki pareizi noformētu balsošanas protokolu (sīkāk par to – Dzīvokļa īpašuma likumā). Rīgas apsaimniekotāju asociācijas vadītājs Igors Trubko stāsta, no kādiem zemūdens akmeņiem jāpiesargās iedzīvotājiem.

– Parasti pārvaldnieka nomainīšana sākas ar to, ka iedzīvotāji nav apmierināti ar viņa darbu.

– Parasti tas notiek tad, ja mājā uzrodas viens vai divi iemītnieki, kuri uzskata, ka pārvaldnieks pietiekami labi nepilda savus pienākumus, strādā pavirši. Es personiski uzskatu, ka tādā gadījumā šiem cilvēkiem vispirms vajadzētu aiziet pie pārvaldnieka un apstiprināt ar viņu. Varbūt „paviršības” iemesls meklējams citur. Piemēram, pārvaldnieks vairākkārt ir piedāvājis mājā veikt kosmētisko remontu vai nomainīt cauruļvadus, bet īpašnieki atteikušies veidot remonta uzkrājumus. Var arī gadīties, ka visa mājas nauda tiek tērēta iepriekšējā pārvald-

nieka atstāto parādu dzēšanai, un tas bijis pašu mājas iedzīvotāju apzināts lēmums. Reizē maksāt parādu un veidot remonta uzkrājumus cilvēkiem ir pārāk grūti, tāpēc arī remonta darbi atlikti uz vēlāku laiku, un pārvaldnieks pie tā nepavisam nav vainīgs.

– Jūs aprakstāt kaut kādu ideālu situāciju, bet bieži vien ir tā, ka pārvaldnieks neapmierinātajiem neko nepaskaidro, pat dokumentus nerāda.

– Tā nu tiešām ir pirmā pazīme, ka laiks mainīt pārvaldnieku. Tomēr arī šajā gadījumā pārējiem mājas iedzīvotājiem nebūtu lieki pārliecināties, ka viens divi kaimiņi nav problēmu izgudrojuši. Esmu pieredzējis, ka cilvēki, kas paši vēlējas pārvaldīt savu māju, speciāli sāka meklēt konfliktus ar pārvaldnieku un izplatīt apmelojumus. Bet, ja pārvaldnieks patiešām ignorē īpašnieku tiesības saņemt informāciju par savu māju, tas jau ir traucēšanas zvaniņš.

Otra puse: bīstieties no apmeloņiem

– Bieži gadās, ka zināt patiesību par māju vēlas tikai divi trīs dzīvokļu īpašnieki, bet pārējos sešdesmit vai astoņdesmit nekas neinteresē. Vai nedaudzie neapmierinātie aktivisti var panākt pārvaldnieka maiņu?

– Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu jebkuram mājas dzīvokļa īpašniekam ir tiesības ierosināt sasaukt kopsapulci, darba kārtībā iekļaujot jautājumu par pārvaldnieka maiņu. Lai pieņemtu lēmumu, jāsavāc vairāk nekā 50 procentu dzīvokļu īpašnieku balsu. Bet viss tiešām var sākties ar diviem trim aktivistiem. Uzzinot, ka tiek rīkota kopsapulce, lai lemtu par pārvaldnieka maiņu, pārējiem iedzīvotājiem tomēr vajadzētu noskaidrot konflikta būtību. Diemžēl dažkārt pārvaldnieka maiņu ir rosinājuši ļaunprātīgi nemaksātāji, kurus pārvaldnieks draudējis sūdzēt tiesā, vai arī cilvēki, kas pieķerti ūdens zagšanai un ir gatavi darīt visu iespējamo, lai tiktu vaļā no stingrā pārvaldnieka.

– Varbūt vajag uz kopsapulci uzaicināt tābrīža pārvaldnieku, lai sniedz pārskatu?

– Tas būtu labākais variants. Šādas sarunas gaitā iedzīvotāji var uzzināt daudz interesanta un tad paši izlem, vai tiešām ir vajadzīgs cits pārvaldnieks.

„Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu jebkuram mājas dzīvokļa īpašniekam ir tiesības ierosināt sasaukt kopsapulci, darba kārtībā iekļaujot jautājumu par pārvaldnieka maiņu”.



Nepalikt bez komunālajiem pakalpojumiem

– Jaunais pārvaldnieks mums jāapstiprina tajā pašā sapulcē?

– Būtu labi, ja aktivistu grupa jau būtu izraudzījusies jaunu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumu un tajā pašā sapulcē piedāvātu to dzīvokļu īpašniekiem.

– Cik ātri iepriekšējam pārvaldniekam jānodod lietas?

– Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likumā teikts, ka lietas jānodod mēneša laikā pēc pilnvaru izbeigšanās. Pārvaldnieka pilnvaras beidzas ar kopsapulces lēmumu noteiktajā dienā. Ja sapulce notikusi, piemēram, 1. augustā, iedzīvotāji var pārtraukt attiecības ar pārvaldnieku jau no 2. augusta, ja vien pārvaldīšanas līgumā nav paredzēts, ka īpašnieki iepriekš brīdina pārvaldnieku. Esmu redzējis līgumu, kurā bija rakstīts, ka mājas īpašniekiem pārvaldnieks jābrīdina trīs mēnešus pirms līguma laušanas. Manuprāt, tas ir pārāk ilgs laiks.

– Vai māja var kādu laiku palikt bez pārvaldnieka?

– Dzīvokļa īpašuma likumā teikts, ka par visu mājā notiekošo atbild īpašnieki. Pēc pārvaldnieka atlaišanas māja paliek bez līgumiem ar komunālo pakalpojumu

sniedzējiem, tātad arī bez pašiem komunālajiem pakalpojumiem. Iedzīvotāji ir nākuši pie mums uz konsultācijām un stāstījuši, ka dzīvokļu īpašnieku biedrības vadība nolikusi pilnvaras, bet mājas īpašnieki nav to uztvēruši nopietni, nav izraudzījušies jaunu pārvaldnieku, un pēc pāris nedēļām māja ir palikusi bez siltuma.

– Kā tad rīkoties, lai neiekultos šādās nepatīkšanās?

– Kopsapulcē dzīvokļu īpašniekiem ne tikai jāievēl jauns pārvaldnieks, bet arī jāapstiprina pārvaldīšanas līguma un uzdevuma projekts.

No parādiem nevar atteikties

– Kas notiek ar mūsu parādiem, ja māja izvēlas jaunu pārvaldnieku?

– Tas ir ļoti svarīgs jautājums, īpaši aktuāls tad, ja pārvaldnieks avansa veidā mājā veicis lielus remonta darbus. Reizēm cilvēki domā, ka var nomainīt pārvaldnieku un visu sākt no tīras lapas. Bet saskaņā ar likumu iepriekšējam pārvaldniekam, kurš, pamatojoties uz kopsapulces lēmumu, ieguldījis savus līdzekļus mājas remontā, ir tiesības pieprasīt no iedzīvotājiem visu atlikušo parādu, ierakstot to pēdējā dzīvokļa rēķinā. Tāda pati kārtība ir spēkā attiecībā

KU?



– Kā tad pārvaldnieks piedzīs no mums naudu, ko pretēji mūsu gribai un likumam ir samaksājis par komunālajiem pakalpojumiem?

– Ļoti vienkārši. Ja viņš ir ieguldījis uzņēmuma līdzekļus, tad pieprasīs tos no iedzīvotājiem tiesas ceļā. Savukārt, ja samaksai par siltumu un ūdeni tērēti pašas mājas remonta uzkrājumi, šis parāds tiek nodots jaunajam pārvaldniekam, un tad jebkura parāda dzēšanai samaksātā nauda vienkārši tiek ieskaitīta mājas remonta fondā.

– Ir dzirdēts, ka pāriet no viena privātā apsaimniekotāja pie cita ir daudz vienkāršāk, nekā aiziet no pašvaldības namu pārvaldes. Kāpēc?

– Pašvaldības namu pārvalde turpina apsaimniekot mājas, kuru iedzīvotāji nav izpildījuši Privatizācijas likuma prasības un nav māju pārņēmuši no pašvaldības. Pārvaldnieku nevar nomainīt, kamēr īpašnieki nav pārņēmuši māju. Šai nolūkā saskaņā ar Privatizācijas likumu jāsarīko kopsapulce, par kuras sasaukšanu dzīvokļu īpašniekiem jāpaziņo divas nedēļas iepriekš. Dzīvokļu īpašniekiem sapulcē jāpieņem lēmums par mājas pārņemšanu no pašvaldības bilances, pēc tam tajā pašā sapulcē viņi var balsot par jaunu pārvaldnieku. Konsultācijas un praktisku palīdzību šajos jautājumos iedzīvotājiem sniedz Rīgas domes Mājokļu un vides departaments.

– Cilvēki lāgā netic tam, ka iespējams noturēt kopsapulci, jo daudzi īpašnieki dzīvokļus ir izīrējuši vai ielaīduši tajos radniekus, bet balsstiesības kopsapulcē ir tikai pašiem dzīvokļu īpašniekiem. Kā pieņemt lēmumu par klāt neesošajiem?

– Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības izsniegt pilnvaru balsošanai. To brīvā formā var izrakstīt uz īrnieka, radnieka vai kaimiņa vārda (drošības labad pilnvaru var izsniegt tikai uz balsošanas dienu). Notariāls apstiprinājums šādam dokumentam nav vajadzīgs.

– Pieņemsim, ka mūsu māja ir izvēlējusies jaunu pārvaldnieku, bet iepriekšējais nevēlas aiziet, pretojas un turpina izrakstīt rēķinus. Kuru uzskatīt par īsto pārvaldnieku?

– Jauno. Dzīvokļa īpašuma likumā skaidri pateikts, ka kopsapulcē pieņemto dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu var atcelt tikai ar tiesas spriedumu vai tādas pašas kopsapulces lēmumu.

– Un tomēr – kuram tad iedzīvotājiem vajag maksāt naudu?

– Jaunais pārvaldnieks ir atbildīgs par māju, un viņam jānoslēdz līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem. Uzskatu, ka iedzīvotājiem jāmaksā jaunā pārvaldīšanas uzņēmuma izrakstītie rēķini, bet tas vajadzības gadījumā veiks norēķinus ar iepriekšējo pārvaldnieku. **K**

CERĪBA MIRST PĒDĒJĀ

Kā cilvēkam, kam nodarīts pāri, var palīdzēt Patērētāju tiesību aizsardzības centrs?

A. ŠEVČENKO

Šogad Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (PTAC) jau saņēmis vairāk sūdzību par komunālo pakalpojumu un māju apsaimniekošanas kvalitāti nekā visā 2011. gadā. Secinājums: vai nu māju apsaimniekošanas kvalitāte kritusies, vai arī cilvēki vairāk sākuši ticēt PTAC efektivitātei. Nupat kāds pārvaldnieks godīgi atzina: „Jūs te rakstāt, ka iedzīvotājiem nav kur sūdzēties par apsaimniekotājiem, bet tā nav. Pēc pieredzes teikšu, ka iesniegums PTAC ir pats efektīvākais veids, kā panākt savu!”

Devāmiens uz Patērētāju tiesību aizsardzības centru, lai noskaidrotu, kā tur palīdz namu pārvalžu un komunālo uzņēmumu klientiem. PTAC Patērētāju informēšanas un komunikāciju nodaļas pārstāve Ilze Žunde pastāstīja, ka centrs ik gadus saņem simtiem sūdzību no iedzīvotājiem, kuri nav apmierināti ar savu mājokļu apsaimniekošanu.

Sūdzību skaits par komunālajiem jautājumiem pastāvīgi aug: 2011. gadā PTAC saņēma 54 iesniegumus, 2013. gadā jau 134. Kopš šā gada 1. janvāra jau saņemtas 66 sūdzības par mājokļu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. 76% gadījumu apmeklētājiem ir pieticis ar vienkāršu jurista konsultāciju, bet 6% gadījumu sūdzības nācies pārsūtīt citām kompetentām iestādēm. Vēl 5% gadījumu PTAC speciālisti paši ķērušies pie lietas un panākuši iedzīvotājiem labvēlīgu risinājumu.

– Kopumā komunālo pakalpojumu temats ir sūdzību pirmajā trijniekā, – atzīst Ilze Žunde. – Daudzus dzīvokļu īpašniekus un īrniekus neapmierina mājokļu apsaimniekošana, lieli ūdens zudumi, nepamatota apsaimniekošanas vai īres maksas celšana. Mums ziņo arī par mājām, kurām, sākoties apkures sezonai, nav pieslēgts siltums.

Līga Žukovska, Patērētāju konsultāciju un sūdzību departamenta juriskonsulte, pastāstīja, ka šogad PTAC izskata sevišķi daudz sūdzību par ūdens zudumiem. Tas saistīts ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 1013 jauno redakciju. Atgādināsim, ka 2013. gada rudenī spēkā stājās jauna kārtība, kā apmaksājama mājas kopējā un individuālo ūdens patēriņa skaitītāju rādījumu starpība. Agrāk katrs dzīvokļa īpašnieks vai īrnieks maksāja korekciju proporcionāli izlietotajiem

kubikmetriem, bet tagad ūdens zudumus sadala vienlīdzīgi visiem dzīvokļiem.

Taču pārvaldniekam ir tiesības rēķinu par visiem ūdens zudumiem mājā izrakstīt iekšējās kārtības pārkāpējiem (ja tādi mājā ir). MK noteikumos Nr. 1013 teikts, ka vispirmām kārtām ūdens patēriņa starpību apmaksā iedzīvotāji:

- kuri nav iesnieguši informāciju par ūdens skaitītāja rādījumu vismaz trīs mēnešus pēc kārtas;
- kuru atsevišķajos īpašumos ūdens patēriņa skaitītāji nav uzstādīti;
- kuri atkārtoti nav ļāvuši pārvaldniekam veikt savā dzīvokļa īpašumā esošo ūdens patēriņa skaitītāju pārbaudi;
- kuru dzīvokļa īpašumā esošie ūdens patēriņa skaitītāji ir bojāti, nav noplombēti, plombējums ir bojāts;
- kuri lieto skaitītājus, kas nav verificēti triju mēnešu laikā pēc verificēšanas termiņa beigām.

Savukārt, ja visi dzīvokļu īpašnieki ir nodevuši ūdens patēriņa skaitītāju rādījumus, un ir ūdens patēriņa zudumu, tie tiek attiecīgi sadalīti uz proporcionāli dzīvokļu īpašumu skaitam.

– Dzīvokļu īpašnieki nepievērsa uzmanību normatīvo aktu grozījumiem, bet tas viņus neatbrīvo no pienākuma maksāt, – skaidro PTAC juriskonsulte. – Vienam dzīvokļa īpašniekam namu pārvalde bija izrakstījusi 700 eiro lielu rēķinu par visiem mājas ūdens zudumiem. Ko mēs varējām darīt? Diemžēl tikai paskaidrot apmeklētājam, ka pārvaldnieks ir rīkojies likumīgi.

– Mēs pieņemam sūdzības par visdažādākajiem namu pārvaldnieku pārkāpumiem un sarežģītos gadījumos pieprasām informāciju no pašiem pārvaldniekiem, – turpina Līga Žu-



kovska. – Sūtām vēstules, lūdzam paskaidrojumus, paši skaidrojam namu pārvaldēm normatīvos aktus. Pieņemsim, cilvēks saņēmis dzīvokļa rēķinu, kurā nav skaidri pateikts, par kādiem pakalpojumiem viņam jāmaksā. Pārvaldniekam adresētajā PTAC vēstulē būs norādīts, kādas likuma normas uzņēmums pārkāpis, izrakstot rēķinu, un tiks dots laiks kļūdas labošanai. Parasti šī metode darbojas, apsaimniekošanas uzņēmums ņem vērā mūsu ieteikumus. Manā praksē ne reizi nav gadījies, ka pārvaldnieks pilnībā ignorētu PTAC. Parasti atbildes vēstulēs pārvaldnieki ziņo, ka kļūda labota.

Kas notiek, ja pārvaldnieks ignorē Patērētāju tiesību aizsardzības centra aizrādījumus un ieteikumus? Pēc Ilzes Žundes teiktā, sūdzības sniedzēja nākamais solis ir vērsšanās tiesā. Taču dažos gadījumos PTAC tomēr uzņemas lietas kontroli, un tas pārkāpējam parasti beidzas ar lielu naudas sodu.

– Mums ir tiesības izvērtēt namu pārvaldes vai pakalpojumu sniedzēja komercprakses godīgumu un to, cik taisnīgi ir noslēgtie līgumi, – tā Ilze Žunde. – Ko mēs saucam par negodīgu komercpraksi? Jebkuras darbības, kuru rezultātā patērētāji ir apkrāpti. Atsevišķos gadījumos, piemēram, attiecībā uz atkritumu apsaimniekošanas kompānijām, mēs izvērtējam, cik lielā mērā to līgumi (un tāpat arī maksa par pakalpojumu) atbilst Atkritumu apsaimniekošanas likumam.

Vai ar PTAC palīdzību iespējams noskaidrot, kur pazudusi iedzīvotāju nauda, vai veikt pārvaldnieka finansiālās darbības pārbaudi?

– Diemžēl ne, – atbild speciālisti. – Ja dzīvokļu īpašniekiem rodas aizdomas par krāpšanu, tad par municipālo namu pārvaldi viņi var sūdzēties pašvaldībā, bet par privāto uzņēmuma rīcību – tikai tiesā. Labi, ja pārvaldnieks ir ar mieru sadarboties ar dzīvokļu īpašniekiem un uzrādīt dokumentus, tādā gadījumā iedzīvotāji var pasūtīt neatkarīgu uzņēmuma auditu. Bet, ja pārvaldnieks dokumentus nerāda un reidentus pārslieknsni nelaiž, vienīgā iespēja ir vērsties tiesā.

Saņemt juristu konsultāciju un iegūt sīkākas ziņas par kārtību, kādā iesniedzamas sūdzības PTAC, var, zvanot uz centra tālruni **65452554**. **K**

GANDRĪZ JAUNI BALKONI PAR 160 EIRO

Remonta „neiespējamā misija” Salaspils iedzīvotājiem izrādījās pa spēkam



Iloņa MILLERE

Jūlija sākumā nolūza margas kārtējam balkonam Rīgā, kā rezultātā vīrietis nokrita no otrā stāva un ar galvas un mugurkaula traumām tika nogādāts slimnīcā. Mūsu namu balkonu problēma nekad agrāk nav bijusi tik aktuāla kā šobrīd. Pēc speciālistu vērtējuma, 2–3% balkonu Latvijā ir vajadzīgs kapitālais remonts. Tas nozīmē, ka tikai galvaspilsētā vien bīstami ir 1000–1500 balkonu, bet vēl daudz lielākam skaitam nepieciešams kārtējais remonts.

Tie turpina brukt

Pēdējā tragēdija notika dzīvojamajā mājā Grīvas ielā Ilģuciemā. Bet tieši pirms gada Dzirciema ielā 39 kopā ar daudzstāvu nama balkonu zemē nogāzās padzīvojis vīrietis, cietušo neizdevās glābt. 2010. gadā balkons sabruka Lāčplēša ielā 61, viens cilvēks guva traumas.

Pēc viena tāda gadījuma Rīgas domes priekšsēdētājs Nils Ušakovs savā Facebook lapā rakstīja: „Balkoni ir dzīvokļu īpašnieku kopīpašums, tātad namu pārvalde tos var remontēt tikai par pašu iedzīvotāju naudu, ja 51% iedzīvotāju balso par balkonu remontu. Paši saprotiet, to panākt – tā ir neiespējamā misija”.

Šopavasār pašvaldības uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks paziņoja, ka

iedzīvotāji var pieteikt balkonu tehnisko apsekošanu un, vadoties pēc apsekošanas rezultātiem, pasūtīt remonta darbus. Viena balkona vienkārša renovācija (hidroizolācijas nomaiņa, sīki remonta darbi) maksās no 500 līdz 1700 eiro, kapitālais remonts – no 1700 līdz 3100 eiro, demontāža – no 1300 līdz 2700 eiro. Darbu izmaksas saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu tiek segtas no mājas kopējā remonta fonda. Pagaidām pašvaldības namu pārvaldnieks saņēmis tikai 40 pieteikumu un visos gadījumos ir konstatējis, ka pieteiktajiem balkoniem steidzams remonts nav nepieciešams.

Tomēr konstrukcijas turpina brukt. Ko darīt iedzīvotājiem?

Lēti un labi

Atbilde pienāca no Salaspils, kur mājā Rīgas ielā 2 tiek remontēti balkoni. Šīs mājas aktīvie iemītnieki pierāda, ka, liekot lietā izdomu, balkonus iespējams savest kārtībā ātri un ar minimālām izmaksām.

– Izlasīju ziņu par Rīgā brūkošajiem balkoniem, un nobrīnījos: kāpēc gan cilvēki gaida, kad balkoni sāks krist lejā? – saka mājas vecāka **Tatjana Bondarenko**. – Vajag darīt tā, kā darām mēs – iespējami ātrāk pieņemt kopības lēmumu par remontu. Mūsu namu pārvalde Rīgas namu apsaimniekotājs pieņēma kopsapulces protokolu, kurā par balkonu remontu parakstījies vairākums dzīvokļu īpašnieku, un pat piešķīra mums kredītu darbu veikšanai. Mēs paši izraudzījāmies kompāniju, un tā katru mūsu balkonu savēd kārtībā tikai par 160 eiro!

Apzagtie ātri tikuši uz augšu

Nams Rīgas ielā 2 būvēts 1972. gadā un Salaspilī ir pazīstams ar to, ka iepriekšējais apsaimniekotājs atstāja iedzīvotājus ar lieliem parādiem par siltumu un ūdeni, jo pārvaldnieks nebija pakalpojumu sniedzējiem atdevis dzīvokļu īpašnieku samaksāto naudu. 2012. gada ziemā mājai draudēja atslēgt siltumu, un iedzīvotāji sameklēja jaunu pārvaldnieku. Rezultāts ir acīmredzams: jau nākamajā pavasarī mā-



Tatjana Bondarenko, mājas vecāka, Salaspils, Rīgas ielā 2

jai lielika jaunus logus, septembrī pie tās par pašvaldības līdzekļiem ierīkoja bērnu rotaļu laukumu. Pēdējā laikā tur labots jumts un caurules, ierīkots labs ārējais apgaismojums. Turpmāk plānots paplašināt piebraucamo ceļu, nozāģēt vecos kokus, labiekārtot autostāvvietu un veikt citus ne mazāk svarīgus darbus.

– Šovasar esam ķērušies pie balkoniem, par kuriem iedzīvotāji jau sen sūdzas. Kopsapulcē nobalsojām par remontu. Sākumā firma solīja katru konstrukciju savest kārtībā par 120 eiro, bet tad strādnieki atklāja, ka dzelzs ir caurcaurēm izrūsējusi un caur sadrupušajām grīdām redzama zeme. Sakarā ar to tāme tika palielināta par 40 eiro. Pavisam iedzīvotāji par 96 balkonu remontu samaksās aptuveni 1500 eiro, un tas nemaz nav dārgi, – uzskata Tatjana.

Remonts ar optimismu

Pavisam mājā ir 120 dzīvokļu, bet tie iedzīvotāji, kuriem balkonu nav, naudu par remontu nemaksās. Saskaņā ar kopsapulces lēmumu katrs īpašnieks maksā tikai par sevi. Namu pārvalde atļāvusi klientiem norēķināties pakāpeniski 16 mēnešu laikā, ik mēnesi katram dzīvoklim izrakstot papildu rēķinu par 10,03 eiro. Tie, kas varēja, visu summu par remontu samaksāja uzreiz.

Šobrīd darbi turpinās. Mājas aizmugurē visi balkoni jau spīd un laistās. Visiem tika izgatavoti veidņi, ielieta jauna grīda (pareizā slīpumā uz ielas pusi, lai notecētu lietus ūdens), no jauna sameitināta dzelzs armatūra, uzstādīti vienādi rannila norobežojumi un nokrāsota grīda. Triju dzīvokļu īpašnieki savus

balkonus jau bija izremontējuši, viņiem vajadzēja samaksāt tikai par rannila norobežojuma pārkrāsošanu visai mājai vienādā brūnā krāsā un par griestu balsināšanu.

– Mēs neapgrūtinām cilvēkus ar liekiem izdevumiem, – saka Tatjana. – Protams, ne jau viss rit gludi. Daži kaimiņi žēlojas, ka strādnieki rannilu ielikusi greizi, grīda nav ielieta tā, kā gribētos... Bet atcerēsimies, ka, veicot darbus privāti, katrs dzīvoklis par balkonu remontu samaksāja 400 latu, turpretī pārējie tagad gandrīz jaunus balkonus iegūst par ceturto daļu šīs cenas.

Patlaban stādnieki labo balkonus mājas priekšpusē, remonts ilgs vēl aptuveni divus mēnešus. Vēl bija iecere ierīkot jumtiņus virs piektā stāva balkoniem, lai pasargātu tos no lietus, bet pašvaldība atzina, ka tas mainīs mājas izskatu, tāpēc jumtiņu uzstādīšanai nepieciešams projekts. Cilvēki padomāja un no jumtiņiem atteicās, lai lieki nepārmaksātu.

– Rīgā no balkonu remonta nez kāpēc taisa problēmu, lai gan nekā sarežģīta tur nav, – saka Tatjana. – Vajadzīga tikai pašu iedzīvotāju iniciatīva, bet atrast pietiekami lētu un prasmīgu firmu nav grūti. Liela nozīme arī tam, cik atsaucīgs ir pārvaldnieks. Mēs te Salaspilī nesūdzamies. Jauno gadu gaidot, aizgāju pie mūsu pārvaldnieka un palūdzu naudu eglītei. Domāju, ka atteiks, bet nekā – iedeva. Kad izrotāto eglīti uzstādījam pie mājas, visi bija sajūsmā, fotografējās pie tās, bērni blakus rotājās, bija ļoti jauki! Mājas labiekārtošanā galvenais nav nauda, bet attieksme! Kad ierīkojam bērnu rotaļu laukumu, večiņas bažījās: „Tagad te visi Salaspils narkomāni pulcēsies!” Pagājuši divi gadi, bet nekādu narkomānu nav. Uz visu vajag raudzīties optimistiski. **K**

KO DRĪKST UN KO NEDRĪKST DZĪVOKĻA ĪPAŠNIEKS

Lai arī drīz jau būs pagājuši četri gadi, kopš Saeima pieņēmusi Dzīvokļa īpašuma likumu, kas nosaka dzīvokļa īpašuma statusu, īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci un lēmumu pieņemšanas kārtību, daudzi no dzīvokļu saimniekiem, vēlēdamies uzlabot savas dzīves apstākļus, arvien vēl pieļauj kļūdas, kuru cēlonis ir likumu nezināšana.

Kas ir mans?

Dzīvojamā māja, kaut arī no pirmā acu uzmetiena šķiet vienkārša būve, ir visai sarežģīts veidojums, kura uzdevums ir nodrošināt patīkamus un drošus dzīves apstākļus tās iemītniekiem. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums, kas kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas; dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst arī atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa tiesiski nav atdalāmi. Tātad - iegādājoties dzīvokli, jūs kļūstat ne tikai par sava mitekļa, bet par mājas domājamās daļas īpašnieku.

Atsevišķais īpašums, parasti dzīvoklis, sastāv no telpas vai telpu grupas robežās esošiem konstruktīviem, slodzi nenesošiem, nožogojošiem un apdares elementiem (piemēram, iekšējām starpsienām, griestu, grīdu un sienu apdares, arī durvīm).

Šajā sarakstā ir iekļauti arī inženiertekniskie un inženierkomunikācijas līdz kopīpašuma stāvviadiem, inženieraprīkojuma elementi (tai skaitā virtuves aprīkojums, ventilācijas ierīces, tualetes, dušas un vannas aprīkojums), bez kuriem kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas daļas elementi var funkcionēt patstāvīgi, kā arī atsevišķo īpašumu norobežojošie logi un durvis. Atsevišķā īpašuma sastāvā papildus var būt arī palīgtelpas un palīgēkas vai to daļas, kas nav funkcionāli saistītas ar kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas daļu vai citu atsevišķo īpašumu.

Ar šo īpašuma daļu dzīvokļa īpašnieks, ievērojot normatīvo aktu prasības, var rīkoties pēc sirds patikas - mainīt virtuves iekārtas, līmēt tapetes, pārveidot slodzi nenesošas starpsienas, ierīkot starp istabām jaunas durvis utt., ciktāl tas neskar citus dzīvokļu īpašumus vai kopīpašumā esošo daļu. Šīm darbībām saskaņošana nav nepieciešama.

Taču, ja mājokļa pārbūve iecerēta ar plašāku vērienu, process var izrādīties jau daudz sarežģītāks: remonts, ļoti iespējams, skar kopīpašumu.

Dzīvokļa īpašuma likumā noteikts, ka kopīpašumā esošajā daļā ietilpst:

- dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas

(tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis);

- iekšējās slodzi nesošās konstrukcijas (tai skaitā nesošās sienas un kolonnas, kā arī atsevišķos īpašumus norobežojošās sienas);

- starpstāvu pārsegumi (tai skaitā siltuma un skaņas izolācijas slāņi);

- koplietošanas telpas (tai skaitā bēniņi, kāpņu telpas, pagrabtelpas);

- dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie atsevišķā īpašuma (tai skaitā atsevišķā īpašuma robežās esošie sildelementi, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām);

- dzīvojamās mājas palīgēkas un būves, izņemot šā likuma 3.pantatresajā daļā minētās;

- zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, ja tas nepieder citai personai.

„Piemēram, ja dzīvokļa īpašnieks dzīvoklī ir nomainījis radiatorus, tie saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu (kaut arī iegādāti par dzīvokļa īpašnieka līdzekļiem) kļūst par kopīpašuma daļu, ja ēkā ir izveidota viencauruļu siltuma apgādes sistēma, kas funkcionāli saistīta ar visas mājas ekspluatāciju. Daļai dzīvokļu īpašnieku tas ir visai liels pārsteigums,” stāsta Rīgas pašvaldības aģentūras „Rīgas enerģētikas aģentūra” direktore Maija Rubīna. „Likumā ir skaidri pateikts - kopīpašumā cita starpā ietilpst atsevišķā īpašuma robežās esošie sildelementi, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām.”

Kopīpašums ir arī logu fasādes daļa. Savukārt iekšējie logi ir atsevišķais īpašums. Līdz ar to dzīvokļa īpašniekam tie ir jāuztur vai nepieciešamības gadījumā jānomaina, taču - ievērojot arhitektoniskās prasības. Šie darbi jāveic tā, lai tie neietekmētu pārējo īpašnieku intereses, jo šajā gadījumā atsevišķais īpašums kalpo kopīpašumam.

Ja vēlamies pārveidot kādu no kopīpašuma daļām

Civillikuma 1068.pants nosaka: „Rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu

kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu; bet, ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība ne vien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti.”

„Neviens atsevišķs kopīpašnieks,” teikts Civillikumā, „nevar bez visu pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne atsavināt to visā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kaut kādi to pārgrozīt.”

Tas nozīmē, ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Ja pārbūve skar tikai citu atsevišķu īpašumu, remonts saskaņojams ar attiecīgā dzīvokļa īpašnieku.

Tātad kapitālā remonta iecere (dzīvoklī rekonstruējot, piemēram, nesošās konstrukcijas) vispirms ir jāsaņem ar dzīvokļu īpašnieku kopību, kura ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Par izmaiņām (ar dažiem Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktiem izņēmumiem) ir jānobalso dzīvokļu īpašnieku vairākumam (50%+1 balss). Kad šāds akcepts panākts, var uzsākt citu nepieciešamo dokumentu kārtošana, protams, savas darbības saskaņojot ar nama apsaimniekotāju.

„Ja iecerēta dzīvokļa kapitāla pārbūve, ir nepieciešams tehniskais projekts,” informē Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Ģirts Beikmanis. „Tālāk tas tiek saskaņots ar pārvaldnieku un būvvaldi. Arī lodžijas un balkoni ir kopīpašuma elementi, raugoties no nama fasādes risinājuma viedokļa. Tas ir arī vides objekts, kas prasa saskaņo-

šanu. Dzīvokļu īpašniekiem vajadzētu vienoties par sava nama turpmākās sakārtošanas koncepciju - kā tiks iestiklotas lodžijas, lai tās būtu līdzīgas. Ja šāda vienošanās panākta, šis risinājums ir jāsaņem būvvaldē.”

„Lodžijas aizstiklošana vai pievienošana dzīvokļa platībai saistās ar būvdarbiem. Tātad minētais process ir uzskatāms par būvniecību (renovāciju, rekonstrukciju vai arī vienkāršotu ēkas fasādes renovāciju atkarībā no konkrētās būvniecības ieceres realizācijas procesā veicamo būvdarbu specifikas) un nepārprotami ir saskaņojams attiecīgās pašvaldības būvvaldē,” norāda arī Rīgas pilsētas būvvaldes Būvatļauju nodaļas vadītājs Jānis Belkovskis. „Uz lodžijas aizstiklošanu vai pievienošana dzīvokļa platībai attiecināmi visi būvniecības procesu reglamentējošie normatīvie akti: Būvniecības likums, Dzīvokļa īpašuma likums, Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumi Nr. 112 „Vispārīgie būvnoteikumi”, Latvijas būvnormatīvs 208-08 „Publiskas ēkas un būves”, Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošie noteikumi Nr. 34 „Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, kā arī citi. Visizplatītākais pārkāpums saistībā ar lodžiju aizstiklošanu Rīgas pilsētā ir šo darbu veikšana, nesaskaņojot Rīgas pilsētas būvvaldē.”

Atzīstot, ka patvaļīga lodžiju aizstiklošana ir problēma, Rīgas pilsētas būvvalde pašlaik izstrādā iespējamus risinājumus, lai šo darbu saskaņošanas procesu padarītu vienkāršāku. Šeit gan jāpiebilst, ka lodžijas aizstiklošana ne vienmēr patiešām saistās tikai ar tās aizstiklošanu, jo bieži vien tā tiek pievienota dzīvokļa platībai, pat demontējot loga konstrukciju un ārējās sienas daļu. (Šīm darbībām atbilstoši

Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumiem Nr. 112 „Vispārīgie būvnoteikumi” un Dzīvokļa īpašuma likuma prasībām ir jāsaņem plānošanas un arhitektūras uzdevums, jāizstrādā tehniskais projekts, jāsaņem arī vairākuma dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašnieku piekrišana būvniecības ieceres īstenošanai, jāsaņem arī būvatļauja projekta realizācijai un pēc būvdarbu beigām tas jānodod ekspluatācijā.)

„Ļoti iespējams, ka nākotnē vienkāršāku ceļu varētu iet tie, kas savai lodžijai vēlas izveidot tikai stiklojumu, neveicot citu veidu būvdarbus,” uzskata J. Belkovskis.

Būvniecības procesu detalizēti reglamentē Ministru kabineta noteikumi Nr. 112 „Vispārīgie būvnoteikumi”, kurā norādīti nepieciešamie dokumenti, to saskaņošanas kārtība, kā arī būvniecības ieceres īstenošanas gaita.

Atbilstoši šiem noteikumiem vienīgais izņēmums, kad remonts nav jāsaņem ar būvvaldi, ir gadījums, ja tiek īstenots interjera projekts. Ja remonta gaitā ir paredzēta pārplānošana, nojaucot vai izbūvējot kādu slodzi nenesošu starpsienu, tad būs nepieciešama dzīvokļa vienkāršotās renovācijas apliecinājuma karte. Bet, ja tiek paredzēta durvju ailes izbūve kādā nesošajā sienā vai kādās koplietošanas telpas (piemēram, ratiņtelpas vai balkona) pievienošana dzīvoklim, tad būs nepieciešams gan plānošanas un arhitektūras uzdevums, gan būvprojekts, gan būvatļauja.

Jebkurā gadījumā, ja, veicot dzīvokļa remontu, ir paredzēta jebkāda pārplānošana, būtu nepieciešams konsultēties ar būvvaldes darbiniekiem vai lūgt padomu sertificētam arhitektam vai būvinženierim.

www.lvportals.lv



„DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA , LIKUMS

I nodaļa Dzīvokļa īpašums

1.pants. Likuma uzdevums

Likuma uzdevums ir noteikt dzīvokļa īpašuma statusu, dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci un lēmumu pieņemšanas kārtību.

2.pants. Dzīvokļa īpašums un tā sastāvs

(1) Dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums.

(2) Dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa tiesiski nav atdalāmi.

(3) Attiecībā uz dzīvokļa īpašumu, ciktāl to nereglamentē šis likums, piemērojamas Civillikumanormas. Civillikuma 927.panta noteikumi uz dzīvokļa īpašumu attiecināmi ar šajā likumā paredzētajiem ierobežojumiem.

3.pants. Atsevišķais īpašums

(1) Atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esoša būvnieciski norobežota un funkcionāli nošķirta telpa vai telpu grupa, kura kā dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca iezīmēta būves kadastrālās uzmērīšanas lietā.

(2) Atsevišķā īpašuma elementi ir:

1) telpas vai telpu grupas robežās esošie konstruktīvie slodži nenesošie, nožogojošie un apdares elementi (tai skaitā iekšējās starpsienas, griestu, grīdu un sienu apdare, durvis);

2) inženiertīkli un inženierkomunikācijas līdz kopīpašuma stāvviadiem;

3) inženieraprīkojuma elementi (tai skaitā virtuves aprīkojums, ventilācijas ierīces, tualetes, dušas un vannas aprīkojums), bez kuriem kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas daļas elementi var funkcionēt patstāvīgi;

4) atsevišķo īpašumu norobežojošie logi un durvis.

(3) Atsevišķā īpašuma sastāvā papildus var būt arī ārpus telpas vai telpu grupas esošas un ar to funkcionāli saistītas palīgtelpas un palīgēkas vai to daļas, kas nav funkcionāli saistītas ar kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas daļu vai citu atsevišķo īpašumu.

4.pants. Kopīpašumā esošā daļa

(1) Kopīpašumā esošajā daļā ietilpst:

1) dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis), iekšējās slodži nesošās konstrukcijas (tai skaitā nesošās sienas un kolonnas, kā arī atsevišķos īpašumos norobežojošās sienas), starpstāvu pārsegumi (tai skaitā siltuma un skaņas izolācijas slāņi), koplietošanas telpas (tai skaitā bēniņi, kāpņu telpas, pagrabtelpas), kā arī dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie at-

sevišķā īpašuma (tai skaitā atsevišķā īpašuma robežās esošie sildelementi, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām);

2) dzīvojamās mājas palīgēkas un būves, izņemot šā likuma 3.panta trešajā daļā minētās;

3) zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, ja tas nepieder citai personai.

(2) Uz kopīpašumā esošo daļu attiecināms Civillikuma 1067.–1072.pants. Civillikuma 1068.pantāpiemās daļas noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl šā likuma 17.panta sestajā, septītajā, astotajā un deviņtajā daļā nav noteikts citādi.

5.pants. Kopīpašuma domājamās daļas apmērs

(1) Dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma domājamā daļa ir atsevišķā īpašuma kopējās platības attiecība pret visu dzīvojamā mājā esošo atsevišķo īpašumu kopējo platību.

(2) Mainoties atsevišķā īpašuma kopējai platībai, attiecīgi mainās arī katrā dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmērs, izņemot šā panta trešajā daļā noteikto gadījumu.

(3) Šā panta otrās daļas noteikumi nav attiecināmi uz gadījumiem, kad atsevišķā īpašuma kopējās platības izmaiņas radušās, veicot rekonstrukciju, renovāciju vai restaurāciju atsevišķā īpašuma robežās.

6.pants. Dzīvokļa īpašuma izveidošana un nodibināšana

(1) Dzīvokļa īpašumu var izveidot uz likuma, tiesas sprieduma, darījuma, tai skaitā testamentā, vai mājas īpašnieka lēmuma pamata. Dzīvokļa īpašumu izveido, sadalot atbilstoši šā likuma noteikumiem zemesgrāmatā ierakstītu dzīvojamo māju kopā ar tai piederīgajām palīgēkām, būvēm un zemi.

(2) Dzīvokļa īpašums ir nodibināts līdz ar tā ierakstīšanu zemesgrāmatā.

7.pants. Dzīvokļa īpašuma izbeigšanās

Dzīvokļa īpašums tiek izbeigts, ja tas gājjis bojā vai tiek pārveidots par citu īpašumu uz likuma, tiesas sprieduma, darījuma, tai skaitā dzīvokļu īpašnieku lēmuma vai testamentā pamata.

II nodaļa Dzīvokļa īpašnieks, viņa tiesības, pienākumi un atbildība

8.pants. Dzīvokļa īpašnieks

(1) Dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu un īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā.

(2) Līdz dzīvokļa īpašuma reģistrēšanai zemesgrāmatā uz dzīvokļa īpašuma ieguvēju attiecas visas šā likuma normas, kas nosaka dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, izņemot tās likumā noteiktās tiesības, kuras dzīvokļa īpašuma ieguvējs iegūst pēc dzīvokļa īpašuma reģistrēšanas zemesgrāmatā.

9.pants. Dzīvokļa īpašnieka tiesības

Dzīvokļa īpašniekam attiecībā uz dzīvokļa īpašumu ir pilnīgas varas tiesības, tai skaitā tiesības:

1) valdīt un lietot dzīvokļa īpašumu, iegūt no tā labumu, izmantot to pēc sava ieskata mantas pavairošanai un vispār lietot to jebkāda veidā, ciktāl dzīvokļa īpašnieku neierobežo likumi un ciktāl tas nerada traucējumus citiem dzīvokļu īpašniekiem;

2) atsavināt, tai skaitā dāvināt, dzīvokļa īpašumu;

3) iekļāt un citādi apgrūtināt ar lietu tiesībām dzīvokļa īpašumu;

4) nodot dzīvokļa īpašumu lietošanā citām personām;

5) iemitināt dzīvokļa īpašumā ģimenes locekļus un citas personas;

6) piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā;

7) lietot kopīpašumā esošo daļu, ciktāl lietošanas ierobežojumus nenosaka šajā likumā noteiktajā kārtībā pieņemtie dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi.

10.pants. Dzīvokļa īpašnieka pienākumi

Dzīvokļa īpašniekam ir pienākums:

1) piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā;

2) segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma 13.pantā noteiktajā kārtībā;

3) norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana);

4) maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus;

5) maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes;

6) saudzīgi izturēties pret kopīpašumā esošo daļu, ievērot tās lietošanas noteikumus, kā arī normatīvajos aktos noteiktās sanitārās, ugunsdrošības un citas prasības, lai neradītu aizskārumu citu cilvēku drošībai un veselībai, apkārtējās vides kvalitātei, un raudzīties, lai šos noteikumus un prasības ievērotu personas, kas iemitinātas viņa dzīvokļa īpašumā;

7) nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašnieku kopības vai pārvaldnieka pilnvarotiem speciālistiem veikt dzīvokļa īpašumā darbības, kas nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai, kā arī nodrošināt iespēju apsekot atsevišķo īpašumu;

8) pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus.

11.pants. Dzīvokļa īpašnieka tiesības rekonstruēt, renovēt vai restaurēt dzīvokļa īpašumu

(1) Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, bet ievērojot normatīvo aktu prasības, rekonstruēt, renovēt vai restaurēt (turpmāk – pārbūvēt) atsevišķo īpašumu, ciktāl tas neskar kopīpašumā esošo daļu vai citus dzīvokļu īpašumus.

(2) Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības, ievērojot normatīvo aktu prasības, pārbūvēt atsevišķo īpašumu norobežojošos logus un durvis bez saska-

ņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi citādi.

(3) Ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu šajā likumā noteiktajā kārtībā.

(4) Ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar citu atsevišķo īpašumu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt attiecīgā dzīvokļa īpašnieka piekrišanu.

12.pants. Dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesības

(1) Atsavinot dzīvokļa īpašumu, pārējiem attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem nav pirmpirkuma un izpirkuma tiesību, izņemot gadījumus, kad dzīvokļu īpašnieku kopība par to pieņēmusi lēmumu šajā likumā noteiktajā kārtībā un zemesgrāmatā izdarīta atzīme par pirmpirkuma tiesību pastāvēšanu.

(2) Pirmpirkuma tiesības īstenojamas Civillikumā noteiktajā kārtībā.

13.pants. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu segšana

(1) Dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā.

(2) Dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz:

1) kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai komunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas;

2) pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

(3) Pieņemot šā panta otrajā daļā minēto lēmumu, dzīvokļu īpašnieku kopība izvērtē dokumentus, kas pamato attiecīgo darbību izmaksu efektivitāti atbilstoši šā panta otrās daļas 1. un 2.punktā noteiktajam.

14.pants. Dzīvokļa īpašnieka atbildība

(1) Dzīvokļa īpašnieks par zaudējumu nodarīšanu citiem dzīvokļu īpašniekiem vai citām personām ir atbildīgs normatīvajos aktos, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumos vai savstarpēji noslēgtajos līgumos noteiktajā kārtībā.

(2) Ja dzīvokļa īpašniekam zaudējumu segšanai nav citas mantas, Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā var vērst piedziņu uz dzīvokļa īpašumu, vienlaikus izliekot dzīvokļa īpašnieku, viņa ģimenes locekļus un citas dzīvokļa īpašumā iemitinātās personas.

(3) Dzīvokļa īpašumu var atsavināt Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā, vienlaikus izliekot dzīvokļa īpašnieku, viņa ģimenes locekļus un citas dzīvokļa īpašumā iemītnātās personas, ja dzīvokļa īpašnieks, viņa ģimenes locekļi vai cita dzīvokļa īpašumā iemītnātā persona pārkāpj normatīvo aktu prasības, kas attiecas ar dzīvokļa īpašuma izmantošanu, tai skaitā sanitārās un ugunsdrošības normas, un tādējādi rada aizskārumu citu cilvēku drošībai un veselībai, apkārtējās vides kvalitātei.

(4) Prasību par dzīvokļa īpašuma atsavināšanu šā panta trešajā daļā noteiktajos gadījumos var celt ikviens dzīvokļa īpašnieks.

III nodaļa Dzīvokļu īpašnieku kopība

15.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības statuss

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos.

(2) Dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

(3) Ja dzīvojamā mājā esošie dzīvokļu īpašumi pieder vienai personai, tai ir likumā paredzētās dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības un pienākumi.

16.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Dzīvokļu īpašnieku kopība, noslēdzot attiecīgu līgumu, var pilnvarot citu personu izlemt kopības kompetencē esošu jautājumu, izņemot šā panta otrajā daļā minētos jautājumus.

(2) 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 pirkuma 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 tādiem, kas ietilpst vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē.

(3) Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja "par" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, kuros šā likuma 17.pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits vai lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

(4) Tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka pieteikumu, var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar šā likuma



noteikumiem. Prasību var celt triju mēnešu laikā no dienas, kad attiecīgā persona uzzināja vai tai vajadzēja uzzināt par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, bet ne vēlāk par gadu no lēmuma pieņemšanas dienas.

17.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas nosacījumi

(1) Pieņemot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, katram dzīvokļa īpašniekam ir tik balsu, cik dzīvokļu īpašumu viņam pieder.

(2) Ja vienam dzīvokļu īpašniekam pieder vairāk nekā puse no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļiem, balsojot viņam ir 50 procenti balsu no visām dzīvokļu īpašnieku balsīm.

(3) Ja dzīvokļa īpašums pieder diviem vai vairākiem kopīpašniekiem, tie pilnvaro vienu personu pārstāvēt visus dzīvokļa īpašniekus un balsojot tai ir viena balss.

(4) Dzīvokļa īpašnieks, pilnvarojot citu personu pārstāvēt viņa intereses dzīvokļu īpašnieku kopībā, noformē par to rakstveida pilnvarojumu.

(5) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16.panta otrās daļas 1. un 2.punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai "par" nobalso visi dzīvokļu īpašnieki.

(6) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16.panta otrās daļas 3.punktā minēto pirkuma tiesību nodibināšanu, nepieciešams, lai "par" nobalso visi dzīvokļu īpašnieki. Lai pieņemtu lēmumu par pirkuma tiesību atzīmes dzēšanu zemesgrāmatā, nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

(7) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16.panta otrās daļas 4.punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem.

(8) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16.panta otrās daļas 5.punktā minētajiem jautājumiem, tas ir, par ūdensapgādes, kanalizācijas

un publisko elektronisko sakaru tīklu ierīkošanu, būvniecību vai pārvietošanu, nepieciešams, lai „par” nobalsotu dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem. Lietošanas tiesību aprobežojumus sakarā ar siltumenerģijas, elektroenerģijas un gāzes apgādes iekārtu un ietaišu uzstādīšanu, ierīkošanu, ekspluatāciju un attīstību nosaka Enerģētikas likumā un citos normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā.

(9) Lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16.panta otrās daļas 6., 7., 8., 9. un 10. punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

18.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtība

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtību un veidu nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība, ievērojot šā likuma noteikumus.

(2) Dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā:

1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē (19.pants);

2) nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – aptaujas veidā (20.pants);

3) citādi savstarpēji vienojoties (21.pants).

(3) Visiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir vienāds juridisks spēks neatkarīgi no tā, kurā no šā panta otrajā daļā minētajiem veidiem tie pieņemti.

(4) Dzīvokļu īpašnieku kopība var noteikt, kuri jautājumi izlemjami tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

(5) Visi dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi noformējami rakstveidā.

19.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces saaukšanas un norises kārtība

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulci sasauc pēc viena vai vairāku dzīvokļu īpašnieku vai pārvaldnieka iniciatīvas dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā.

(2) Uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci ne vēlāk kā nedēļu pirms tās rakstveidā vai citā dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā uzaicināms katrs dzīvokļa īpašnieks. Uzaicinājumā norāda kopsapulces norises vietu, laiku un darba kārtību.

(3) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir lemttiesīga, ja tajā piedalās dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem. Ja uz kopsapulci neierodas noteiktais dzīvokļu īpašnieku skaits, kopsapulce uzskatāma par nenotikušu.

(4) Dzīvokļu īpašnieki, kuri ieradušies uz kopsapulci, reģistrējas dalībnieku reģistrācijas sarakstā.

(5) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē tiek ievēlēts kopsapulces vadītājs un protokolētājs.

(6) Kārtību, kādā sasaukamas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces un noformējami tajās pieņemtie lēmumi un protokoli, nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

20.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšana, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci

(1) Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieņemt lēmumus, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, – aptaujas veidā, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav noteikusi, ka attiecīgais jautājums izlemjams tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

(2) Ja lēmums tiek pieņemts, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, – aptaujas veidā, pārvaldnieks vai cita dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona

katram dzīvokļa īpašniekam nosūta rakstveida lēmuma par izlemjamo jautājumu projektu un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, kā arī norāda termiņu, kādā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot "par" vai "pret" attiecīgā lēmuma pieņemšanu. Termiņš nedrīkst būt īsāks par divām nedēļām pēc lēmuma projekta nosūtīšanas. Ja dzīvokļa īpašnieks noteiktajā termiņā nav sniedzis rakstveida atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis pret lēmuma pieņemšanu.

(3) Par balsošanas rezultātiem pārvaldnieks vai cita dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona sagatavo balsošanas protokolu un piecu darbdienu laikā nosūta to visiem dzīvokļu īpašniekiem. Balsošanas protokolā norāda:

1) lēmuma projekta nosūtīšanas dienu un dzīvokļu īpašnieku balsošanai noteikto termiņu;

2) pieņemto lēmumu un ar to saistītās balsošanas rezultātus;

3) pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma – atšķirīgo viedokļu saturu;

4) citas būtiskas ziņas par balsojumu.

(4) Ja kāds no dzīvokļu īpašniekiem to pieprasa, pārvaldnieks vai cita dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona uzrāda pārējo dzīvokļu īpašnieku balsojuma rezultātus.

(5) Kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumus, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, – aptaujas veidā, nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

21.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšana, citādi savstarpēji vienojoties

(1) Par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu ir pieņemama visu dzīvokļu īpašnieku savstarpēja vienošanās.

(2) Ja dzīvojamā mājā esošie dzīvokļi pieder vienai personai, tās lēmums uzskatāms par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.

KOPĒJAIS SKAITĪTĀJS KRĀPJ IEDZĪVOTĀJUS

Mūsu lasītāji paši meklē un atrod milzīgo ūdens zudumu cēloņus!

Iona MILLERE

Kur paliek ūdens – šis jautājums turpina satraukt rīdziniekus. Mūsu redakcija pastāvīgi saņem vēstules no iedzīvotājiem, kam nodarīts pāri. Vieni ziņo, ka namu pārvaldes mēnešiem rēķinos iekļauj tādu pozīciju kā „ūdens zudumu korekcija”. Zudumu apmaksa nav lēts prieks. Nu varētu vēl būt, ka neizprotamā veidā pazūd desmitā daļa ūdens, bet nē, nezināmā virzienā aiztek simtiem kubikmetru, kas reizēm rēķinā ierakstīto summu dubulto. Kas īsti notiek?

Patvaļa ar ūdeni

Atgādinām: ūdens patēriņa starpība rodas tāpēc, ka mājas kopējā ūdens mērītāja rādījumi nesaskan ar dzīvokļos uzstādīto skaitītāju rādījumu summu. Jo lielāka šī starpība, jo jūtāmāki pieskaitījumi mūsu rēķinos. Rīgā ir mājas, kuru iemītnieki par uzņēmuma Rīgas ūdens pakalpojumu maksā divas reizes – vienreiz par reāli patērēto ūdeni, otrreiz – par pazudušo (kaimiņa nozagto, no caurajām caurulēm iztecējušo, sētņieka uz puķu dobēm izlieto). Korekcija tamlīdzīgos gadījumos ir 100%.

Agrāk rīdziniekiem šādas problēmas nebija, jo skaitītāju rādījumu starpību maksāja pašvaldība. Bet nevar jau vienmēr visu dabūt ar velti! 2007. gadā pilsēta atteicās maksāt par neizprotamajiem zudumiem un problēmu uzvēla iedzīvotāju pleciem.

Bet tas nepavisam nenozīmē, ka dzīvokļu saimniekiem pazemīgi jāpiecieš šī patvaļa ar ūdeni. Normatīvajos aktos skaidri un gaiši ir pateikts: ja trīs mēnešus skaitītāju rādījumu starpība pārsniedz 20%, namu pārvaldei jānoskaidro un jānovērš šīs starpības cēloņi. Žēl, ka reālajā dzīvē ir tik maz namu pārvalžu, kuras patiešām cenšas noskaidrot, kur paliek ūdens. Un tad pie izmeklēšanas stājas paši iedzīvotāji.

15 kubikmetru uz cilvēku

Savā pieredzē ar mums dalījās Vecā Jūrmalas gatves 5. nama iedzīvotāji. Viens no viņiem, Gunārs Posts, jau ilgu gadu vēro starpību skaitītāju rādījumos un ir cieši pārliecināts, ka mājas kopējais ūdens mērītājs melo, bet tie, kam par to būtu jāatbild, neliekas ne zinis.

– Par ūdens patēriņa jautājumu sākām interesēties jau pirms astoņiem gadiem, – stāsta mūsu lasītājs. – Mūsu mājā ir tikai divi dzīvokļi. Katrā dzīvoklī

li – pa diviem aukstā un karstā ūdens stāvvadiem. Tā kā kaimiņš ir invalīds, pašvaldība viņam bez maksas dzīvoklī uzstādīja skaitītājus. Vienojamies, ka par izlietoto ūdeni norēķināsimies tā, ka kaimiņš maksās pēc savu skaitītāju rādījumiem, bet mēs segsim pārējo summu, vadoties pēc mājas skaitītāja rādījumiem.

Dažus mēnešus Posta lielā ģimene tā arī darīja, bet pēc tam Gunārs pamānīja, ka dzīvokļa rēķini ir sākuši augt. Kas tas par joku?! Viņš vērtīgi ieskatījās papīros un pārsteigts ieraudzīja, ka pēc namu pārvaldes datiem katrs viņa ģimenes loceklis izlej un izdzēr aptuveni 15 kubikmetrus ūdens mēnesī. Skaidrs, ka tāds apjoms nevar būt (līdz tam Gunāra ģimene tērēja aptuveni septiņus kubikmetrus, rēķinot uz vienu cilvēku).

– Mēs sapratām, ka kaut kas nav kārtībā, – stāsta Gunārs. – Vairāk ūdens noteikti nebijām sākuši tērēt! Namu pārvaldes Priedes filiālē mums pateica, kas jā dara. Pēc pārvaldnieka teiktā, lai izvairītos no pārmaksas, vajadzēja tikai uzstādīt skaitītājus dzīvoklī, ko mēs arī izdarījām. Dažus gadus viss bija labi. Maksājām pēc dzīvokļu ūdens skaitītāju mērījumiem un dzīvojām bez bēdu.

Pārbaude ar spainīti

Bēda piemeklēja Gunāru reizē ar citiem rīdziniekiem: dome atteicās segt skaitītāju rādījumu starpību, rēķinos parādījās rindiņa „ūdens patēriņa korekcija”. Maksa sāka augt.

– Mēs nolēmām šo jautājumu risināt racionāli, – turpina Gunārs. – Tā kā mājā ir tikai divi dzīvokļi, vienojāmies veikt eksperimentu. Kaimiņš apsolīja netecināt ūdeni, lai neietekmētu eksperimenta tīrību, bet es paņēmu spaini, kurā var ieliet precīzi 10 litrus ūdens (pārbaudīts ar mērglāzi), un devos uz vannas istabu. Tur ar savu spainīti nomērīju tieši 30 litrus ūdens un skrēju uz pagrabu. Skatos, kopējais skaitītājs saskaitījis pusotras reizes vairāk – 45 litrus.

Starpība krietni pārspēja mūsu lasītāja iztēli. Iznāca, ka viņš Rīgas ūdenim ir maksājis par ūdeni, ko pat sapņos nav redzējis. Un vainīgs pie visa bija melnīgais skaitītājs.

Arī jaunais skaitītājs meloja

Gunārs stāsta, ka no tās dienas sācis „skandalēt”. Pēc viņa pieprasījuma namu pārvalde panāca kopējā ūdens skaitītāja nomainīju. Rezultāts pilnībā

Klientam ir tiesības mēneša laikā apstrīdēt no pakalpojuma piegādātāja saņemto rēķinu. Iedzīvotājiem ir arī tiesības prasīt, lai uzņēmums Rīgas ūdens pirms termiņa veic skaitītāja verifikāciju.

apmierināja dzīvokļa saimnieku, jo rādījumu starpība uzreiz izzuda. Taču prieki nebija ilgi – pēc pusgada Gunārs atkal saņēma no namu pārvaldes rēķinu ar pozīciju „starpība”.

– Tagad jau pārbaudes metodika man bija zināma, – smeļ mūsu lasītājs. – Atkal ņēmu spaini un atkal mērīju, lai redzētu, vai skaitītāja rādījums atbilst patiesajam ūdens patēriņam. Un skaitītājs atkal kļūdījās par labu uzņēmumam Rīgas ūdens.

Pēc iedzīvotāju pieprasījuma skaitītāju vēlreiz nomainīja. Un atkal pēc pusgada tas sāka piemēlot. Gunārs apskaidrīja visas iespējamās instances, sākot no namu pārvaldes un beidzot ar Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu. Parastā atbilde visur bija: „Ak, lieciet mūs mierā! Jūs mums neesat vienīgais ar ūdens problēmu, bet ko mēs varam darīt?” Kad skaitītāju rādījumu starpība sasniedza 50%, Gunārs pārvaldniekam paziņoja: „Viss! Apnicis. Turpmāk vairs nemaksāsim.”

Vai vainīgamam pārvalde?

Vai iedarbojās draudi, vai arī pēc dažiem mēnešiem atkal pienāca laiks verificēt kopējo skaitītāju, bet ieradās Rīgas ūdens speciālisti un kārtējo reizi nomainīja skaitītāju.

– Pēc tam vērsāmies namu pārvaldē. Sacijām: „Ja reiz ūdens skaitītāju noņēma, tas acimredzot tiešām bija bojāts. Tā rādījumiem nevar ticēt, tāpēc esiet



jie skaitītāji nez kāpēc pasludināti par nekļūdiem. Kur rodas tāda pārliecība? Mūsu pieredze liecina, ka ūdens mērītāji var melot un parasti nedara to iedzīvotāju labā.

Iedzīvotājiem ir tiesības prasīt?

Visi Gunāra mēģinājumi atgūt par ūdeni pārmaksāto naudu beidzās neveiksmīgi. Uzņēmums Rīgas ūdens atsūtīja viņam papīru, kurā teikts, ka noņemtais kopējais skaitītājs ir verificēts un atzīts par derīgu. Tātad formāli nav iemesla veikt pārrēķinu.

– Man palicis daudz jautājumu uzņēmumam Rīgas ūdens, – saka Gunārs Posts. – Piemēram, mūsu skaitītāju viņi noņēma janvārī, bet uz verifikāciju nosūtīja tikai jūlijā. Kur aparāts atradās visus šos mēnešus? Un kā pēc tāda pārtraukuma var apgalvot, ka tas ir pilnīgā kārtībā? Varbūt to pirms verifikācijas salaboja... Ej nu tagad pārbaudi.

Gunāra šaubas šķiet gluži loģiskas. Viņš nenogurstoši atgādina, ka velti Rīgas ūdens un iedzīvotāji uzticas kopējiem skaitītājiem. Savukārt domes Komunālā departamenta speciālisti skaidro:

„Rīgas domes noteikumos Nr. 39 „Rīgas ūdensvada un kanalizācijas tīklu un būvju ekspluatācijas, lietošanas un aizsardzības noteikumi” teikts, ka klientam ir tiesības mēneša laikā apstrīdēt no pakalpojuma piegādātāja saņemto rēķinu. Savas šaubas viņam jāizklāsta rakstiski. Iedzīvotājiem ir arī tiesības prasīt, lai uzņēmums Rīgas ūdens pirms termiņa veic skaitītāja verifikāciju, ja tā rādījumi kādu iemeslu dēļ neviens uzticību”. Tāpēc uztraudzīsim kopējos skaitītājus! Un vajadzības gadījumā sekosim Gunāra paraugam un nekautrēsimies pieprasīt, lai Rīgas ūdens vismaz nomaina mūsu uzticību zaudējošo aparātu. **K**

JŪSU PALĪGS SAULE



Pavels OSADČIJS, tehniskais speciālists,
SIA STAFOR, www.stafor.lv

Ilggadējais apkures izmaksu pieaugums mudina privātmāju un dzīvokļu īpašniekus meklēt jaunas apkures tehnoloģijas un tehniskus risinājumus, kas ļautu šīs izmaksas samazināt.

Bieži vien šie risinājumi ietver jau zināmu apkures veidu optimizāciju un to priekšrocību saprātīgu apvienošanu. Kā šāda risinājuma piemērs minama apkures sistēma STAFOR COMBI.

STAFOR COMBI sevī ietver mūsu klimatiskajā zonā efektīva siltumsūkņa un saules kolektora (termodinamiskā sistēma), kā arī jaunās paaugzē jonu katla apvienojumu.

Katram no šīs sistēmas komponentiem ir savas stiprās un vājās puses, to saprātīga apvienošana vienā sistēmā dod iespēju maksimāli izmantot pirmo un izslēgt otro.

Termodinamiskā sistēma apkures vajadzībām ļauj izmantot saules enerģiju

gan tieša starojuma veidā, gan izkliedētu apkārtējā vidē.

Latvijas klimatiskajā zonā šī sistēma atšķirībā no saules kolektoriem darbojas arī bez tieša saules starojuma (naktī, mākoņainā vai lietainā laikā, visu gadu).

Salīdzinājumā ar zemes siltumsūkņiem tai nav nepieciešami lieli āra kontūri, kas ierakti zemē, kā arī nenotiek ārējo bloku apledošana. Siltuma enerģijas savākšana notiek ar kompaktu un viegli uzstādāmu (uz ēkas fasādes vai sienas) termodinamisko paneļu palīdzību. Vēl viena termodinamisko sistēmu priekšrocība ir augsts enerģijas pārveidošanas koeficients (COP 200–800%).

Otrā komponenta, jaunās paaugzē jonu apkures katla STAFOR, priekšrocība ir augstākais salīdzinājumā ar pieejamajiem elektriskajiem sildītājiem enerģijas pārveidošanas koeficients (COP 100–204%) un spēja ātri nodrošināt ievērojamu siltuma plūsmu. Apkure ar šo iekārtu izmaksā aptuveni pusotras līdz divas reizes lētāk nekā ar TEN katliem vai elektriskajiem konvektoriem.

Apvienojot šīs divas apkures tehnoloģijas vienā sistēmā STAFOR COMBI, mēs iegūstam kompaktu, augsti efektīvu apkures sistēmu nelielām privātmājām (līdz 100 m²) un dzīvokļiem, kura spēj garantēti nodrošināt telpas ar karsto ūdeni un siltumu par saprātīgu cenu.

Divi sistēmas STAFOR COMBI termodinamiskie paneļi pilnībā nodrošina dzīvokli vai nelielu māju ar karsto ūdeni (izmaksas – aptuveni 0,29 € par 200 litriem līdz 55°C uzkaršēta ūdens) un apkuri (izmaksas – aptuveni 0,36 € par m² mēnesī) pavasarī un rudenī. Savukārt ziemā maksimālās slodzes laikā, kad tiek patērēts liels daudzums karstā ūdens, darbam pieslēdzas jonu katls, ātri atjaunojot nepieciešamo siltuma plūsmu.

STAFOR COMBI sistēmas darbu vada klimata kontroles automātika. Tā kontrolē karstā ūdens temperatūru boilerī, gaisa komforta temperatūru telpā un dod iespēju uzstādīt dažādus temperatūras režīmus diennakts un nedēļas laikā.

Apkures sistēmas STAFOR COMBI augstas efektivitātes un iekārtas zemu izmaksu apvienojums padara šo tehnisko risinājumu ļoti interesantu cilvēkiem, kuri vēlas optimizēt savas apkures izmaksas.

Vajag jaunu vannu?
vai atjaunot veco?

LABS →
RISINĀJUMS –
VANNA VANNA
Vienkārši un ātri!

TIKAI 2 STUNDĀS!

26310088, 67243324
www.vannavanna.lv

Sistemserviss

PĀRBAUDE,
SERVISS,
PIEGĀDE

20
GADU
PIEREDZE

• C KLASES
ŪDENS
PATĒRINA SKAITĪTĀJI –
OFICIĀLS PĀRSTĀVIS BALTIJĀ

• ŪDENS UN SILTUMA
SKAITĪTĀJI
• MANOMETRI,
TERMOMETRI

20040513, 67245756

**VESELĪBAS
CENTRĀ**

Rīga,
Lāčplēša iela 24,
korp. B

**IZNOMĀ
TELPAS**

+ PRIVĀTPRAKSEI
+ MEDICĪNAS IESTĀDEI

Tālrunis:
29720081

Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

**Apsaimniekojam mājas,
kurām ir biedrības
vai pilnvarotās personas!**

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

Vācijas ražotāja
apkures radiatoru
"KERMI"

25% atlaide
no veikala
cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju
Pārbaude – Nomaīņa – Uzstādīšana
Ūdens skaitītāju rādījumu starpības
izlīdzināšana

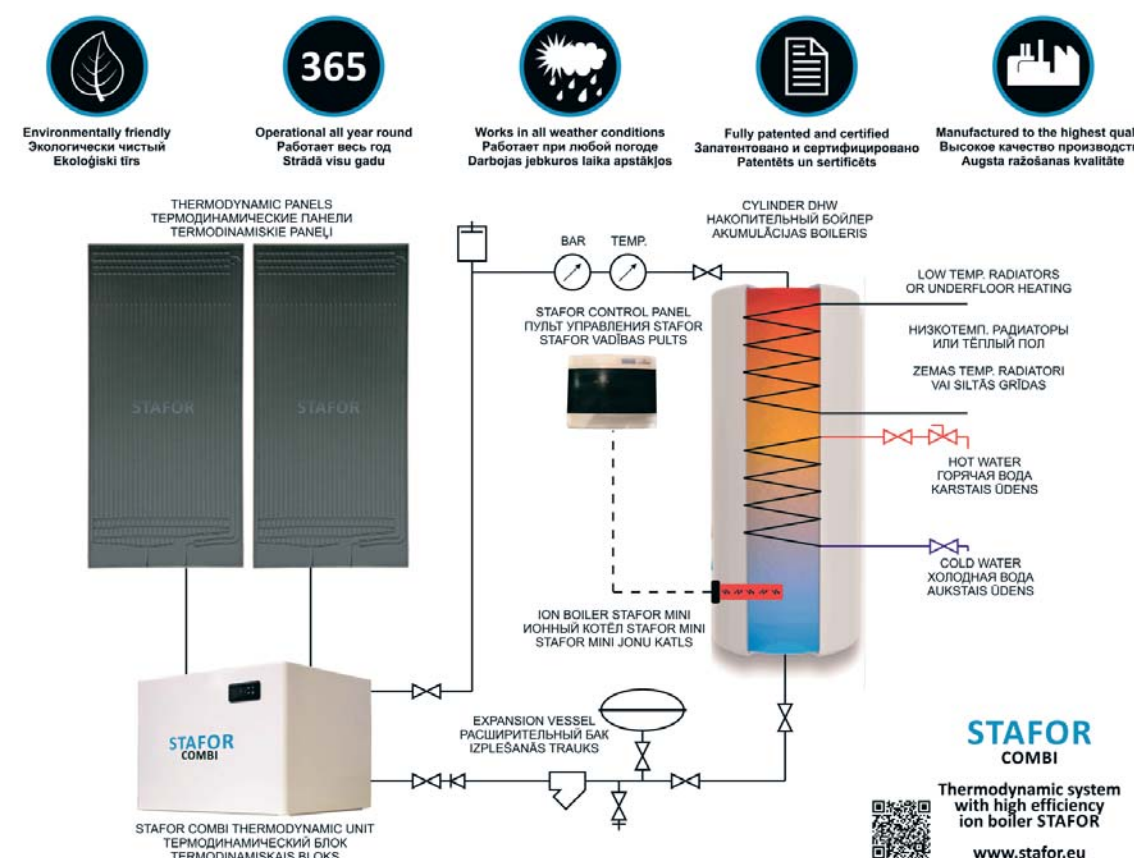
Tālr.: 67612523, 67627695, 26327967
Kandavas iela 41a, Rīga

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas
portāls

www.RigAA.lv

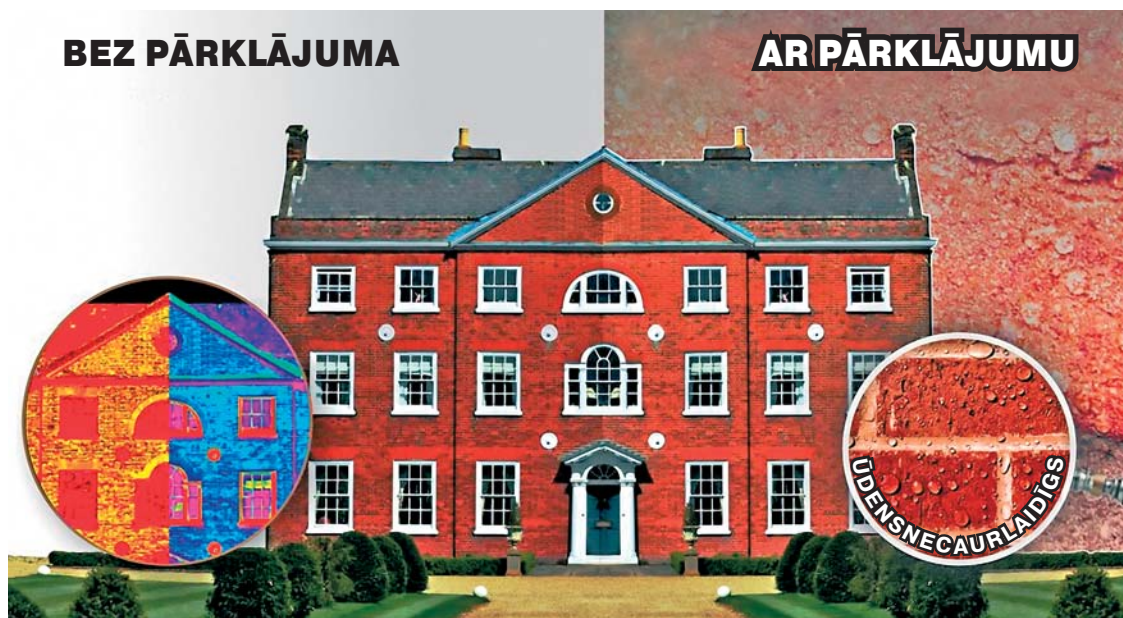
Viss par māju apsaimniekošanu

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



UZVEIKT MITRUMU! IETAUPĪT SILTUMU!

Beidzot Latviju sasniegušas salīdzinoši lētas un katrai mājai pieejamas tehnoloģijas



Liene VARGA

Latvijā ienākuši jauni paņēmieni māju aizsargāšanai no mitruma un siltuma zudumiem. Kompānija **Sanne Baltik** atgādājis šurp materiālus, ko jau sen lieto Eiropā. Izrādās, ka tam, lai māju padarītu siltu un likvidētu pelējumu stūros, nemaz nav vajadzīga liela nauda. Vērsties pēc palīdzības pie speciālistiem var gan lielo māju pārvaldnieki, gan privātmājiņu un dzīvokļu īpašnieki.

Ivans Jekimovs, kompānijas **Sanne Baltik** tehniskais direktors, pastāstīja:

– Mūsu galvenais materiāls saucas **secoTHERM**. Tas izmēģināts Eiropā, atzinīgi novērtēts un plaši tiek lietots Anglijā. Pēc konsistences materiāls ir līdzīgs kefiram, un to ar veltnīti klāj uz mājas ār sienas. Nožuvis tas kļūst caurspīdīgs un tikai akcentē sienas dabisko krāsu. Pēc pārklāšanas ar **secoTHERM** sienā vairs neiesūcas mitrums.

Šķiet, kas nu tur liels – tikai mitrums? Taču zinātnieki jau sen noskaidrojuši, ka tieši mitras sienas ir galvenais ceļš, pa kuru no mūsu mājām izplūst siltums. Izmēģinājumi pierādījuši, ka tikai 5% mitruma saturs ķieģeļa sienas siltumizolācijas spēju var samazināt par 50%.

– Sienai jābūt sausai un „jāelpo”, lai izvadītu laukā mitrumu, kas uzkrājas mājoklī, un **secoTHERM** pārklājums mājas fasādei nodrošina šīs īpašības, – saka Ivans Jekimovs.

Izmēģinājumu rezultāti liecina, ka **secoTHERM** palīdz saglabāt līdz 30% siltumenerģijas, kas parastos apstākļos izplūst caur mājas sienām. Ar to var pārklāt jebkuras minerālmateriālu virsmas, un to izmanto gan vēsturisko ēku, gan sērijveida mājokļu siltumnoturības uzlabošanai. Arī cena iepriecina: sienas viena kvadrātmetra apstrāde daudzdzīvokļu mājā izmaksā aptuveni 5 eiro

(kopā ar darbu). Tātad pārklāt ar hidrofobizējošo* materiālu ēkas gala sienu iespējams tikai par 1500 eiro. Salīdzinājumam: līdzīgas platības siltināšana ar vati maksā aptuveni 10 000 eiro.

– Starpība ir tik liela, ka vērts pamēģināt! – uzskata kompānijas **Sanne Baltik** tehniskais direktors.

Māju pārvaldnieki un īpašnieki var arī pasūtīt tikai materiālu bez darba izpildes. Privātmājas saimnieks, piemēram, pats it labi var ar veltnīti apstrādāt mājas fasādi vai gala sienu. Ar kārbu **secoTHERM**, kuras cena ir 170 eiro, pietiks 50 kvadrātmetru lielas virsmas apstrādei.

hidrofobizējošais materiāls iesūcas dziļi sienā, tāpēc nekādi sienas nošķelumi nevar mazināt tā īpašības. Vienīgais nosacījums: materiālu labāk klāt sausā laikā, kad gaisa temperatūra nav zemāka par +5 grādiem.

– Materiāls palīdz novērst mitruma problēmu dzīvokļos. Ja pelējums dzīvokļos rodas mitra pagraba dēļ, mums ir cits risinājums – **secoMUR** želeja.

Par mājas pamatu hidroizolācijas problēmām liecina fasādes apmetuma un krāsojuma bojājumi, tapešu atlīmēšanās, baltas sāls apsarmes veidošanās un pelējuma smaka dzīvoklī.

– Tā notiek, ja ir bojāta ēkas hidroizolācija vai arī celies gruntsūdens līmenis, – stāsta Ivans Jekimovs. – Tādos

gadījumos mēs sienā iespējami tuvu zemei veidojam virkni urbumu un ievadām tajos **secoMUR** želeju. Nanokristāli aizpilda tukšumus sienas struktūrā, un ūdenim vairs nav kur celties. Cilvēki uz visiem laikiem aizmirst par mājokļa kaktos ložņājošo mitrumu.

Hidroizolācijas atjaunošana ar nodalošo metodi plaši tiek izmantota Eiropā. Pagājušajā gadā izstādē Minhenē demonstrēja kādus septiņus līdzīgus produktus. Diemžēl Latvijā līdz šim tika piedāvāts pats dārgākais variants: hidrofobizējoša materiāla iepildīšana sienā ar spiedienu. Šāda darba izmaksas ir aptuveni 180 eiro par garuma metru. **SecoMUR** sienā ievada pakāpeniski, izmaksas ir aptuveni 30 eiro par sienas garuma metru.

– Tiek uzskatīts, ka materiāls saglabā efektivitāti, kamēr vien stāv māja, – stāsta Ivans Jekimovs.

Vēl viens hidrofobizējošais līdzeklis, ko piedāvā kompānija **Sanne Baltik**, saucas **Superdry**. Tas ir pats ekonomiskākais materiāls, ar ko var apstrādāt gan sienas, gan kārniņu jumtus. Tas aizsargā virsmas no mitruma un netīrumiem, jumts vairs neapsūnās, bet ūdens no sienas notecēs kā no lotosa lapas.

– **Superdry** aizsargā virsmu no bojājumiem un palīdz taupīt siltumenerģiju, jo sausas sienas un jumts labāk saglabā siltumu, – skaidro Ivans Jekimovs. – Turklāt apstrāde ar šo materiālu maksā tikai aptuveni 3 eiro par kvadrātmetru.

Kompānija **Sanne Baltik** piedāvā iedzīvotājiem un māju pārvaldniekiem jaunās paaudzes hidrofobizējošos līdzekļus, kā arī organizē visu darbu kompleksu ar piecu gadu garantiju. Sīkākas ziņas interneta vietnē **www.nanoaquastop.com** un pa tālruni **22004239**. **K**

* Hidrofobizācija ir piesūcināšanas metode, ar kuru materiālam piedod spēju atgrūst ūdeni, reizē saglabājot spēju „elpot”, tas ir, saglabājot gāzu un tvaiku caurlaidību. Ar to hidrofobizācija atšķiras no hidroizolācijas, kura pilnībā bloķē materiāla virsmu.

Paziņojums
par Jūrmalas pilsētas pašvaldībai piederošo
PSIA “JŪRMALAS NAMSAIMNIEKS”,
reģistrācijas
Nr. 40003426429,
100% kapitāla daļu izsoli

Izsoles veids: atklāta mutiska izsole ar pretendentu atlasī ar augšupejošu soli.

Izsoles organizētājs: Jūrmalas pilsētas dome.

Pieteikumi izsolei iesniedzami līdz 2014. gada 23. septembrim plkst. 10.00 Jūrmalas pilsētas domes Apmeklētāju apkalpošanas centrā, 1. stāvā, Jomas ielā 1/5, Jūrmalā.

Izsole notiks 2014. gada 30. septembrī plkst. 10.00 Jomas ielā 1/5, Jūrmalā, Jūrmalas pilsētas domes 1. stāva mazajā zālē.

Izsoles sākumcena: EUR 2 959 461.

Izsoles solis: EUR 20 000.

Maksājumi dalībai izsolē: nodrošinājuma nauda: EUR 300 000 un dalības maksa: EUR 100.

Ar PSIA “Jūrmalas namsaimnieks” 100% kapitāla daļu privatizācijas projektu, izsoles noteikumiem, pieteikumu dalībai izsolē, iesniegumu nodrošinājuma atmaksai, pārvaldīšanā esošo dzīvojamo māju sarakstu, kapitāla daļu paketes pirkuma līgumu var iepazīties Jūrmalas pilsētas tīmekļa vietnē **www.jurmala.lv** sadaļā “Pašvaldība / Notikumi un sludinājumi” un Jūrmalas pilsētas domes Īpašumu pārvaldes Kapitāla daļu pārvaldīšanas nodaļā, tālr. **67093907, 67093864**.

IZNOMĀ **Lāčplēša iela 24, k. A**
BIROJA Telpas
CENTRĀ
IZDEVĪGAS CENAS
Tālr.: **29720081**
PIEJAMAS Telpas no 10 līdz 200 kv.m.