

Darīsim KOPĀ!

PAR ATKRITUMIEM BŪS JĀMAKSĀ VAIRĀK?

Pašvaldība plāno
pacīnīties par mūsu
atkritumiem **3. lpp.**

PĀRSKATU SNIEDZ GALVASPILSĒTAS GALVENAIS PĀRVALDNIĒKS

Uzziniet, kā Rīgas namu
pārvaldnieks cīnījās
ar parādniekiem un kādi
remontdarbi plānoti
2015. gadā **2. lpp.**

№3 (79), marts 2015

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

RĪGA PALĪDZ UN LABIEKĀRTO

4.–5. lpp.

**Cik daudz
dzīvokļu saņems
rindā gaidītāji?**



**Vai iespējams
saņemt naudu
energoauditam?**



**Kur uzstādīs
jaunas laternas?**



**Kā bez maksas
sterilizēt
pagalma kaķus?**



PERSONISKĀ PIEREDZE:

iedzīvotāji stāsta, kā izdevies salabot balkonus,
nomainīt caurules un tikt pie jauna jumta
6.–7. lpp.





Vācijas ražotāja
apkures radiatori
“KERMI”

25% atlaide
no veikala
cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

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

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

DIVPADSMIT MILJONI REMONTAM

SIA Rīgas namu pārvaldnieks sola veikt remontdarbus 4000 mājās

O. BLUĶIS

Šajās dienās pašvaldības SIA Rīgas namu pārvaldnieks vadītājs Ivo Lecis sniedza pārskatu par uzņēmuma darbību 2014. gadā. Iedzīvotājiem droši vien būs interesanti uzzināt, ko labu pārvaldnieks ir izdarījis iepriekšējā gadā un ko sola paveikt šogad.

Pārskata pirmais punkts bija par iedzīvotāju parādiem. Interesants fakts: aukstā 2012. gada beigās rīdzinieki bija palikuši parādā pārvaldniekam 48,13 miljonus eiro, bet salīdzinoši siltā 2014. gada beigās – 38,14 miljonus. It kā varētu priecāties: nemaksātāju kļuvis mazāk! Bet priecāties nav pamata: visa 2014. gada laikā iedzīvotāju parādi saruka tikai par 40 tūkstošiem eiro. Acīmredzot namu pārvaldei vajag rūpīgāk strādāt ar nemaksātājiem.

– Mēs jau strādājam! – saka Ivo Lecis. – 2013. gadā mums bija 36 tūkstoši klientu, kam parāds pārsniedza 142 eiro (100 latu), bet 2014. gada beigās tādu vairs bija tikai 32 tūkstoši.

Jāteic gan, ka skaita svārstības neglābj – parādnieku kopskaitis joprojām ir iespaidīgs, bet iedzīvotāju maksājumu disciplīna salīdzinājumā ar 2013. gadu atkal bija kritusies: mēs samaksājām mazāk par 100% rēķinu, turpretī pirms gada maksājām 103%, dzēšot iepriekšējos parādus.

Ivo Lecis darīja zināmu sabiedrībai vēl vienu svarīgu parādu piedzišanas niansi: namu pārvalde nemaksātājiem uzrēķina naudas sodus un 2013. gadā šādā veidā iekasēja 2,32 miljonus eiro. Tas gan ir nedaudz mazāk nekā 2013. gadā (2,98 miljoni), tomēr solīda summa. Rodas ierastais jautājums: kādiem mērķiem pārvaldnieks tērē šo „lieko” naudu?

– Mēs iekasēto soda naudu izmantojam dzīvokļu īpašnieku un īrnieku parādu dzēšanai, – godīgi atzīst Leča kungs.

Taču jāsaprot, ka šī nauda paliek uzņēmuma apgrozījumā, jo neviens jau tāpat vien nenoraksta iedzīvotāju parādus. Agrāk vai vēlāk parādnieki naudu pārvaldniekam atmaksās. Iznāk, ka tad miljoni eiro pārvērtīsies par SIA Rīgas namu pārvaldnieks peļņu.

Iedzīvotāji bieži sūdzas, ka pašvaldības namu pārvaldnieks pietiekami nestrādā ar parādniekiem, taču Ivo Lecis apgalvo, ka tā nav. Uzņēmuma speciālisti izanalizēja 2012. un 2013. gada pieredzi un pērn divas reizes masveidā nosūtīja brīdinājumus nemaksātājiem. Šādu papīrus SIA Rīgas namu pārvaldnieks klienti saņēma februārī un jūnijā. Vēstules ar prasību

samaksāt rēķinus tika adresētas visiem klientiem, kam parāds pārsniedza 300 eiro. Tāpat iedzīvotājiem tika nosūtīti 1259 pirmstiesas brīdinājumi, bet namu pārvaldes juridiskā nodaļa ar klientiem noslēdza aptuveni 5000 mierizlīgumu – vienošanās par parāda pakāpenisku samaksu.

Taisnību sakot, ar brīdinājumiem vien pārvaldnieks neprobežojās, pērn tas bieži vērsās pret parādniekiem tiesas ceļā – iesniedza vairāk nekā 2000 prasību kopumā par 8 miljoniem 320 tūkstošiem eiro, un tas uzņēmumam ir absolūts rekords.

Kā sokas tiesāšanās? 2014. gadā pārvaldnieks pirmajā instancē vinnēja 384 lietas, tiesvedība tika izbeigta par 261 prasību. Tiesu izpildītāji saņēma no uzņēmuma 705 izpildrakstus par parādu piespiedu piedziņu 3 miljonu 670 tūkstošu eiro apmērā. Spriežot pēc šā skaitļa, parādniekiem tiešām nav klājies saldi...

„Pagājušajā gadā mēs veicām remontu 1207 objektos, bet 2015. gadā lielāki un mazāki darbi tiks veikti 4086 Rīgas mājās”.

Pārskata otrajā daļā Ivo Lecis pastāstīja par plānotajiem remontdarbiem viņam uzticētajās mājās. Pēc Rīgas galvenā pārvaldnieka teiktā, 2014. gadā uzņēmums veica remontdarbus 6,4 miljonu eiro vērtībā, bet šogad ir paredzējis dubultot apgūstamo summu. Pagājušajā gadā pārvaldnieks par galveno uzdevumu bija izvirzījis jumtu remontu, šopavasār prioritātes mainījušās un galvenais darbs būs logu nomaina kāpņu telpās.

– Pagājušajā gadā mēs veicām remontu 1207 objektos, – sacīja Ivo Lecis, – bet 2015. gadā lielāki un mazāki darbi tiks veikti 4086 Rīgas mājās.

Pašvaldības namu pārvalde plāno arī sākt rīdzinieku dzīvokļos uzstādīt precīzus ūdens patēriņa skaitītājus. 2015. gadā tas tiek solīts mājām, kur ūdens patēriņa starpība pārsniedz 50%. Vienlaikus SIA Rīgas namu pārvaldnieks strādā pie ūdens skaitītāju rādījumu attālināšanas programmas. Šāds risinājums 2016. gada tāmies ietvaros tiks piedāvāts mājām ar īpaši lielu ūdens korekciju. **K**

IZNOMĀ **Lāčplēša iela 24, k. A**

BIROJA TELPAS

CENTRĀ

IZDEVĪGAS CENAS

Tāl.: **29720081**

PIEJAMAS TELPAS NO 10 LĪDZ 200 KV.M.

Baltijas būvniecības izstādes
„Māja I 2015” laikā
2015. gada 13. martā
Starptautiskajā izstāžu centrā Ķīpsalā

starptautiska konference
„Daudzdzīvokļu mājokļu pārvaldīšana
un mājokļu energoefektivitātes palielināšana
Baltijā”

Rīkotāji:	Starptautisko izstāžu rīkotājsabiedrība BT 1 Ekonomikas ministrija Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija Latvijas Namu pārvaldnieku gilde
Norises vieta:	Starptautiskais izstāžu centrs Ķīpsalā, Ķīpsalas iela 8, Rīgā
10:00–10:30	Konferences dalībnieku reģistrācija.
10:30–10:40	Konferences atklāšana.
10:40–11:05	ES fondu līdzfinansējuma modelis daudzdzīvokļu māju renovācijai. Edmunds Valantis , Ekonomikas ministrijas ES fondu ieviešanas departaments
11:05–11:30	Lietuvas daudzdzīvokļu namu modernizācijas praktiskā pieredze. Jevgenijs Sakovskis , Lietuva, <i>Būsto valda</i>
11:30–11:55	Namu pārvaldīšanas prakse Igaunijā. Juri Kroonstrom , Igaunija, <i>EKHHL</i>
11:55–12:10	Konkurss „Energoefektīvākā ēka Latvijā 2015”. Mārīte Šperberga , žurnāls <i>Būvinženieris</i>
12:10–12:30	Saistību ieviešanas priekšnosacījumi. Intars Miķelsons , Kredītinformācijas biroja komercdirektors / valdes loceklis
12:30–13:00	Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas darbība. Ģirts Beikmanis , LNPA
13:00–16:00	Citi jautājumi, domu apmaiņa un izstādes apmeklējums. Aivars Janelītis , LNPA konsultants

Kontaktpersonas:

Baiba Pļaviņa (27737575; baiba.plavina@parvaldniekugilde.lv)
Aivars Janelītis (26464083)

**SIA “ABC Jumts”
SKĀRDNIEKU
DARBNĪCA**

**Jumtu remonts,
seguma maiņa, apkope
Jumta segumu
komplektācijas
tirdzniecība
Izstrādājumi
uz pasūtījuma**

**Kr. Barona iela 119
Mob.: 26422638
www.abcjumts.lv**

Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

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

www.rna.lv

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

VAI RĪGAI VAJADZĪGS ATKRITUMU GIGANTS?

Cilvēki ir neapmierināti ar atkritumu izvešanas cenām un pakalpojuma kvalitāti, viņiem sola uzlabojumus



A. ŠEVČENKO

Galvaspilsētas domes Mājokļu un vides komitejas deputāti, uzklaušījuši ekspertu ieteikumus, lēma, ka Rīgā nepieciešams vienots atkritumu apsaimniekošanas uzņēmums, un tādu pašvaldība vēlas veidot kopā ar privātajiem komersantiem. Realizējot šo projektu, pilsēta varētu pilnībā kontrolēt atkritumu apsaimniekošanu.

Nu jau gadu atkritumu apsaimniekošana ir visai sāpīgs temats gan rīdziniekiem, gan pārējiem Latvijas iedzīvotājiem. Vispirms Ministru kabinets kopīgi ar Ekonomikas ministriju pieņēma neveiksmīgus grozījumus noteikumos par kārtību, kādā tiek aprēķināta maksa par atkritumu izvešanu, nosakot, ka maksa par pakalpojumu tiek sadalīta nevis proporcionāli dzīvoklī dzīvojošo personu skaitam, bet gan atbilstoši atsevišķo īpašumu skaitam. Bija vajadzīgs ne mazums laika, lai izlabotu likumdošanas brāķi un atgrieztos pie maksas sadales par pakalpojumu proporcionāli katrā dzīvoklī deklarēto personu skaitam.

Diemžēl rīdziniekiem prieki par maksas taisnīgāku sadali nebija ilgi: Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija akceptēja Getliņu atkritumu poligona pakalpojumu tarifa celšanu, un atkritumu izvedēji pa to starpu arī paaugstināja savu pakalpojumu cenu. Rezultātā rīdzinieki jau februārī saņēma lielākus rēķinus par atkritumu izvešanu. Taču galvenā problēma ir pakalpojuma cenas un kvalitātes neatbilstība. Maksa par atkritumu izvešanu aug, bet kvalitāte neuzlabojas. Operatori, kam pieder atkritumu konteineri, ne vienmēr veic šo tvertņu dezinfekciju, bet agri no rīta gar mūsu logiem, skaļi dārdot, lavierē divi trīs atkritumu vedēji. Lieta tāda, ka katra māja var slēgt līgumu par atkritu-

mu izvešanu ar jebkuru iepatikušos operatoru, tāpēc arī pa mūsu pagalmiem braukā smagas dažādu firmu mašīnas.

Dome pieņēma sadzīves atkritumu apsaimniekošanas noteikumus, bet reālajā dzīvē šis dokuments neko nemainīja. Beidzot pie lietas ķērās Mājokļu un vides departaments un piedāvāja attiecīgās komitejas deputātiem trīs atkritumu saimniecības attīstības scenārijus.

– Mēs varam izsludināt konkursu par tiesībām apkalpot Rīgas izpilddirekciju teritorijas, – pavēstīja Vides pārvaldes vadītājs Askolds Kļaviņš. – Viena direkcija – viens atkritumu izvešanas operators.

Šāds risinājums ļautu samazināt par vieniem un tiem pašiem maršrutiem braucošo atkritumvedēju skaitu un padarītu atkritumu izvešanu lētāku, jo vienā braucienā mašīna varētu savākt atkritumus no lielāka skaita kompakti stāvošu māju. Taču reizē Kļaviņa kungs brīdināja deputātus par atkritumu izvešanu savstarpējo karu: katrs no tiem būs gatavs uz visu par tiesībām dabūt lielāku Rīgas teritorijas kumosu, tāpēc konkursus pavadīs strīdi un tiesas prāvas.

– Otrs variants – ņemt atkritumu saimniecību pašvaldības ziņā, – turpināja eksperts. – Taču tas prasītu no Rīgas domes lielus ieguldījumus jaunu konteineru, atkritumvedēju utt. iegādē.

Tā kā naudas budžetā nav, deputāti apstājās pie trešā variantā, kas paredz veidot kopuzņēmumu ar privātajiem komersantiem. Perspektīvā šim vienotajam uzņēmumam vajadzētu apkalpot visu Rīgu.

– Tādējādi mēs glābsim arī Getliņu poligonu, – negaidīti paziņoja Askolds Kļaviņš.

Kas tad apdraud pašvaldībai piederošo atkritumu izgāztuvi? Izrādās, ka šobrīd visi lieli atkritumu savākšanas operatori iegulda naudu paši savu atkritumu šķirošanas un pārstrādes rūpnīcu būvniecībā.

– Kompānijas ir gatavas no atkritumiem izspiest visu – gāzi un elektrību, plastmasu un metālu. Atdodot atkritumu saimniecību privātajiem komersantiem, mēs piedzīvosim to, ka pēc desmit gadiem Getliņu izgāztuvē nonāks tikai nekam nederīgi atkritumi, kurus atliek tikai ierakt zemē. Tas nozīmē, ka pašvaldības poligonā vairs nevarēs audzēt puķes un tomātus, apkurei izmantojot no atkritumiem iegūto gāzi, nevarēs nodarboties ar atkritumu pārstrādi, un poligons pamazām vien panīks. Bet kopuzņēmuma izveidošana ļaus saglabāt un attīstīt arī Getliņus!

Galvenais, pēc Kļaviņa domām, ir tas, ka deputātu atbalstītais vienota atkritumu apsaimniekošanas uzņēmuma izveides variants ļaus kontrolēt arī atkritumu izvešanas un apglabāšanas tarifus. Taču tuvākajos mēnešos (varbūt pat gados) Rīgā nekas nemainīsies, jo pāreja uz jauno sistēmu prasīs lielus sagatavošanas darbus un daudz laika. Tas nozīmē, ka līdz kopīga uzņēmuma izveidei atkritumu tvertnes turpinās smirdēt un atkritumvedēji dārdotīši braukāt pa mūsu pagalmiem. Pilna baudas buķete par jūsu naudai! **K**

Utori BERAMO BŪVMATERIĀLU TIRDZNIECĪBA UN PIEGĀDE

Visu veidu smiltis, grants, dolomīta un granīta šķembas, baltās un pelēkās marmora drupatas, oļi, tenisīts, smiltis ar sāli, tehniskā sāls (neiesaiņota vai 50 kg maisos), betons, java, keramzīts, izdedži, malca, MELNZEME, KŪTSMĒSLI, KŪDRA.

BŪVGRUŽU, SADZĪVES ATKRITUMU, SNIEGA SAVĀKŠANA UN IZVEŠANA: Teritoriju, pagrabu un telpu tīrīšana.



ĒKU DEMONTĀŽA

TRANSPORTA PAKALPOJUMI: pašizgāzēji GAZ, ZIL, KamAZ, Mercedes-Benz, Renault, MAN, Ekskavators.

Strādājam bez brīvdienām. Jebkurš samaksas veids. Cenas pēc vienošanās.

Tālr. **67529957** no 8.00 līdz 20.00, mob. **29255785**

ATLAIDES DERĪGUMA TERMIŅŠ NAV IEROBEŽOTS

ATLAIDE KUPONA UZRĀDĪTĀJAM

5%



WWW.SIGNALIZACIJA.LV

KUR VAR DABŪT AVĪZI?

- **Veselības centrs 4**, Krišjāņa Barona iela 117
- **Bolderājas poliklīnika**, Kapteiņu iela 7
- **Ķengaraga medicīnas centrs**, Kaņiera iela 7
- **Rīgas sociālais dienests:**
 - Labklājības departaments, Baznīcas iela 19/23
 - Teritoriālais centrs *Avoti*, Avotu iela 31, k-2
 - Teritoriālais centrs *Ķengaraga 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 *Iļģuciems*, Lidoņu iela 27, k-2
- **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

Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautājiet 16. aprīlī

Делаем
Вместе!

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

MĀJOKĻI UN VIDE: KO SOL

Vai tiks būvētas jaunas mājas? Vai uzstādīs laternas? Vai pieslēgs kanalizāciju? Šie un citi jautājumi par galvaspilsētas komunālo saimniecību

Marina MATRONINA

Rīgas domei šopavasār ir lieli plāni dzīvokļu un komunālās saimniecības jomā: jāremontē mājas un ielas, jāapgaismo mūsu pagalmi, jā rūpējas par bezsaimnieka dzīvniekiem. Pilsētas Mājokļu un vides komitejas priekšsēdētājs Vjačeslavs Stepanenko stāsta, kādu palīdzību pilsētas varasiestādes sniegs iedzīvotājiem, bet galvenais – kas rīdniekiem jā dara, lai piedāvāto palīdzību izmantotu.

Rindā gaidītājiem – 300 jaunu dzīvokļu

– Cik daudz pašvaldības māju rindā gaidītājiem Rīgas dome plāno nodot 2015. gadā?

– Mājokļu programmas realizācija galvaspilsētā uzticēta pašvaldības uzņēmumam *Rīgas pilsētbūvnieks*, kurš šogad strādā pie diviem projektiem. Pirmkārt, plānots par sociālo māju pārveidot bijušo kopmītnes ēku Aglonas ielā 35/1, kurā iespējams ierīkot aptuveni 215 sociālos dzīvokļus. Šobrīd kompānija *Arčers* veic projektēšanas darbus. Tāpat arī dome nolēmusi pārbūvēt bijušo policijas ēku Leriķu ielā 28, tur rindā gaidītāji saņems aptuveni 70 dzīvokļu. Taču šis mājas projektēšanas konkurss pagaidām ir pārtraukts, jo tā gaita neapmierināja pasūtītāju. *SIA Rīgas pilsētbūvnieks* sola, ka jauns konkurss par ēkas pārbūvi tiks izsludināts tuvāko nedēļu laikā.

Savukārt Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Dzīvokļu pārvalde turpina pārcelt iedzīvotājus no kopmītnes tipa mājām, jo tās visas paredzēts pārbūvēt. Bijušajās kopmītnēs būs labiekārtoti atsevišķi dzīvokļi ar ērtībām, kas no īrnieku viedokļa ir nesalīdzināmi labāk, un arī pārvaldniekam būs daudz vienkāršāk šādus mājokļus apsaimniekot. Jau citviet izmitināti iemītnieki no bijušās sociālās mājas Dolomīta ielā 1, gatavs arī šīs ēkas pārbūves projekts. Pabeigta dažādām sociālajām grupām pielāgotās kopmītnes tipa mājas Ziepu ielā 11 iedzīvotāju izmitināšana. Nesen sāka pārvietot iedzīvotājus no kopmītnes Prūšu ielā 25A.

Daudz bērnu ģimenēm kļūvis vieglāk

– Rīgas dome laiku pa laikam izdara grozījumus noteikumos par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā. Kas jauns rindā gaidītāju labā izdomāts pēdējos mēnešos?

– Jā, Rīgā ir spēkā saistošie noteikumi Nr. 80 „Par reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtību dzīvokļa jautājumu risināšanā”. Pēdējos gados šie noteikumi bieži ir mainījušies. Visi grozījumi dokumentā izdarīti, lai uzlabotu stāvokli maznodrošinātajiem iedzīvotājiem, īpaši jau daudz bērnu ģimenēm un tiem īrniekiem, kuri godprātīgi maksā par pašvaldības dzīvokļa lietošanu un komunālajiem pakalpojumiem.

Pagājušā gada beigās tika pieņemti kārtējie noteikumi Nr. 80 grozījumi. Tagad ģimenes, kurās ir trīs vai vairāk nepilngadīgu bērnu, var no pašvaldības saņemt dzīvojamo telpu ar visām ērtībām. Dzīvokli piešķir ģimenēm, ku-

rām iepriekš nav bijuši parādi par pašvaldības mājokļa īri un komunālajiem pakalpojumiem. Agrāk noteikumi paredzēja, ka uz atsevišķu istabu labiekārtotā dzīvoklī var pretendēt bērns, kas sasniedzis deviņu gadu vecumu, tagad ar atsevišķu istabu jau var rēķināties septiņu gadu vecumu sasniedzis bērns.

Tāpat atcelti visi ierobežojumi attiecībā uz laiku, kas atsevišķi dzīvojošai personai vai ģimenei bija jānodzīvo telpās bez ērtībām vai kopmītnes tipa mājā, lai varētu pretendēt uz dzīvokli ar visām ērtībām. Tiesa, uz dzīvokļa apstākļu uzlabošanu var pretendēt tikai īrnieki, kam nav parādu.

Vai atjaunos pārceļšanās pabalstu izmaksu?

– Kāda ir dzīvokļu gaidītāju rinda Rīgā? Vai samazinās to iedzīvotāju skaits, kuri reģistrējas rindā, lai pretendētu uz pašvaldības dzīvojamo platību?

– Dzīvokļu gaidītāju skaits pastāvīgi samazinās. Piemēram, 2009. gada janvārī rindā bija reģistrētas 7695 personas (vai ģimenes), bet šā gada sākumā vairs tikai 4657. Jāņem vērā, ka rindu pastāvīgi papildina jaunas ģimenes, tāpēc tāda situācija, ka dzīvokli Rīgā varēs saņemt uzreiz, nav

„Pašvaldība ir gatava segt 80% no mājas energaudita cenas, bet ne vairāk par 426,86 eiro. Pieredze liecina, ka parasti mājas iekļaujas šajā summā”.

paredzama. Taču gaidīšanas laiks saīsina, un tā ir pozitīva tendence.

Galvaspilsētā darbojas īpaša Dzīvojamo telpu izīrēšanas komisija. 2014. gadā tā pieņēma lēmumu par dzīvojamo telpu izīrēšanu 575 ģimenēm, tai skaitā 296 ģimenēm no denacionalizētām mājām.

Dzīvokļu rindu būtu iespējams ievērojami samazināt, ja valsts piešķirtu savu daļu naudas dzīvojamo telpu atbrīvošanas pabalstu izmaksai. Saskaņā ar likumu uz šādiem pabalstiem var pretendēt denacionalizēto māju īrnieki. Pēdējo reizi pārceļšanās pabalstus izmaksāja 2009. gadā. Rīgas domes Mājokļu un vides komiteja katru gadu rēķina, cik liels līdzfinansējums būtu vajadzīgs šiem maksājumiem. 2016. gadā, piemēram, dzīvojamo telpu atbrīvošanas pabalstu izmaksai būtu vajadzīgi 13 miljoni eiro – ar nosacījumu, ka valsts pilda likuma

prasību un piešķir 50% no nepieciešamās summas, tas ir, 6,5 miljonus eiro.

Šā gada 1. janvārī Rīgā bija reģistrētas 596 personas (ģimenes) no denacionalizētajām mājām, kuras vēlētos pārceļšanās pabalstu izmantot pašas sava nekustamā īpašuma iegādei. Bet atgādināšu, ka uz pārceļšanās pabalstu var pretendēt tikai personas, kas ir dzīvojamās telpas denacionalizētajās mājās un ir lietojušas tās līdz iepriekšējā īpašnieka vai viņa mantinieka īpašumtiesību atjaunošanai. Rindā pabalsta piešķiršanai reģistrē Rīgas iedzīvotājus, kuru vidējie ienākumi pēdējos trīs mēnešos nav pārsnieguši 400 eiro pēc nodokļu samaksas atsevišķi dzīvojošam cilvēkam vai 320 eiro mēnesī katram divu vai vairāk cilvēku ģimenes loceklim. Tāpat pretendētājam nedrīkst piederēt naudas uzkrājumi vai vērtspapīri par summu, kas pārsniedz piecas minimālās algas.

Kanalizāciju pat nesola

– Pirms gada jūs stāstījāt, ka Rīgas dome aktīvi remontē dzīvokļus vecajās mājās, lai nodotu tos jauniem īrniekiem. Vai remonta programma tiks turpināta arī 2015. gadā?

– Pašvaldības īpašumā esošo dzīvokļu renovācijai šogad paredzēts piešķirt 426 861 eiro. Plānojam par šo naudu atjaunot 50–60 dzīvokļu.

– Rīgā ir ne mazums māju bez centrālās kanalizācijas. Savulaik pašvaldība solīja iedzīvotājiem palīdzību šā jautājuma risināšanā, lai par sausajām tualetēm varētu aizmirst. Varbūt šogad atradīsies nauda šim darbam?

– Dienzēl pašvaldības finansiālās iespējas ir ierobežotas, tāpēc arī šobrīd nespējam piešķirt līdzekļus veco māju pieslēgšanai centrālajai kanalizācijai. Piedāvām vēl likums aizliedz pašvaldībai ieguldīt līdzekļus privāto māju labiekārtošanā, bet lielākā daļa dzīvokļu vecajās mājās bez ērtībām ir privatizēta. Taču uzņēmums Rīgas ūdens daudzos pilsētas rajonos ierīkojis jaunas maģistrāles. Tas nozīmē, ka māju īpašniekiem atlicis pašiem ierīkot tikai nelielu cauruļvadu posmu, lai pieslēgtos ūdensvadam vai kanalizācijai.

Gaisma? Būs!

– Iedzīvotāji bieži sūdzas, ka mikrorajonos naktī ir tumšs. Sakiet, lūdzu, kurās Rīgas vietās 2015. gadā parādīsies jauns apgaismojums?

– Par Rīgas pagalmu un ielu apgaismojumu gādā pašvaldības aģentūra *Rīgas gaisma*. Jaunajā sezonā turpināsim iesākt Dārziņu rajona infrastruktūras uzlabošanas projektu. Kompleksi labiekārtošanas darbi tur tiek veikti kopīgi ar Austrumu izpilddirekciju. Projekta ietvaros paredzēts arī ierīkot ielu apgaismojumu. Līdz šā gada beigām tiks uzstādītas laternas visās Dārziņu maģistrālajās ielās.

Bet ir labas ziņas arī citu galvaspilsētas rajonu iedzīvotājiem. Par Rīgas domes budžeta līdzekļiem plānojam:

- veikt ārējā apgaismojuma sistēmas kapitālo remontu Dž. Dudajeva ielā;
- pabeigt apgaismojuma ierīkošanas projekta izstrādi Lucavsalai;
- turpināt apgaismojuma ierīkošanu Daugavas promenādē;
- pabeigt avārijas stāvoklī esošās apgaismojuma sistēmas kapitālo remontu Slokas ielā;
- nomainīt 12 vecos apgaismes stabus Esplanādē gar Elizabetes ielu;
- turpināt apgaismojuma sistēmas rekonstrukciju darbus un jaunu gaismas ķermeņu uzstādīšanu Pļavnieku parkā starp A. Saharova, Dravnieku un Pļavnieku ielu. Tur jaunas laternas parādīsies arī dzīvojamo namu kvartālos;
- izstrādāt topogrāfisko plānu un tehnisko projektu apgaismojuma sistēmas rekonstrukcijai Zeļļu ielā un E. Smiļģa ielā Pārdaugavā;
- ierīkot Bīķeru baznīcas fasādes nakts apgaismojumu.

Bez tam *Rīgas gaisma* turpinās nomainīt savus gaismas ķermeņus, kas uzstādīti uz uzņēmumiem *Rīgas satiksme* un *Sadales tīkls* piederošiem balstiem. Darbi tiks veikti posmos, kur partneruzņēmumi nolēmuši mainīt balstus.

Dzīvokļu apmaiņa internetā

– Runā, ka Rīgā ieviesta jauna pašvaldības dzīvojamo telpu apmaiņas kārtība. Vai taisnība, ka tagad iedzīvotāji pašvaldības uzraudzībā par dzīvokļu maiņu var vienoties internetā?

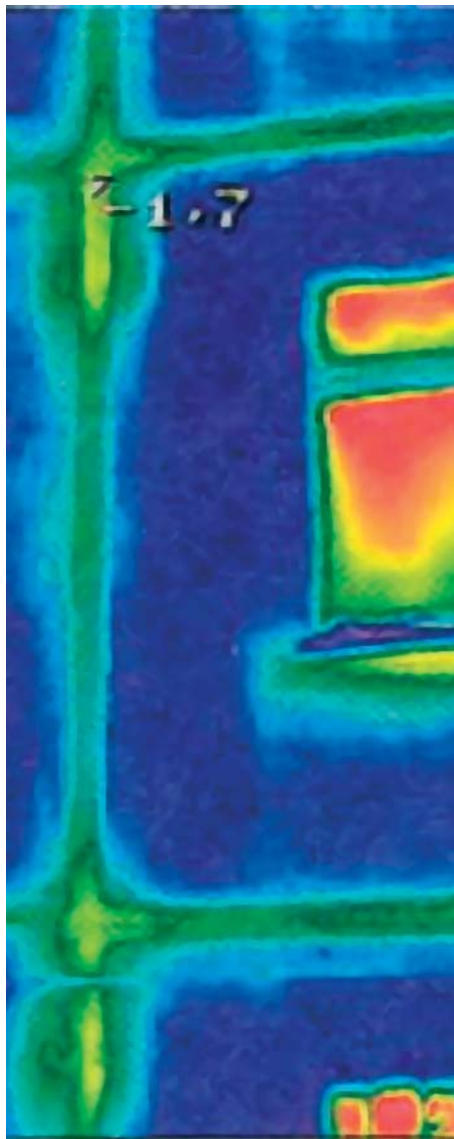
– Uzreiz brīdināšu: Rīgas pašvaldības īpašumā esošās dzīvojamās telpas īrnieki savstarpēji var apmainīt tikai divos gadījumos:

- telpas savstarpēji var apmainīt īrnieki, kuri saņēmuši pašvaldības neprivatizējamās dzīvojamās telpas kā pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā;
- telpas savstarpēji var apmainīt īrnieki, kuriem bija tiesības privatizēt pašvaldības dzīvojamās telpas, bet līdz šim tās nav privatizētas.

Maksa par pašvaldības dzīvokļu maiņas pakalpojumu ir 61,12 eiro.

Sākot no šā gada 15. janvāra, pašvaldības dzīvojamo telpu īrniekiem, kuriem ir vēlme apmainīt īrēto dzīvokli, Rīgas domes Mājokļu un vides departaments piedāvā iespēju bez maksas ievietot sludinājumu par savu īrēto dzīvokli departamenta interneta vietnē www.mvd.riga.lv/lv/lres_dzi

LA RĪDZINIEKIEM?



voklu_maina/. Šobrīd tur ievietoti astoņi sludinājumi.

Pašvaldības dzīvojamo telpu īrniekiem, kuri vēlas apmainīt iřētās dzīvojamās telpas, interneta vietnē ir jāaizpilda attiecīga anketa ar informāciju par savu un vēlamu dzīvokli. Pēc iesniegto datu pārbaudes sludinājums Mājokļu un vides departamenta interneta vietnē tiek ievietots trīs darba dienu laikā.

Dzīvojamās telpas apmaiņas pakalpojumu var saņemt tikai tad, ja par to savstarpēji vienojas visi apmaiņas dalībnieki. Pēc savstarpējās vienošanās visiem maiņas dalībniekiem vienlaicīgi ir jāierodas Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Juridisko konsultāciju nodaļā un jāiesniedz aizpildītas veidlapas, kuru paraugi atrodami departamenta interneta vietnē: www.mvd.riga.lv, sadaļā „Pakalpojumi”. Juridisko konsultāciju nodaļas darbinieki apmeklētājus pieņem **Brīvības ielā 49/53, 5. stāvā 501. vai 503. kabinetā**, tālrunis **67012509**.

Nauda piešķirta, pieprasiet

– Pagājušajā gadā Rīgas dome piešķīra līdzekļus dzīvojamo māju termoaudita veikšanai. Šī procedūra ir ļoti svarīga, jo termoaudits parāda, caur kādām spraugām no mājas izplūst siltums, un palīdz iedzīvotājiem tikt skaidrībā par nepieciešamajiem remonta darbiem. Vai arī šogad var pieteikties termoauditam ar cenas atlaidi?

– Jā, māju energoauditam Rīgā naudas pie-tiek. Dome aicina rīdziniekus pasteigties ar iesniegumiem, jo māju apsekošanas galveno daļu –

termogrāfiju – var veikt tikai apkures sezonas laikā. Energoauditus organizē municipālā *Rīgas enerģētiskās aģentūra*. Aģentūras Energoefektivitātes informācijas centrā, kas atrodas **Brīvības ielā 49/53, 2. stāvā**, var saņemt konsultāciju jautājumā par pieteikuma sagatavošanu. Savukārt aģentūras interneta vietnē www.rea.riga.lv var atrast iesnieguma veidlapu un skaidrojumu, kā to pareizi aizpildīt.

Energoauditu var pieteikt privatizēto daudzdzīvokļu māju īpašnieki, ja mājā ir vismaz pieci dzīvokļi. Galvenais nosacījums – nepieciešams īpašnieku kopsapulces lēmums par energoaudita veikšanu mājā. Svarīgi arī, lai īpašnieki pilnvarotu vienu personu iesniegt pieteikumu un saņemt pil-sētas līdzfinansējumu.

Pašvaldība ir gatava segt 80% no mājas energoaudita cenas, bet ne vairāk par 426,86 eiro. Pieredze liecina, ka parasti mājas iekļau-jas šajā summā, jo šobrīd energoaudits izpil-dītāju lielās konkurences dēļ vairs nemaksā dārgi.

Kaķus apkalpos rindas kārtībā

– Vai šogad darbosies pagalmos mītošo kaķu bezmaksas sterilizācijas programma? Kā māja var tajā piedalīties?

– Rīgas domes Mājokļu un vides departaments patiešām turpina bezsaimnieka kaķu populācijas kontroles programmu pēc principa „noķer – ster-ilizē – atlaiž”. Šogad programma tiks sākta mar-ta beigās. Departaments jau noslēdzis līgumus ar sešām veterinārajām klīnikām, kuras ir gatavas

„Rīgas domes Mājokļu un vides departaments patiešām turpina bezsaimnieka kaķu populācijas kontroles programmu pēc principa „noķer – sterilizē – atlaiž”. Šogad programma tiks sākta marta beigās”.

sterilizēt un kastrēt klaiņojošos dzīvniekus. Lūk, šo klīniku saraksts:

- **Frančeska Vet** (Blaumaņa iela 29, tālr. **66100500**);
- **Alfa-Vet** (Viestura prospekts 73 – 1A, tālr. **67395695, 67355288**);
- **Dzīvnieku veselības centrs** (K. Valdemāra iela 151A, tālr. **67550400**);
- **Dzīvnieku veselības centrs** (F. Candra iela 4, tālr. **67500494**);
- **Fel-Can** (Codes iela 3A, tālr. **67436060**);
- **Dr. Beinerts** (Ģertrūdes iela 101, tālr. **67288539**).

Ja iedzīvotājiem vajadzīga palīdzība bezsaim-nieka kaķu ķeršanā un nogādāšanā uz veterināro klīniku, viņi var vērsties pie uzņēmuma *Mobilvet* speciālistiem, tālr. **29237355**.

Kaķu sterilizācijas pieteikumu var iesniegt gan fiziskas, gan juridiskas personas. Šai nolūkā jāaizpilda iesnieguma veidlapa, kas ir pieejama Mājokļu un vides departamenta Juridisko kon-sultāciju nodaļā, kā arī departamenta mājas lapā <http://mvd.riga.lv>. Pēc aizpildīšanas veidlapa

jānogādā Mājokļu un vides departamentā (pas-ta adrese: **Brīvības iela 49/53, Rīga, LV-1010**), vai jāiesniedz personīgi departamenta Juridisko konsultāciju nodaļā 5. stāvā. To var nosūtīt arī pa e-pastu: dmv@riga.lv vai faksu **67012471**. Kaķu sterilizācija tiek veikta rin-das kārtībā atkarībā no iesnieguma saņemšanas datuma. Ārpus kārtas tiek apkalpotas valsts un pašvaldības iestādes.

Gaidām jaunus noteikumus

– Kādus jaunumus dzīvokļu un komunālajā jomā šogad vēl var gaidīt rīdzinieki?

– Rīgas dome uzdevusi Mājokļu un vides depar-tamentam izstrādāt jaunus saistošos noteikumus par reģistrācijas un palīdzības sniegšanas kārtību dzīvokļa jautājumu risināšanā, jo iepriekšēji RD noteikumi Nr. 80 ir novecojuši, tajos nākas veikt daudz grozījumu. Tāpat arī plānojam uzlabot Rīgas domes noteikumus par neatliekamās palīdzības sniegšanu personām, kuru lietotā dzīvojamā telpa cietusi stihiskas nelaimes vai avārijas rezultātā. **K**

PĀRVALDNIIEKS – PALĪGS

Personiskā pieredze: kā ieinteresēti dzīvokļu īpašnieki ar apsaimniekošanas uzņēmuma atbalstu remontē jumtus, ceļus un kāpņu telpas

Iloņa MILLERE

Būt dzīvokļa īpašniekam ir aizraujoša nodarbība. Ja cilvēks patiešām rūpējas par savu īpašumu, tad ne dienu viņu neliek mierā doma, kā uzlabot mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Simtiem rīdzinieku ar mūsu avīzes starpniecību iepazīstas, lai pārrunātu apsaimniekošanas jautājumus. Šodien parunāsim par galvenajām apsaimniekošanas problēmām un ar piemēriem parādīsim, kā šīs problēmas iespējams veiksmīgi atrisināt.

AS Rīgas namu apsaimniekotājs (RNA) ir privātuzņēmums un aprūpē mājas, kurās izveidotas dzīvokļu īpašnieku biedrības vai arī izraudzītas pilnvarotās personas. Uzņēmums vadās pēc principa, ka lēmumus mājās pieņem tikai un vienīgi paši dzīvokļu īpašnieki, bet pārvaldnieka uzdevums ir viņiem palīdzēt un precīzi pildīt viņu norādījumus.

RNA pārvalda un apsaimnieko pusotra simta māju Rīgā un Salaspilī, un visās šajās daudzdzīvokļu mājās kūsāt kūsā darbs: pagājušajā gadā tika veikti darbi vairāk nekā 600 tūkstošu eiro vērtībā. Tikai vienā gadā vien izdevās dubultot kāpņu telpās veikto remontdarbu, balkonu atjaunošanas un jumtu nomaiņas apjomu. Un iedzīvotāji kopā ar RNA plāno 2015. gadā vēl aktīvāk gādāt par māju savešanu kārtībā.

Kā tiek organizēta dzīvokļu īpašnieku un privātā pārvaldnieka sadarbība, kā tiek risinātas samilzušās problēmas? Uz lasītāju biežāk uzdotajiem jautājumiem atbild RNA galvenā inženiere Viktorija Kurajeva.

Mūsu mājā ir nolietotojušies balkoni. Lasījām avīzē, ka remonts maksā ļoti dārgi. Kādi ir iespējamie risinājumi?

– Balkonu remonts tiešām ir samērā dārgs pasākums, jo parasti tā gaitā ir jāatjauno nesošā konstrukcija, un tas saistīts ar metināšanas darbiem, kā arī jāveic kosmētiskais remonts – apdare un krāsošana. Visi šie darbi tiek veikti augstumā. Šobrīd būvfirmas piedāvā atjaunot balkonus vidēji par 400 līdz 700 eiro – atkarībā no konstrukcijas, pašreizējā stāvokļa un nepieciešamajiem darbiem.

Dzīvokļu īpašnieku biedrības valde no mājas Salaspilī, Rīgas ielā 2, kuru apkalpo Rīgas namu apsaimniekotājs, vērsās uzņēmuma tehniskajā nodaļā ar lūgumu sagatavot balkonu remonta tāmi. Savukārt firma, kuras specializācija ir balkonu remonts, nāca klajā ar cenas piedāvājumu, un dzīvokļu īpašnieki to kopīgi apsprieda. Apsvēruši un salīdzinājuši visus „par” un „pret”, viņi nolēma balkonus sakārtot. Piedāvātā cena bija adekvāta un remonts patiešām nepieciešams, lai novērstu gan pašu balkonu, gan visas mājas konstrukciju tālāku bojāšanos (mājas paneli cieta no mitruma, kam cēlonis bija bojātā balkonu grīdas hidroizolācija). Arī metāla konstrukcijas viesā bažas: balkoni apdraudēja cilvēku drošību!

Tālāk – interesanta nianse. Tā kā ar mājas izveidotajiem remonta uzkrājumiem tādiem darbiem bija par maz, bet paši darbi bija kvalificējami kā ārpuskārtas remonts, dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē ar balsu vairākumu piekrita darbu veikšanai atbilstoši Ministru kabineta 2010. gada 28. sep-

tembra noteikumiem Nr. 907 „Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanas, tehniskās apkopes un kārtējā remonta noteikumi”, kas paredz, ka dzīvokļu īpašniekiem nekavējoties jāpieņem lēmums par avārijas situācijas novēršanu, tas ir, ārpuskārtas remontu un tā finansēšanas avotiem.

Šajā konkrētajā gadījumā iedzīvotāji pieņēma lēmumu balkonu remonta izdevumus segt ar papildu maksājumu. Viņi vērsās RNA ar lūgumu atļaut par balkonu atjaunošanu norēķināties pakāpeniski viena gada laikā. Darbu veikšanai nepieciešamā summa tika dalīta ar balkonu īpašnieku skaitu un 12 mēnešiem. Tātad ar kopsapulces lēmumu par darbu maksāja tikai to dzīvokļu īpašnieki, kuriem ir balkoni, un tā ir ļoti svarīga nianse.

Saprotot, cik svarīgs un neatliekams darbs ir balkonu savešana kārtībā, namu pārvalde izrādīja mājas iemītniekiem pretimnākšanu un apstiprināja viņu piedāvāto maksājumu grafiku. Rezultātā darbi ir laikus paveikti, iedzīvotāji saņēmuši vēlamo, pakāpeniski norēķinās ar RNA un kaļ jaunus remonta plānus.

Mūsu mājā ir ļoti nolietotojušies cauruļvadi. Esam sākuši krāt naudu to nomainīšanai, bet, kamēr sakrāsīm vajadzīgos 30 000 eiro, var notikt avārija, un tad mums nāksies tērēt naudu veco cauruļu lāpīšanai. Ko darīt, ja iedzīvotāji nav gatavi ņemt bankas kredītu?

– Atbildot uz šo jautājumu, kā piemēru minēšu RNA apsaimniekoto māju Skolas ielā 34. Ikgadējās īpašnieku sapulces darba kārtībā mājas valde iekļāva konkrētus jautājumus, un viens no tiem bija par šogad plānotajiem darbiem. Saņēmuši informāciju no RNA tehniskās nodaļas par mājas iekšējo komunikāciju neapmierinošo tehnisko stāvokli (bija gadījies cauruļu plīsumi un sūces, „aizaugušo” cauruļvadu posmu dēļ ūdens spiediens nebija pietiekams), īpašnieki pilnvaroja RNA pasūtīt darbu tāmi. Tā kā visiem skaidrs, ka vienlaikus nomainīt visas caurules ir dārgi un pat neiespējami, Skolas ielas 34. nama dzīvokļu īpašnieki ar mūsu meistarū palīdzību nosaka problemātiskos posmus (stāvuvadus) un pasūta to remontu. Tādējādi mājā cauruļvadi tiek atjaunoti pakāpeniski. Svarīgi ir zināt, ka daudzās mājās vienā šahtā atrodas gan ūdensapgādes, gan kanalizācijas caurules, tāpēc ir lietderīgi tās mainīt reizē, lai šahtas nebūtu jāatver divas un pat trīs reizes.

To visu mēs cenšamies jau iepriekš izskaidrot mājas īpašniekiem un valdei, lai mūsu klienti remonta jautājumus pieņemtu pozitīvu lēmumu.



NOMAINĪJĀM VISAS CAURULES

2013. gadā mēs pagrabā nomainījām karstā un aukstā ūdens maģistrālos cauruļvadus. Atklājās, ka 80 milimetru diametra cauruļvadi ir pa pusei aizauguši, tātad ūdensvada diametrs faktiski samazinājies līdz 40 milimetriem. Varat iedomāties, cik sliktu ūdeni mēs saņemām pa tik netīrām caurulēm? Par guļvadu pilnīgu nomaiņu pagrabā samaksājām aptuveni 7000 eiro.

Bet 2014. gadā Rīgas namu apsaimniekotājs – liels paldies uzņēmumam! – izsniedza mums bezprocentu aizdevumu nākamajam, pašam atbildīgākajam darbu posmam – stāvuvadu nomaiņai dzīvokļos.

Darbi visās sešās piecstāvu mājas sekcijās izmaksāja 29 tūkstošus eiro, dzīvokļu īpašnieku biedrība uzņēmas atbildību un apsolīja pilnībā norēķināties ar pārvaldnieku 18 mēnešu laikā. Mēs aizdevumu atmaksāsim līdz 2016. gada sākumam, līdz tam lielus remonta darbus mājā neplānojam. Un nav jau arī vajadzīgi! Pēc ūdensvada un kanalizācijas cauruļu nomaiņas mēs uz 20 līdz 25 gadiem aizmirsīsim par avārijām.

Vjačeslavs Kuzins, mājas Rīgā, Lemešu ielā 17 vecākais

Katrā dzīvokļu īpašnieku sapulcē pārvaldnieks nāk klajā ar cenu piedāvājumu iedzīvotāju pasūtītam konkrētam darbu apjomam, pēc tam īpašnieki pieņem lēmumu gan par veicamo darbu apjomu, gan nepieciešamajiem remonta uzkrājumiem. Dzīvokļu īpašnieki savos rēķinos redz pozīciju „Remonta uzkrājumi” un zina, ka šī nauda tiks izlietota konkrētu ūdensvada posmu nomainīšanai. Mājas valde allaž interesējas par turpmākajiem darbiem un lūdz sagatavot tāmes, lai par plānotajiem pasākumiem laikus informētu pārējos īpašniekus. Tātad viens no iespējamiem variantiem ir tāds, ka dzīvokļu īpašnieki iepriekš pieņem lēmumu par papildu remonta uzkrājumiem konkrētu darbu veikšanai.

Mūsu mājai tek jumts. Mums piedāvāja ļoti dārgu remontu, bet mēs nepiekrītam tāmei. Kā šādas problēmas tiek risinātas citās mājās?

– Tas, ka nepieciešams mainīt jumta segumu, parasti atklājas mājas ikgadējās tehniskās apsekošanas gaitā, ko veic apsaimniekotājs atbilstoši Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumu Nr. 907 prasībām. Protams, pārvaldnieks pieņem arī sūdzības no iedzīvotājiem, kuru dzīvokļi cietuši no lietus vai sniega kušanas laikā.

Pārbaudījis sūdzību un novērtējis bojājumus, apsaimniekošanas uzņēmums pasūta jumta seguma remonta vai nomaiņas tāmi firmā, kas veic šāda veida darbus, un parasti iesniedz dzīvokļu īpašnieku biedrības valdei vairākus piedāvājumus, kuri parasti atšķiras ne tikai ar cenu, bet arī materiālu veidiem un darbu veikšanas metodēm. Tāpat atšķiras arī darbu apjoms: kaut kur ir lietderīgi nomainīt visu jumta segumu, kaut kur vajag tikai salabot vai atjaunot parapešu. Tas viss tiek ņemts vērā gluži tāpat kā īpašnieku vēlmēs.

Protams, gadās, ka dzīvokļu īpašniekiem piedāvātās tāmes šķiet nepamatoti dārgas vai neatbilstošas viņu paredzētajam darbu apjo-

IEDZĪVOTĀJIEM



mam. Tādos gadījumos iedzīvotāji var piedāvāt savu problēmas risinājuma variantu. Viņiem ir tiesības pašiem sameklēt darbu izpildītājus sev pa prātam un pasūtīt mājai izdevīgāku tāmi. Ja dzīvokļu īpašnieku kopība nobalsos par alternatīvo priekšlikumu, mēs noteikti noslēgsim ar tādu firmu trīspusēju līgumu un uzticēsim tai remontu. Tādā gadījumā par pieņemto lēmumu (konkrētās firmas izvēli, darbu veidu un apjomu, samaksas termiņu un summu) solidāri atbildīgas būs namu pārvalde un mājas valde.

Arī šoreiz precedents nav tālu jāmeklē. *RNA* apsaimnieko dzīvojamo māju Brīvības gatvē 362. 2013. gadā, pārbaudot sūdzības par tekošo jumtu un veicot apsekošanu, tika konstatēts, ka mājai nepieciešams mīkstā jumta seguma daļējs remonts. Tika veikta cenu aptauja, kurā piedalījās divas firmas. Mājas īpašnieki sapulcē izvērtēja *RNA* piedāvājumu, bet beigu beigās lēma pa savam un vērsās kādā plaši pazīstamā firmā, kura piedāvāja mājai izdevīgu risinājumu. Iedzīvotāji pilnvaroja *RNA* noslēgt ar šo firmu līgumu. Darbi tika veikti kā ārpuskārtas remonts avārijas novēršanai atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 907. *RNA* piedāvāja finansējumu nodrošināt ar papildu maksājumu pēc grafika 15 mēnešos. Remonta izdevumus sadalīja proporcionāli katra īpašnieka dzīvojamās platības lielumam. Tādā veidā *RNA* izdevās ātri izpildīt īpašnieku kopības lēmumu, un tagad problēmu ar jumtu mājai vairs nav. Naudu par remontu iedzīvotāji atbilstoši grafikam jau samaksājuši.

Mūsu mājā ir ļoti daudz parādnieku, četru sekciju mājai parāds ir gandrīz 20 tūkstoši eiro. Namu pārvalde tiesājas ar nemaksātājiem, bet lieta uz priekšu virzās ļoti lēni. Ir dzirdēts, ka citi pārvaldnieki nodrošina augstu rēķinu apmaksas procentu. Kā tas iespējams?

– Esam ievērojuši, ka dažas namu pārvaldes ar parādniekiem strādā ikgadējas akcijas veidā, kas parasti tiek rīkota gada beigās. Ja tādas akcijas laikā parādnieks ierodas pie pārvaldnieka un paraksta mierizlīgumu – vienošanos par parāda pakāpenisku samaksu, viņam dzēš iekrājušos soda procentus. Bet tad iedzīvotāji nomierinās un gaida nākamo akciju. Parādi gada laikā atkal iekrājas, situācija nonāk strupceļā. Savukārt mēs savā uzņēmumā ar parādniekiem strādājam regulāri. Cilvēks var ierasties pie mūsu darbiniekiem jebkurā pieņemšanas laikā un noslēgt vienošanos par parāda samaksu (iespējams, uzreiz vai pa daļām). Tādā gadījumā soda procenti tiek norakstīti. Mēs vienmēr esam gatavi izrādīt iedzīvotājiem pretimnākšanu! Līdz ar to rēķini tiek maksāti daudz akurātāk, un maksājumu disciplīna mūsu pārvaldītājās mājās ir virs 96%. Tas ir ļoti augsts rādītājs.

Protams, tiek sūtīti arī atgādinājumi un brīdinājumi, ja tas nelīdz, gatavojam dokumentus iesniegšanai tiesā. Bet tas ir galējais līdzeklis. Bez tam, ja iedzīvotājiem ir iespēja pašiem rīkoties ar mājas naudu un kopā ar citiem īpašniekiem balsot par prioritāri vecamajiem darbiem, viņiem ir sti-

SALABOJĀM CEĻU

– Divos gados sadarbībā ar *RNA* esam spējuši daudz paveikt: salabojām jumtu, atvērām otrās izejas no kāpņu telpām, kuras agrāk stāvēja aiznaglotas, divām sekcijām ielikām durvis ar elektronisko atslēgu, salabojām ceļu. Iedzīvotāji paši nokrāsoja daļu ar grafiti sabojātās fasādes, bet namu pārvalde samaksāja par materiāliem.

Liela noņemšanās bija ar caurulēm, kuras vietām tikai striķos turējās. Mēs atrādām santehniķus, tēvu un dēlu, kuri cauras dienas sēdēja pagrabā un raisīja vaļā virvju pinumus. Tad arī izdevās nomainīt aptuveni 30% veco cauruļu. Plānojam turpināt komunikāciju remontu, nosiltināt trīs sienas un salabot fasādi (māja ir visnotaļ neveiksmīgi projektēta: lietus laikā ūdens no balkoniem līst dzīvokļos).

Juris Stahovskis, mājas Rīgā, Brīvības ielā 362 vecākais

IZREMONTĒJĀM BALKONUS

– Pagājušajā vasarā pievērsāties balkoniem, par kuriem iedzīvotājiem bija daudz sūdzību. Kopš sapulcē nobalsojām par remontu. Sākotnēji firma solīja viena balkona konstrukcijas savest kārtībā par 120 eiro, bet, kad strādnieki sāka darbu, viņi konstatēja, ka dzelzs ir pilnībā izrūsējusi un caur pussabrukušajām grīdām redzama zeme. Līdz ar to tāme sadārdzinājās par 40 eiro. Kopumā mājas īpašnieki par 96 balkonu remontu samaksās aptuveni 15 000 eiro, un tas nav dārgi. Mājā ir 120 dzīvokļu, bet tiem īpašniekiem, kuriem dzīvokļi ir bez balkona, par remontu nebūs jāmaksā. Uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs* ļauj klientiem remonta izdevumus segt pakāpeniski: 16 mēnešus katrs dzīvoklis saņems papildu rēķinu par 10,03 eiro. Tie iedzīvotāji, kuriem finansiālais stāvoklis ļāva, par remontu samaksāja uzreiz.

Tatjana Bondarenko, mājas Salaspilī, Rīgas ielā 2 vecākā

muls laikus samaksāt rēķinus. Viņi taču redz, ka nauda tiek tērēta tieši tiem darbiem, kurus viņi atzinuši par īpaši nepieciešamiem.

Pie mūsu mājas ir ļoti izdangāts ceļš, jau gadiem gaidām remontu, bet naudu jaunam ceļa segumam sakrāt nevaram, jo mājā ir daudz citu neatliekamu darbu. Esam dzirdējuši, ka dažu māju iemītnieki Rīgā izgudrojuši, kā lēti aizlāpīt bedres. Kā tas tiek darīts?

– Dīvēl vēl ļoti daudz iekškvartālu ceļu un piebrauktuviņu dzīvojamajām mājām ir bēdīgā stāvoklī. Mājokļu īpašnieki cer, ka bedres un grambas aizdarīs un ceļus sakārtos Rīgas dome. Bet jāsaprot, ka ātri salabot visus ceļus domei nav pa spēkam.

Pavisam bēdīgā stāvoklī savulaik bija arī iekškvartāla ceļš pie mājas Brīvības ielā 362. Dzīvokļu īpašnieki ne reizi vien vērsās *RNA* ar sūdzībām par ceļa bedrēm, kurās viens otrs bija sadauzījis automašīnu, dažviet nevarēja iziet no mājas, neiekāpjot peļķē, bet neatliekamās medicīniskās palīdzības un citu dienestu mašīnu vadītāji gluži vienkārši atteicās iebraukt pagalmā. *RNA* tehniskais dienests pinteresējās attiecīgās firmās, cik var izmaksāt nepieciešamie remonta darbi, un mums uzreiz kļuva skaidrs, ka tāda nauda mājas kontā tuvākajā laikā neparādīsies, jo uzkrājumi tiek veidoti pašā mājā veicamajiem remontdarbiem (un tādu vēl ir ļoti daudz), bet ne teritorijas apsaimniekošanai. Tā arī cilvēki būtu turpinājuši dauzīt mašīnas un lēkāt pāri grambām, ja viens no šīs mājas dzīvokļu īpašniekiem nebūtu piedāvājis vismaz problēmas pagaidu risinājumu, kas pilnībā apmierināja gandrīz visus kaimiņus, proti, mājas piebraucamā ceļa bedres aizbērt ar šķembām. Vēl vairāk, šis cilvēks piedāvāja pats organizēt

šķembu piegādi un sarunāt tehniku to izlīdzināšanai. Mājas iedzīvotāji atbalstīja šo iniciatīvu, sapulcē vairāk nekā 51% dzīvokļu īpašnieku parakstījās par piedāvāto variantu un iesniedza *RNA* lūgumu sākotnēji samaksāt par šķembām, transportu un darbu. Iedzīvotāji apsolīja par ceļa labošanu samaksāt atsevišķi un lūdza šo papildu maksājumu iekļaut pamatrēķinā, sadalot uz trim mēnešiem.

Protams, šķembas ir tikai pagaidu risinājums, bet problēmu tas likvidēja un nebija pārāk dārgs. Cik labi, ka mums ir ar iniciatīvu apveltīti cilvēki, kas ir gatavi palīdzēt risināt mājai kopējos jautājumus!

Mūsu mājas iedzīvotāji nelabprāt maksā par dzīvokli, jo nejut, ka nauda tiktu kontrolēta. Jūsu avīzē lasīju, ka kāda māja Ilguciemā atvērusi savu kontu, kurā tiek ieskaitīti visi iedzīvotāju maksājumi. Pārvaldnieks naudu samaksai par atkritumu izvešanu, ūdenspiegādi vai remontu var paņemt tikai ar iedzīvotāju piekrišanu. Kā to panākt?

– Uzņēmumā *Rīgas namu apsaimniekotājs* kopš sākta gala katrai mājai ir sava finanšu uzskaitē. Absolūti visi maksājumi tiek veikti ar dzīvokļu īpašnieku biedrības valdes atļauju, vai tie būtu ikmēneša maksājumi par atkritumu izvešanu, lifta remontu un apkopi, ārdurvju koda slēdžu apkalpošanu, komunālajiem pakalpojumiem, izdevumi par neplānotiem remontdarbiem vai avārijas likvidēšanas pasākumiem. Pēc mūsu līguma nosacījumiem mājas valdei ir tiesības saskaņot remontdarbus noteiktas summas ietvaros – atkarībā no konkrētās mājas budžeta. Tādas tiesības valdei dotas ar īpašnieku kopsapuldes lēmumu un fiksētas sapulces protokolā. Mums atliek tikai pildīt iedzīvotāju gribu. Tāpēc, tiklīdz mājā atklājas kāda problēma, kuras risināšana prasa ārpuskārtas izdevumus (piemēram, jānomaina cirkulācijas sūkņi), mēs sazināties ar valdi, saskaņojam maksājumu un tikai pēc tam pārskaitām naudu darbu izpildītājiem. Ja remontam nepieciešamā summa pārsniedz limitu, kurā pēc īpašnieku pilnvarojuma jāiekļaujas valdei, mājā jāsasauca kopsapulce un ar balsu vairākumu jāizlemj, vai darbus veikt un kādā veidā par tiem samaksāt.

Tikai jāiegaumē: ja mājā nav valdes vai pilnvaroto personu, tad ne par kādu atsevišķu līdzekļu uzskaiti nevar būt ne runas. Tātad kārtība jebkurā mājā sākas ar dzīvokļu īpašnieku apvienošanu un viņu vēlēšanos dzīvot labāk. **K**

PARĀDNIIEKS PĀRCĒLIES, KAS N

Un vai vajag slēgt jaunu pārvaldīšanas līgumu, ja dzīvoklim mainījies īpašnieks?



„Vēlamies ar jūsu avīzes starpniecību uzzināt, kopš kura brīža mēs varam prasīt apsaimniekošanas maksu no dzīvokļa jaunā īpašnieka, kurš dzīvokli nopircis izolē?”

Īsumā par mūsu situāciju. Mūsu daudzdzīvokļu mājā ir četri īpašumi – trīs dzīvokļi un viena nedzīvojamā telpa.

2007. gadā īpašnieki kopsapulcē pieņēma lēmumu atteikties no namu pārvaldes pakalpojumiem, jo uzskatīja, ka tā nesaimnieciski tērē mūsu uzkrājumus. Īpašnieki nolēma nedibināt biedrību, bet ievēlēja pilnvaroto pārstāvi, kurš kārtoja visus ar apsaimniekošanu saistītos jautājumus. Mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumā ir noteikta apsaimniekošanas maksa, kas līdz šim, īpašniekiem savstarpēji vienojoties, ir divas reizes mainīta (samazināta, jo trīs īpašumi ilgu laiku stāvēja tukši). Atsevišķs pārvaldīšanas līgums ar katru īpašnieku nav noslēgts. Pārvaldnieks visu šo laiku ir izrakstījis rēķinus un iekasējis noteiktu maksu par apsaimniekošanu.

Viens no dzīvokļiem tika pārdots, bet nekādas problēmas ar to nav bijušas un arī tagad nav, jo jaunais īpašnieks turpina

maksāt par dzīvokli pēc agrāk noteiktajām cenām.

Vēl vienu dzīvokli pārdeva izolē 2014. gada beigās. Ar šo īpašumu mums tagad radušās problēmas, jo iepriekšējais īpašnieks par dzīvokli maksāja tikai dažus mēnešus pēc mūsu kopsapulces, kurā noteicām maksu par apsaimniekošanu, un viņam iekrājies pamatīgs parāds. Šim īpašumam bija uzlikta liela hipotēka, tāpēc uzreiz paskaidrojām pārvaldniekam, ka parādu diez vai izdosies piedzīt, izredzes līdzinās nullei. Līdz februārim (ieskaitot) pārvaldnieks visus rēķinus izrakstīja uz iepriekšējā īpašnieka vārda, kurš tos, pats par sevi saprotams, nemaksāja.

Tagad par dzīvokļa īpašnieci kļuvusi juridiska persona – uzņēmums, kas nodarbojas ar nekustamā īpašuma tirdzniecību. Firmas pārstāvis pēc pārvaldnieka lūguma atsūtīja mums izsoles aktu, pēc kura redzams, ka firma dzīvokli gan nopirkusi, bet vēl joprojām savas īpašuma tiesības nav nostiprinājusi zemesgrāmatā. Mūsu pārvaldniekam nav pieredzes, kā rīkoties šādā situācijā, tāpēc lūdzam jūsu paskaidrojumus.

■ Mājā šobrīd jau nomainījies otrs īpašnieks, tāpat arī pārvaldīšanas līgumā vajadzīgi gro-

zījumi. Kā pareizi noformēt dzīvokļa īpašnieka maiņu? Pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumā pagaidām vēl norādīti tie īpašnieki, kuri līgumu parakstīja 2007. gadā, kopš tā laika nekādus būtiskus labojumus līgumā neesam izdarījuši.

- Vai var pieprasīt, lai jaunais īpašnieks, kas nekustamo īpašumu nopircis izolē, dzēs iepriekšējā īpašnieka parādu?
- Ja parāds neattiecas uz jauno īpašnieku, no kura brīža mēs varam prasīt no viņa maksu par dzīvokli – no izsoles dienas vai tikai no tās dienas, kad viņa īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā?
- Tagad jau ir skaidrs, ka jaunais īpašnieks dzīvokli iegādājies, lai to pārdotu tālāk. Tātad drīzumā atkal būs jauns dzīvokļa īpašnieks. Kā, ņemot vērā šo faktu, pārvaldniekam noformēt dokumentus?”

Uz lasītāja jautājumiem atbild Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Igors Trubko:

– Lasītājs uzdod svarīgu jautājumu: vai spēkā esošais pārvaldīšanas līgums ir obligāts jaunajam dzīvokļa īpašniekam, vai arī pēc viena īpašnieka maiņas visiem mājas dzīvokļu īpašniekiem jāparaksta jauns koplīgums?

DZĪVOKKLIS AR AIZDOMĪGU „BO

Sieviete nopirka mājokli un astoņus gadus nespēj panākt, lai tiktu pieslēgts karstais ūdens



„Mani piemeklējusi nelai-me. 2006. gadā nopirku privatizētu dzīvokli Rīgā, Maskavas ielā 425, mājā, ko apsaimnieko kooperatīvs Koknese. Dzīvoklis izrādījās problemātisks, un tagad nezinu, ko darīt!”

Dzīvokļa pārdevējs kopš sākta gala mūs maldināja. Dzīvokli bija boilers. Uz jautājumu, kam tas vajadzīgs, saņēmu atbildi: „Atstājam dzīvokli ar bonusu, gadās, ka vasarā, kad tiek veikti profilakses darbi, atslēdz karsto ūdeni, un tad boilers lieti noder”. Patiesībā viss ir pavisam citādi. Boilers uzstādīts piespiedu kārtā, jo dzīvoklī nav karstā ūdens. Arī divieļu žāvētājs apvienotajā sanitārmezglā vienmēr ir auksts, tāpēc telpa ir vēsa, mitra, parādās pelējums.

Kad es kā jaunā īpašniece aizgāju uz kooperatīvu Koknese pieteikties, valdes priekšsēdētāja Ilze Ivanova paprasīja tikai pirkšanas – pārdošanas līgumu un pat nepiedāvāja man iestāties kooperatīvajā sabiedrībā.

Tikai nesen uzzināju, ka bez līguma ar kooperatīvu man nav balsstiešību kopsapulcēs, kur tiek risināti mājai svarīgi jautājumi. Uzzināju to no kāda raksta jūsu avīzē. Pārvaldīšanas līgumu Ilze Ivanova ar mani nenoslēdza, tā sacīt, pietiekot ar pirkšanas – pārdošanas līgumu. Manuprāt, tas ir likuma pārkāpums!

Aizvadīto astoņu gadu laikā ne reizi vien esmu gājusi pie kooperatīva priekšsēdētājas un jautājuši, kāpēc manā dzīvoklī nav karstā ūdens un kad paredzēts problēmu atrisināt, taču atbildi neesmu saņēmusi.

Skaitās, ka esmu nopirkusi dzīvokli ar visām ērtībām deviņstāvu mājas pirmajā stāvā. Inventarizācijas lietā melns uz balta rakstīts, ka dzīvoklī ir karstais ūdens, centrālā apkure utt. Faktiski es šos komunālos pakalpojumus nesaņēmu! Arī radiatoru ir tik tikko silti, tāpēc dzīvoklis ir auksts un mitrs.

Nolēmu cīnīties pret tādu patvaļu, un sāku interesēties, kā tiek



izlietota nauda, bet man neviens neatbild. Kooperatīva valdes priekšsēdētāja problēmu pat negrasās novērst. Pirms diviem mēnešiem nodevu viņai rakstisku pretenziju divos eksemplāros, bet atbildi tā arī nesagaidīju. Ierados atkal pieņemšanas laikā, un man pavēstīja: „Uz jūsu sūdzību nav ko atbildēt”. Absolūta patvaļa!

Nesen man paziņoja, ka pavasarī vai vasarā it kā pārvēlēšot kooperatīva valdes priekšsēdētāju, lai tad ar to lietas kārtojot. Trūkst vārdu!

Nesaprotu, kāpēc šī sieviete sēž pārvaldnieka krēslā, ja viņai allaž ir tūkstošiem atrunu? Vispirms man skaidro, ka karstā ūdens caurules ir aizaugušas, pēc tam dod padomu nogriezt karstā ūdens cauruļvadu, vēl pēc tam iesaka pārdot dzīvokli. Ūdens spiediens manā dzīvoklī ir normāls, faktiski visā mājā ar to nekādu problēmu nav, un visos pārējos dzīvokļos ir karstais ūdens.

Augšējo stāvu dzīvokli ir pārkurināti, tur tāds karstums, ka jātur valā logi. Mēs visi par apkuri mak-

OTIKS AR PARĀDU?

– Jebkurš mājas īpašnieku kopības lēmums ir obligāts visiem mājas iedzīvotājiem, kamēr šis lēmums nav izpildīts vai ar jaunu kopības lēmumu atcelts. Tam, vai pēc līguma parakstīšanas dzīvokļu īpašnieki ir vai nav mainījušies, nav nekādas nozīmes. Kā piemēru varu minēt Saeimu: ik pēc četriem gadiem deputāti mainās, bet iepriekšējā sasaukuma deputātu pieņemtie lēmumi nezaudē spēku. Tātad, ja mājā nomainījies viena dzīvokļa īpašnieks (vai pat visi īpašnieki), pilnvarojuma līgums no jauna nav jāslēdz. Visiem iedzīvotājiem jāturpina pildīt šajā dokumentā ietvertie nosacījumi. Cita lieta, ja dzīvokļu īpašnieki vēlas mainīt pašu līguma saturu. Tādā gadījumā viņi var sasaukt kopsapulci un balsot par citiem pārvaldīšanas nosacījumiem.

– Vai tas nozīmē, ka māja var desmitiem gadu neslēgt jaunu pārvaldīšanas līgumu?

– Jā, bet ar vienu atrunu: līgumam ir jāatbilst Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likuma prasībām, kas stājās spēkā 2011. gada 1. janvārī. Pieļauju, ka jūs lasītāju 2007. gadā noslēgtais līgums neatbilst šīm prasībām. Tādā gadījumā īpašnieki var izstrādāt un noslēgt jaunu, likuma prasībām atbilstošu līgumu (par šā Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likuma punkta nepildīšanu nekādas sankcijas nav paredzētas – red.).

–Vai dzīvokļa jaunajam īpašniekam jāmaksā iepriekšējā īpašnieka parāds?

– Nē! Pārvaldniekam parāds jāsadala divās daļās: pirmā – maksa par komunālajiem pakalpojumiem, ko dzīvokļa iepriekšējais īpašnieks saņēmus līdz izsolei, otra – maksa par komunālajiem pakalpojumiem, kas sniegti jaunajam īpašniekam kopš akta par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu parakstīšanas. Par parādiem, kas radušies līdz izsolei, atbildīgs ir mājokļa iepriekšējais īpašnieks.

– Tātad pārvaldnieks var izrakstīt rēķinus jaunajam dzīvokļa īpašniekam, pat ja tas savas īpašuma tiesības nav reģistrējis zemesgrāmatā?

– Pārvaldniekam tiešām nav jāgaida, kamēr īpašnieks reģistrēs savas tiesības. Lai izrakstītu rēķinus uz jaunā īpašnieka vārda, pietiek ar aktu par dzīvokļa pārdošanu izsolē. Tādu dokumentu var izsniegt tiesu izpildītājs, kurš rīkojis izsoli.

– Bet kas notiks ar vecajiem parādiem?

– Pārvaldniekam jāmeģina šo naudu dabūt no iepriekšējā īpašnieka. Šai nolūkā parādniekam jānosūta brīdinājums, ja tas nelīdz, lieta jānodod tiesā. Pieņemsim, tiesa ir atzinusi, ka iepriekšējam dzīvokļa saimniekam rēķini jāsamaksā, bet tiesu izpildītājs konstatē, ka no šīs personas nav ko ņemt. Tādā gadījumā, noteiktajam laikam beidzoties, tiesu izpildītājs sniegs atzinumu, ka parādu atgūt nav iespējams. Pārvaldnieka nākamais solis – vērsties pie komunālo pakalpojumu sniedzējiem ar prasību norakstīt tiem pienākošos attiecīgā parāda daļu.

– Tātad tas mūžīgi neskaitīsies mājas parāds?

– Nē, siltumapgādes uzņēmumam nāksies norakstīt parādu par apkuri, ūdensapgādes uzņēmumam – parādu par ūdeni un kanalizāciju. Savukārt pārvaldniekam vajadzēs anulēt dzīvokļa iepriekšējā īpašnieka parādu par mājas apsaimniekošanu un viņa parāda daļu remonta uzkrājumos.

– Pārvaldnieks uzskata, ka drīzumā dzīvoklis tiks no jauna pārdots, un jautā, kā, rēķinoties ar šo faktu, neformēt mājas dokumentus.

– Tas, ka dzīvoklis pāries pie nākamā saimnieka, nekādā veidā neietekmē ne pārvaldnieka darbu, ne mājas grāmatas dokumentus, tai skaitā īpašnieku kopības noslēgto pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu. Pārvaldnieka galvenais uzdevums ir korekti sagatavot rēķinus mājokļa jaunajiem īpašniekiem. **K**



NUSU”

sājam vienādi, tikai vieniem dzīvoklī ir neciešams karstums, otriem jātinās vatenī. Grīda ledus auksta, jo pagrabs nav siltināts, bet logs stāv vaļā. Man skaidro, ka tur taču mājot kaķīši. Vai tā ir atbilde?

Nesaprotu, kāpēc man jācieš tādās mājas apsaimniekošanas dēļ. Mājas fasādē parādījušās plaisas, bet šoruden uz sienas parādījās milzīgs mitrs plankums. Aizkari pie radiatoriem sapelēja, nācās izmest. Pēc neskaitāmiem lūgumiem plaisas beidzot tika aizdarītas ar silikona tepi, to izdarīja paši kooperatīva darbinieki, jo speciālista pakalpojumi ir dārgi un viena dzīvokļa īpašnieka dēļ tādu naudu tērēt nav vērts.

Lūdzu, palīdziet. Esmu vērsusies uzņēmumā Rīgas siltums, Patērētāju tiesību aizsardzības centrā, Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā, bet reālu rezultātu nav. Tagad gatavojos vērsties tiesā. Astoņos gados esmu papildus ļoti daudz samaksājusi par elektrību ūdens un telpu sildīšanai, nomainījusi četrus boilerus.

Interesanti, ka visās kāpnēs mums ir savi „mājas vecākie”. Esmu runājusi ar šiem cilvēkiem. Viena sieviete man paziņoja: „Ar

tiesāšanos jūs mūsu kooperatīvu novedīsiet līdz bankrotam, un vēl nav teikts, ka savu problēmu atrisināsiet.” Tāda, lūk, attieksme. Tostarp mājas vecākie stāsta, ka kooperatīva rezerves fonds tiek izmantots atsevišķu iedzīvotāju parādu dzēšanai, ar nemaksātājiem te neviens netiesājas. Bet es, cilvēks, kas kārtīgi maksā par visiem komunālajiem pakalpojumiem un apsaimniekošanu, nevaru no kooperatīva izlūgties nekādu palīdzību. Pat komisiju temperatūras izmērīšanai telpās man atsakās atsūtīt, bet man ir vajadzīgs akts, lai ietu tālāk un iesniegtu prasību tiesā.

Ko man darīt šajā situācijā? Esmu palikusi viena aci pret aci ar savu problēmu!”

Situāciju komentē Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Igors Trubko:

– Ja saimiece maksā par karstā ūdens cirkulāciju, pārvaldnieka pienākums ir atjaunot viņai karstā ūdens padevi. Šai nolūkā dzīvokļa īpašnieci jāvēršas kooperatīvā un jāpieprasa, lai mājā uz kopējo uzkrājumu rēķina tiktu ielānāti vajadzīgie darbi. Un tad pārvaldniekam, ja tas darbojas atbilstoši likumam, jāsāk rīkoties.

– Bet tas, ka pārvaldnieks neatbild uz iedzīvotāju jautājumiem, ir ļoti slikti. Tagad dzīvokļu ko-

operatīvās sabiedrības likuma priekšā ir tādi paši pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumi kā privātās namu pārvaldes, tāpēc tām nav tiesību izvairīties no obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām.

Ja pārvaldnieks nepilda savus pienākumus, jebkuram dzīvokļa īpašniekam ir tiesības sasaukt mājas īpašnieku kopsapulci un izvirzīt jautājumu par pārvaldnieka nomaņu. Ja lasītāja būtu kooperatīva biedre, viņai būtu lielākas izredzes panākt taisnību: viņa varētu sasaukt dzīvokļu kooperatīva biedru sapulci un pieprasīt valdes priekšsēdētāja ārpuskārtas vēlēšanas, ja jau pašreizējā priekšsēdētāja netiek galā ar saviem pienākumiem.

Ņemot vērā sarežģīto situāciju, vispirmām kārtām iesaku lasītājai iestāties kooperatīvā. Kooperatīvo sabiedību likumā teikts, ka kooperatīva valdes pienākums ir izskatīt jebkura dzīvokļa īpašnieka pieteikumu par iestāšanos kooperatīvajā sabiedrībā. Atteikties uzņemt jaunu biedru tikai tāpēc, ka tam ir iebildumi pret sabiedrības valdi, organizācijas priekšsēdētājam nav tiesību. Iestāties kooperatīvā, jebkurš īpašnieks gūst papildu iespējas cīnīties par taisnību.

Protams, vienam cilvēkam ir ļoti grūti panākt pārvaldnieka nomaņu, bet jebkurā gadījumā dzīvokļa īpašniekam jācinās par savām individuālajām tiesībām. Ja dzīvokļa īpašnieks nesaņem karsto ūdeni, viņš var vērsties Patērētāju tiesību aizsardzības centrā un pieprasīt pārrēķinu. Lai nu kā, bet par nesaņemtiem pakalpojumiem dzīvokļa īpašniekam nav jāmaksā.

Rīdīnīki it bieži sūdzas, ka privātie pārvaldnieki nesniedz atbildes uz viņu iesniegumiem.

– Diemžēl kooperatīvā kā jebkuram komersantam nav obligāti jāpilda iesniegumu likums un mēneša laikā jāatbild uz iedzīvotāju vēstulēm un iesniegumiem. Šī prasība attiecas tikai uz valsts un pašvaldību institūcijām.

Pēdējā iespēja ietekmēt pārvaldnieku ir vērsties tiesā. Es personiski uzskatu, ka lasītājai vajadzētu iesūdzēt tiesā ne tikai kooperatīvu, bet arī visus mājas dzīvokļu īpašniekus. Kāpēc nevar tiesāties tikai ar kooperatīvu? Saskaņā ar Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likumu kooperatīvs šobrīd ir tikai iedzīvotāju pilnvarota persona, kas pilda dzīvokļu īpašnieku norādījumus. Starp citu, pareizi sastādīt prasību var palīdzēt tikai jurists pēc attiecīgā kooperatīva statūtu izpētes.

Ko darīt, ja kooperatīvs neliekas ne zinīs par dzīvokļa īpašnieces sūdzībām un pat nenosūta komisiju, lai fiksētu, ka dzīvoklī ir zema temperatūra un nav karstā ūdens? Te tiešām neiztikt bez neatkarīgu ekspertu palīdzības. Šai nolūkā cietušajai jāvēršas pie speciālistiem, kam ir sertifikāts tamliedzīgu mērījumu veikšanai, un jāpasūta atzinums par temperatūru dzīvoklī. Tā sieviete iegūs dokumentu, ar kuru viņa varēs vērsties tiesā, pieprasot atjaunot siltuma un karstā ūdens padevi, kā arī kompensāciju par zaudējumiem, ko viņai radījis pārvaldnieka pretrastiskā rīcība.

Varu teikt tikai vienu: nav normāli, ja pārvaldnieks atsakās palīdzēt klientam, kurš nesaņem siltumu un karsto ūdeni. Nevajadzētu aizmirst, ka gan Patērētāju tiesību aizsardzības likums, gan Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likums, gan Dzīvokļa īpašuma likums ir cietušās pusē. Īpašniekam tikai vajag būt pacietīgam un nebaidīties no tiesāšanās, un tad taisnīgums tiks atjaunots. **K**



Vēlaties pajautāt?

Rakstiet mums: redakcija@kopaa.lv!

Mēs nodosim jūsu jautājumus speciālistiem

NEESMU DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU BIEDRĪBAS BIEDRE



“Esmu dzīvokļa īpašniece, bet neesmu iestājusies izveidotajā dzīvokļu īpašnieku biedrībā. Ko es zaudēju, ja neesmu dzīvokļu īpašnieku biedrības biedre? Vai tas kaut kā ierobežo manas tiesības? Vai es varu sagādāt kādas neērtības dzīvokļu īpašnieku biedrībai, ja neesmu tajā iestājusies?”

Tas, ka neesat iestājusies dzīvokļu īpašnieku biedrībā, Jūsu tiesības neierobežo, tikai tiktāl, ka, iespējams, nepiedalīsieties lemtānā par mazāk svarīgiem, ikdienišķiem mājas uzturēšanas jautājumiem. Ja mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu pārņem biedrība, tad savu piekrišanu jau esat izteikusi balsojumā par pilnvarojuma līgumu un citām formalitātēm, bet par nozīmīgām darbībām ar kopīpašumu ir nepieciešams dzīvokļu īpašnieku balsojums. To nosaka Dzīvokļu īpašuma likuma 16.pants un turpmākie panti. Protams, ir labāk, ja biedrībā ir iespējami vairāk dzīvokļu īpašnieku, tad ir plašāk pārstāvēts viņu viedoklis.

VIDEONOVĒROŠANA KOPIPAŠUMĀ (daudzdzīvokļu māja)



“Vai apsaimniekotājs var uzstādīt videonovērošanu mājas koplietošanas telpās ar ierakstu bez kopīpašnieku atļaujas?”

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta 2.punkts nosaka, ka mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu (turpmāk – pārvaldīšanas līgums).

Dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas līgumu slēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā, tai skaitā attiecībā uz videonovērošanu.

Ja dzīvojamās mājas īpašnieki pārvaldnieku nav pilnvarojusi videonovērošanas veikšanai, lai nodrošinātu īpašuma aizsardzību, nepastāv tiesiskais pamats šādai personas datu apstrādei.

MINIMĀLĀ MAKSA NAV NOTEIKTA



“Labdien! Mani interesē tāds jautājums. Vai ir kādi MK noteikumi, kas nosaka minimālo mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksu?”

Minimālā mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksa nav noteikta nevienā normatīvajā aktā – jo šiem maksājumiem ir jābūt balstītiem uz reāliem pasākumiem nama uzturēšanai tehniskā kārtībā. Dažādām ēkām tie, protams, ir atšķirīgi.

Uz dzīvojamām mājām, kuras dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kā arī likumā noteiktajā kārtībā nav lēmuši par minētajiem pasākumiem un ar tiem saistīto maksājumu kārtību un apmēru (tātad neliekas par māju ne zinīs) attiecas Ministru kabineta noteikumi Nr. Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”.

Ja dzīvokļu īpašnieki ir nolēmuši par sava nama uzturēšanas un apsaimniekošanas kārtību un izdevumu apmēru (Dzīvokļu īpašuma likuma 13.pants) ar balsu vairākumu (likuma 16.pants un 17.pants), tad viss notiek pēc viņu ieskatiem.

VISIEM KAIMIŅIEM IR JĀDARBOJAS



“Kaimiņi daudzdzīvokļu mājā ir atvēruši sunu viesnīcu. Tas traucē citiem mājas iedzīvotājiem, liftā mūžīgās smakas, sunu, rīšana, kaukšana utt. Jautājums – vai ir likumīgi bez mājas iedzīvotāju piekrišanas veikt šāda veida uzņēmējdarbību?”

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta „Dzīvokļa īpašnieka pienākumi” sestajā daļā cita starpā ir noteikts šāds dzīvokļa īpašnieka pienākums: „/.../ 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;/..”

Var teikt, ka ar sunu viesnīcu tiek pazemināta apkārtējās vides kvalitāte un varētu būt apdraudēta arī pārējo iedzīvotāju drošība koplietošanas telpās.

Iespējama dažāda rīcība:

1) visiem pārējiem kaimiņiem ar protestu vērsties pie attiecīgā dzīvokļa īpaš-

nieka, prasot pārtraukt sunu uzturēšanu dzīvoklī (jau iepriekš paredzams, ka tas nebūs iedarbīgi);

2) ziņot VID, ka attiecīgajā adresē notiek komercdarbība un panākt, ka šeit notiek pārbaude, vai komercdarbība notiek oficiāli (visticamāk, komercdarbība ir nelegāla, bet to pierādīt, iespējams, arī nebūs vienkārši, jo dzīvokļa īpašnieks var mēģināt pierādīt, ka visi suņi pieder viņam);

3) ja neērtības skar koplietošanas telpas, var ar kolektīvu vēstuli par to ziņot mājas pārvaldniekam (šeit daudz kas atkarīgs no viņa attieksmes un rīcībspējas);

4) ja ir trokšņi vēl vakaros un citāda mieru traucējoša rīcība, var aicināt pašvaldības policiju.

Katrā ziņā atklāti jāsaprot, ka šo biznesu izskaust nebūs viegli.

Nekāda ļoti iedarbīga mehānisma situācijas regulēšanai nav. Dzīvokļa īpašuma likuma 9.panta („Dzīvokļa īpašnieka tiesības”) pirmā daļa nosaka: „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;/..”

Bet nekur nav teikts, kādas sankcijas piemērojamas, ja dzīvokļa izmantošanas veids rada traucējumus citiem dzīvokļa īpašniekiem. Katrā ziņā visiem kaimiņiem ir jādarbojas, citādi iznāks tikai individuāls kašķis bez rezultāta.

JA APSAIMNIEKOŠANAS MAKSA IR MAZA



“Labdien! Vēlos uzzināt, kas daudzdzīvokļu mājā ir atbildīgs par pieslēgumu un elektriskajiem vadiem pagrabā un vai pagrabā jābūt ugunsdzēsības aparātiem? Mūsu māju apsaimnieko Rīgas namu pārvaldnieks. Kā pareizi sastādīt aktu namu pārvaldei, lai tā nodrošinātu mūsu mājai minimālu remontu, ja savākts 51 procentu balsu? Namu pārzinis saka, ka mājai uzkrājumu nav un mums viss jādara par savu naudu!”

Tiesiskais regulējums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu segšanu ir iekļauts Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantā, kur arī noteikts – dzīvokļa īpašnieks sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos mājas pārvaldīšanas izdevumus.

Šā likuma 16.pants (otrā daļa, 9.punkts) noteic, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību; bet 17.pantā lasām: 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.

Bet, protams, pareiza būtu kārtība, ka dzīvokļu īpašnieki nodibina biedrību, pārņem māju savā valdījumā un tad (ja dzīvokļu īpašnieki to vēlas) noslēdz līgumu ar namu pārvaldi, dodot tai

mājas pārvaldīšanas uzdevumu. Tādējādi dzīvokļu īpašniekus pārstāvošā biedrība pārzinātu mājas finanses, to izlietojumu un dzīvokļu īpašnieki varētu lemt par to, kādi papildu darbi mājas uzturēšanai nepieciešami un cik liels līdzekļu uzkrājums šim nolūkam jāveido.

Protams, ka par remontiem un elektroinstalācijas stāvokli atbild mājas pārvaldnieks, taču, ja apsaimniekošanas maksa ir maza un nav izveidoti uzkrājumi šādiem darbiem, bez dzīvokļu īpašnieku papildu ieguldījumiem iztikt nevarēs.

Par ugunsdrošības prasību izpildi dzīvojamā mājā arī atbild mājas pārvaldnieks. Ja prasības nav izpildītas, varat izsaukt VUGD inspektorū, kas veiks pārbaudi un noteiks nepieciešamos pasākumus, kā arī, iespējams, pārvaldniekam uzliks administratīvo sodu par ugunsdrošības prasību neievērošanu.

IEMĪTNIĒKS NODARA MATERIĀLU KAITĒJUMU



✉ **“Labdien! Jautājums ir par sekojošo situāciju. Blakus atrodas dzīvoklis, kura īpašniece ir ārzmēs. Ar dzīvokli rīkojas īpašnieces māte, kura dzīvokli iemitinājusi dzīvot vienu pašu un bez jebkāda juridiska pamata savu psihiski slimu dēlu, kurš mēdz būt ne tikai skaļš, neadekvāts, bet arī bīstams. Tagad šis dēls ar savu uzvedību pastāvīgi traucē un uztrauc kaimiņus. Psihiatri un tiesībsargājošās iestādes atbild pēc būtības tikai to, ka, kamēr nav kādam uzbrūcis vai ko salauzis, vai ielauzies, maksimāli var panākt tikai epizodisku atbildību par sabiedriska miera traucēšanu, bet kopējā situācija jau no tā nemainīsies, vēl jo vairāk, var kļūt tikai sliktāk. Turklāt tāds gadījums jau ir bijis un nekā – atzina par nepieskaitāmu, pagulēja slimnīcā un nu atkal uz brīvām kājām apkārt dzīvojošiem nervus kutina, jo nedaudz apārstēja un pagaidām it kā, redziet, vēl nav tik bīstams. Turklāt tagad viņu arī vairs neviens nepieskata no radiem, jo dzīvokli uzturas viens pats. Jautājums – vai dzīvokļa īpašniecei par šādas personas iemitināšanu viņas dzīvokli, dzīvošanu un uzvedību ir jāuzņemas atbildība un kādā veidā?”**

Uz Jūsu minēto gadījumu var attiecināt dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta „Dzīvokļa īpašnieka pienākumi” sesto daļu: „(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;...”

Diemžēl tas arī viss. Nekādas sankcijas par to, ka dzīvokļa īpašnieks neizpilda likumā minētos pienākumus, nav noteiktas.

Tā arī ir – kamēr nekas nav noticis, kaimiņiem faktiski nav pierādījumu, ka šis dzīvokļa iemītņiņš ir bīstams. Ja trokšņo pēc vienpadsmitiem vakarā, varat izsaukt pašvaldības policiju, lai šādu traucējumu fiksē, iespējams, sastāda arī administratīvā pārkāpuma protokolu. Ja ir kādi citi pārkāpumi, tad arī tie iespēju robežās jāfiksē, jāfotografē: kritiskā

situācijā, kad jālemj, cilvēks ir bīstams vai nav, var noderēt kā pierādījums.

Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības iemitināt savā īpašumā, ko vien vēlas, taču, ja šis iemītņiņš nodara kādu materiālu kaitējumu, kādēļ iestājas kādas materiālas saistības, viņš par to ir atbildīgs.

Vēl var mēģināt sarunu veidā panākt, lai māte savu dēlu pieskata vairāk. Diemžēl nekādu administratīvu instrumentu, lai no nepatīkamā kaimiņa tiktu vaļā (vismaz spriežot pēc Jūsu sniegtās informācijas), nav.

IEKŠĒJĀS KĀRTĪBAS NOTEIKUMI



“Vai ēkas, teritorijas, dzīvokļa īpašnieks var izdot iekšējās kārtības noteikumus, kas saistoši citām īpašumā esošām personām, piemēram, viesiem un īrniekiem? Kā arī paredzēt atsevišķus sodus par to pārkāpšanu?”

Iekšējās kārtības noteikumus var izdot teritorijas un ēkas īpašnieks (fiziska persona), mājas īpašnieks (dzīvokļu īpašnieku kopība, ja māja pārņemta dzīvokļu īpašnieku valdījumā; taču tad saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma regulējumu nepieciešama vairāk nekā puses dzīvokļu īpašnieku piekrišana), tomēr par to ievērošanu tik un tā daudzdzīvokļu mājā būs atbildīgs izīrētā dzīvokļa īpašnieks vai tā dzīvokļa īpašnieks, kura viesi šos noteikumus pārkāpuši.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pants „Dzīvokļa īpašnieka pienākumi” nosaka: dzīvokļa īpašniekam ir pienākums 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;.../.

Dzīvokļa īpašnieks viens pats, ja nav ieguvis pārējo dzīvokļu īpašnieku vairākuma akceptu, nekādus noteikumus izdot nav tiesīgs.

VAI VARĒJA BŪVĒT AUTOSTĀVVIETU?



“Pie daudzdzīvokļu mājas 2007. gadā tika izbūvēta autostāvvietā. Zeme ir īpašumā iedzīvotājiem – katram domājamā daļa. Māju pārvalda pašu īpašnieku dibināta kooperatīvā sabiedrība, un viņi savā sapulcē pieņēma lēmumu ar balsu vairākumu un izbūvēja autostāvvietu, norobežojot daļu no kopīpašumā esošās zemes. Domājamā daļa nav pārējiem dzīvokļu īpašniekiem samazināta, mēs maksājam zemes nodokli par visu īpašumu, bet izmantot vienlīdzīgi visu īpašumu nevaram. Vai pēc tā laika likumiem varēja būvēt autostāvvietu bez visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanas?”



Laikā, kad pie jūsu mājas tika izbūvēta auto stāvvietā, spēkā bija likums „Par dzīvokļa īpašumu”, un tā 27.2 pantā cita starpā noteikts, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir tiesīgalemt par līdzekļu uzkrāšanu un izlietošanu kapitālajam remontam, kā arī izlemj citus jautājumus, kas saistīti ar kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Atšķirībā no pašreiz spēkā esošā likuma šajā normatīvajā aktā nav konkrēti nosaukti, cik lielam jābūt balsu daudzuma īpatsvaram, lemjot par kādu darbību saistībā ar kopīpašumu, un nav arī sīkāka regulējuma par DzīKS kompetenci.

Ja lēmumu par autostāvvietas izbūvi pieņēma tikai dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība (DzīKS), nerīkojot kopsapulci, tad, šķiet, ka šis lēmums varētu būt nelikumīgs. Te svarīgi – kas ir rakstīts biedrības statūtos un cik lielas pilnvaras dzīvokļu īpašnieki DzīKS ir devuši. Taču arvien ir bijis spēkā Civillikuma 1067.–1072.panta regulējums par rīcību ar kopīpašuma domājamām daļām.

Civillikuma 1068.pantā rakstīts: „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”.

Savukārt likuma 1069.pantā ir noteikts: „Visi kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas”.

Tātad saistībā ar auto stāvvietu ļoti svarīgs ir jautājums – kas no tās gūst labumu. Ja lietotāji par šo pakalpojumu maksā un DzīKS tos visā pilnībā izlieto mājas apsaimniekošanai, taisnīguma princips ir ievērots un par stāvvietu un domājamām daļām nevajadzētu satraukties. Ja daļa iedzīvotāju stāvvietu izmanto ar citādiem nosacījumiem un pārējie

no tās negūst nekādu labumu, Jums ir pamats protestēt pret esošo situāciju. Taču vispirms ir jātiek skaidrībā ar dokumentiem un finansēm saistībā ar stāvvietas ekspluatāciju (Jums ir tiesības DzīKS valdei šādu informāciju pieprasīt – piemēram, kas stāvvietu izmanto, cik par to maksā un kā nauda tiek izlietota), iespējams, pēc savas iniciatīvas jāsasauca dzīvokļu īpašnieku kopības sapulce vai tā jārīko aptaujās veidā. Kā tas darāms, noteikts Dzīvokļa īpašuma likuma 18.pantā.

Ja patiešām ir pamats aizdomām par netaisnīgu rīcību pret daļu dzīvokļu īpašnieku, varat vērsties pie jurista pēc padoma par tālāko rīcību.

SISTEMSERVISS
grupa
MĒRAPARĀTI | METROLOĢIJA | UZSKAITE

vairāk kā **20** GADU pieredze

**C KLASES
ŪDENS PATĒRIŅA
SKAITĪTĀJI**

– OFICIĀLAIS
PĀRSTĀVIS BALTIJĀ
ŪDENS UN SILTUMA
SKAITĪTĀJI

**MANOMETRI
TERMOMETRI**

Speciālas atlaides ūdens skaitītāju
uzstādīšanai visai mājai

info@sistemserviss.lv

20040513, 67245756

**VESELĪBAS
CENTRĀ**

**Rīga,
Lāčplēša iela 24,
korp. B**

**IZNOMĀ
TĒLPAS**

+ PRIVĀTPRAKSEI
+ MEDICĪNAS IESTĀDEI

Tālrunis:
29720081

IZLIETOSIM REMONTA FONDU PAREIZI!

Speciālists stāsta, cik maksā mājas gala sienas nosiltināšana, kā aizdarīt paneļu šuves un kā likvidēt pelējumu uz sienām

A. ŠEVČENKO

SIA A&A ir liela pieredze jumtu remonta darbos, starppaneļu šuvju aizdarīšanā un citos ar būvniecību saistītos darbos. Uzņēmuma vadītājs Aleksandrs Buņins stāsta, kādu efektu dod mājas gala sienu siltināšana un kā iespējams dzīvoklī likvidēt mitrumu un pelējumu.

– Daudzstāvu māju iedzīvotāji bieži vien nespēj izšķirties par mājas tūlītēju pilnīgu renovāciju un sāk ar sīkākām darbiem, piemēram, gala sienu siltināšanu. Sakiet, lūdzu, kāds labums mājai no šādas siltināšanas?

– Mājas remonta fonda līdzekļu ieguldīšana gala sienu siltināšanā ir optimāla investīcija. Protams, pilnībā renovēta māja izskatās ļoti glīti, bet ir viena neliela nianse. Lieta tāda, ka darbu gaitā bieži vien neizdodas ar siltinātāju nosegt logu slīpnes, tam nepietiek vietas, līdz ar to mājas sienas pa logu perimetru pat pēc siltināšanas var izsilt 30–40 centimetru dziļumā. Kā redzat, īsti siltas pēc tādas renovācijas kļūst tikai šauras joslas starp logiem un aukstuma zonām. Siltinot gala sienas, tādas problēmas nav.

– Kāpēc?

– Gala sienās nav logu vai arī tie aizņem pavisam nelielu platību.

– Cik daudz siltuma saglabā mājas, kam nosiltinātas gala sienas?

– Mēs uzraugām mājas, kurās esam veikuši gala sienu siltināšanu. Lielākās pārmaiņas pēc siltināšanas izjūt gala dzīvokļu iemītnieki – telpas kļūst mājīgas, pazūd kondensāts un pelējums. Taču investēto līdzekļu atgūšanā gala sienas siltināšanas ieguldījums nav liels. Garas sešu sekciju mājas gala nosiltināšana izdevumus par siltumenerģiju praktiski nesamazina. Īsās mājās mums ir izdevies panākt siltumenerģijas 5–10% ekonomiju.

– Vai tas nozīmē, ka mājas galu siltināšanas izdevumi nav ātri atgūstami?

– Mūsaprāt, no visiem dzīvojamās mājas pakāpeniskas renovācijas darbiem visātrāk atmaksājas bēniņu siltināšana, tad logu nomainīšana, laba siltummezgla uzstādīšana un pagrabu pārsegumu siltināšana. Galu siltināšana šajā sarakstā ir tikai piektajā sestajā vietā. Taču tieši galu nosiltināšana ļauj izlīdzināt temperatūru stūra un vidējos dzīvokļos.

– Cik šobrīd maksā vienas gala sienas nosiltināšana?

– Piecstāvu mājai ar aptuveni 180 kvadrātmetru lielu gala sienu – aptuveni 9–11 tūkstošus eiro. Deviņu stāvu namam, kur sānu sienas platība ir ap 300 kvadrātmetriem, izmaksas būs par 50% lielākas.

– Speciālistu vidū joprojām nav vienprātības, ar ko labāk siltināt – ar vati vai putuplastu. Kāds ir jūsu viedoklis?

– Manuprāt, siltinātāja izvēle ir mazāka nozīme, galvenā nozīme ir darba kvalitātei, būvnieku prasmei strādāt ar konkrēto materiālu. Mēs, piemēram, siltinām ar vati, bet veidojam ventilējamas fasādes, kas ļauj izvadīt mitrumu no sienas un siltinātāja. Siltinājums bez ventilācijas neļaus

mitrajai sienai izžūt, un dzīvokļos būs augsts gaisa mitruma līmenis.

– Runā, ka vate esot neuzticams materiāls, tā pakāpeniski noslīdot un atstājot kailu sienu.

– Mēs esam jaukuši arī savas gala sienu siltināšanas sistēmas un pārliecinājušies, ka vate stingri turas savā vietā. Tādu rezultātu panākam, ievērojot tehnoloģiju: vispirms liekam mīkstās vates kārtu, kas cieši piekļaujas sienai, un tai virsū ar dībeļiem stiprinām cietās vates plāksnes. Dažas firmas reizēm praktizē citādu kārtaino „pirāgu”: mīkstās vates slānis plus izolācijas plēve. Bet plēve ir kaprīzs materiāls, tā nokarājas un nepiespiež vati. Cenas ziņā mūsu risinājums ir nedaudz dārgāks par klasisko (par 300–400 eiro vienai gala sienai), taču mēs to uzskatām par drošāku.

– Vai ārsienu siltināšana glābj no pelējuma dzīvokļos?

– 90% gadījumu pelējuma cēlonis ir sienu izsalšana. Stūra dzīvokļiem palīdz gala sienu siltināšana. Savukārt pelējums vidējos dzīvokļos var rasties starppaneļu šuvju izsalšanas pēc.

– Daudzi domā, ka, lai novērstu pelēšanu, pietiek no jauna aizsmērēt šuves. Vai tā ir taisnība?

– Jā, tāds viedoklis eksistē. Bet ierodas celtnieki, atver ārējo šuvi, ieliek jaunu speciāla materiāla starplikas, taču pelējums nekur nepazūd. Kāds tad ir īstais problēmas cēlonis? Vairākumā gadījumu izrādās, ka šuves pildījums bojāts nevis no ārpuses, bet gan no dzīvokļa puses. Lai to nomainītu, nāksies šuvi telpas stūrī atvērt no iekšpuses, un tur 4–5 centimetru dziļumā visdrīzāk jau atklāsies liels dobums. Ja šo tukšumu aizpilda ar siltinātāju, problēma būs atrisināta: telpas stūris vairs neizsals, pelējums pazudīs.

– Tādu remontu droši vien ir ļoti sarežģīti veikt?

– Nepavisam! Salabot šuvi no dzīvokļa puses var jebkurš vīrietis, kurš prot apieties ar urbi.

– Bet ko darīt, ja siena paneļu salaiduma vietā kļūst slapja?

– Ja siena lietus laikā stipri samirkst, tas nozīmē, ka starppaneļu šuve neaiztur ūdeni un tā jāaizdara no ārpuses. Taču lielākoties siena kļūst mitra no kondensāta. Šai parādībai ir divi iemesli: zema sienas temperatūra un augsts gaisa mitrums telpā. Viens no šiem apstākļiem jāmaina. Parasti pietiek sienas temperatūru paaugstināt par trim četriem grādiem, un kondensāts kopā ar pelējumu pazudīs. Tikpat labu efektu dos mitruma samazināšana dzīvoklī par 10–15%. Daudzos dzīvokļos apkures sezonas laikā gaisa mitrums nokrītas pat līdz 25–35%. Tie, protams, nav ideāli dzīves apstākļi, bet pelējuma šajos dzīvokļos nav.

– Kā samazināt mitrumu?

– Ar visparastāko vēdināšanu! Tikai nevajag visu dienu turēt nedaudz pavērtu logu, šāda metode parasti nepalīdz (ja jums ir pelējuma problēma, diez vai labi funkcionē ventilācijas sistēma). Gaisa mitruma samazināšanai nepieciešama intensīva 3–5 minūšu ilga vēdināšana divas trīs reizes dienā. Šai nolūkam vislabāk reizē atvērt visus logus, lai būtu caurvējš. Mitrums samazināsies, bet temperatūra dzīvoklī normalizēsies drīz vien pēc logu aizvēršanas. Optimālais gaisa mitrums telpā ir 45–60%.

Pasūtīt gala sienas siltināšanu, starppaneļu šuvju un paneļu pārbaudi, profilaksi un remontu jūs varat kompānijā A&A pa tālruniem **67805083, 29209399**. **K**

**Rīgas apsaimniekotāju asociācijas
portāls**

www.RigAA.lv

Viss par māju apsaimniekošanu

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

AKCIJA!

LOGI REHAU QUALITY

no vācu 5-kameru profila
REHAU par krizes cenām!

1440 2120 1420 1440

220 € 160 €

Cenā ietilpst: piegāde, uzstādīšana,
ārēja un iekšējā palodze

Visa veida logu un durvju remonts

67381069, 29130053
Ganību dambis 23a
MPS PLUS mpsplus@inbox.lv

VIP AUTOSKOLA
Auto vadīšanas māksla

Kategorijas

**A B BE
C CE D**

95. KODS

t.67334440
www.vipautoskola.lv

**Tehniskā
SALS
SMILTIS
ar sāli**

neiesaiņota
vai 50 kg
maisos

Strādājam bez brīvdienām. Jebkurš samaksas veids. Cenas pēc vienošanās.

Tālr. **67529957** no 8.00 līdz 20.00, mob. **29255785**

ATLAIDES DERĪGUMA TERMIŅŠ NAV IEROBEŽOTS

ATLAIDE KUPONA UZRĀDĪTĀJAM **5%**