

Darīsim KOPĀ!

CIK MAKSĀJA APKURES SEZONA?

AS Rīgas siltums stāsta, cik mēs maksāsim par siltumu šovasar un kā notiek gatavošanās nākamajai ziemai!

6.–7. lpp.

UZMANĪBU, VILTOTAS PILNVARAS!

ledzīvotāji vērš Ekonomikas ministrijas uzmanību uz „caurumu” Dzīvokļa īpašuma likumā

5. lpp.

№5 (81), maijs 2015

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsai

em pakalpojumiem

VISI ŪDENS ZUDUMI – VIENAM IEDZĪVOTĀJAM

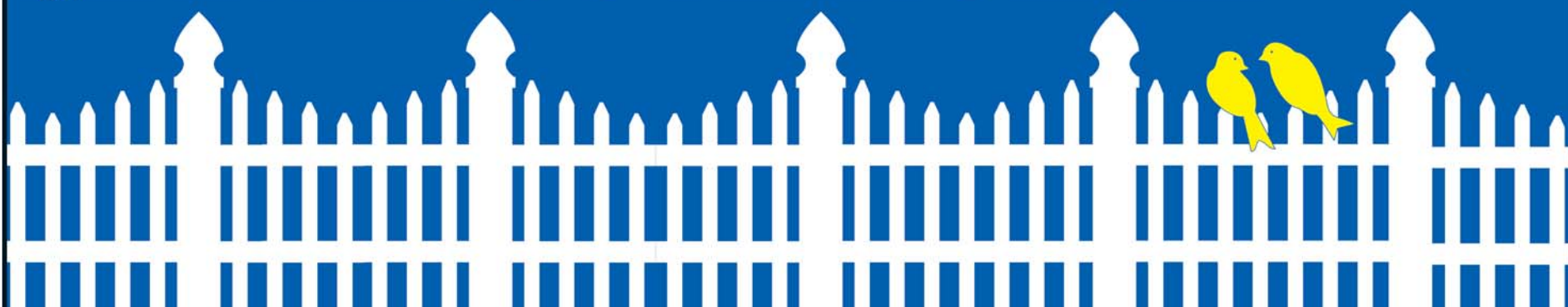
Dodoties uz vasarnīcu, brīdiniet pārvaldnieku, lai izvairītos no soda par ūdens skaitītāju verifikācijas termiņa nokavēšanu un nenodotiem rādījumiem

2. lpp.

Personiskā pieredze:
daudzstāvu māja norobežojusies ar žogu

4. lpp.

„TĀ IR MŪSU TERITORIJA!”



IEDZĪVOTĀJI PRASA LĒTĀKU SILTUMU

Saeimas Budžeta komisijas vadītājs saka – nē!

Vairāk nekā 10 tūkstoši Latvijas pilsoņu Saeimai iesnieguši kolektīvu iesniegumu, rosinot pievienotās vērtības nodokļa likmi siltumenerģijas piegādei mājāsaimniecību vajadzībām samazināt no 12% līdz 5%. Ja Saeima to atzīs par iespējamu, siltumenerģijas cena uzreiz kritīsies par 7%. Diemžēl mūsu priekšstāvji nesteidz izrādīt pretimnākšanu saviem vēlētājiem.

Par PVN samazināšanu apkurei Saeimā spriests jau vairākkārt, taču līdz šim šāda iecere nav atbalstīta. Šoreiz ar iniciatīvu klajā nācis portāls *manabals.lv*, kurā par nodokļa samazināšanu balsoja vairāk nekā 10 000

Latvijas pilsoņu. Saskaņā ar likumu Saeimai jāizskata jebkurš priekšlikums, par kuru nobalsojuši tik daudz vēlētāji.

14. maijā deputāti uzdeva Saeimas Budžeta un finanšu (nodokļu) komisi-

jai izvērtēt iespēju samazināt siltumenerģijai pievienotās vērtības nodokļa likmi. Lēmumā norādīts: ja Budžeta komisija to atzīs par iespējamu, tad lemt par attiecīga likumprojekta sagatavošanu.

Latvijas iedzīvotāji ļoti cer uz labvēlīgu risinājumu. Kā norādīts kolektīvajā iesniegumā Saeimai, ja samazināsies pievienotās vērtības nodoklis siltumenerģijai, samazināsies arī maksa par apkuri un karsto ūdeni. Mazināsies nabadzība, augs iedzīvotāju pirktspēja.

Taču priekšlikuma autoriem ir maz cerību tikt sadzirdētiem. Jau pagājušajā nedēļā Saeimas Budžeta komisijas priekšsēdētājs Kārlis Šadurskis („Vienotība”) paziņoja, ka šobrīd nav labākais laiks runāt par nodokļu samazināšanu. „Situācija ar nākamā gada budžetu nav vienkārša. Būs nepieciešama konsolidācija vairāk nekā 100 miljonu eiro apmērā. Tas nozīmē, ka veselu virkni labu iniciatīvu nāksies atlikt uz gadu, varbūt pat diviem. Kas attiecas uz PVN apkurei, tas ir bijis sāpīgs jautājums. Kad bija augstas

naftas cenas un barga ziema, cilvēki par apkuri saņēma lielus rēķinus. Tagad redzams, ka ienākumi aug, tie caurmērā jau sasnieguši pirmskrīzes līmeni. Mēs nevaram šobrīd atļauties tādu soli,” Šadurskis paziņoja žurnālistiem.

Diemžēl Šadurska kungs nevēlas zināt, ka rīdzinieku parādi par apkuri pēdējā laikā nevis samazinās, bet gan aug, tātad cilvēkiem, par spīti oficiālajam ienākumu pieaugumam, ir arvien grūtāk samaksāt rēķinus... Gala vārds būs sakāms Budžeta komisijai. **K**

ATKAL PAPILDU RĒKINI PAR ŪDENI!

Ko darīt, ja esat aizmirsuši laikus nodot skaitītāju rādījumus un par to saņēmuši sodu?



„Gribu pažēloties par rēķinu, ko pirms mēneša saņēmu no namu pārvaldes. Pārvaldnieks pierakstījis man gandrīz 200 kubikmetru ūdens. Kad pajautāju, par ko man jāmaksā tik traka nauda, saņēmu atbildi: „Jūs aizmirsāt nodot dzīvokļa ūdens skaitītāju rādījumus, tas ir sods!” Bet es nebiju aizmirsusi nodot rādījumus, es gandrīz pusgadu dzīvoju Anglijā. Kāpēc gan pārvaldniekam būtu vajadzīgi mani nulles rādījumi? Lai atsūta komisiju un pārliecinās, ka sešos mēnešos neesmu iztērējusi nevienu kubikmetru ūdens. Uzskatu, ka esmu sodīta netaisnīgi!”

Komentē Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Igors Tрубko:

– Man bieži nācies cilvēkiem atgādināt, ka kārtību, kādā jānorēķinās par patērēto ūdeni, nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013. Šis normatīvais akts tiešām paredz sodu, ja laikus nav nodoti dzīvokļos uzstādīto skaitītāju rādījumi vai skaitītāji nav verificēti. Tādā gadījumā vainīgajam dzīvokļa īpašniekam izraksta rēķinu par ūdens patēriņu atbilstoši pēdējo triju mēnešu vidējam rādījumam. Tāda kārtība saglabājas trīs mēnešus, ceturtajā mēnesī pārvaldnieks aizmārsīgajam dzīvokļa īpašniekam rēķinā ieraksta visas mājas ūdens patēriņa starpību. Esmu saņēmis vēstules no cilvēkiem, kas tādējādi saņēmuši papildu rēķinus par 200–300 un pat 900 eiro.

– Vai tad tas ir pareizi?

– Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 attiecas uz īpašnieku nepārņemtajām mājām. Ja mājā ir nodibināta īpašnieku biedrība vai ievēlēta pilnvarotā persona un pati māja pārņemta no pašvaldības vai valsts bilances, tad dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pašiem apstiprināt komunālo maksājumu aprēķināšanas metodiku.

– Ko tas nozīmē?

– Pārņemto māju iedzīvotājiem Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 nav saistoši, īpašnieku kopībai ir tiesības atteikties no tāda soda kā ūdens patēriņa starpības pierakstīšana cilvēkiem, kuri aizmirsuši nodot skaitītāju rādījumus vai nav verificējuši mērāparātus.

– Pieņemsim, ka mēs esam nolēmuši atteikties no sodīšanas.

Bet ko tad darīt ar kaimiņiem, kuri aizmirst nodot rādījumus vai laikus pārbaudīt savus skaitītājus?

– Pēc mūsu uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs pieredzes varu teikt, ka labāk tādiem cilvēkiem izrakstīt rēķinu atbilstoši normatīvam – pa 10 kubikmetriem ūdens (seši kubikmetri aukstā un četri kubikmetri karstā ūdens) katrai dzīvokli deklarētajai personai. Šādam sodam būs audzinoša nozīme un reizē tas nebūs pretrunā ar veselo saprātu. Cilvēks var izlietot 10 kubikmetru ūdens mēnesī, bet kā iespējams izliet 200–300 kubikmetru?

– Ko darīt, ja māja nav pārņemta, bet dzīvokļa īpašnieks uz ilgāku laiku aizbrauc un nevar nodot skaitītāju rādījumus?

– Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1013 dzīvokļa īpašniekam laikus jābrīdina pārvaldnieks par gaidāmo aizbraukšanu. Tādā gadījumā namu pārvaldei nav tiesību uzrēķināt cilvēkam papildu maksu par ūdeni.

– Pat ja skaitītāji dzīvoklī nav laikus verificēti?

– Jā.

– Ko jūs domājat par MK noteikumos paredzētajiem sodiem dzīvokļu īpašniekiem?

– Uzskatu, ka nedrīkst tik bargi sodīt cilvēku, kurš visu mūžu ir godīgi maksājis par komunālajiem pakalpojumiem un tīrās nejausības pēc vai nu aizmirsis nodot skaitītāju rādījumus, vai arī laikus nav nodevis mērāparātus verificācijai. Pieļauju, ka var izrakstīt rēķinu pēc vidējā patēriņa vai atbilstoši noteiktajam normatīvam (10 kubikmetru vienam cilvēkam), bet nākamajā mēnesī, ja cilvēks kļūdu labo, būtu jāizdara pārrēķins.

– Cietušie iedzīvotāju jautā, kāpēc pārvaldnieks viņus nav brīdinājis, ka pienācis laiks verificēt skaitītājus, bet uzreiz sācis sodīt.

– Namu pārvaldes brīdina klientus par verificācijas laiku. Šī informācija ir ierakstīta dzīvokļa rēķinā. Nelaieme tā, ka cilvēki nepievērš uzmanību tādiem brīdinājumiem. Vai pārvaldniekam būtu jāzvana dzīvokļa saimniekam un jāatgādina tā pienākumi? Uzskatu, ka ne. Tas jau ir katra uzņēmuma resursu jautājums. Bet istā problēma ir cita: šobrīd Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 liek cilvēkiem maksāt par nesaņemtu pakalpojumu. Patērētāju tiesību aizsardzības likums tādu ļaunprātību nepieļauj, saskaņā ar šo likumu cilvēkam jāmaksā tikai par tām precēm vai pakalpojumiem, ko viņš tiešām ir izmantojis. Likums stāv pāri



valdības noteikumiem, tāpēc, ja lieta tiktu skatīta tiesā, cietušais cilvēks, manuprāt, varētu pierādīt, ka papildu rēķins par ūdeni viņam nav jāmaksā.

– Tātad jāmeklē aizstāvība tiesā?

– Nē, tas ir dārgs un ilgs process. Daudz vienkāršāk un lētāk būtu dzīvokļu īpašniekiem sapulcēties, pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības un apstiprināt taisnīgāku aprēķinu metodiku. Ja arī tas šķiet sarežģīti, tad iesaku norakstīt ūdens patēriņa skaitītāju nākamās verificācijas termiņus un ievērot tos. Tad nebūs arī sodu. **K**

VESELĪBAS CENTRĀ
Rīga,
Lāčplēša iela 24,
korp. B
IZNOMĀ TELPAS
Tālrunis:
29720081

ZENNER®
VĀCIJA
www.spsune.lv
Pārdodam un uzstādām
ŪDENS, SILTUMA SKAITĪTĀJUS
darbas pieredze no 1991. gada

- metroloģiskā pārbaude, mazgāšana un tīrīšana
- maiņa pret pārbaudītajiem • remonts un regulēšana

PĀRDODAM un MONTĒJAM vācu radiatorus

Ekskluzīvais izplatītājs Latvijā –
firma SIA SPS-UNE. Lic. № 2258-R
Rīga, Jūrmalas gatve 90, 125. birojs
Tālr.: **67418824, 67427709, 67112446**, e-mail: spsune@inbox.lv

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas
portāls
www.RigAA.lv
Visi par māju apsaimniekošanu
Gaidam Jūsu jautājumus uz e-pastu info@rigaa.lv

MĀJOKĻI TRŪCĪGAJIEM

Vidusmēra Latvijas iedzīvotājam 25–30 gadus jāatdod 40% algas, lai nopirktu dzīvokli



Latvijas iedzīvotājs no vidējās mēneša neto darba samaksas šā gada sākumā varēja iegādāties tikai sērijveida dzīvokli Rīgas mikrorajonā, bet miteklim Rīgas centrā vai arī jaunajos projektos ar šādiem ienākumiem nepietiktu, secinājusi Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija. Turklāt šādu mitekli iedzīvotājs var iegādāties tikai ar nosacījumu, ka kredītu apmaksā kopā ar dzīvesdraugu, ģimenei nav citu kredītsaistību un ir vismaz sešu tūkstošu eiro uzkrājums pirmās iemaksas veikšanai.

Saskaņā ar asociācijas datiem sērijveida dzīvokļa cena Rīgas mikrorajonos ir aptuveni 650 eiro par kvadrātmetru. Tādējādi kredītam 40 tūkstošu eiro apmērā uz desmit gadiem būtu nepieciešama pirmā iemaksa 15% jeb sešu tūkstošu eiro apmērā. Savukārt ikmēneša kredīta maksājums, piemēram, 35 tūkstošu eiro kredītam būtu 285 eiro jeb 56% no Latvijas iedzīvotāja vidējās neto darba samaksas mēnesī (50% rīdnieka ienākumu) jeb 28% no Latvijas vai 25% no rīdnieku ģimenes ienākumiem.

Tā kā finanšu eksperti neiesaka uzņemties kredītsaistības, kuras būtu lielākas par 40% no ģimenes ikmēneša ienākumiem, var secināt, ka šādu kredītu varētu uzņemties tikai ģimene kopā un tikai tad, ja tai nav citu kredītsaistību. Swedbank Privatpersonu finanšu institūta nule kā prezentētais Baltijas galvaspilsētu mājsaimniecību izdevumu pētījums rāda, ka pēc pamatvajadzību (pārtika, mājoklis un sabiedriskais transports) izdevumu segšanas pārējiem tēriņiem ģimenei Rīgā paliek 56% mājsaimniecības rīcībā esošo ienākumu, un, ja puse no

šī atlikuma jāatvēl kredīta nomaksai, citu vajadzību (apģērbs, izglītības izdevumi, kultūras un atpūtas pasākumi u.c.) apmaksā jau var būt problemātiska, nemaz nerunājot par tā saucamā „drošības spilvena” – uzkrājumu veidošanu.

Vēl mazāka ir iespēja, ka tāda ģimene varētu nopirkt jaunā projekta dzīvokli mikrorajonā (lētāko cenu tur ir 1200 eiro par kvadrātmetru). Piesakoties 79 tūkstošu eiro kredītam, mājsaimniecības rīcībā būtu jābūt visai prāviem uzkrājumiem – 12 tūkstošiem eiro pirmajai iemaksai, un tad, piemēram, ņemot 65 tūkstošu eiro kredītu, jāreķinās ar ikmēneša maksājumu 528 eiro apmērā, ko pat nesedz viena Latvijā strādājošā mēneša vidējā neto darba samaksa (rīdniekam pēc mēneša kredīta maksājuma no darba ienākumiem atliktu 47 eiro). Tie būtu jau 52% no Latvijas mājsaimniecības vai 46% no rīdnieku ģimenes kopējā ienākuma, kas neatbilst ģimenes labas finanšu pārvaldības principiem. Lai sakrātu 15% pirmo iemaksu jeb 12 tūkstošus eiro dzīvoklim jaunajā projektā, rīdniekam, kurš saņem vidējo

neto algu un katru mēnesi uzkrājumam novirza 30% savu ienākumu, būtu nepieciešami gandrīz seši gadi.

Nekustamo īpašumu eksperti informē, ka mājokļa vidējā cena Rīgā 2014. gadā bija 917 eiro par kvadrātmetru, bet vidējā hipotekārā kredīta summa – 44000 eiro. 2014. gadu noslēdzot, gandrīz puse pirkuma darījumu Rīgā notika ar dzīvokļiem platībā no 50 līdz 100 kvadrātmetriem.

Banku analītiķi, analizējot mājokļu pieejamību, secina, ka tā joprojām saglabājas augsta visās trijās Baltijas valstu galvaspilsētās un Rīgā ir visaugstākā. No tām mājsaimniecībām, kas pērn paņēmušas kredītu mājokļa iegādei, biežāk to ir darījuši iedzīvotāji 26 līdz 31 gadu vecumā ar neto ienākumiem 1000 līdz 1500 eiro mēnesī. Kredītņēmēji biežāk pirkusi tipveida dzīvokli. Teju trīs ceturtdaļas kredītņēmēju iegādājušies galvenokārt pirms 2000. gada celtus dzīvokļus. Jaunu dzīvokļu iegādes īpatsvars Latvijā pēdējā laikā bijis izteikti mazs, kas skaidrojams ar jaunu dzīvokļu samērā mazu piedāvājumu un salīdzinoši augstu cenu. **K**

IZNOMĀ BIROJA Telpas CENTRĀ

Lāčplēša iela 24, k. A

IZDEVĪGAS CENAS

Tālr.: 29720081

PIEJAMAS Telpas NO 10 LĪDZ 200 KV:M.



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

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 Mājokļu un vides departamentā Brīvības ielā 49/53

Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautāriet 16. jūnijā

VIP AUTOSKOLA
Auto vadīšanas māksla

Kategorijas
A B BE C CE D
95. KODS

t.67334440
www.vipautoskola.lv

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Apsaimniekojam mājas, kurām ir biedrības vai pilnvarotās personas!

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

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

SALABOJA SOLIŅU, IERĪKOJA ŽOGU

Ko darīt, lai pagalmā skanētu bērnu smieklī, nevis narkomānu lamāšanās?

A. ŠEVČENKO

Gudri cilvēki saka, ka nav ļauna bez laba. To var attiecināt uz māju Kurzemes prospektā 24. Pirms kāda laika šā piecstāvu nama pārvaldnieks pieteica maksātspēju un nepārskaitīja adresātam iedzīvotāju par siltumu samaksāto naudu. Dzīvokļu īpašnieki atklāja, ka viņi ir līdz ausīm parādos: uzņēmums Rīgas siltums mājai izrakstīja 17 000 eiro lielu rēķinu. Taču nelaime palīdzēja cilvēkiem sasparoties, un tagad viņi ne tikai gandrīz nokārtojuši parādu, bet arī sakārtojuši teritoriju un uzlikuši žogu ap māju.

Ne vienas vien daudzdzīvokļu mājas iemītnieku sapnis ir pašiem sava norobežota teritorija, taču reti kurš zina, no kuras puses žoga ierīkošanai ķerties klāt. Mājai Kurzemes prospektā laimējās dubulti: tur ir ne tikai plašs pagalmi bez servitūta ceļiem, bet arī atradās dzīvokļu īpašnieki, kas bija gatavi nodarboties ar nožogojuma ierīkošanas projektu.

Ar nolaistības zīmogu

103. sērijas piecstāvu nams Kurzemes prospektā būvēts 1973. gadā.

– Māju būvēja Popova radiatorūpniecība saviem darbiniekiem, – stāsta kāpņutelpas vecākā Anna Drozda, kura savulaik viena no pirmajām svinēja jurgus Kurzemes prospektā 24. – Kad saņēmām dzīvokli, tur nebija ne lāga špaktelējuma, ne krāsojuma, visu nācās darīt pašiem. Bet „kārbā” uzbūvēta labi. Piemēram, mums ir monolīts fundaments, tā ka māja var pārciest jebkādas dabas kataklizmas.

Vēl viena „popovenes” māju Kurzemes prospektā priekšrocība ir plašie pagalmi, kas tika apzāļoti pēc speciāla projekta.

– Mums te ir balto un rozā ziedu kastaņas, brīnumainas priedes, kādas pat botāniskajā dārzā nevar redzēt, – ar lepmumu stāsta mājas iedzīvotāji.

Vēl pirms trīsdesmit gadiem vecākiem cilvēkiem patika pasēdēt uz soliņiem jaukā pagalmā, jaunieši ņēmās pa sporta laukumu, bērni šūpojās šūpolēs. Bet ar laiku pagalmi kļuva tukši. Vispirms kāds salauza soliņus, pēc tam arī uz šūpolēm bija bail skatīties, tikai ziedošās kastaņas, par spīti visam, pavasaros vēl priecēja skatītienu.

Māju „sodija” ar 17 tūkstošiem eiro

– Tai laikā māju apsaimniekoja komercuzņēmums *Laf nami*, – stāsta Anna. – Es mudināju kaimiņus mainīt apsaimniekotāju, jo mūsējais neko nedarīja, pa visu laiku tikai vienreiz smilšu kastē smiltis iebēra. Sarēķināju, ka ar saimniecisku pārvaldību mūsu māja katru gadu varētu iekrāt 10–12 tūkstošus latu remontam. Diemžēl cilvēki nebija pietiekami izlēmīgi. Ne ar ko labu tas nebeidzās: mēs sagaidījām, ka kompānija *Laf nami* piesaka maksātspēju un palikām bez vainas vainīgie – ar lielu parādu par siltumu.

Narkomāni piekāva sētnieci

Šajā kritiskajā brīdī iedzīvotāji mājas pārvaldišanu uzticēja uzņēmumam Rīgas namu apsaimniekotājs. Parāda kārtošana sāka virzīties uz priekšu, bet līdz pagalmam rokas nesniedzās. Žogu ierīkot iedzīvotāji izlēma tikai pagājušajā pavasarī, kad notika nelaime.

– Blakus mājai atrodas Supernetto veikals, tur jaunieši piestaigāja pēc dzeramā, – stāsta Anna, – bet atpakaļceļā bieži vien iegriezās mūsu pagalmā pasēdēt. Būtu jau labi, ja tikai pasēdētu, bet viņi te visu piemēloja, mājas durvis aprakstīja.

Reiz tādi trokšņaini kompānijai piegāja sētniece un aizrādīja: „Puiši, netrokšņojiet, citādi policiju izsauksu.” Bet puiši par atbildi sāka sievieti sist, viens atvēziena ar kāju iespēra pa galvu, otrs spēcīgi pagrūda.

– Piesteidzās viena kaimiņiene un arī dabūja ar kāju pa galvu, – atceras

kāpņutelpas vecākā. – Mani tas pamatīgi sanikvoja. Kas mēs esam, aitu bars, vai? Policija neliešus aizturēja, ierosināja kriminālietu, bet mēs tā arī neuzzinājām, kas notika tālāk. Bet mūsu sētniece, sieviete gados, četras nedēļas nogulēja slimā. Kur tādi ļaundari rodas?... Policisti paskaidroja – tie esot narkomāni.

Par žogu balsoja vairākums

Pēc notikušā Kurzemes prospekta 24. un 22. nama iedzīvotāji nolēma, ka laiks pagalmu nožogot. Kas tad tur īsti notiek? Jaunieši zem logiem dzer, bet māmiņas ar bērniem pat baidās iziet!

– Vispirms sarīkojām balsošanu. Mūsu mājā par žogu balsoja 87% dzīvokļu īpašnieku, kaimiņmājā arī vairāk nekā puse. Nolēmām, ka par šo darbu maksāsim atsevišķi, maksu sadalīsim dzīvokļiem. Vidēji katram saimniekam iznāca maksāt pa 50 eiro, – saka Anna.

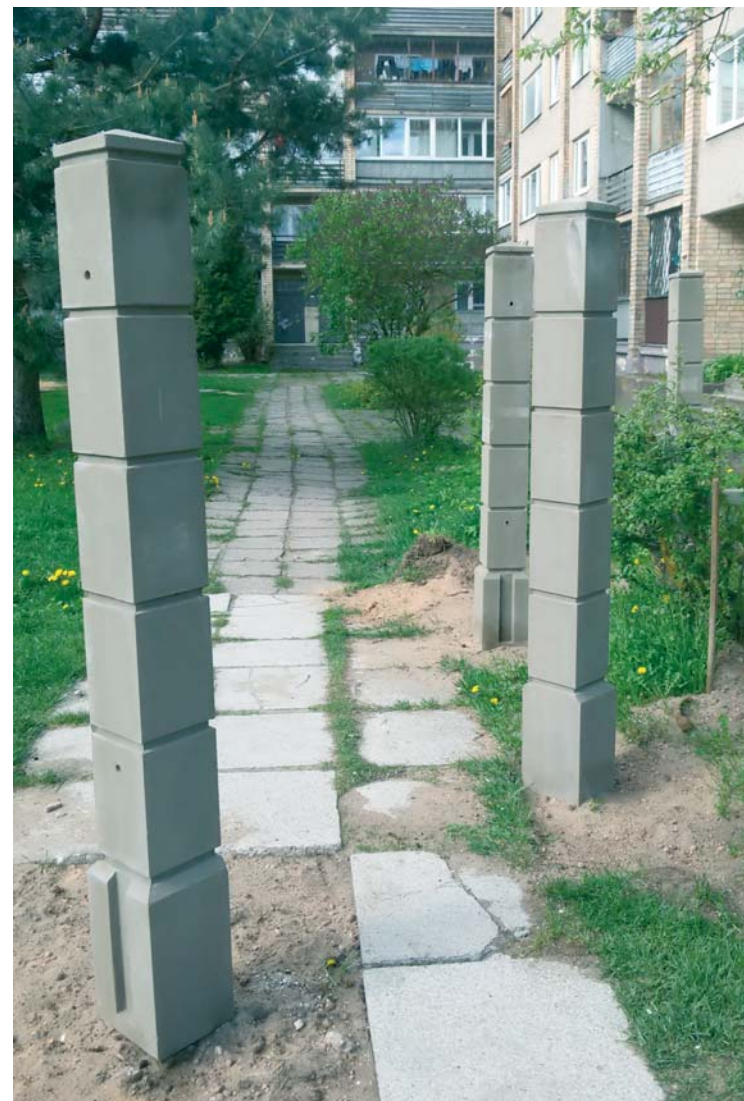
„Būvvaldē strādā laipni ļaudis!”

Ar kopsapulces protokolu Anna devās uz Privatizācijas aģentūru, lai noskaidrotu, kam pieder pagalmi. Izrādījās, ka visa zeme pēc plāniem ir pašu mājas iedzīvotāju īpašums. („Mēs pat nebijām iedomājušies, ka esam tik bagāti,” tagad saka Anna. „Bijām pieraduši domāt, ka mums pieder tikai zeme zem mājas. Bet izrādījās, ka mēs esam lieli zemes īpašnieki!”)

Pārliecinājusies, ka iedzīvotājiem ir tiesības pašiem izrīkoties ar savu pagalmu, Anna devās uz Rīgas pilsētas būvvaldi, kur saņēma žoga uzstādīšanas tehnisko uzdevumu. Tagad viņa saka, ka bija rēķinājusies ar garu birokrātisku vilcināšanos, bet būvvaldē viss notika bez liekas kavēšanās:

– Tur strādā laipni cilvēki, paldies viņiem, ka visu tik saprotami izskaidroja!

Pēc tam Annai mājas iedzīvotāju uzdevumā nācās sameklēt arhitektu, kurš izstrādāja žoga projektu un saskaņoja visus dokumentus. Tiesa, papildu sarežģījumi radās ar pārseguma demontāžu starp abām ēkām (tās vietā nākotnē būs vērti operatīvā transporta caurbraukšanai). Izrādījās, ka arī demontāžai vajā-



CITĀTS

„Bet vispār visa labiekārtošana sākās ar soliņa atjaunošanu. Mēs ar vīru parastā būvmateriālu veikalā noskatījām 9,5 cm platus un 4,5 cm biezus dēļus. Uzklāsim manus gudros padomus, vīrs tos sazāģēja un sanagloja jaunu solu. Tam bija vajadzīgi tikai pieci dēļi un prasmīgas rokas. Dēļi maksāja 28 eiro. Plus vēl es nedaudz patērējos par krāsu. Toties tagad mūsu cilvēkiem ir, kur pasēdēt un apspriest turpmākos mājas labiekārtošanas plānus!”
Anna Drozda

dzīgs projekts, bet paši darbi izmaksā gandrīz tikpat, cik žoga uzstādīšana. Tomēr aktivistiem izdevās atrast celtņiekus, kuri bija ar mieru salīdzinoši lēti novākt paneli un pie viena arī apcirpa krūmus pagalmā.

Namu pārvalde sagādāja melnzemi

– Viss projekts kopā ar arhitekta pakalpojumiem iedzīvotājiem maksāja 4500 eiro, – stāsta Anna. – Tagad plānojam atvērt otrās izejas no kāpņu telpām, lai cilvēki tieši no kāpnēm varētu nokļūt pagalmā. Kaimiņi, kuriem tas būs vajadzīgs, varēs pasūtīt vārtnu atslēgas. Bet nākotnē, kad te pavisam vairs nebūs nejašu garāmgājēju, grībam ielikt bruģi un apmest cokolu.

Pēdējās talkas laikā iedzīvotāji veica nelielu varoņdarbu – beidzot izraka no zemes visus dzelžus, kas tur bija palikuši no mājas būvniecības laikiem. Vīri krita azartā un no jauna uzrakņāja bijušo sporta laukumu, namu pārvalde atveda vairākus kilogramus sēklu. Pēc mēneša bērni jau varēs basām kājām skraidīt pa zālīti.

– Jā, par bērniem, – teic Anna. – Kad es biju jauna, pa pagalmu skraidīja daudz mazuļu. Pēc tam bērni pazuda. Mēs jau sākām domāt, ka mājā viņu vispār nav. Bet vajadzēja tikai salabot šūpoles un nolikt soliņu, kā sāka parādīties arī bērni. Tagad mūsu mērķis ir panākt, lai pagalmā skanētu bērnu smieklī, nevis narkomānu lamāšanās. **K**

PILNVARA: APSTIPRINĀT VAI NEAPSTIPRINĀT?

Dzīvokļa īpašnieks savas balsstiesības kopsapulcē var brīvi nodot citai personai! Taču te gadās arī zemūdens akmeņi...

Ilona MILLERE

Iedzīvotāji, kas rosīgi labiekārto savas daudzdzīvokļu mājas, labi zina, ka visa vara mājā pieder īpašnieku kopībai. Ja vairāk nekā puse dzīvokļu saimnieku nobalsojusi par remontu, tas nekur nepaliks! Bet, ja vairākumam viss ir vienalga, tad jumts turpinās tecēt un ārdurvis sitīsies ciet ar lielu troksni. Tātad cilvēkiem jābūt vienotiem un jāizrāda iniciatīva. Taču izrādās, ka pat draudzīgiem kaimiņiem sarīkot balsošanu nav nemaz tik vienkārši.

„Normas ir neskaidras vai nedarbojas!”

Īpašnieku biedrības Vidzemes aleja 7 pārstāve Svetlana Ļisivņenko stāsta, kādas grūtības sagādā remonta ieceru apspriešana ar kaimiņiem:

– Mūsu mājā jau sen pastāv īpašnieku biedrība, un mēs šajā laikā esam sapratuši, cik svarīgi ir pieņemt lēmumus īpašnieku kopsapulcē. Pēdējos gados tādā veidā esam paveikuši ļoti daudz remontdarbu. Iedzīvotāji balsoja par jaunām durvīm, par kosmētisko remontu un tā tālāk, kopīgi lēma, kā samaksāt par šiem uzlabojumiem, un SIA Rīgas namu pārvaldnieks īstenoja visas mūsu ieceres.

Taču aizvien biežāk un biežāk balsošanas organizēšana par mājā veicamajiem darbiem mums sagādā grūtības. Kāpēc? Tāpēc, ka dažas normas Dzīvokļa īpašuma likumā, kuras nosaka lēmumu pieņemšanas kārtību jebkurā mājā, ir ļoti neskaidri izteiktas, bet ar dažām normām, kas formulētas skaidri un saprotami, ir cita nelaime: par šo normu neievērošanu nav paredzēti nekādi sodi, tāpēc arī tās nedarbojas!

Īpašnieka PIENĀKUMS ir piedalīties

– Pirmās grūtības, ar ko saskaras aktīvistu daudzās lielajās mājās, rada tas, ka nav reālu saimnieku, – saka Svetlana Ļisivņenko. – Dzīvokļa īpašuma likums nosaka, ka katra dzīvokļa īpašnieka PIENĀKUMS ir piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, uzturēšanā un ekspluatācijā, kā arī norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu. Ļoti daudzi dzīvokļu īpašnieki šo normu nepilda.

Par piemēru minēšu mūsu 71 dzīvokļa māju. Šobrīd situācija ir tāda, ka trešā daļa mājā dzīvojošo ir īrnieki.

Īstie saimnieki dzīvo vai nu citviet tepat Latvijā, vai arī devušies uz ārzemēm un kļuvuši nenasiedzami. Viņi nepiedalās kopsapulcēs, nebalso par uzlabojumiem un nav arī pilnvarojuši dzīvokļu īrniekus to darīt.

Nav pat vajadzīgs notariāls apstiprinājums

– Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu dzīvokļa īpašniekam ir tiesības pilnvarot jebkuru citu personu pārstāvēt viņa intereses dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs, balsošanās utt. Šai nolūkā vai nu jāparedz attiecīgs punkts īres līgumā, vai arī jānoformē par to rakstveida pilnvarojums.

Svarīgi ir saprast, ka likums ļauj dzīvokļu īpašniekiem savu interešu pārstāvēšanai izrakstīt vienkāršu pilnvaru, kas nav jāapstiprina pie notāra. Nekur citur kā vienīgi mājas kopsapulcēs pilnvarotā persona šādu pilnvaru izmantot nevar, tātad dzīvokļa īpašniekam tā nekādas draudus nerada.

Īpašniekiem nospļauties?

– Neraugoties uz visnotaļ vienkāršo pilnvaru nodošanas procedūru, daudzi dzīvokļu īpašnieki pamet māju, pamet Rīgu un pat valsti, neatstājot savu pārstāvi, kurš varētu rūpēties par mājokli un piedalīties dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs.

Ja runa būtu par vienu diviem dzīvokļiem palielā mājā, to vēl varētu pieciest, bet mūsu mājā 30–35% iemītnieku ir īrnieki! Tas nozīmē, ka balsošanas laikā aptuveni trešā daļa dzīvokļu „izkrit” no lēmumu pieņemšanas procesa.

Ar izstieptu roku pēc... parakstiem

– Kad mēs nodibinājām īpašnieku biedrību un pārņēmām no pašvaldības

mājas pārvaldīšanas tiesības, mums radās neskaitāmi jautājumi, kurus iespējams atrisināt tikai visiem kopā. Likums nosaka, ka jebkura tāda jautājuma izlemšanai nepieciešams, lai „par” nobalso vairāk nekā puse dzīvokļu ĪPAŠNIEKU vai viņu pilnvaroto pārstāvju. Bet dažos jautājumos lēmumus var pieņemt tikai ar divu trešdaļu vai simtprocentīgi visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanu.

Mēs vairākas reizes rīkojām kopsapulces, līdz kļuva skaidrs, ka neizdosis savākt vajadzīgo balsu skaitu ne „par”, ne „pret” konkrētiem lēmumiem. Lai vienkāršotu procesu, likām lietā Dzīvokļa īpašuma likuma normu, ka dzīvokļu īpašnieku kopība lēmumus var pieņemt rakstiskas aptaujas veidā, nesasaucot kopsapulci. Sagatavojām aptaujas lapas un sākām apstaigāt dzīvokļus. Tas bija ļoti nogurdinoši un pazemojoši. Cilvēki ātri pierod, ka mājas valdei no viņiem kaut kas vajadzīgs, un mēs jau uz sliekšņa tikām sagaidīti ar vārdiem: „Mums nav laika!... Kāpēc atkal esat atnākuši? Mums neko nevajag!...” Valdē vairākkārt nomainījās cilvēki, jo bija grūti pārdzīvot tādu attieksmi.

Pilnvaras bez kontroles

– Meklējami iespēju savākt kvorumu, mēs drīz vien atklājām tādu nepatīkamu parādību kā pilnvaru viltošana. Likumā nav teikts, ka pilnvarai jābūt notariāli apstiprinātai, un tas paver interpretācijas iespējas. Rīgas domē, piemēram, dažādi konsultanti sniedz gluži pretējus skaidrojumus: viens saka, ka jebkura pilnvara ir jāapstiprina, otrs, ka notariāls apstiprinājums nav vajadzīgs.

Mums ir bijušas dažādas situācijas. Piemēram, kāds cilvēks mājā savu radnieku dzīvoklī. Pašu saimnieku nekad neesam redzējuši. Un tad šis cilvēks atnes dzīvokļa īpašnieka izrakstītu pilnvaru: es, tāds un tāds, pilnvaroju tādu un tādu pārstāvēt manas intereses mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumos. Kā pārliecināties, ka pilnvara ir īsta?

Sākumā pieņēmām visas pilnvaras, bet pēc tam atklājās, ka cilvēks, kuru dzīvokļa īpašnieks bija pilnvarojis pārstāvēt viņa intereses, nodevis pilnvaras nākamajai

personai – kaimiņam. Labi, bijām ar mieru ņemt vērā pat tādu pilnvaru, bet tad konstatējām, ka abi papīri rakstīti vienādā rokrakstā, tātad visistākais viltojums!

Ierocis agresīvā mazākuma rokās

– Skumji, bet ar tamlīdzīgām blēdībām parasti nodarbojas cilvēki, kuri paši radoši neiesaistās mājas uzturēšanā un tik vien spēj kā paust neapmierinātību ar īstajiem aktīvistiem. Tādi cilvēki savāc vienaldzīgo vai prombūtnē esošo īpašnieku pilnvaras un tādējādi akumulē pietiekami daudz balsu, lai traucētu konstruktīvu darbu mājā. Mūsu mājā, piemēram, agresīvo mazākumu, kas ieilgst pret jebkādiem uzlabojumiem, veido tikai pieci cilvēki, bet viņi mulsina un kūda vienaldzīgos. Mēs, protams, turpinām strādāt, bet virzīt pozitīvas idejas kļūst aizvien grūtāk.

Ko darīt?

– Dzīve rāda, ka apstiprināt pilnvaru pie notāra iedzīvotājiem patiešām ir pagrūti un padārgi, bet arī dokumentu nekontrolēta izrakstīšana nekādu labumu nedod. Mēs varam tikai ieteikt likumdevējiem un valdībai izdarīt grozījumus Ministru kabineta noteikumos un Dzīvokļa īpašuma likumā, nosakot, ka tamlīdzīgas pilnvaras ir spēkā tikai tad, ja tās apstiprinājusi mājas valde vai pārvaldnieks. Īpašnieka balss nodošanai jābūt likumīgai un kontrolējamai. Mēs savus priekšlikumus nosūtījām Eko-

nomikas ministrijai, bet atbildi neesam saņēmuši, lai gan jau pagājuši vairāk nekā trīs mēneši.

Atbild ekonomikas ministrija

Pēc mūsu lūguma biedrības Vidzemes aleja 7 iniciatīvu komentē Ekonomikas ministrijas Būvniecības un mājokļu politikas departamenta mājokļu politikas nodaļas vadītājs Mārtiņš Auders.

– Mēs uzskatām, ka nav vajadzības mainīt Dzīvokļa īpašuma likumā noteikto pilnvaru izsniegšanas kārtību. Ja likumdevēji pieprasītu notariālu apstiprinājumu šāda dokumenta parakstiem, tas iedzīvotājiem radītu papildu izdevumus. Piedevām šāda kārtība samazinātu to dzīvokļu īpašnieku skaitu, kuri piedalās kopsapulcēs vai balsošanā (piemēram, ja cilvēks aizbraucis uz ārzemēm un atstājis Latvijā savu pārstāvi).

– Bet vai nebūtu iespējams pilnvaru apstiprināšanu uzticēt pārvaldniekam?

– Nē, parakstu apliecināšanu nevar uzticēt citai privātpersonai (biedrības valdes locekļiem vai pārvaldniekam). Atšķirībā no notāriem, kuri ir piederīgi tiesu sistēmai, privātpersonām nav tiesību apstiprināt dokumentus.

– Bet ko tad, ja pārvaldniekam vai biedrības valdei tiek uzrādīta viltota pilnvara?

– Ja rodas tādas aizdomas, pārvaldniekam vai īpašnieku biedrības pārstāvim jāvērsas policijā ar attiecīgu iesniegumu. Krimināllikums paredz sodu par dokumentu viltošanu. **K**



CIK MAKSĀJA ZIEMA?

AS Rīgas siltums šoziem pārdeva rīdziniekiem vairāk siltuma nekā pagājušajā gadā! Apkures sezona skaitļos un faktos



Marina MATRONINA

Aizvadītā ziema bija mērena, un tas dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem sagādāja zināmu atvieglojumu: cilvēki nesala, pat ja pēc iepriekšējo gadu pieredzes bija baidījušies, ka apkure varētu būt nepietiekama. Taču nepiepildījās arī cerība ietaupīt uz apkures rēķina: izrādās, ka uzņēmums Rīgas siltums šoziem piegādājis rīdziniekiem vairāk siltumenerģijas nekā 2013./2014. gada ziemā. Līdz ar to arī maksa bijusi lielāka – kopumā par 3,3 miljoniem eiro. Mēs paaugstināmies, kā norisējusi apkures sezona.

Līdz normatīvam nespēj

AS Rīgas siltums vadītājs Normunds Talcis stāsta, ka aizvadītā apkures sezona uzņēmumam bijusi deviņpadsmitā:

– Centralizēto siltumapgādes sistēmu Rīgā izveidoja piecdesmito gadu beigās, kad tika uzcelta TEC-1 un izbūvētas pirmās siltumtrases, bet mūsu uzņēmums ir siltumenerģijas piegādātājs tikai deviņpadsmit gadus.

– **Ar ko iezīmējās aizvadītā apkures sezona?**

– To raksturo divi svarīgi skaitļi. Pirmkārt, apkure mājām tika nodrošināta 207 dienas. Tā bija otra garākā apkures sezona mūsu vēsturē (garākā ilga 210 dienas). Zinātnieki uzskata, ka mūsu platuma grādos apkures sezonai jābūt 203 dienas garai. Otrkārt, āra gaisa normatīvā vidējā temperatūra no oktobra līdz aprīlim Rīgā ir nulle grādu, bet šī ziema bija ievērojami siltāka – vidējā temperatūra bija +3,1 grāds.

– **Tad jau jums vajadzēja pārdot rīdziniekiem mazāk siltuma nekā parasti!**

– Plānojot budžetu, mēs tiešām par pamatu ņemam āra gaisa nulles temperatūru, un nu jau ir

skaidrs, ka budžets nav izpildīts, kas nenovēršami ietekmēs gada rezultātus. Un tomēr šī sezona mums kā siltumenerģijas piegādātājam bija veiksmīgāka nekā iepriekšējā, kad āra gaisa vidējā temperatūra bija +3,4 grādi. 2013./2014. gada ziema bija pati siltākā visā AS Rīgas siltums darbības laikā.

Viens otrs turpina sildīties

– **Kad apkures sezona skaitās pabeigta?**

– Tad, kad apkure atslēgta vairāk nekā 50% lietotāju. Bet maija sākumā siltumu vēl turpināja saņemt aptuveni 24% mūsu klientu. Viņi izmantoja jauno siltummezglu piedāvāto iespēju ieslēgt apkuri tikai tad, kad āra gaisa temperatūra noslīd zem normatīvās.

– **Tagad par skaitļiem. Cik daudz siltumenerģijas jūs pārdevāt rīdziniekiem?**

– Šajā sezonā pārdevām 2,4 miljonus megavatstundu, tātad nedaudz vairāk nekā iepriekšējā. Salīdzinājumam: ja āra gaisa temperatūra būtu tuva normatīvajai nullei, Rīgas siltums varētu pārdot patērētājiem gandrīz 3 miljonus megavatstundu. Daļu siltuma pārdodam arī vasarā ūdens uzsildīšanai, tāpēc kopējā realizācija 2015. gadā būs labāka nekā gadu iepriekš.

Cik pazūd pa ceļam?

– Daudzi uzskata, ka par siltumu maksājam tik dārgi tāpēc, ka daļa no tā pazūd siltumtīklos pa ceļam pie patērētājiem. Ko jūs darāt, lai samazinātu siltuma zudumus?

– Tiek prognozēts, ka šogad siltumtīklos zudumā ies 400 000 megavatstundu. Ja runājam tikai par apkures sezonu, izrādās, ka siltumtīklos esam pazaudējuši par 16 000 megavatstundu mazāk nekā iepriekšējā sezonā, lai gan patērētājiem piegādājām par 100 000 megavatstundu vairāk!

– **Ko tas nozīmē absolūtos skaitļos?**

– To, ka siltuma zudumi šobrīd veido tikai 13% no patērētājiem kopumā pārdotā siltumenerģijas apjoma. 1996./1997. gada sezonā, piemēram, siltumenerģijas zudumi sasniedza 25%.

– **Un kā būtu iespējams ietaupīt šos 400 000 megavatstundu?**

– Lai taupītu siltumu un iedzīvotāju naudu, mēs rekonstruējam siltumtīklus. Pavisam Rīgā ir aptuveni 800 kilometru siltummagistrāļu, no kurām 683 kilometri pieder uzņēmumam Rīgas siltums. Mēs ieguldām līdzekļus šo tīklu modernizācijā un esam jau nomainījuši 56% jeb 381 kilometru. Bet mūs ļoti satrauc lietotāju īpašumā esošie siltumtīkli, ko izmanto mūsu siltuma padevei, un tie ir 117 kilometri komunikāciju, kuras šobrīd netiek atjaunotas. Tur arī rodas siltuma zudumi un aukstā laikā ir iespējamas avārijas.

Uzmanību, rekonstrukcija!

– **Pieņemsim, ka privāto siltumtīklu stāvokli jūs ietekmēt nevarat, bet vai turpināsit rekonstruēt savas magistrāles?**

– Jā, esam paredzējuši šovasar nomainīt siltumtrases 10 kilometru garumā un plānojam tā-

dējādi jau nākamajā apkures sezonā ietaupīt līdz 11 000 megavatstundu siltumenerģijas. Lielākie darbi notiks:

- Juglas ielas posmā no Kvēles ielas līdz Malienas ielai (tur siltumtrase iet pa ielas vidu, tāpēc gaidāmi satiksmes ierobežojumi un transporta sastrēgumi);
- no Bultu ielas līdz Aviācijas ielai (nelielas ieliņas, kur īpašas satiksmes problēmas nav gaidāmas);
- Maskavas ielā no 264. nama līdz Eglaines ielai (siltumtrase atrodas zaļajā zonā, tāpēc satiksmes ierobežojumi iespējami tikai vienā Maskavas ielas joslā);
- Trijādības ielā no Raņķa dambja līdz Kuģu ielai (iela ir ļoti šaura, siltumtrase atrodas zem brauktuves, tāpēc gaidāmi lieli transporta sastrēgumi).

– **Enerģētikas likums ļauj īpašniekiem visu māju atslēgt no centrālās apkures. Vai no jums aiziet daudzi klienti?**

– Klāt nāk vairāk nekā aiziet. Gatavojamies šogad AS Rīgas siltums tiem pieslēgt jaunas mājas un birojus, kas patērēs aptuveni 25 megavatstundas siltumenerģijas. Savukārt no mums aizgājuši klienti, kas patērēja tikai 6 megavatstundas. Parasti tās ir mājas, kurās sāka rekonstrukcija, tukšas ēkas, kā arī dzīvojamie nami, kuru īpašnieki kopīgi nolēmuši pāriet uz alternatīvu apkuri.

Notiks remonts arī mājās

– **Palikušas 150 dienas līdz nākamās apkures sezonas sākumam. Ko Rīgas siltums dara, kamēr mūsu radiatoru ir atslēgti?**

– Priekšā vērienīga gatavošanās nākamajai apkures sezonai. Šai nolūkā mēs veicam darbus gan savās siltumcentrālēs, gan to māju siltummezglos, kuras mums uzticējušas iekšējo siltumtīklu tehnisko apkopi.

– **Vai daudz ir tādu māju?**

– Vairāk nekā 3800! To māju iedzīvotāji, kuru siltumtīklus mēs apkalpojam, mūsu mājas lapā www.rs.lv var aplūkot iedzīvotāju remonta darbu sarakstus. Šai nolūkā tikai jāievada sava adrese. Tiesa, mēs nevaram informēt klientus par īslaicīgiem remontdarbiem, ko īsteno pārvaldnieks vai paši iedzīvotāji (piemēram, par radiatoru nomaiņu).

– **Kādi uzdevumi vēl jums paredzēti vasarai?**

– Tā kā vēl neesam modernizējuši visus Rīgas magistrālos siltumtīklus, vasarā mums nākas veikt hidrauliskās pārbaudes, kas palīdz atklāt vājās vietas mūsu komunikācijās. Te, lūk, 2015. gada pavasarā un vasarā lielāko pārbaudzu saraksts:

- SC „Daugavgrīva” – 26.05.2015
- SC „Ziepniekkalns” – 02.06.2015
- SC „Imanta” – 16.06.2015
- TEC-1 un TEC-2 – 30.06.2015
- SC „Vecmīlgrāvis” – 27.07.2015

„Zaļā” enerģija notur tarifu

– **Pirms dažiem gadiem jūs sākat siltumenerģijas ražošanai izmantot atjaunojamus resursus. Vai tas ir attaisnojies?**

Cik daudz siltuma pārdots rīdziniekiem? (tūkst. megavatstundu)

2010/2011	2898
2011/2012	2635
2012/2013	2833
2013/2014	2378
2014/2015	2470

– Tas ir palīdzējis pazemināt tarifu. Par kurināmo izmantojot skaidas, šobrīd ražojam 58,5 megavatus siltumenerģijas, kas ir aptuveni 7,7% no kopējā daudzuma. Patlaban plānojam jaunus darbus, kas mums palīdzēs ražot vairāk „zaļā” siltuma un pašiem savas elektrības.

Eksperiments Ulbrokas ielā

– Pagājušajā gadā jūs solījāt realizēt alokatoru (siltuma maksas sadalītāju) uzstādīšanas pilotprojektu. Ko varat teikt par šo eksperimentu?

– Mēs sekmīgi pabeidzām alokatoru uzstādīšanas pilotprojektu Ulbrokas ielā 13, korpuss 5. Darījām to, lai palīdzētu patērētājiem racionālāk izmantot mūsu produktu.

– Laikam jau tas īsti nav uzņēmuma Rīgas siltums darbs, vai ne?

– Kāpēc gan? 1996. gadā, kad nodibināja AS Rīgas siltums, galvaspilsētā sākās siltummezglu modernizācijas programma. Mēs aktīvi iesaistī-

jāmies šajā procesā, un tagad ar mūsu līdzdalību Rīgā modernizēti 99,9% siltummezglu (pagaidām rekonstrukcija nav skārusi tikai 16 agregātus). Pateicoties tam, iespējams regulēt katras mājas apkures temperatūru. Bet nu mēs ejam tālāk – no siltuma padeves regulēšanas pagrabā pārejām uz regulēšanu pašos dzīvokļos.

504 alokatori

– Tātad jūs ticat alokatoriem?

– Mēs ticam risinājumiem, kas palīdz cilvēkiem pašiem noteikt mājoklī nepieciešamo temperatūru un ietaupīt naudu par pakalpojumu. Pagājušajā gadā mēs uzstādījām alokatorus mājā Ulbrokas ielā, kas uzbūvēta dzīvokļu rindā reģistrēto iedzīvotāju vajadzībām un pieder Rīgas pašvaldībai. Māja ir jauna un silta, pagājušajā gadā iedzīvotāji par apkuri maksāja vidēji 0,53 eiro par dzīvojamās platības kvadrātmetru. Ulbrokas ielā ir trīs pilnīgi vienādas daudzstāvu mājas, mēs viegli varējām salīdzināt, cik daudz siltuma iedzīvotāji patērē mājā, kur uzstādīti alokatori, un cik kaimiņu mājās, kur šādu patērētās siltumenerģijas uzskaites ierīču nav.

Eksperimentālajā 168 dzīvokļu mājā uzstādījām 504 alokatorus. Mums laimējās, ka mājā jau sākotnēji bija uzstādīti radiatoru ar termoregulatoriem. Alokators tikai fiksē, cik daudz siltuma ir saņēmis katrs dzīvokļa radiators, bet istais ekonomijas nodrošināšanas instruments ir termoregulators, ar kuru dzīvokļa iemītņieki var noregulēt vēlamo radiatoru temperatūru. Ja cilvēks vēlas lielāku siltumu un spēj par to samaksāt, viņš var pilnībā atvērt termoregulatora vārstu. Ja nepatīk karstums vai gribas ietaupīt, vārstu var pievērt.

– Kā mainījās iedzīvotāju izdevumi par apkuri pēc alokatoru uzstādīšanas?

– Tā kā ziema bija silta, daudzi iedzīvotāji pilnībā noslēdza radiatorus un maksāja tikai par apkures kopējo komponenti (tiklā radušos siltuma zudumu kompensācija un maksa par koplietošanas telpu apkuri, kam ir mainīga likme atkarībā no āra gaisa temperatūras). Šādu dzīvokļu saimniekiem apkures maksa bija vidēji 0,27–0,36 eiro par kvadrātmetru. Tomēr lielākā daļa mājas iemītņieku dzīvokļos uzturēja mērenu siltumu un maksāja 0,36–0,66 eiro par kvadrātmetru. Bet bija arī ģimenes, kuras pat siltās dienās radiatorus turēja

maksimāli karstus, un tām rēķins varēja pieaugt līdz pat 1,13 eiro par dzīvojamās platības kvadrātmetru. Mūsu novērojumi liecina, ka šādi rīkojās daudzi sociālā dienesta klienti, kas saņem dzīvokļa pabalstus.

Maksimāla ekonomija – pirmajā gadā

– Kādi ir jūsu secinājumi?

– Pēc alokatoru uzstādīšanas kopējais siltuma patēriņš mājā samazinājās par aptuveni 20%. Prakse liecina, ka pirmajos gados pēc alokatoru uzstādīšanas daži dzīvokļi ļoti daudz taupa, bet pēc tam situācija izlīdzinās, ekonomija vairs nav tik acīmredzama. Turpmāk iedzīvotāji regulēšanu izmanto atkarībā no vēlamā komforta līmeņa un finansiālajām iespējām.

– Pieņemsim, ka es noslēdzu radiatoru, jo vēlos taupīt. Bet par kaut kādu daļu siltuma man tā vai tā nāksies maksāt?

– Apkures maksa sastāv no divām daļām – maksas par izlietotā siltuma daudzumu, ko fiksē alokators, un kopējās nemainīgās komponentes. Dažās mājās šo proporciju nosaka paši iedzīvotāji kā 50 pret 50, 60 pret 40 vai 70 pret 30. Te veidojas liela maksas starpība ģimenēm, kuras pilnībā noslēdza radiatorus, un ģimenēm, kuras vēlas ļoti siltu mājokli. Lai maksu sadalītu iespējami taisnīgi, mēs esam ieviesuši mainīgu proporciju, kas atkarīga no āra gaisa temperatūras.

Parāds – 5,5 miljoni eiro

AS Rīgas siltums komercdirektore Tatjana Kuļešova stāstīja par rīdzinieku parādiem par siltumu.

– Siltumenerģijas patēriņš aizvadītajā apkures sezonā bija par 4% lielāks nekā iepriekšējā gadā, – viņa sacīja. – Kopumā mēs izrakstījām rēķinus par 158 miljoniem eiro, un tas ir par 2% jeb 3,3 miljoniem vairāk nekā pirms gada. Visumā patērētāju maksāšanas disciplīna ir stabilizējusies. Diemžēl ziemas mēnešos parādi pieaug, bet cilvēki cenšas tos pakāpeniski dzēst līdz nākamās apkures sezonas sākumam.

– Vai rīdzinieku kopējais parāds ir liels?

– Šajā sezonā patērētāji iekrāja 5,5 miljonu eiro lielu parādu, samaksāti tika 96,2% rēķinu, un

tas ir nedaudz zem pērnā gada līmeņa. Taču jāsaprot, ka parāds ir dinamisks, tas katru dienu mainās. Liela nozīme ir brīvo dienu daudzumam. Maijā, piemēram, visa valsts piecas dienas atpūtās, un šajā laikā, protams, neviens nesteidzās uz banku samaksāt rēķinus.

Iedzīvotāji nedrīkst zaudēt kontroli

– Vai nemēdz gadīties, ka iedzīvotāji gan samaksā par saņemto siltumu, bet pārvaldnieki nepārskaita naudu uzņēmumam Rīgas siltums?

– Mēs pastāvīgi uzraugām parādus, sūtām brīdinājumus, sazvānāmies ar pārvaldniekiem. Lai negadītos tā, kā jūs sakāt, mēs jau daudzus gadus sniedzam ziņas par mājas un dzīvokļu īpašnieku kopējo parādu. Nevajag apvainoties par šīm vēstulēm! Mēs nepavisam nevēlamies aizskart cilvēkus, īpaši jau tos, kuri godprātīgi maksā par visiem pakalpojumiem. Vēstules sūtām, lai informētu mūsu klientus par situāciju un pamudinātu viņus rūpīgāk kontrolēt pārvaldnieku darbības. Un mēs esam pateicīgi pārvaldniekiem, kuri laikus samaksā par visu saņemto siltumenerģiju!

– Ko darīt, ja saņemta AS Rīgas siltums vēstule par mājas parādu? Vai cilvēkam, kurš visu samaksājis, būtu pamats uztraukties?

– Ja mājai ir parāds, visiem dzīvokļu īpašniekiem ir jāuztraucas un jāpieprasa no pārvaldnieka informācija, lai saprastu, kāpēc rēķins nav samaksāts. Iedzīvotāji nedrīkst zaudēt kontroli.

– Kādi jaunumi attiecībā uz siltumenerģijas tarifu gaidāmi?

– Iedzīvotājiem izrakstītie rēķini patiešām ir atkarīgi ne tikai no piegādātās siltumenerģijas daudzuma, bet arī siltumenerģijas tarifa, kurš savukārt par 82% ir atkarīgs no dabasgāzes cenas. Šobrīd gāzes cena krītas, tātad arī tarifs pazeminās. Salīdzinājumā ar 2013. gadu tas šobrīd ir par 4% zemāks. Maijā tarifs nemainīsies, tas būs tikpat zems kā martā un aprīlī (53,68 eiro par megavatstundu) un saskaņā ar AS Latvijas gāze prognozē jūlijā noslīdēs līdz 49,04 eiro pat megavatstundu. Vēl tikai atgādināšu, ka mūsu tarifs ir par 21% zemāks nekā Viļņā un par 14% zemāks salīdzinājumā ar Tallinu. **B**

Dati par piecām pēdējām apkures sezonām Rīgā

SEZONA		2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
SĀKUMS		12.10.2010	14.10.2011	12.10.2012	11.10.2013	06.10.2014
BEIGAS		21.04.2011	23.04.2012	23.04.2013	28.04.2014	30.04.2015
ILGUMS, DIENAS		192	193	194	200	207
MĒNEŠĀ VIDĒJĀ TEMPERATŪRA	OKTOBRIS	5,2	7,1	6,7	8,7	6,9
	NOVEMBRIS	3,3	5,1	4,7	5,3	3,1
	DECEMBRIS	-5,8	2,6	-3,9	2,7	-0,2
	JANVĀRIS	-2	-2,3	-5,3	-5,1	-0,1
	FEBRUĀRIS	-7	-7,6	-0,8	1,1	0,8
	MARTS	0,8	2	-3,8	4,7	4,6
	APRĪLIS	6,1	5,6	4,2	8,4	6,9
SEZONAS VIDĒJĀ TEMPERATŪRA		-0,4	1,4	-0,3	3,4	3,1

„MUMS LIEK PĀRMAKSĀT TŪKSTOŠUS EIRO!”

Cilvēki sūdzas, ka zemes īpašnieki izdomājuši, kā bez liekām rūpēm gūt maksimālu peļņu



Liene VARGA

Šķiet, daudzdzīvokļu mājām piesaistītās zemes īpašnieki atraduši veidu, kā iespējami vairāk nopelnīt uz iedzīvotāju rēķina. Viņi nesteidz dzīvokļu īpašniekiem piedāvāt zemes nomas līgumu, bet pēc dažiem gadiem uzreiz vērsās tiesā, pieprasot nomas maksu 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības par visiem iepriekšējiem gadiem! Tā zemes īpašnieki var no iedzīvotājiem saņemt maksimāli pieļaujamo nomas maksu un piedevām vēl uzveļ tiem visus tiesas izdevumus.

„Kā mēs kļuvām par parādniekiem?”

Tamlīdzīgā situācijā nonākuši mūsu lasītāji no mājas Struktoru ielā 15. Nelielā sešu dzīvokļu māja atrodas uz privātas zemes, un kopš 2011. gada iedzīvotājiem nav nomas līguma ar zemes īpašnieku.

– Pēdējos gados esam nomainījuši vairākus apsaimniekotājus. Pārvaldnieks, ar kuru sadarbojāmies 2011. gadā, parūpējās noslēgt nomas līgumu ar zemes īpašnieku, un mēs godīgi sa-

maksājām rēķinu, sanāca 300 latu katram dzīvoklim, – stāsta Gaļina. – Bet citi pārvaldnieki turpmāk saimnieku vairs nemeklēja, rēķinus mēs nesamērām un dzīvojām mierīgi.

Taču šķietamais miers izvērtās par īstu murgu.

Pie darba kērās maksātnešpējas administratori

Tā kā nomas līguma par 2010. gadu Struktoru ielas mājas iedzīvotājiem ne-

bija, viņi pret pašu gribu bija kļuvuši par parādniekiem.

– Tagad esam uzzinājuši, ka zemes īpašnieka pārstāvji vērsušies tiesā un pieprasa, lai mēs samaksājam milzu naudu par zemes nomu 2010. gadā, kā arī draud ar prasībām par laiku pēc 2011. gada! Vai tas ir taisnīgi, ja visā šajā laikā saimnieks ne pirksta nav pakustinājis, lai panāktu ar mums vienošanos? – sašutumu pauž mājas iedzīvotāji.

Nepatikami ir tas, ka dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši mājas pārvaldīša-

nas tiesības, tāpēc zemes saimniekam vajadzēja vērsties nevis pie iedzīvotājiem, bet gan pie pārvaldnieka, kurš cita starpā bija pilnvarots arī slēgt šādu līgumu. Taču kaut kādu iemeslu pēc puses tā arī nesatikās ne 2010., ne 2012. gadā, ne arī vēlāk.

Tagad zemes īpašnieks pieteicis maksātnešpēju, un pie darba ķērušies maksātnešpējas administratori, ar kuriem joki mazi. Viņi tad arī cenšas attiesāt no iedzīvotājiem tūkstošiem eiro, lai segtu maksātnešpējīgā īpašnieka parādus, un no sava neatkāpsies.

Saimnieks nepiekāpjas

Tagad par vēl u skaidrot, kas vainīgs pie tā, ka nav līguma, zemes īpašnieka pārstāvji tā vai tā pieprasis, lai norēķinās mājas iemītņieki.

– Mums nekad nav piedāvāts līgums, ar mums nekad nav apspriesta nomas maksa, – saka Gaļina, – bet tagad no mums grib dabūt lielāko iespējamu summu!

Atgādināsim, ka zemes nomas maksas lielums tiek noteikts pēc pušu vienošanās. Ja puses nevar vienoties, tad zemes īpašniekam saskaņā ar likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” ir tiesības vērsties tiesā un pieprasīt, lai līgums tiktu noslēgts piespiedu kārtā. Tādā gadījumā zemes nomas maksa tiek noteikta 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

– Tagad mēs paša zemes īpašnieka neizdarības dēļ pamatīgi pārmaksāsim, – uzskata Struktoru ielas 15. nama iemītņieki. – 2011. gadā, kad

pārvaldnieks tomēr parūpējās par līguma noslēgšanu, nomas maksa pēc vienošanās bija 4,9% no zemesgabala kadastrālās vērtības, bet tagad mums kā likuma pārkāpējiem izrakstīts rēķins par pilnu summu 6% apmērā no kadastrālās vērtības.

1000 eiro par neko

Ja iedzīvotāji tiesā zaudēs, viņiem nāksies maksāt ne tikai par zemes nomu, bet arī par advokāta un zemes īpašnieka pārstāvju pakalpojumiem, kā arī soda procentus.

– Lielisku biznesu izveidojuši šie cilvēki! – ar sašutumu saka Gaļina. – Mēs pārmaksājam aptuveni 1000 eiro par neko!

Diemžēl aizsargāties pret šādu patvaļu tikpat kā nav iespējams. Nomas līguma noslēgšana ir mājas un zemes īpašnieku abpusējs pienākums. Ja radies strīds par nomas attiecību esamību pagātnē, lietu izskata tiesā. Tieši tiesa izlemj, vai iedzīvotājiem ir jāmaksā zemes īpašniekam, kurš daudzus gadus par savu zemi nav licies ne zinis, un tieši par kādu laiku viņam pienākas nomas maksa.

Ko domā Augstākā tiesa?

Tamlīdzīgu lietu iztiesāšanā pieņemts atsaukties uz Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 25. februāra spriedumu lietā Nr. SKC-71, kurā teikts: „Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās

Ko domā pašvaldības namu pārvaldē?

Bieži vien dzīvokļu īpašnieki Rīgā uzskata, ka viņu mājai piesaistīts pārāk liels saimnieka zemes gabals. Situāciju komentē SIA Rīgas namu pārvaldnieks zemes nomas līgumu nodaļas vadītāja Dace Erdmane:

– Iespējami divi risinājumi. Iedzīvotāji var gaidīt 2015. gada 1. jūliju, kad stāsies spēkā grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kas nosaka dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtību. Likums jau paredz, ka tādu pārskatīšanu var ierosināt gan zemes īpašnieks, gan mājas dzīvokļu īpašnieku kopība.

– Un kāda ir otra iespēja?

– Iedzīvotāji var tiesas ceļā pieprasīt mājai piesaistītā zemes gabala samazināšanu, bet tas ir ilgs process. Pagaidām mums zināma tikai viena māja, kuras iemītņieki ar tādu iesniegumu vērsušies tiesā. Mēs ar nepacietību gaidām spriedumu šajā lietā, lai saprastu, kā turpmāk pārstāvēt mūsu iedzīvotāju intereses.

IEDZĪVOTĀJI ATROD LIEKUS 300 KVADRĀTMETRUS ZEMES!

Struktoru ielas 15. nama iedzīvotāji atklājuši vēl vienu varbūtēju zemes īpašnieka pārkāpumu. Kad tika privatizēti dzīvokļi, Privatizācijas aģentūra bija sarēķinājusi, ka funkcionāli nepieciešamais zemes gabals mājai ir 600 kvadrātmetri.

Taču tagad zemes īpašnieka pārstāvji prasa no iedzīvotājiem maksu par zemes gabalu, kas pusotras reizes pārsniedz sākotnēji aprēķināto, proti, par 915 kvadrātmetriem. Namu pārvaldē, kas apsaimnieko māju Struktoru ielā 15, mums pavēstīja, ka ir pieprasīti paskaidrojumi no Privatizācijas aģentūras, un ierēdņi ir atzinušies, ka precīzs zemesgabala robežu plāns nav saglabājies, tāpēc noteikt, par ko maksā iedzīvotāji, ir ļoti sarežģīti.

Lai pierādītu savu taisnību, dzīvokļu īpašniekiem vajadzēs pieprasīt, lai zemes īpašnieks pārņemtu gabalu, ja pēdējais atteiksies to darīt, nāksies vērsties tiesā. **K**



KAM PIEDER KVADRĀTMETRI?

Mēģinam noskaidrot, kāpēc mums trūkst, kur dzīvot, ja 20% dzīvokļu Latvijā stāv tukši

O. BLUKIS

Latvijā izveidojusies unikāla situācija: cilvēki nevar atļauties nopirkt dzīvokli, bet 20% mājokļu valstī stāv tukši. „Kāpēc šīs mājas un dzīvokļus nevarētu atdot tiem, kam vajadzīga pajumte?” jautā mūsu lasītāji. Mēs centāties noskaidrot, kam pieder šie bezsaimnieka mājokļi un kam uz tiem ir tiesības.

Mīts par tukšajiem dzīvokļiem

Pēdējā tautas skaitīšana parādīja, ka Latvijā ir nedaudz virs viena miliona mājokļu, no kuriem 20,8% stāv tukši. Vismazāk pamestu māju un dzīvokļu ir Rīgā (16,8%), visvairāk Latgalē (23,4%).

Ja īpašnieks turpina maksāt dzīvokļa rēķinus, mājoklis var desmitiem gadu stāvēt tukšs. Jauni saimnieki vai īrnieki tajā parādīsies tikai tad, ja īpašnieks pārstās maksāt pārvaldnieka izrakstītos rēķinus un dzīvoklis ar tiesas spriedumu tiks piedāvāts pārdošanai izsolē par parādiem.

Taču ir vēl viena uz laiku tukšu palikušo mājokļu kategorija. Tie ir dzīvokļi, kas pēc īpašnieka nāves palikuši bez saimnieka vai pārgājuši valsts īpašumā. Tas ir diezgan noslēpumains dzīvojamais fonds, par kuru sacer mītus.

Parādu samaksāsim... mēs visi

Interesantu stāstu par tādiem tukšiem dzīvokļiem mums pavēstīja pārvaldnieks no Jūrmalas **Jevgeņijs Bogdanovs**:

– Mājās, ko pārvaldu, gadiem neapdzīvoti stāv valstij piederoši dzīvokļi. Tiem krājas parāds par apkuri un apsaimniekošanu. Varu minēt konkrētu piemēru – dzīvokli mājā Raiņa ielā 50 tepat Jūrmalā. Dzīvokļa saimnieks tālajā 2008. gadā pakļuva zem vilciena, bet radnieki no dzīvokļa atteicās. Kopš tā laika tajā neviens nedzīvo.

Pamestais dzīvoklis pārgāja valsts, pareizāk sakot, Privatizācijas aģentūras valdījumā. 2015. gada sākumā tukšajam mājoklim jau bija iekrājies 10 079,36 eiro liels komunālo maksājumu parāds. Dzīvokļa atslēgas atrodas pie manis, bet Privatizācijas aģentūra neko tā sakarā nedara un naudu nemaksā. Iedomājieties tik, dzīvojamo platību sešus gadus tur neapdzīvotu! Beidzot nosūtīju Privatizācijas aģentūrai vēstuli un iepriekšējo gadu rēķinus, bet nekādu atbildi neesmu saņēmis. Kāpēc tādu dzīvokļus uzreiz neatdot cilvēkiem, kam tie vajadzīgi un kas var maksāt par ap-

kuri un citiem komunālajiem pakalpojumiem?

Absurds kvadrātā

Taisnību par bezsaimnieka dzīvokļiem Latvijā pastāstīja Privatizācijas aģentūras pārstāve **Iveta Kamina**. Pēc viņas teiktā, problēma bija īpaši sāpīga līdz 2013. gada vidum. Tad tika izdarīti grozījumi normatīvajos aktos, un tagad grūti pat iedomāties, ka kāds bez saimnieka palicis dzīvoklis varētu gadiem stāvēt tukšs.

– Kā vispār rodas tādas bezsaimnieka mājas un dzīvokļi?

– Parasti tie ir īpašumi, kuru saimnieks ir miris, bet mantinieku vai nu nav, vai arī tie nevēlas pieņemt mantojumu.

– Kā tas ir – „nevēlas pieņemt”?

– Pēc likuma jebkurš cilvēks var atteikties no mantojuma. Tas nereti notiek, ja īpašums ir apgrūtināts ar kredītiem un parādiem, jo kopā ar īpašumu mantiniekam jāpārņem arī bijušā īpašnieka saistības.

– Labi, bet kas notiek ar bezsaimnieka dzīvokļiem? Kāpēc tie tik ilgi stāv tukši?

– Nekustamais īpašums pāriet valsts īpašumā, bet lielākā daļa tādu īpašumu ir apgrūtināti ar parādiem. Līdz 2013. gadam likumos nebija paskaidrots, ko darīt ar tādām saistībām. Valsts par tām atbildēja tikai to līdzekļu apjomā, kas tika iegūti, pārdojot bezsaimnieka mantu izsolē. Pieņemsim, ka uz dzīvokli ir reģistrēta hipotēka 10 000 eiro vērtībā, bet pārdot to iespējams tikai par 1000 eiro. Ko darīt ar kreditoriem?

– Tātad jaunais īpašnieks nopērk dzīvokli kopā ar parādu? Tad jau nav nekāds brīnums, ka interesentu ir tik maz...

– Jā, un tas bija strupceļš. Mums atbilstoši Civillikumam vajadzēja pārņemt tukšos dzīvokļus, bet izīrēt tos Privatizācijas aģentūras vārdā jauniem iemītniekiem nebija iespējams. Valsts šajā ziņā nav labākā saimniece, nodarboties ar izīrēšanu nav tās uzdevums... Tātad mēs nevarējām ne izīrēt, ne pārdot tādu dzīvokļus. Taču 2013. gada janvārī Saeima pieņēma grozījumus

Civillikumā un virknē citu normatīvo aktu, savukārt valdība apstiprināja Ministru kabineta noteikumus par zvērīnāta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantinieku mantu. Un mēs ieraudzījām gaismu tuneļa galā.

22 dzīvokļi gadiem gaidīja izsoli

– Kas mainījās?

– Vienkārši sakot, valsts vairs nepārņem ar parādiem apgrūtinātas bezsaimnieka mājas un dzīvokļus. Tādas lietas uzreiz tiek nodotas tiesu izpildītājam, kuram manta jāpārdod izsolē. Reizē grozījumi tika attiecināti uz nekustamo īpašumu ar parādiem, ko valsts bija paspējusi iepriekš pārņemt. Arī visi šie mājokļi nonāca pie tiesu izpildītājiem.

– Vai daudz dzīvokļu stāvēja tukši, tāpēc ka tiem bija parādi un nebija pircēju?

– Pirmajā pusgadā pēc likuma grozījumu stāšanās spēkā mēs tiesu izpildītājiem nodevām dokumentus par 22 tādām mājām un dzīvokļiem. Uzskatu, ka problēma tika atrisināta.

– Kas tādā gadījumā samaksā parādus, kas tukšajiem dzīvokļiem krājušies desmitiem gadu?

– Jaunajos noteikumos ir noteikta kārtība, kādā sedzami izdevumi pēc mantas pārdošanas. Tur teikts, ka no gūtajiem ienākumiem vispirmām kārtām tiek samaksāts par tiesu izpildītāja pakalpojumiem, pēc tam tiek segti ar mantas pārņemšanu saistītie izdevumi, tai skaitā pārvaldīšanas izdevumi. Namu pārvaldniekiem un īpašnieku biedrībām šāda kārtība ir ļoti izdevīga.

„Naudu pārskaitām reizi trijos mēnešos!”

– Tātad esam tikuši skaidrībā: dzīvokļiem ar parādiem turpmāk nevajadzētu stāvēt tukšiem. Bet kas notiek ar bezsaimnieka dzīvokļiem, kuriem nav parādu? Varbūt tieši par tiem sūdzas pārvaldnieki?

– Ja pēc īpašnieka nāves dzīvoklim bez parādiem neatrodas mantinieks, notārs nosūta attiecīgu aktu Valsts ieņēmumu dienestam (VID), kurš ņem īpašumu valsts uzskaitē. Pēc tam VID īpašumu piedāvā pašvaldībai: Rīgā – Rīgas domei, Jūrmalā – Jūrmalas domei un tā tālāk. Ja pašvaldība mēneša laikā nav paziņojusi, ka vēlas pārņemt īpašumu, tiek gatavots Ministru kabineta lēmuma projekts par tādas mājas vai dzīvokļa nodošanu Privatizācijas aģentūrai. Tad mēs pārņemam māju vai dzīvokli, pasūtām tā novērtējumu un pārdojam. Kopumā process var ilgt no pusgada līdz gadam.

– Kas šajā laikā maksā rēķinus par tukšo dzīvokli?

– Rēķinus līdz pat nekustamā īpašuma pārdošanas dienai maksā Privatizācijas aģentūra. Taču te mums ir bēdīga pieredze: dažī pārvaldnieki valstij izraksta nepamatoti lielus rēķinus. Acīmredzot viņi uzskata, ka Privatizācijas aģentūra var atļauties jebkādas izdevumus. Šā iemesla dēļ mēs pieprasām no pārvaldniekiem maksas pamatojumu (piemēram, tas var būt dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums, ar kuru noteikta attiecīgās mājas apsaimniekošanas cena) un tikai pēc tam maksājam rēķinus. **K**

Likums ir zemes īpašnieku pusē

Kā redzams, šī atsauce ļauj tiesai pieņemt lēmumu par nomas maksas piedzišanu no iedzīvotājiem pat tad, ja pats saimnieks gadiem nav rādījis. Saskaņā ar likumu dzīvokļu īpašnieki gribot negribot lieto svešu zemi un viņiem jāmaksā par visu lietošanas laiku.

Tiesa, zemes saimnieki tomēr izrāda iedzīvotājiem pretimnākšanu un prasa naudu tikai par laiku pēc nomas maksas „griestu” krišanas. Par nomu deviņdesmitajos un divtūkstošo gadu sākumā tiesāties nav pat interesanti, maksa bija pārāk niecīga...

Diemžēl pagaidām, kamēr nav pieņemti īpaši normatīvie akti par dalīto īpašumu, likums, šķiet, aizsargā tikai zemes īpašniekus. Negribat, lai zemes īpašnieks pamatīgi iedzīvojas uz jūsu mājas rēķina? Tad neatlieciet nomas līguma slēgšanu un kaulējieties par tā nosacījumiem. **K**

CITĀTS

„Arī es ilgu laiku dzīvoju uz privātas zemes būvētā mājā, un mēs izpirkām zemi, lai gan mūsu mājā ir vairāk nekā simt dzīvokļu un nebija viegli vienoties. Bet tas ir pareizais risinājums: prātīgāk ir vienu reizi samaksāt un zemi izpirkt, nekā visu mūžu maksāt par nomu.”

Gunārs Kūtris, bijušais Satversmes tiesas priekšsēdētājs





Jurists Jurijs Sokolovskis atbild uz lasītāju jautājumiem no redakcijas pasta

VAI DRĪKST PAAUGSTINĀT ĪRES MAKSU?



„Mūsu mājā Baldonē, Pasta ielā 20, paaugstina īres maksu pašvaldības dzīvokļu iemītniekiem. Vēlos zināt, vai SIA Rīgas pilsēt būvnieks ir tiesības tā rīkoties, ja līgumā ierakstīta apsaimniekošanas cena – 0,45 lati jeb 0,64 eiro!”

Galina

– Savulaik Rīgas dome iegādājās mājas ārpus pilsētas, lai izmitinātu dzīvokļu rindā reģistrētos iedzīvotājus. Visi, kas tādās mājās saņēma pašvaldības dzīvokļus, ir īrnieki, nevis dzīvokļu īpašnieki, tāpēc viņiem jāmaksā par īri.

Kādu īres maksu iedzīvotājiem var noteikt mājas īpašnieks? Saskaņā ar likumu „Par dzīvojamo telpu īri” maksa jāaprēķina, vadoties pēc reālajiem mājokļa uzturēšanas izdevumiem, tāpēc ir pilnīgi skaidrs, ka laiku pa laikam īres maksu nākas pārskatīt.

Nosacījumus, pēc kuriem vadoties mājas saimnieks var paaugstināt īres maksu, nosaka likums „Par dzīvojamo telpu īri” un īres līgums, turklāt līguma nosacījumi šai gadījumā var būt stingrāki nekā likuma nosacījumi. Parasti

īres līgumi pašvaldības vārdā ir sastādīti korekti un tajos pārvaldniekam paredzētas tiesības paaugstināt īres maksu.

Ja dzīvokļa īrnieku neapmierina īres maksas palielināšana, viņš var iebilst un prasīt, lai konflikts tiktu atrisināts tiesas ceļā. Savukārt tiesa parasti pārbauda, vai spēkā esošā maksa sedz mājas uzturēšanas izdevumus. Ja saimnieks var pierādīt, ka viņam jāveic mājas apsaimniekošanas darbi, kas prasa papildu izdevumus, viņš tiesā uzvarēs, un tad jaunā maksa stāsies spēkā.

Ja īrnieks tiesā zaudēs, viņam nāksies par īri pēc jaunā tarifa maksāt no dienas, kad saimnieks bija paredzējis to noteikt. Nāksies arī samaksāt tiesas izdevumus. **K**

KAIMIŅŠ SAGRĀBIS KOPĒJO PAGALMU!



„Mēs dzīvojam Vecrīgā. Viens no īpašniekiem (juridiska persona) ir uzbūvējis ar barjeru norobežotu maksas autostāvvietu uz zemes, kas pieder vēl trim īpašniekiem. Viņš to izdarījis bez saskaņošanas un bez būvvaldes atļaujas. Piedevām vēl šis uzņēmums zem savas stāvvietas „pabāzis” servitūta ceļu.

Pārkāpējiem tika nosūtīta prasība nekavējoties atbrīvot servitūta ceļu, bet viņiem likumi nav rakstīti. Mēs, īpašnieki, tagad nevaram savus transportlīdzekļus novietot pašī uz savas zemes, par kuru maksājam nodokli, nevaram piebraukt savas mājas pagrabam. Toties uz mūsu zemes stāv svešas mašīnas! Ko darīt?”

Violeta

– Īpašnieku intereses šajā gadījumā aizsargā Civillikums 1067. pants. No tā izriet, ka tad, ja īpašuma tiesības uz vienu un to pašu nedalītu lietu pieder vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, ar šo īpašumu nedrīkst rīkoties bez visu līdzīpašnieku piekrišanas.

Kamēr visi līdzīpašnieki nav savstarpēji vienojušies, neviens nedrīkst uz kopējās zemes ierīkot stāvvietu, nojaukt kopējo māju utt. Ja viens no īpašniekiem neievēro pārējo tiesības, neapmierinātie var vērsties pašvaldības būvvaldē. Būvinspektors sastādīs pārkāpuma aktu un uzliks vainīgajam par pienākumu likvidēt nelikumīgo būvi. Ja īpašnieks lēmumu nepildīs, pašvaldība agrāk vai vēlāk piespiedu kārtā novāks nelikumīgi uzstādīto barjeru un piedzīs no pārkāpēja radušos izdevumus.

Tamlīdzīgas lietas var nodot arī tiesai, un aizvainotajiem līdzīpašniekiem ir labas izredzes uzvarēt, tomēr ātrāk šo jautājumu izdosies atrisināt ar būvvaldes starpniecību. **K**

KĀ MAKSĀT PAR KOPĒJO SILTUMU?



„Mūsu mājā Jūrmalā, Mellužu prospektā 19, apkurināmas nedzīvojamās koplietošanas telpas aizņem ļoti lielu platību – vairāk nekā 38% no mājas kopējās platības. Mājai ir autonoma apkure – sava katlumāja, kas darbojas ar gāzi. Maksa par mājas (dzīvojamo un nedzīvojamo telpu) apkurei izlietoto gāzi tiek sadalīta dzīvokļiem proporcionāli to platībai. Tāpat tiek sadalīta maksa par koplietošanas vietu apgaismošanu, arī to aprēķina, vadoties pēc dzīvokļu platības.

Mājā ir daudz nelielu dzīvokļu, bet ir arī lieli – no 100 līdz 200 kvadrātmetriem un pat lielāki. Iznāk, ka lielo dzīvokļu īpašniekiem jāuzņemas galvenā materiālā atbildība par mājas nedzīvojamo telpu apkuri un apgaismošanu. Lielo dzīvokļu īpašniekus tāda kārtība neapmierina!

Māju apsaimnieko dzīvokļu īpašnieku biedrība, bet neviens no biedrības valdes locekļiem nevar paskaidrot, kāpēc biedrības grāmatvedis tieši pēc tādās metodikas aprēķina maksu par koplietošanas telpu apkuri un apgaismošanu. Kāpēc maksa par koplietošanas vietu apkuri un apgaismošanu netiek sadalīta atbilstoši dzīvokļu skaitam mājā?

Kādā veidā no juridiskā viedokļa katram dzīvoklim jāaprēķina maksa par nedzīvojamo telpu (koplietošanas vietu) apgaismošanu?

Vai ir attiecīgs punkts likumā par dzīvojamo daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanu vai kādā citā LR likumā, kurš reglamentē koplietošanas vietu apmaksas kārtību? Kas konkrēti teikts šajos tiesību dokumentos?”

– Metodiku maksas aprēķināšanai par koplietošanas telpu apsildi (apkuri) nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013. Un noteikumos teikts, ka maksa par šo pakalpojumu dzīvokļu īpašniekiem tiek sadalīta proporcionāli dzīvokļu īpašumu kopējai platībai. Tas ir loģiski: jo lielāks dzīvoklis, jo vairāk mājas domājamo daļu pieder tā īpašniekam un jo lielāka atbildība uz viņu gulstas par kopīpašuma uzturēšanu.

Taču MK noteikumi Nr. 1013 attiecas tikai uz mājām, kur dzīvokļu īpašnieki nav apvienojušies un noteikuši citādu komunālo maksājumu sadales kārtību.

Ja vairākums dzīvokļu īpašnieku nav apmierināti ar spēkā esošo kārtību, viņi kopsapulcē var balsot par to, lai par koplietošanas telpu apkuri visi dzīvokļu īpašnieki neatkarīgi no dzīvokļa lieluma maksātu vienādi. Tad pārvaldniekam nāksies pakļauties īpašnieku prasībai.

Jāievēro, ka kopīgais lēmums nedrīkst būt pretrunā ar atsevišķo īpašnieku tiesībām. Piemēram, atceros gadījumu,

kad kādas mājas dzīvokļu īpašnieki pieņēma lēmumu, ka kopēja ūdens zudumi pilnībā jāapmaksā pirmajā stāvā esošā veikala īpašniekam. Tā kā lēmums bija pieņemts likumīgi, pārvaldnieks nevarēja iebilst. Taču cietušie uzņēmēji ar to nesamierinājās un savu tiesību aizstāvībai uzaicināja talkā juristus. Pēdējie guva uzvaru, liekot lietā argumentu, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulce nedrīkst vienus mājas līdzīpašniekus nostādīt neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar citiem.

Ar kopējo apgaismojumu ir citādi. Ministru kabineta noteikumos Nr. 1013 teikts, ka maksa par elektroenerģiju mājas koplietošanas telpu apgaismošanai tiek sadalīta atbilstoši atsevišķo īpašumu skaitam neatkarīgi no to lieluma. Taču arī par to īpašnieku kopība pārņemtā mājā var pieņemt citu lēmumu, vajag tikai, lai par to balsotu vairāk nekā puse mājas līdzīpašnieku un lai būtu pēc visiem noteikumiem noformēts balsošanas protokols. **K**

800 EIRO PAR NODEGUŠU MĀJU



„Nesen nodega māja, kurā mēs bijām privatizējuši dzīvokli. Kopš tā laika mitināmies pašvaldības ierādītā pieticīgā istabiņā, mums trūkst naudas pat pašām vajadzīgākajām lietām. Bet piepeši no pašvaldības saņēmām vēstuli, kurā rakstīts, ka mūsu mājas atliekas piespiedu kārtā nojauktas un mums, īpašniekiem, jāsedz nojaukšanas izdevumi. Man personiski pienāca rēķins par 800 eiro. Vai tas ir pareizi? Un ko tālāk darīt?”



– Diemžēl varasiestādes rīkojas saskaņā ar likumu. Nodegusi būve nedrīkst mūžam apdraudēt garāmgājējus. Vispirms pašvaldība īpašniekiem nosūta atgādinājumu, ka māja ir jānojauc, un tad, ja neviens neatsaucas, pati novāc graustu un īpašniekiem izraksta

rēķinu par sniegto pakalpojumu. Nekādas atlaides maznodrošinātajiem vai trūcīgajiem te nav paredzētas.

Vienīgā izeja jūsu lasītājam ir atrast savus agrākos kaimiņus un vienoties par zemes pārdošanu (protams, ja zeme piederējusi privatizēto dzīvok-

ļu īpašniekiem). Ja māja atrodas labā vietā, zeme var ieinteresēt investorus, kuri tad arī segs visus ar krāsmatu novākšanu saistītos izdevumus.

Ja investoru atrast nav iespējams, nāksies noslēgt ar pašvaldību līgumu par parāda pakāpenisku samaks. **K**



Vēlaties pajautāt?

Rakstiet mums: redakcija@kopaa.lv!

Mēs nodosim jūsu jautājumus speciālistiem

AR VARU IZLIKT NEVAR!



„1972. gadā mūsu ģimenei piešķīra dzīvokli vecā mājā Nometņu ielā 19. Mums palicis padomju laika īres līgums. 1993. gadā māju atdeva agrākajiem īpašniekiem, bet 2005. gadā īpašnieki mainījās, un tad sākās mūsu nedienas.

Jaunā īpašniece Iveta A. uzreiz pieprasīja īres maksu 3,62 latu apmērā par kvadrātmetru un vērsās tiesā, pieprasot mūs izlikt no dzīvokļa. Viņa noslēdza ūdeni, un vairāk nekā divus gadus mēs dzīvojām bez ūdens. Tiesāšanās ilga piecus gadus, viņa zaudēja, un no 2010. gada dzīvojām mierīgi, maksājot 0,72 latus par kvadrātmetru.

Bet šā gada 24. martā saņēmām no īpašnieces brīdinājumu, ka mums steidzami jāatbrīvo dzīvoklis, ja mēs to nedarīsim, viņa nomainīs slēdzenes un izliks mūs ar varu.

Mums nav parādu, un piepēši tāds ultimāts bez tiesas sprieduma! Nevaram saprast, kas tas ir – rekets vai šantāža? Vai varbūt Rīgā ir licencētas firmas, kas izliet no dzīvokļiem nevēlamus iemītniekus?

Saimniece saka, ka dzīvoklis nepieciešams viņai pašai, tāpēc mums nekā nepienākas.”

Fjodors



– Diemžēl pie mums vēl ir namīpašnieki, kas cenšas vecos iedzīvotājus padzīt, liekot lietā psiholoģisku spiedienu. Viņi domā, ka cilvēki, saņēmuši „laimes vēstuli”, rūgti apraudāsies un aizies. Taču lielākā daļa šādu māju iedzīvotāju jau sen zina, kādas tiesības viņiem garantē likums „Par dzīvojamo telpu īri”. Tur teikts, ka mājokļa īpašnieks nevar izlikt īrnieku bez tiesas sprieduma, īpaši jau tad, ja ir noslēgts īres līgums. Ja māja

vai dzīvoklis pāriet citas personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie īres līgumi.

Situācijā, kad namīpašnieks biedē īrniekus ar izlikšanu, iesaku vispirmām kārtām ierīkot dzīvokli signalizāciju: ja pret jums tiks vērstas vardarbīgas metodes, jūs vienmēr varēsiet izsaukt apsardzi. Svarīgi, lai namīpašniekam neizdotos jūs fiziski izdzīvot no dzīvokļa, pretējā gadījumā jums nāksies

staigāt pa tiesām un prasīt, lai jūs iemītnina atpakaļ, bet tas var prasīt vairākus gadus.

Saimnieces arguments, ka Fjodora dzīvoklis nepieciešams viņai personiskai lietošanai, arī neiztur kritiku. No likuma „Par dzīvojamo telpu īri” jau sen svītrotā norma, kas pieļāva īrnieka izlikšanu no dzīvokļa bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas tikai tāpēc, ka īpašnieks pats sev noskatījis attiecīgo dzīvokli! **K**

PIETIESĀJA MĀTES ĪRES PARĀDU...



„Labdien! Esmu ceturtā kursa students, dzīvoju Ogrē. Problēma ir tā, ka 2012. gada 5. novembrī mana māte noslēdza dzīvokļa īres līgumu ar pašvaldības aģentūru Mālkalne. Līgums tika slēgts ar manu māti un jaunāko brāli, par mani nekādu datu šajā dokumentā nav. Pašvaldības piešķirtajā istabā bija dzīvošanai visai nepiemēroti apstākļi, tāpēc mūsu ģimene tur nekad nedzīvoja, mēs irējām citu dzīvokli. Es pat nezināju, kur atrodas mums piešķirtais dzīvoklis! Bet pēc gada saņēmām vēstuli no tiesu izpildītāja un uzzināju, ka saskaņā ar tiesas spriedumu no manis un mātes solidāri tiek piedzīts komunālo maksājumu parāds – 1825 eiro.

Tai laikā māte bija sākusi maksātnespējas procesu, no viņas nebija ko ņemt, tāpēc visa parāda summa tika pārlūkta uz mani. Kā tā var izrīkoties ar studentu? Par ko man jāmaksā? Tagad man ir bloķēti konti, ar tādu parādu es nevaru sākt patstāvīgu dzīvi.”

Sergejs

– Tātad ģimene no pašvaldības kā palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā saņēma dzīvokli, taču nekad īrētajā pašvaldības dzīvoklī netika dzīvojusi un sakrāja parādu. Pirmā kļūda ir tā, ka ģimene noslēdza īres līgumu, lai gan negrasijs dzīvokli lietot.

Vajag saprast: kamēr jūs skaitāties pašvaldības dzīvokļa īrnieks, jūsu pienākums ir maksāt par visiem komunālajiem pakalpojumiem. Ja vēlaties pārtraukt attiecības ar pārvaldnieku, nepietiek vienkārši aiziet no dzīvokļa vai paziņot, ka jūs tur nekad neesat dzīvojis. Savs lēmums jādara zināms pašvaldībai un oficiāli jāizbeidz līgums. Tādā gadījumā jums vairs nekrāsies parāds par komunālajiem pakalpojumiem.

Otra lieta saistīta tieši ar Sergeja situāciju. Ļoti svarīga nozīme ir tam, kādā sastāvā ģimene bija reģistrēta rindā pēc pašvaldībai piederošās dzīvojamās telpas (vai pašvaldība ņē-

musi vērā Sergeju, kad piešķīra viņa mātei dzīvokli), kā arī skaidri jāzina, vai jaunā cilvēka vārds ir vai nav bijis ierakstīts īres līgumā. Ģimenes locekļi, kas kopā dzīvo vienā dzīvoklī, saskaņā ar likumu ir solidāri atbildīgi kreditora – namu pārvaldes priekšā. Tas nozīmē, ka pārvaldnieks var piedzīt parādu ne tikai no tiešā īrnieka, bet arī no jebkura cita dzīvokļa iemītnieka.

Ja Sergejs nebija kopā ar ģimeni reģistrēts rindā un viņa vārds nebija ierakstīts īres līgumā, tad attiecībā uz viņu ir pārkāptas procesuālās normas. Diemžēl jaunais cilvēks to nezināja un nepaspēja apstrīdēt tiesas spriedumu. Tagad viņam ir palikusi tikai viena iespēja – vērsties pie ģenerālprokurora ar prasību atjaunot sprieduma pārsūdzēšanas termiņu. Pārsūdzēšanas termiņa atjaunošanu ir grūti, bet iespējami. **K**

30 MĀJĀM NEPIECIEŠAMA GLĀBŠANA

Rīgā pašreiz ir aptuveni 30 māju, kam nepieciešama nopietna iejaukšanās, un ar to īpašniekiem tiek strādāts, sacīja Rīgas vicemērs Andris Ameriks. Ja šīs ēkas laikus netiks atjaunotas, tās var daļēji sabrukt, kā nesen notika ar māju Buru ielā.

Atgādināsim, ka pēc nelaimes Torņakalnā pašvaldībai nācās steidzami izmitināt avarējušās mājas iemītniekus. Vecajai ēkai bija sabrukusi siena un kāpņu pārsegumi.

Pašvaldības uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks pēc domes norādījuma apsekoja vecās mājas un konstatēja, ka bīstamā stāvoklī ir trīsdesmi ēku.

Andris Ameriks norāda, ka kopumā Rīga no padomju laikiem mantojumā saņēmusi 5200 daudzdzīvokļu dzīvojamo māju. „Neviena no šīm mājām jaunāka nepaliek. Māju kardinālu sa-

glābšanu var veicināt tikai siltināšana, kas paredz fasāžu renovāciju, logu nomaiņu, jumtu savešanu kārtībā. Ja to dara par tiem līdzekļiem, ko var samaksāt paši dzīvokļu īpašnieki, tad tas notiek tik lielā mērā, cik mēs paši esam bagāti. Šajās mājās vairāk nekā 95% dzīvokļu ir privatizēti, un domei nav tiesību ieguldīt līdzekļus to remontā,” teica Ameriks.

Namu pārvaldei uzdots vest sarunas ar dzīvokļu īpašniekiem avārijas stāvoklī esošajās mājās. Risinājums remonta jautājumā jārod iespējami ātrāk. **K**

ĪRES TIRGUS IR IZKROPLOTS

Latvijas mājokļu īres tirgus pašlaik ir izkropļots, jo tā saucamais „pelēkais” īres tirgus ir mērāms aptuveni 80% apjomā – daudzi telpas izīrē, atbilstoši nenoformējot un neregistrējot darījumus. Tas galvenokārt attiecas uz darījumiem starp fiziskām personām, uzskata Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijas (LANĪDA) speciālisti. Nekustamā īpašuma aģentiem būtu svarīgi, lai šis tirgus sektors tiktu sakārtots, tiktu noteikts aģenta profesionālais statuss un ieviesta obligāta sertifikācija.



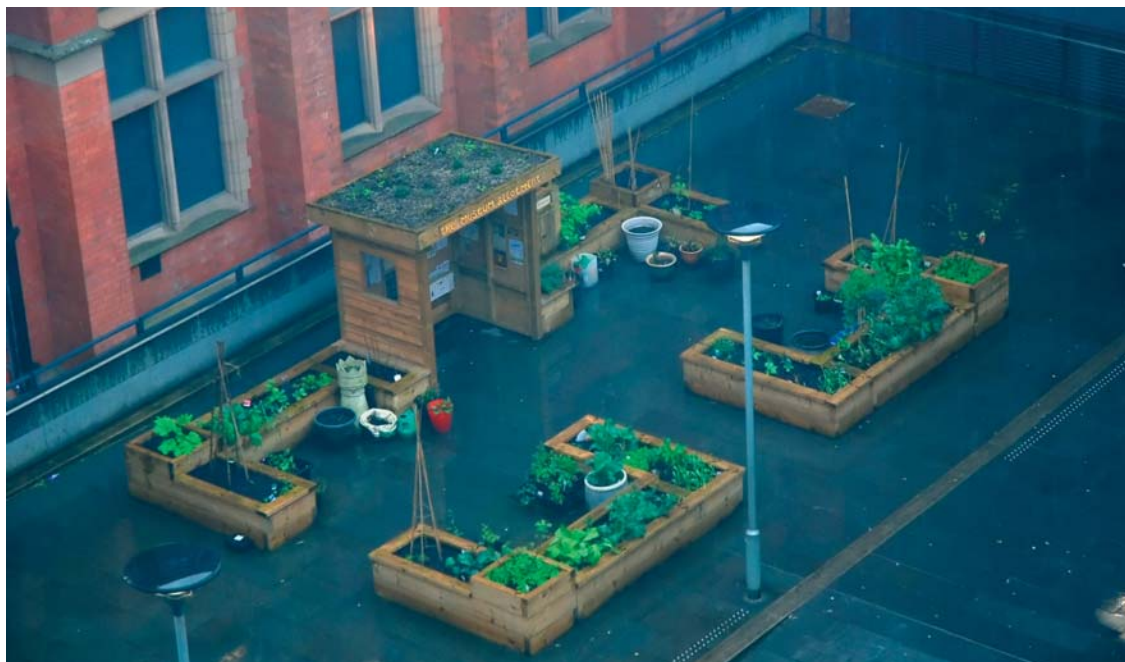
Mājokļu īres tirgū, kas galvenokārt koncentrēts Rīgā, cilvēkiem ar vidēju rocību ir minimāls dzīvokļu piedāvājums, var teikt – milzīgs deficīts, tāpēc darījumi notiek ļoti ātri un miteklji par pieņemamām cenām tiek „izķerti kā karsti pirādziņi” – dažu stundu laikā. Tie ir dzīvokļi ārpus centra, nelieli (līdz divām istabām) un par īres cenu (bez komunālajiem maksājumiem) no 250 līdz 400 eiro, pašreizējo situāciju īres tirgū skaidro Ober-Haus pārdošanas un īres speciāliste Jolanta Vēvere. Viņa piebilst, ka vietējie iedzīvotāji

dzīvokļus Rīgas centrā vai arī platības ziņā lielākus mitekļus (par īres cenu 500 eiro un vairāk) pieprasa reti, tāpēc šajā segmentā piedāvājums ir pietiekami plašs. Šādus dzīvokļus galvenokārt izvēlas ārvalstnieki.

Īri ar izpirkumu vietējie izvēlas reti, jo šajos darījumos nepieciešama pirmā iemaksa – 10% un vairāk no īpašuma vērtības, tāpēc sanāk maksāt dubulti: ja īre ir, piemēram, 300 eiro mēnesī, tad reālais maksājums sanāk vismaz 600 eiro, kas vietējam klientam nav īpaši pievilcīgi, piebilst Vēvere. **K**

VISI DĀRZĀ! PAREIZĀK SAKOT, UZ VASARNĪCU!

Kur mūsu kaimiņi Eiropā vada vasaru, izbraucot no saviem pilsētas dzīvokļiem?



Anna PRIJDAKA

Maijā sākas vasarnīcu sezona. Mums vasarnīca nozīmē brīvību, svaigus dārzeņus un augļus. Bet ilgas pēc svaiga gurķa no savas dobēs nav svešas arī Rietumeiropas iedzīvotājiem.

Rietumeiropā īsta ekvivalenta vasarnīcai mūsu izpratnē nav, bet neraizēsīties par viņiem – iespēju izaudzēt savu rozi vai gurķi viņi var atrast.

Dārzkopības sabiedrības

Lētākais un vienkāršākais veids, kā eiropiešiem pabūt pie dabas krūts, nepametot pilsētu, ir piedalīties tā dēvēto komunālo dārzu veidošanā. Šai nolūkam pilsētā jāatrod piemērota tukša vieta un jāvēlās pie zemes īpašnieka pēc atļaujas.

Izredzes saņemt pozitīvu lēmumu ir lielākas, ja izrādās, ka zeme ir pilsētas īpašums. Tad vietējā vara ar vienu spalvas vilcienu jeb vienu šāvienu nošauj divus zaķus: atrisina tukšās teritorijas apzaļumošanas jautājumu un nodrošina pilsētniekiem iespēju vadīt laiku ekoloģiskā vidē. Kā garantija tam, ka zemes gabals pēc pāris gadiem netiks pamests likteņa ziņā, jāuzrāda paredzēto puķu un dārzeņu dobju plāns, kā arī finansiālie aprēķini. Atļauju lietot zemi dod tikai ar nosacījumu, ka tā paliek pilsētas īpašumā, tāpat teritorijā drīkst ietiet visi, kas vēlas.

Īsingtonā, vienā no Londonas centra rajoniem, pamatus komunālajam dārzam lika pašas varas iestādes, uzdāvinot iedzīvotājiem dažādas sēklas. Kopīgais darbs saliedēja 50 entuziastu grupu, kuri neaizņemtajā zemesgaba-

lā sāka ne tikai audzēt puķes un dārzeņus, bet arī regulāri rīkot „saldās svētdienas”, kur visi interesenti varēja palepoties ar pašu ceptajiem gardumiem un nogaršot kaimiņu piedāvātos kārumus.

Mazdrusiņ dārgāka, bet arī visumā mazbudžeta alternatīva ir dārza (bieži vien ar mājiņu) nomāšana pilsētas nomalē. Zemesgabalu parasti nomā paņem cilvēku grupa, kas veido mūsējām līdzīgas dārzkopības sabiedrības.

Gan cenām, gan dārza kopšanas izmaksām jābūt tādām, lai šis vaļasprieks būtu pieejams pat maznodrošinātiem ļaudīm. Dzīvošanai piemērotu būvi parasti var iegādāties par 1,5–10 tūkstošiem eiro, bet obligātie ikgadējie tēriņi, ieskaitot zemesgabala nomas maksu, reti pārsniedz 300 eiro. Turklāt pārdomām būves cenu, protams, ja šī būve nav absolūti jauna, parasti nosaka nevis pārdevējs, bet gan dārzkopības sabiedrības veidota komisija.

Iegādājoties šāda veida vasarnīcu Holandē, jūs ne tikai saņemat biezu mapi ar noteikumiem, kuri stingri jāievēro, bet arī gūstat iespēju vadīt laiku domubiedru pulkā, jo lielākā daļa dārzkopju sabiedrību regulāri rīko kopīgus pasākumus. Tie var būt semināri dārzkopības jautājumos, ekskursijas, braucieni uz sēklu un stādu gadatirgiem, bingo un barbekjū vakari, bet kādas sabiedrības mājas lapā tika piedāvātas pat nodarbinātības ložu šaušanās.

Mobilās mājas

Tie, kas vēlas atpūsties brīvā dabā, nelokot muguru ap dobēm, var noīrēt vietu mobilajai mājai kempingā vai citā piemērotā atpūtas zonā. Ērtākās šāda veida mājiņas – ar divām trim istabām, ar visu nepieciešamo aprīkotu virtuvi un vannas istabu – ražo Anglijā un Francijā.

Bet tādai pārvietojamai mājai vajadzīgs speciāls transports. Nelielus un ne tik ērtus furgoniņus var piekabināt vieglajam automobilim. Vācu Zauerlandē 36 kvadrātmetrus liela mobilā māja ar pilnu apdari jums maksās ap 50 tūkstošiem eiro, bet ar visām komunikācijām aprīkota zemesgabala noma pusotra simta kvadrātmetru platībā izmaksās aptuveni divus tūkstošus eiro gadā. Belģu Ardenos tādu pašu māju, gan ne gluži jaunu, var iegādāties arī par 20 tūkstošiem. Ja skats aiz loga jums apnicis un gribas no meža pārvākties pie jūras, atliek tikai kopā ar visu „māju” doties ceļā. Tas ļaus arī ietaupīt: dažās valstīs nodokļu dienesti pie komunikācijām pieslēgtas un ilgi vienā un tai pašā vietā stāvošas lielas mobilās mājas uzskata par nekustamo īpašumu un apliek ar nodokli. Lūk, ko stāsta Renē Šonevils, kam pieder neliels kempings Holandē, kur iespējams nomāt vietu mobilajai mājai: „Mana mērķgrupa ir cilvēki, kam pāri piecdesmit. Mūsu īrnieki vēlas vienkārši atpūsties, atslābināties. Mums ir ģimenes biznes, mēs ar sievu un dēlu cenšamies radīt šādai atpūtai piemērotus apstākļus. Divarpus hektāros ierīkotas 25 atpūtas vietas, vēl ir arī augļu un sakņu dārzs. Mājiņas nošķir dzīvzogi, jo neviens taču negrib, lai kaimiņi zinātu, kas tev šodien pusdienās. Visi dārzeņi

un augļi mums nāk no pašu dārza, īrnieki var no mums nopirkt daļu ražas, arī mūsu pašu ražotas sulas un sidru. Ar ko nodarbojas atpūtnieki? Sēž ar grāmatām šezlongos, pastaigājas pa mežu, apbraukā ar divriteņiem apkaimi.”

Būvē un dzīvo bez bēdu

Ja kāds vēlas uzbūvēt pats savu mājiņu uz īstiem pamatiem mežā vai pie ezera, iespējams arī šim nolūkam nomāt zemes gabalu, parasti tā dēvētajā rekreācijas parkā. Tur lielākoties nedrīkst neko audzēt, toties var ierīkot komunikācijas.

Tur atļauts arī pārnakšņot, bet valsts reglamentē nakšņošanas vietas. Nīderlandē, piemēram, gada limits ir 90. Lielbritānijā ir parki, kur nomniekiem atļauts dzīvot pastāvīgi, lai gan lielākoties tur var uzturēties ne vairāk kā sešus mēnešus gadā. Stingros noteikumus diktē zonējums: rekreācijas zonas nedrīkst pārvērst par parastām apdzīvotām vietām. Būvniecības kvalitātes prasības vasarnīcām mežā ir mazāk stingras salīdzinājumā ar pastāvīgai dzīvošanai atvēlētajām zonām, kas savukārt ietekmē cenas. Holandē pieticīgas apdares mājiņu ar divām guļamistabām un vienu vannas istabu uz aptuveni 400 kvadrātmetru liela zemes gabala var iegādāties par 100 tūkstošiem eiro, tāpēc daudzi tur dzīvo pastāvīgi, lai nebūtu jātērējas par dārgāku mājokli.

Sapņa piepildījums

Turīgāki eiropieši, kam patīk dzīvot brīvā dabā, nereti iegādājas otru māju

turpat dzimtenē vai citā valstī. Otrā māja lielākoties ir parasts nekustamais īpašums ārpus pilsētas vai kūrorta zonā. Procentuāli visvairāk šādi īpašnieki ir angļi.

Daudzi Londonas iedzīvotāji, kam darba dēļ nākas dzīvot megapolē, cenšas brīvajās dienās aizbēgt uz laukiem. Lielāko popularitāti iemantojusi Kornvola, grāfiste Anglijas dienvidrietumos, kur otru māju ir divreiz vairāk nekā vietējo iedzīvotāju mājokļu. Lai gan reģionam maksātspējīgu pircēju pieplūdums ir visnotaļ izdevīgs, vietējiem iedzīvotājiem lielā ātruma nekādu prieku nesagādā – viņiem pašiem nekustamais īpašums vairs nav pa kabatām. Deivids Kretlijs, pensionēts grāmatvedis no Padstovas, vairs nepazīstot vietu, kur nodzīvots viss mūžs. Visi kaimiņi esot pārdevuši mājas londoniešiem un paši aizbraukuši. „Kas būs, ja es saslimšu? Agrāk varēju pajauties uz kaimiņiem, bet tagad darbdienās kotedžas visapkārt ir tukšas. Nav neviena, kas varētu izsaukt ātro palīdzību. Arī daudzi veikali slēgti, jo vairs nav regulāru pircēju.”

Sociologi un ekonomisti jau piedāvā savus problēmas risinājumus. Piemēram, aplikt otru māju īpašniekus ar papildu nodokļiem un par iegūto naudu būvēt vietējiem iedzīvotājiem pieejamus mājokļus.

Zīmīgi, ka savām otrajām mājām īpašnieki pieķeras pat vairāk nekā pamata mājokļiem. Otrās mājas retāk tiek pārdotas un biežāk nodotas mantojumā. To var saprast: izvēloties galveno dzīvesvietu, cilvēki vadās pēc praktiskiem apsvērumiem – tuvums darba vietai, objekta likviditāte, bet eiropas vasarnīcas iegāde – tas ir sapņa piepildījums. **K**

Mājā nenakšņot!

No holandiešu un vācu dārzkopības sabiedrību statūtiem

- Uz zemesgabala būvējamās mājiņas izmēri ir stingri ierobežoti. Lielākoties maksimāli pieļaujamais lielums ir 28 kvadrātmetri. Reti kur atļauts mājā ievilkt gāzi, ūdeni vai elektrību.
- Obligāts piederības nosacījums – jābūt vietējam iedzīvotājam.
- Ko kur stādīt, nosakāt nevis jūs atbilstoši savām vēlmēm, bet gan statūti. Dažviet aizliegts stādīt augļu kokus, dažviet puķes. Arī sil-tumnīcu, lecektis, mākslīgo ūdenstilpi nevar ierīkot, kur ienāk prātā.
- Zemesgabala iznomāšana vai ražas pārdošana tiek uzskatīta par noteikumu rupju pārkāpumu, par kuru var pat izslēgt no sabiedrības.
- Mājiņās nedrīkst nakšņot, viesus drīkst uzaicināt tikai dienā stingri noteiktā laikā.
- Tajā pašā laikā parasti pa teritoriju ļauts pastaigāties visiem, kas to vēlas. Norobežoties no ziņkārīgām acīm ar žogiem neizdosies.
- Visiem dārziņu saimniekiem personiski jāpiedalās sabiedriskajos darbos. Nav ļauts savā vietā nosūtīt citu cilvēku (izņemot vistuvākos radniekus) vai savu nepiedalīšanos kompensēt ar naudu.