

Darīsim KOPĀ!

GRIBAT PĀRŅEMT MĀJU?
Ievērojiet Rīgas domes
jauno instrukciju!

6.–7. lpp.

**VAI DRĪKST ATSLĒGT SILTUMU
PARĀDU DĒĻ?**
Mūsu lasītāju piedzīvotais!

8.–9. lpp.

№9 (97), septembris 2016 www.kopaa.lv Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

MĀJAI NEPIECIEŠAMS REMONTS. KĀ RĪKOTIES?

Rīgas apsaimniekotāju asociācija
organizē semināru par iedzīvotājiem
svarīgiem jautājumiem!

**Atnāciet 27. septembrī un uzziniet,
kā savu māju padarīt labāku!**

Vairāk – 4.–5. lpp.



7. lpp.

JAUNIE NOTEIKUMI NOBAIDA!

Vai ugunsdzēsēji
sodīs katru,
kurš nenoņems
tvaiku nosūcēju virtuvē?



LABA ZIŅA RĪDZINIEKIEM!

Šogad Rīga apkures sezonu uzsāks ar siltuma tarifu, kas ir par 14% zemāks salīdzinot ar iepriekšējo gadu!

No 2016. gada 1. septembrānorēķiniem par piegādāto siltumenerģiju Rīgas siltums piemēro tarifu 40,68 eiro par megavatstundu bez pievienotās vērtības nodokļa. Kā infor-

mēja uzņēmumā Rīgas siltums, arī augustā siltumenerģija tika tirgota par cenu 40,68 eiro megavatstundā. Labākā ziņa ir tāda, ka novembrī, iespējams, tarifs vēl nedaudz pazemināsies un sasniegs 39,93 eiro par megavatstundu bez pievienotās vērtības nodokļa.

Septembrī siltumenerģijas tarifs Rīgā ir par 23% zemāks nekā Tallinā un par 21% zemāks nekā Viļņā. **K**

VAI NAV GANA IEDZĪVOTIES?

Deputāti pieprasa pievienotās vērtības nodokļa (PVN) samazināšanu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksai



Sākot no 2016. gada 1. jūlija, atbilstoši Ministru kabineta un Saeimas lēmumam, dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa ir jāapliek ar Pievienotās vērtības nodokli 21% apmērā. Šo pieaugumu dzīvokļa rēķinā daudzi pamanīja jau jūlijā. Pēc aprēķiniem, kopumā maksa par dzīvokli gada siltajos mēnešos pieaugusi vidēji par 6–10%.

Jau pirms lēmuma pieņemšanas par PVN piemērošanu, daudzi eksperti minētajam lēmumam iebilda, norādot, kas šis ir pārsteidzīgs solis un valsts budžeta "lāpīšanas" problēmu nedrīkst risināt uz iedzīvotāju rēķina (tai skaitā arī maznodrošināto un trūcīgo personu, kuras, jau bez nodokļa palielināšanas, ar lielām grūtībām apmaksāja rēķinus par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem). Saeima sagatavotā lēmuma pretinieku viedokli ieklausīties nevēlējās.

Taču septembrī kļuvis zināms, ka Saeimā deputātu grupa ir iesniegusi likumprojektu par Pievienotās vērtības nodokļa samazinātās likmes piemērošanu dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksai.

Saeimā tiek piedāvāts grozīt Pievienotās vērtības nodokļa likumu iekļaujot samazināto PVN likmju piemērošanas sarakstā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumus.

"Apstākļos, kad valsts iedzīvotāji turpina skaitīt katru centu, rēķinu par apsaimniekošanu palielināšana pat par pieci eiro, ir jūtama. Mūsu piedāvājums iepriekš netika atbalstīts, taču tas nenozīmē, ka būtu jāpadodas. Lai ieviestu 5% PVN likmi apsaimniekošanas pakalpojumiem, nepieciešams pašos pamatos mainīt normatīvo bāzi. Tomēr pazemināt likmi vismaz līdz 12% – ir reāli. Jautājums ir tikai viens – vai valdošās partijas vēlēšies atbalstīt mūsu piedāvājumu," skaidroja viens no likumprojekta sagatavošanas grupas deputātiem – Andrejs Elksniņš.

Atcerēsimies par 21% likmes ieviešanu atbildīgās Finanšu ministrijas skaidrojumu, ka dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aplikšana ar PVN ir Eiropas savienības Direktīvas prasība. Minētā Direktīva prasa, lai konkrēti darījumi, konkrētos apstākļos visā Eiropas savienībā tiktu aplikti ar vienādu Pievienotās vērtības nodokļa likmi. Tikai tagad ir kļuvis zināms, ka Latvijai, pēc Eiropas komisijas aizrādījuma 2013. gadā par noteikumu nepildīšanu, tika dotas divas iespējas: 1. nekavējoši novērst pārkāpumu un 2. sagatavot argumentētu paskaidrojumu, kādēļ Latvijā paaugstināt nodokļa likmi nav iespējams.

Vai ir kāds pārsteigtais, uzzinot, ka valdība izvēlējās vieglāko risinājumu? – apsolījās Eiropas komisijai nekavējoties svītrot no Pievienotās vērtības nodokļa likuma izņēmumu, kas ļāva dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksai nepiemērot nodokli.

Pēc Finanšu ministrijas aprēķiniem, nodokli par komunālajiem pakalpojumiem iedzīvotājiem ik gadu nāksies samaksāt 22,4 miljonus eiro! **K**

FAKTS

Rīgā ir siltinātas tikai **0,39%** jeb **46** daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Salīdzinājumam: Valmierā – **60** ēkas, Liepājā **110** ēkas, Ventspilī – **57**. Procentuālajā reitīngā līderi ir vidzemnieki – valmierieši pamanījušies nosiltināt jau **13,25%** visu savu dzīvojamo ēku!

RĪGA – STABILS ATPALICĒJS VALSTĪ

Valstī nenoliedzami ir sācies māju renovāciju otrais vilnis, tomēr darbi nesokas, kaut arī Latvijai no ES struktūrfondiņiem laika periodā līdz 2020. gadam piešķirti 150 miljoni eiro! Turklāt Latvijai ir īpaši izdevīgi nosacījumi, jo ES struktūrfondu līdzfinansējums var sasniegt pat 50%, lai gan vidēji Eiropā tas ir tikai 15–20%.

Kādēļ galvaspilsēta tik ļoti slinko?

No dažādiem avotiem izriet, ka Latvijā siltināšana ir nepieciešama vēl vismaz 90% no visa dzīvojamā fondā ietilpstošajām ēkām.

Turklāt iedzīvotāju, apsaimniekotāju un politiķu viedokļi attiecībā uz renovāciju ir visai atšķirīgi.

Pagājušās nedēļas Rīgas domes sēdē par to, kas kavē rīdziniekus siltināt ēkas, opozīcijas deputāts Nils Josts bija pieprasījis uz sēdi ierasties Rīgas domes Mājokļa un vides departamenta pārstāvjiem un uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks (RNP) speciālistiem. Pašvaldības uzņēmumu pārstāvēja uzņēmējdarbības veicināšanas nodaļas vadītājs Juris Romaņenko, kurš apgalvoja, ka gausā siltināšanas gaita nav visapsaimniekotāja vaina, bet gan daudzu apstākļu sakrītības rezultāts.

"No visām RNP pārvaldīšanā esošajām mājām aptuveni 90% investīcijas atjaunošanā nav iespējams ekonomiski pamatot vai arī tās nevar izpildīt maksājumu disciplīnas un pozitīva finanšu līdzekļu atlikuma kritēriju. Tas nozīmē, ka 90% māju atjaunošanu nav iespējams veikt, neradot dzīvokļu īpašniekiem papildus maksājumu slogu, – skaidroja J. Romaņenko. – Turklāt ņemot vērā ALTUM sagatavoto energoefektivitātes kalkulatoru, valsts atbalsta programmas nosacījumus var izpildīt ne vairāk kā 200 mājas.

Sobrīd Rīgā no milzīgā (aptuveni 4800) RNP apsaimniekošanā esošo māju skaita ar ES līdzekļiem ir renovētas tikai 5 (!), ko uzņēmuma pārstāvis skaidroja ar dzīvokļu īpašnieku izvēli par labu pakāpeniskam mājas remontam. Tā piemēram, pēdējo piecu gadu laikā RNP klientiem ir uzkrāti līdzekļi un līdz šā gada beigām, nepiesaistot aizņēmumus, kopumā tiks veikti vērienīgi māju remontdarbi par kopējo summu 44,6 miljoni eiro.

"Neviena cita namu pārvalde nevar lepoties ar šādiem rezultātiem, – piebilda J. Romaņenko. – Turklāt pārmest Rīgai nav taisnīgi, jo renovācijas process ir nobremzējies visā Latvijā. Šogad, visticamāk, netiks siltināta neviena ēka, jo valsts ir novilcinājusi jaunās atbalsta programmas noteikumu apstiprināšanu.

Pašlaik 11 RNP pārvaldīto ēku dzīvokļu īpašnieki ar 2/3 balsu vairākumu ir pieņēmuši lēmumu piedalīties programmā, intensīvas pārrunas notiek ar vēl 19 māju īpašniekiem.

"Rīdziniekus veikt māju siltināšanu kavē tas, ka Rīgā ir viszemākais siltumenerģijas tarifs (salīdzinot ar citām pašvaldībām), augstākas būvniecības izmaksas nekā reģionos un attīstīts īres tirgus, – norādīja RNP pārstāvis, – dzīvokļu īpašnieki Rīgā izīrē dzīvokļus un šī iemesla dēļ visbiežāk nepiedalās kopības lēmumu pieņemšanā un nav motivēti veikt ieguldījumus kopīpašumā". **K**

IZNOMĀ
BIROJA TELPAS
CENTRĀ

Lāčplēša iela 24, k. A

IZDEVĪGAS CENAS

Tālr.: **29720081**

PIEJAMAS TELPAS NO 10 LĪDZ 200 KV.M.

MAINĀM
visai mājai
vecos dzīvokļu
ūdens skaitītājus
pret **C** klases
mērparātiem
ar datu attālinātas
nolasīšanas iespēju

25
GADU
PIEREDZE



Uzskaitē
BEZ patēriņa
korekcijas

☎ 20040513

info@sistemsserviss.lv



Akeju sabiedrība

RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS

Apsaimniekojam mājas,
kurām ir biedrības
vai pilnvarotās personas!

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

EIROPAS SAVIENĪBA PRASA PALIELINĀT TARIFU PAR ŪDENI UN KANALIZĀCIJU!

Esam "aizdzīvojušies" – Eiropai šķiet, ka dzīvokļu īpašnieki Latvijā ir pārāk bagāti

Iedzīvotāji Latvijā pārāk maz maksā par ūdeni un kanalizāciju, pie tāda secinājuma ir nonākuši Eiropas savienības auditori, par šokējošo ierēdņu slēdzienu pavēstīja radio *Doma laukums*.

Pēc auditoru ieskata, aukstā ūdens un kanalizācijas pakalpojumu tarifi, kas noteikti mājāsaimniecībām, ir ļoti zemi un tas pakalpojuma piegādātājiem neļauj ieguldīt pietiekami daudz līdzekļu attīrīšanas iekārtās. Rezultātā Baltijas jūras akvatorijā nonāk pārāk daudz piesārņojuma un jūra joprojām turpina aizaugt.

Eiropas komisija uzskata, ka maksai par ūdeni un kanalizāciju, lai tā nosegtu visus izdevumus, būtu jāsasāda 4% no mājāsaimniecības kopējām ienākumiem. Portāls *Rus.lsm.lv* ir izrēķinājis, ka pielīdzinot Latvijas tarifus vispārpieņemtajam pieejamības līmenim, šodien katrā mājāsaimniecībā būtu jāmaksā 52 eiro bez karstā ūdens uzsildīšanas pakalpojuma. Tas ir aptuveni divas reizes vairāk nekā iedzīvotāji pašlaik maksā Rīgā.

Bez tam Latvijā tikai pagājušajā gadā noslēdzās visu attīrīšanas iekārtu modernizācija. Šī vērienīgā projekta, ko

ar vairākiem desmitiem miljonu eiro atbalstīja Eiropas savienība, mērķis bija – uzlabot ekoloģisko situāciju Baltijas jūrā. Diemžēl gaidītais rezultāts sasniegts netika – jūras akvatorija kā bija, tā palika viena no netīrākajām.

– Šis attīrīšanas projekts ir viens no spilgtākajiem piemēriem, cik "gudri" Latvija apgūst Eiropas naudu. Tika no mainītas jaunas maģistrālās caurules, taču neviens nebija izdomājis, kā pie tām pievienos atsevišķas mājāsaimniecības. Pievienošanās centrālajam tīklam maksā lielu naudu – vairākus tūkstošus eiro, un katrā mājāsaimniecībā tāda nauda var arī nebūt, – skaidro Pasaules Dabas Fonda pārstāvis Ingus Purgalis.

Eiropas auditoru rekomendācijas Purgaiļa kungs nosauc par murgu, jo tarifu paaugstināšana ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem nekādi nevar ietekmēt Baltijas jūras ekosistēmas uzlabošanu.

– Daudzi komersanti jau jūtami paaugstināja tarifus tūlīt pēc attīrīšanas ietaišu nomaiņas. Tas prasīja lielas investīcijas, bez tam jaunu attīrīšanas iekārtu apsaimniekošana izmaksā dārgāk. Pagaidām mēs neesam saņēmuši nevienu jaunu iesniegumu par tarifu paaugstināšanu, – stāsta Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes priekšsēdētājs Rolands Irklis.

Savukārt uzņēmuma Rīgas ūdens pārstāvis Māris Zviedris pastāstīja, ka galvaspilsētā problēmu šobrīd nav – esošais tarifs ļauj uzturēt attīrīšanas iekārtas. Vajadzība pārskatīt tarifus varētu rasties pēc aptuveni desmit gadiem, kad iekārtas būs savu laiku nokalpojušas.

Atgādināsim, ka iepriekšējā Eiropas savienības līdzekļu plānošanas periodā no 2007. līdz 2013. gadam, attīrīšanas iekārtu modernizācijas projektiem piecām pie Baltijas jūras esošām valstīm tika izdalīti pieci miljardi eiro, bez tam vēl 10 miljardi eiro saņēma lauku attīstības projekti, tai skaitā arī ūdenstilpņu pasargāšanai no piesārņošanas. **K**

VĒSTULE

PĀRVALDNIIEKS ATSAKĀS PARĀDĪT LĪGUMU



"Sveicināti! Vērsimies pie jums pēc skaidrojuma. Mēs vēlamies ar savu pārvaldnieku parakstīt līgumu par mājas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu. Taču pirms parakstīšanas vēlamies iepazīties ar pakalpojumu sniedzēju līgumiem, piemēram, par atkritumu izvešanu, u.t.t. Pie viena vēlamies redzēt pārvaldnieka atskaites par beidzamajiem pieciem gadiem. Mums pārvaldnieks var parādīt tikai līgumu ar Rīgas ūdens un citu informāciju sniegt nevēlas. Parakstīt mums līgumu ar apsaimniekotāju?"

Ar cieņu, Natālija

Uz jautājumu atbild *Rīgas Apsaimniekotāju asociācijas* valdes priekšsēdētājs Igors Trubko:

– Ja runa ir par jaunu apsaimniekotāju, ko jūsu māja ir izvēlējusies, tad viņa izvairīšanās no atklātības ir aizdomīgs simptoms. Pirmkārt, apsaimniekotājam, kurš vēlas godīgi sadarboties ar mājas dzīvokļu īpašniekiem, ir jāsapņo ar viņiem apsaimniekošanas līgums. Otrkārt, viņš ar mierīgu sirdi var iedzīvotājiem parādīt līgumprojektus ar pakalpojumu piegādātājiem. Tiesa, šis iedzīvotāju prasības apmierināšana pēc likuma nav obligāta, bez tam pastāv nianse – apsaimniekotājs līgumu ar pakalpojumu piegādātāju var noslēgt tikai pēc tam, kad mājas kopība (kopsapulce) viņu ir pilnvarojusi slēgt līgumus iedzīvotāju vārdā. Taču ikvienam pieklājīgam apsaimniekošanas uzņēmumam ir pakalpojumu piegādātāju līgumu paraugi. Kāpēc ar tiem neiepazīstināt jaunus klientus? Līgumu nosacījumi ar pakalpojumu piegādātājiem ir standartveida, tādēļ šajā jautājumā dzīvokļu

īpašniekiem nav vajadzības satraukties. Vienīgā pozīcija, kas katrā mājā ir individuāla – iepriekšējā perioda parāda dzēšanas kārtība.

Tāpat iedzīvotājiem ir visas tiesības prasīt, lai jaunais apsaimniekotājs parāda atskaites par savu finansiālo darbību iepriekšējos periodos. Vislabāk to izdarīt vēl pirms mājas kopsapulce balso par konkrēto apsaimniekotāju.

Ja minētais apsaimniekotājs jau ilgi pārvalda jūsu māju, tad dzīvokļu īpašniekiem ir visas tiesības iepazīties ar spēkā esošiem līgumiem par komunālajiem pakalpojumiem, tāpat arī pieprasīt pilnu atskaiti par mājas naudas izlietojumu.

Ja apsaimniekotājs šādu informāciju nesniedz, to jāpieprasa tiesas ceļā vai arī jāsāk domāt par negodīgā apsaimniekotāja maiņu.

Otrs variants mājai noteikti izmaksās lētāk un aiztaupīs nevajadzīgu nervozēšanu. **K**

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

Vācijas ražotāja
apkures radiatori
"KERMI"
25% atlaide
no veikala
cenās!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija
SIA SANREMS
Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju
Pārbaude – Nomaīņa – Uzstādīšana
Ūdens skaitītāju rādījumu starpības
izlīdzināšana
Tālrunis: 67612523, 67627695, 26327967
Kandavas iela 41a, Rīga

KUR VAR DABŪT AVĪZI?

- **Veselības centrs 4**, Krišjāņa Barona iela 117
- **Bolderājas poliklīnika**, Kapteiņu iela 7
- **Ķengaraga medicīnas centrs**, Kaņiera iela 13
- **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 *Vidzeme*, Vidrižu iela 3, Brīvības gatve 266
 - Teritoriālais centrs *Purvciems*, Pērnavas iela 1, Ieriķu iela 2b
 - 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 *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 Dzīvokļu un vides departamentā** Brīvības ielā 49/53

Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautāriet 13. oktobrī



Avīze
«Darīsim kopā!»

Izdevējs:
SIA «EGO projekts»
Reģistrācijas numurs: 000703294
Telefons: 29172377
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

PĀRVĒRTĪBAS IERIĶU IEL

Jauns jumts un caurules, skaista kāpņu telpa. Ja dzīvokļu īpašnieku un pārvaldnieka sadarbība ir laba – tas kļūst iespējams!

Marina MATRONINA

Rīgas daudzstāvu māju dzīvokļu īpašnieki ir sākuši saprast, ka par viņu mājām neviens cits nerūpēsies, kā vien viņi paši. Tādu māju kļūst arvien vairāk un par to no visas sirds ir prieks! Izrādās, ka dzīvokļu īpašnieki pilnīgi mierīgi spēj kontrolēt mājas kopējos līdzekļus un sakrāt pietiekami daudz līdzekļu remontiem. Ja vien ir vēlme ķerties pie lietas, tad neiespējamais kļūst reāls. To pierāda vairāku piecstāvu māju piederēji Ieriķu ielā, Rīgā. Īpašniekiem ir izdevies tikt pie jauniem jumtiem, jaunām caurulēm un veikt vēl citus labiekārtošanas darbus.

Darbi šodien, samaksa rīt

Zenta Ščerbina jau daudzus gadus ir mājas vecākā Ieriķu ielā 33. Viņa stāsta, ka mājas dzīvokļu īpašnieki par savu apsaimniekotāju izvēlējās uzņēmumu Rīgas namu apsaimniekotājs un vienojās uzkrājumiem nākotnē plānotiem remontdarbiem maksāt 13 centus par vienu dzīvokļa lietderīgās platības kvadrātmetru mēnesī. Pirmajā brīdī šķiet, ka uzkrājumiem atvēlēti diezgan pieticīgi līdzekļi, ko gan par tādu naudu var izdarīt? Izrādās, – pat ļoti daudz!

– Pirms kāda laika mēs sapratām, ka ir pienācis pēdējais laiks mainīt jumtu. Jau kaut vai tāpēc vien, ka tas bija vecais azbestcements plākšņu segums (tautā saukts par šiferi), kura, kā materiāla, kaitīgumu sen pierādījuši zinātnieki. Un kā jau katra veca lieta – tas savu laiku bija nokalpojis – saplaisājies, un daudzās vietās laida cauri ūdeni. Vietām segums bija vienkārši "sacaurumots", jo vēl nesen mūsu bēniņos brīvi iekļuva interneta un televīzijas operatori, lika savas antenas un, pie viena, nesodīti bojāja segumu.

– Kad sākām skaitīt naudu, izrādījās, ka jaunam jumtam naudas ir par maz. Palīgā nāca apsaimniekotājs, piešķīra mums trūkstošo naudu, turklāt, īpašu atlīdzību par to neprasiņa, – stāsta mājas pārstāve.

Dzīvokļu īpašnieki apņēmās ar apsaimniekotāju norēķināties divu gadu laikā. Iestājoties siltajam gadalaikam uz jumta sākās remontdarbi. Jaunais jumta segums mājas īpašniekiem izmaksāja 26 tūkstošus eiro. Interesanti, ka tagad, pēc diviem gadiem, tas vairs nešķiet dārgi, pateicoties iespējai maksāt pa daļām.

– Iespēja maksāt katru mēnesi nelielu summu kaut vai ilgu laiku, tomēr "nenervozē" cilvēkus, un viņi ir ga-

tavi atkal apstiprināt jaunus darbus. Tā piemēram, šīn sezonā mēs nomainījām ūdensvada un kanalizācijas guļvadus pagrabā un renovējām nojumes virs ieejas durvīm kāpņu telpās, – pārskaita Zenta Ščerbina, – citiem vārdiem, iztērējām remontdarbos gandrīz 17 tūkstošus eiro no uzkrājumu fonda.

Briesmas, ko grūti ieraudzīt

No visa pārskaitītā vairāk jāpastāsta par ieejas mezglu remontu. Daudzām piecstāvu mājām Rīgā ieejas mezgla risinājums ietver: nojumi – betona paneli, kurš balstās uz vertikālu paneli kā norobežojošu sienu un metāla stabu. Kā likumā, "laika zoba" ietekmē betona paneli sākuši sadrupt, bet metāla stabi sarūsēt. Abos gadījumos tas nozīmē nestspējas samazināšanos un ārkārtīgu bīstamības paaugstināšanos mājā dzīvojošajiem.

– Tā kā lietus ūdenim nebija kur aizplūst, tas mūsu mājai bojāja aizsargmalu gar pamatiem un satecēja zem lieveņa plāksnēm, – stāsta mājas pārstāve. – Tā kā, izrādās, mūsu māja ir uzcelta agrākā purva vietā, tad grunts pastāvīgā mitrumā sāka sēsties. Tikai mēs nekādi nevarējām izskaidrot, kādēļ visu laiku "staigā" lieveņa plāksnes un pirmā stāva grīda kāpņu telpā nosēdusies par "apajiem" 15 centimetriem. Viena plāksne vienkārši nēma un pārlūza uz pusēm! Es aizsūtīju šīs nelaimes fotogrāfijas uz namu pārvaldi, – turpina Z. Ščerbina, – un apsaimniekotājs uzaicināja būvinspektoru kāpņu telpas konstrukciju drošības novērtēšanai. Eksperts apsekoja mūsu mājas nojumes un rekomendēja tās nekavējotī remontēt.

Steidzināšana bija vietā. Kad būvnieki noņēma lieveņa plāksnes, atklājās, ka tās liktas tieši uz zemes – nesagatavotā vietā. Ja nesāktu remontēt, ar laiku lietussūdens izskalotu zemi zem

Laiks mainīt ieejas mezglu?

Tūkstošiem pirms pusgadsimta būvētām mājām Rīgā virs parādes durvīm ir smagas betona nojumes. Speciālisti uzskata, ka ir pienācis laiks šīs konstrukcijas stiprināt.

– Mēs renovējam un nostiprinām nojumes virs četru kāpņu telpu ieejas durvīm Ieriķu ielā 33, – stāsta SIA Panda – VA vadītājs Viktors Isajevs. – Šāda veida remondarbi ir aktuāli lielākajam vairumam šīs sērijas mājām Rīgā. Mēs sākām ar to, ka nojaucām veco konstrukciju un ar domkratu pacēlām pamatīgi nosēdušos nojumes paneli. Pēc tam no jauna sametinām vertikālo un horizontālo paneli, saremontējām metāla stabu – balstu, beigās nostiprinām lieveni.

– Vai iedzīvotāji paši var kaut kā noteikt, ka konstrukcija palikusi nestabila?

– Panelis virs ieejas durvīm var zaudēt stabilitāti un nogāzties gadījumā, ja jumts ir nolietojies un mitrums sāk graut metāla balsta stabu. To var saprast apskatot šo konstrukciju – ja pamanāma rūsa – tas jau ir pirmais straucošais signāls. Savā darbā nācies redzēt daudz – arī

tādas nojumes, kas balstās vairs tikai uz vertikālā panela – sienas. Lai saprastu, cik konstrukcija nestabila, pamēģiniet stāvēt uz vienas kājas. Un, cik ilgi jums izdodas?...

– Tātad dzīvokļu īpašnieki var prasīt, lai pārvaldnieks pieaicina būvinspekturu situācijas novērtēšanai un veic remontu?

– Viņiem tas ir jādara! Pietiek kādam, ne ar daudz prātu apveltītam subjektam, tā kārtīgāk uzsist par pilnībā izrūsējušo balsta stabu, – un bēda nav jāgaida! Mēs ne tikai atjaunojam ieejas mezglu, bet piedevām vēl nomainām lieveņa virsmu.

– Kādas ir darbu izmaksas?

– Vienkārši nostiprināšanas darbi var izmaksāt pat tikai 200 eiro vienam ieejas mezglam. Taču, ja nākas nojaukt visu lieveni un vēl remontēt ieejas mezgla grīdu, tad izmaksas pārsniegs 1000 eiro.



Viktorija Kurajeva, kompānijas Rīgas namu apsaimniekotājs galvenā inženiere

lieveņa un ieejas konstrukcijas sagāztos.

Pateicība mājas vecākajai

Var tikai priecāties, kad apsaimniekotājs nekavējoties reaģēja uz mājas dzīvokļu īpašnieku signāliem un organizēja remontdarbus. Līdz nelaimei bija vien tikai pussolis. Komentēt situāciju lūdzām uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs galvenajai inženierai Viktorijai Kurajevai.

– Māja Ieriķu ielā 33 ir vērā nē mams piemērs tam, ko nozīmē laba sadarbība starp apsaimniekotāju un mājas dzīvokļu īpašniekiem, – stāsta V. Kurajeva. – Iesākumā viņi pasūtīja jaunu mājas jumtu, bet tagad mēs

pēc viņu lūguma veicām ieejas mezglu renovāciju. Darbi bija visumā sarežģīti, jo ietvēra lieveņu betonēšanu un metāla konstrukcijas nostiprināšanu, uz kuras balstās virs ieejas esošais panelis. Nekas no tā nebūtu iespējams, ja aktīvi neiesaistītos mājas vecākā. Šīnī māja – Zenta Ščerbina ir pensionēta celtniece. Viņa no visas sirds rūpējas par māju, kurā arī dzīvo no tās uzcelšanas brīža. Pateicoties savai pieredzei Zentas kundze spēja profesionāli novērtēt sertificētā inženiera ekspertīzes slēdzienu, kā neviens cits mājā saprast situācijas nopietnību un nepieciešamību nekavējotī uzsākt darbus. Kā arī pareizi izvērtēt piedāvātās tāmes un izvēlēties ekonomiskāko un, tanī pat laikā, praktiskāko piedāvājumu no uzņēmuma Panda – VA, kurš par saviem pakalpojumiem prasīja 6800 eiro. Salīdzinājumam, cits būvniecības uzņēmums mājai par četru ieejas nojumu stiprināšanu gribēja saņemt 14 tūkstošus eiro.

Rezultātā morāli un arī fiziski savu laiku nokalpojušie ieejas mezgli mājai ir renovēti un iedzīvotāji pa parādes durvīm var ieiet kājām nekeroties un neklūpot uz padrupušiem pakāpieniem. Nav arī jābaidās, ka jebkurā brīdī uz galvas var uzgāzties betona plāksne.

– Mājai (vai mājas vecākajai) jau atkal ir jauni un ne mazāk grandiozi plāni, – stāsta V. Kurajeva, – mājas aktivisti vēlas palielināt uzkrājumu apmēru remontdarbu fondā, lai varētu remontēt kāpņu telpas, tai skaitā arī paaugstināt mājas siltumnoturību, nomainot logus kāpņu telpās.

Zenta Ščerbina arī apstiprina, ka mājas iedzīvotāji pēc pirmajiem veiksmīgi paveiktajiem darbiem rīmties nedomā – tieši pretēji – "āķis ir iekēries lūpā un miera vairs nebūs"!

– Nākotnē mums ir ielānoti pieci lieli mājas labiekārtošanas darbi, tikai katrs no tiem izmaksās pietiekami, – spriež mājas vecākā. Piemēram, jāuztraucošā stāvoklī ir mājas balkoni, jo daudziem betona slānis ir atdalījies pilnībā atsedzot armatūru. Tas nozīmē, ka balkonu remonts plānā jāiekļauj kā neatliekams. Nebūtu slikti atjaunot arī starppaneļu šuves, kuras lielākajā vairumā ir izskalojušās. Pietiekami darbs ir ūdensvada un kanalizācijas stāvadvadu nomaiņa, kuri mums kalpo jau 36. gadu.

Lai pakāpeniski savestu māju kārtībā, iedzīvotāji plāno palielināt remontdarbu uzkrājumu apmēru no 13 līdz 20 centiem par vienu dzīvokļa lietderīgās platības kvadrātmetru mēnesī. Un kas ir apbrīnojami – šim priekšlikumam mājā nav pretinieku!

Acīm redzami Zentai Ščerbina ir taisnība, ļaudis ir, kā saka, "ieskrējušies", un galvenais, noticejuši paši sev un cits citam.

Par tekošiem jumtiem...

Dzīvokļu īpašnieki mājā Ieriķu ielā 29, izrādās, arī nesēž kājas sakrustojusi. Šogad viņi lūdza savu apsaimniekotāju Rīgas namu apsaimniekotājs veikt mājai jumta seguma nomaiņu. Jauns

A

jumts izmaksāja 27 tūkstošus eiro, darbus veica uzņēmums *Vall*, kas sevi bija labi pierādījis darbos kaimiņu daudzstāvu mājās.

Viktorija Kurajeva stāsta, kā iedzīvotājiem veicās ar vajadzīgā naudas summas sagādāšanu:

– Šīs mājas jumta nomaina bija sarežģīts un dārgs darbs, tādēļ iedzīvotāji izskatīja vairākas tāmes. Izvēlējās optimālāko piedāvājumu no firmas *Vall*.

Jāatzīmē, ka izvēlei par labu nostrādāja uzņēmuma labā reputācija. Viņi mainīja jumtu kaimiņmājai – Ieriķu ielā 33, un iedzīvotāji, pat pēc diviem gadiem, nesaka neviena sliktā vārda, tikai slavē darītājus.

– Pēc būvnieku izvēles mājā sāka apspriest variantus, kā norēķināties par darbiem, – stāsta V. Kurajeva. – Rezultātā 11,5 tūkstošus eiro iedzīvotāji deva no kopējiem uzkrājumiem, ar trūkstošiem 16 tūkstošiem izlīdzēja apsaimniekotājs un piekrita iedzīvotāju sastādītajam atmaksas grafikam uz 36 mēnešiem. Rezultātā mājai ir jauns jumts, kas sargās tās konstrukcijas no tālākās bojāšanās, bet dzīvokļu īpašniekus – no noliešanas katras lietusgāzes laikā. Jāatzīmē, ka īpašnieki var norēķināties atkarībā no savām iespējām – kuriem ir lieki līdzekļi samaksā uzreiz un aizmirst par grafika maksājumiem, bet tie, kuru ienākumi to neļauj, maksā pakāpeniski. Katru mēnesi tas izmaksā papildu 12 centus par katru dzīvokļa lietderīgās platības kvadrātmetru. Tas nozīmē, ka 46 m² liela divstābu dzīvokļa īpašniekam jauns jumts kopumā izmaksā 210–250 eiro.

– Bez šaubām šis nav vienīgais septiņdesmitajos gados celtajai ēkai nepieciešamais remonts, – turpina V. Kurajeva, – tādēļ dzīvokļu īpašnieki, pēc mūsu ieteikuma, pieņēma ļoti gudru lēmumu – jumta remontam atvēlēt tikai iepriekšējā periodā uzkrāto, bet uzkrājumus, kas izveidojušies 2016. gadā izmantot jau citu darbu apmaksai. Piemēram, daļu naudas nācās izmantot daļēji pussagruvušās ūdensapgādes sistēmas remontam. Pateicoties 2016. gadā izpildītajam remontam, iedzīvotāji Ieriķu ielā 29 var nebaidīties no avārijas.

Galvenais – labā griba!

Kā šogad Rīgā sokas ar jumtu segumu remontdarbiem, taujājām pieredzējušam jumtiņim, uzņēmuma *Vall* vadītājam Valērijam Šakinam.

Kuru gan pārsteidz apgalvojums, ka lielākajam vairumam māju ir nepieciešama steidzama jumta seguma nomaina, bet iedzīvotāji ļoti gausi spēj sakrāt līdzekļus šādiem remontdarbiem?

– Krīze apsaimniekošanas nozarē nav beigusies, – uzskata eksperts, – mājā Ieriķu ielā 29 mēs mainījām tikai jumta segumu, jo ūdensnovadīšanas



sistēmas iedzīvotāji bija savežuši kārtībā jau agrāk. Problēmas ar segumu šai mājai bija vairāk nekā nopietnas – jāmaina bija tik ļoti savu laiku nokalpojais, tā sauktais, šiferis, kas tecēja kā siets.

– **Kādu materiālu jūs tagad rekomendējat azbestcementsa plākšņu vietā?**

– Mēs klājam un rekomendējam izvēlēties bezazbesta plāksnes, kas tautā jau iesauktas par eternītu. (Vienkārši pirmais uzņēmums Latvijā, kurš nodarbojās ar šo lokšņu tirdzniecību tā saucās...) Bezazbesta loksnes ir ekoloģiski tīras, ar mūsdienīgām metodēm ražotas šķiedrcementsa loksnes, kuru sastāvā ietilpst cements, krīts, PVC šķiedras, celuloze un mikrosmiltis. Loksnes var būt līdzenas vai gofrētas un jau rūpnieciski krāsotas. Šim materiālam ražotājs dod 50 un vairāk kalpošanas gadu. Vēl materiāla plusi ir – tā izmēri atbilst vecā azbestcementsa lokšņu izmēriem, un, ja jumta koka konstrukcija ir labi saglabājusies, loksnes vienkārši nomaina.

– **Sakiet, vai mainot jumta segumu, bēniņu siltināšana ir obligāta?**

– Piemēram, mājā Ieriķu ielā 29 dzīvokļu īpašnieki nebija pieņēmuši tādu lēmumu, taču nosiltināt bēniņus ir ļoti saprātīgi no siltumtaupīšanas aspekta. Atgādināšu lasītājiem, ka siltināt bēniņus var jebkurā brīdī, neatkarīgi no jumta seguma maiņas.

– **Cik ātri jumtiņi var nomainīt piecstāvu mājas jumtu?**

– Labos laika apstākļos tāds darbs aizņem aptuveni vienu mēnesi. Taču iedzīvotājiem nav jābaidās, ka darbu laikā tie jutīs kādu nebūt diskomfortu, piemēram, tiks nolieti lietūs laikā.

– **Reizēm iedzīvotāji neuzticās cits citam un izdomā, ka virs kaimiņa dzīvokļa uzliks jaunu segumu, bet virs viņējā – paliks vecais. Vai tas iespējams?**

– Ziniet, darbu laikā tik tiešām ir nācies dzirdēt šādu jautājumu, bet to es varu pieskaitīt kuriozu kategorijai.

– **Vai iedzīvotājiem nav jābaidās no azbesta putekļiem, kas rodas vecā seguma demontāžas laikā?**

– Nevienam nav jābaidās. Mūsu jumtiņi strādā spectērpos un nekavējoties

demontēto materiālu nogādā utilizācijas vietā.

– **Kādu garantiju būvnieki dod jaunajam jumtam?**

– Likumā noteiktais garantijas laiks ir divi gadi. Taču mēs strādājam jau daudzus gadus, un, ja kādam klientam rodas jautājumi, pretenzijas vai citas nesaprašanas, mans telefons vienmēr ir ieslēgts un esmu gatavs atbildēt par savu darbu. Kā jau minēju, bezazbesta lokšņu ražotājs materiālam dod kalpošanas laiku 50 un vairāk gadu.

– **Tātad šim jumtam puse gadsimta nav problēma?**

– Tas var kalpot pat vairāk, ja vien segumu speciāli nedauza. Taču par jumta apkopšanu jau vairs neatbild būvnieki, bet apsaimniekotājs un pašī mājas iedzīvotāji. Svarīgi neļaut nokļūt uz jumta visādiem svešiniekiem, kuri visbiežāk sabojā segumu, instalējot visādas sev vien saprotamas antenas. Ja no jumta jātīra sniegs, darbu drīkst uzticēt tikai profesionāļiem.

– **Kāpēc sniegu nedrīkst notīrīt, piemēram, sētnieks?**

– Vispār jau drīkst, tikai pēc tam mani kā ekspertu aicina apsekot tekošu jumtu un es konstatēju, ka jumts, tīrot ledu, ir sasists ar cirvi.

– **Rīgā esot jāmaina ļoti liels skaits jumtu. Kādēļ jumti iziet no ierindas?**

– Pirmais un galvenais, – jumti netiek kopti!

– **Kādu kopšanu apsaimniekotājam ir jānodrošina?**

– Pēc seguma nomainas mēs iedzīvotājiem izstāstām, lai bēniņi turpmāk tiktu aizslēgti un tur nenokļūtu svešinieki. Vislabākais risinājums – apsaimniekotājs uz bēniņu lūkām uzstāda apsardzes signalizāciju.

– **Gadās, ka iedzīvotāji pārvaldniekam sūdzas par tekošu jumtu, bet saņem atbildi: "Jūsu mājai nav pietiekama uzkrājuma jumta seguma nomainai!" Vai vispār ir kāds risinājums šādā situācijā?**

– Risinājums ir tikai viens – jāmaina apsaimniekošanas uzņēmums! Māju Ieriķu ielā pieredze pierāda, ka darbus paveikt ir iespējams, ja vien cilvēki to vēlas, un ir kāds, kas prot labi organizēt darbus. **K**





Rīgas Apsaimniekotāju asociācija rīko SEMINĀRU



для собственников квартир

- **Remontdarbi mājā**
 - kā paveikt lielus darbus pašu spēkiem;
 - pilna mājas renovācija piesaistot Eiropas struktūrfondu līdzekļus.
- **Kur pazūd ūdens?**
 - Ūdens patēriņa zudumu samazināšanas iespējas

Pieredzē dalās uzņēmumu pārstāvji un māju vecākie

Kad: 27. septembrī, plkst. 19:00.
Kur: viesnīcā Apart Hotel TOMO, Raunas ielā 44, 2. stāva konferenču zālē

Uzmanību! Lūdzu iepriekš dalību pieteikt pa tālruni 25603289 vai info@rigaa.lv. Vietu skaits ierobežots!

PĀRNĒMT MĀJU VALDĪJUMĀ RĪGĀ, KLŪS VIENKĀRŠĀK

Rīgas pilsētas pašvaldība ir apstiprinājusi jaunu instrukciju, kuru vienlīdz svarīgi zināt kā ierēdņiem, tā visiem rīdziniekiem

A. ŠEVČENKO

Privatizācijas process lielākajā valsts dzīvojamā fonda daļā ir veiksmīgi noslēdzies. Tomēr, ne līdz galam – dzīvokļu īpašnieki nesteidzas izpildīt galveno likuma Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju prasību – pārņemt māju savā valdījumā. Tikai pēc mājas pārņemšanas, tā tiek izslēgta no Rīgas domes vai citas pašvaldības Īpašuma departamenta vai valsts īpašumu pamatlīdzekļu uzskaites un kļūst par dzīvokļu īpašnieku kopīpašumu, kurā viņi ir pilntiesīgi saimnieki un lēmēji. Tad viņi paši var lemt par apsaimniekošanas un labiekārtošanas, kā arī remontdarbu veikšanas kārtību un citiem jautājumiem. Lai šo pienākumu būtu vieglāk izpildīt, Rīgas dome ir apstiprinājusi jaunu instrukciju, kurā smalki aprakstīta procedūra, kas jāievēro.

Viens no galvenajiem privatizēto dzīvokļu īpašnieku pienākumiem ir pārņemt māju savā valdījumā. To nosaka likums Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju – kolīdz dzīvojamā mājā ir beidzies privatizācijas process, dzīvokļu īpašnieku pienākums ir ar nodošanas-pieņemšanas aktu pārņemt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības. Tā izpildei viņi var apvienoties ar citiem mājas īpašniekiem dzīvokļu īpašnieku sabiedrībā vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarot šo darbību veikšanai kādu personu. Kamēr šis pienākums nav izpildīts, privatizācijas procesu nevar uzskatīt par nobeigtu.

Pēc mājas pārņemšanas valdījumā dzīvokļu īpašnieki to var apsaimniekot paši, palikt pie jau esošā pārvaldnieka vai arī izvēlēties – pēc saviem ieskatiem – citu privātu vai pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmumu. Izvēlētai organizācijai var uzticēt gan pilnu īpašuma apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, gan tikai atsevišķu darbu izpildi: piemēram, grāmatvedības vešanu, darbu ar parādnīkiem, mājas sanitāro kopšanu, u.c. Šinī gadījumā mājas pārvaldnieks ir dzīvokļu īpašnieku biedrība.

Savā valdījumā pārņemtajās mājās dzīvokļu īpašniekiem ir daudz lielākas iespējas sekot naudas plūsmai – gan

ienākumiem, gan izdevumiem, ietekmēt remontdarbu plānošanu un izpildi. Prieks, ka ar laiku šo patiesību saprot arvien vairāk dzīvokļu īpašnieku.

Sekoiet Rīgas domes instrukcijai – soli pa solim

Neskatoties uz tālāk publicēto instrukciju, ieteikums, – mājas aktīvistiem aiziet uz Rīgas domes Mājokļa un vides departamentu (Brīvības ielā 49/53, Rīgā), kur viņi saņems plašu un smalku konsultāciju par tālāk veicamajām praktiskām darbībām. **K**

Kārtība, kādā dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības tiek sabiedrībām vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu

1. Instrukcija nosaka kārtību, kādā Rīgas pilsētas pašvaldība nodod dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām (turpmāk – sabiedrība) vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotām personām (turpmāk – pilnvarota persona), kā arī kārtību, kādā šīs dzīvojamās mājas tiek izslēgtas no Rīgas domes Īpašuma departamenta (turpmāk – Īpašuma departaments) pamatlīdzekļu uzskaites.

2. Rīgas domes Mājokļu un vides departaments (turpmāk – Mājokļu un vides departaments) sniedz dzīvokļu īpašniekiem konsultatīvo un metodoloģisko atbalstu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu (turpmāk – kopības lēmums) sasaukšanai un citos ar pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu saistītos jautājumos saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, Dzīvokļa īpašuma likumu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu un citiem spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

3. Pieteikumus par dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošanu sabiedrībām vai pilnvarotām personām (turpmāk – pieteikums) pieņem Mājokļu un vides departaments. Pieteikumā norāda sabiedrības vai pilnvarotās personas kontakttālruni un/vai e-pasta adresi.

4. Mājokļu un vides departaments pieņem pieteikumus arī par:

4.1. dzīvojamām mājām, kurās privatizēta mazāk nekā puse no visiem mājā esošajiem privatizācijas objektiem, ievērojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta ceturtais un piektās daļas nosacījumus;

4.2. dzīvojamām mājām, kurās privatizēta ne mazāk kā puse no visiem tajā esošajiem privatizācijas objektiem, bet nav ievēroti likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta piektās daļas 4.punkta nosacījumi.

5. Mājokļu un vides departaments sabiedrībai pieprasa un pieteikumam pievieno šādu dokumentu kopijas (uzrādot oriģinālus):

5.1. dokumentus, kas apliecina visu dzīvokļu īpašnieku uzaicināšanu uz kopsapulci (dzīvokļu īpašnieku un/vai ģimenes locekļu sarakstu ar viņu parakstiem par uzaicinājumu saņemšanu vai pasta apliecinājumu par ierakstītas vēstules nosūtīšanu) vai dokumentu, kas apliecina visu dzīvokļu īpašnieku uzaicināšanu balsot, pieņemot lēmumu bez kopsapulces sasaukšanas (dzīvokļu īpašnieku sarakstu ar viņu parakstiem par uzaicinājumu saņemšanu vai pasta apliecinājumu par ierakstītas vēstules nosūtīšanu);

5.2. dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;

5.3. dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu;

5.4. izrakstu no sabiedrības biedru reģistra;

5.5. pilnvaru par to personu pārstāvības tiesībām, kuras kopsapulcē pārstāv dzīvokļu īpašniekus;

5.6. aizpildītus un parakstītus balsošanas biļetenus.”

6. Mājokļu un vides departaments pilnvarotajai personai pieprasa un pieteikumam pievieno šādu dokumentu kopijas (uzrādot oriģinālus):

6.1. dokumentus, kas apliecina visu dzīvokļu īpašnieku uzaicināšanu uz kopsapulci (dzīvokļu īpašnieku un/vai ģimenes locekļu sarakstu ar viņu parakstiem par uzaicinājumu saņemšanu vai pasta apliecinājumu par ierakstītas vēstules nosūtīšanu) vai dokumenta, kas apliecina visu dzīvokļu īpašnieku uzaicināšanu balsot, pieņemot lēmumu bez kopsapulces sasaukšanas (dzīvokļu īpašnieku sarakstu ar viņu parakstiem par uzaicinājumu saņemšanu vai pasta apliecinājumu par ierakstītas vēstules nosūtīšanu);

6.2. dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;

6.3. dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu;

6.4. pilnvarojumu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai, ja tas nav noteikts instrukcijas 6.5.apakšpunktā minētajā līgumā vai instrukcijas 6.4.apakšpunktā minētajā dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumā;

6.5. pilnvaras par to personu pārstāvības tiesībām, kuras kopsapulcē pārstāv dzīvokļu īpašniekus.

6.7. aizpildītus un parakstītus balsošanas biļetenus.

7. Instrukcijas 5. un 6.punktā minētajiem dokumentiem jābūt izstrādātiem un noformētiem atbilstoši Dokumentu juridiskā spēka likuma un Ministru kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumu Nr.916 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas kārtība” prasībām.

8. Mājokļu un vides departaments 2 darba dienu laikā informē par pieteikuma saņemšanu Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisiju (turpmāk – Komisija) un dzīvojamās mājas pašreizējo pārvaldnieku (turpmāk – Pārvaldnieks), nosūtot tam kopības lēmuma pieņemšanas protokola kopiju.

9. Mājokļu un vides departaments pieprasa no Pārvaldnieka informāciju:

9.1. par dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku un īrnieku parādiem par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;

9.2. par dzīvojamajai mājai izveidotajiem uzkrājumiem saskaņā ar Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ienēmumu un izdevumu pārskatu;

9.3. par dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku un īrnieku parādiem par saņemtajiem ar telpu lietošanu saistītajiem pakalpojumiem;

9.4. par neizīrētiem dzīvokļiem un neiznomātajām telpām, norādot šo telpu neizīrēšanas vai neiznomāšanas iemeslus (dzīvoklis patvarīgi aizņemts; pamatojoties uz tiesas spriedumu, izbeigts dzīvojamās telpas īres līgums; telpai nepieciešams vai tajā tiek veikts remonts);

9.5. vai tiesā ir/nav celta prasība par Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvokļa īrnieka/nomnieka nenokārtotām saistībām, norādot tiesas lietas numuru;

9.6. par dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku un īrnieku parādiem par dzīvojamajai mājai veiktajiem, bet neapmaksātajiem remontdarbiem, kuri veikti saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu vai avārijas situācijas novēršanai atbilstoši normatīvo aktu prasībām;

9.7. par dzīvojamo/neapdzīvojamo telpu īres/nomas līgumiem.

10. Pārvaldniekam Mājokļu un vides departamenta pieprasītā instrukcijas 9.punktā minētā informācija jāsniedz 5 darba dienu laikā. Mājokļu un vides departaments un Pārvaldnieks var vienoties, ka šajā punktā minētais pārskats tiek iesniegts elektroniska dokumenta veidā, ja tiek nodrošināts tā juridiskais spēks.

11. Komisija pēc instrukcijas 9.punktā minētās informācijas saņemšanas 4 darba dienu laikā iesniedz Mājokļu un vides departamentam pārskatu par dzīvokļa īpašumiem dzīvojamajā mājā un to īpašniekiem un īrniekiem (2 eksemplāri), Komisijas rīcībā esošo konkrētai dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežu plāna apliecinātu kopiju (2 eksemplāri), zemesgrāmatu aktu nostiprinājuma uzraksta apliecinātu kopiju (2 eksemplāri) un būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopiju vai būves tehniskās inventarizācijas lietas kopiju.

12. Pēc pieprasīto dokumentu pievienošanas pieteikumam Mājokļu un vides departaments 4 darba dienu laikā pārbauda iesniegtā dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma tiesiskumu, pārliecinoties, vai dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu ir pieņēmuši dzīvokļu īpašnieki, kas par tādiem ir ierakstīti Zemesgrāmatā, vai ir bijis nepieciešamais kvorums un vai „par” ir nobalsojis nepieciešamais dzīvokļu īpašnieku skaits. Ja pieteikums neatbilst likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51., 51.1 vai 51.2.panta prasībām, Mājokļu un vides departaments, nosūtot atpakaļ visus iesniegtos



Ēk nodotas dzīvokļu īpašnieku un pilnvarotām personām

dokumentus, informē sabiedrību vai pilnvaroto personu par nepieciešamību novērst konstatētos trūkumus un iespēju atkārtoti iesniegt pieteikumu Mājokļu un vides departamentā.

13. Mājokļu un vides departaments pēc instrukcijas 9. un 11.punktā minētās informācijas un dokumentu saņemšanas 4 darba dienu laikā iesniedz Īpašuma departamentam pieteikumu, tam pievienotos dokumentus un instrukcijas 9. un 11.punktā minētos dokumentus.

14. Īpašuma departaments 4 darba dienu laikā izskata saņemto pieteikumu un tam pievienotos dokumentus. Ja tie atbilst likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51., 51.1 vai 51.2.panta prasībām, Īpašuma departaments sagatavo Rīgas domes priekšsēdētāja rīkojuma projektu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu sabiedrībai vai pilnvarotajai personai.

15. Dokumentus dzīvojamām mājām ar vienu dzīvokļa īpašumu Īpašuma departaments izskata 10 darba dienu laikā, sagatavo aktu par nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļa īpašniekam bez Rīgas domes priekšsēdētāja rīkojuma izdošanas.

16. Ja pieteikums neatbilst likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51., 51.1 vai 51.2.panta prasībām, Īpašuma departaments 4 darba dienu laikā informē Mājokļu un vides departamentu par konstatētajiem trūkumiem. Šajā gadījumā Mājokļu un vides departaments 4 darba dienu laikā informē sabiedrību vai pilnvaroto personu par nepieciešamību novērst konstatētos trūkumus un atkārtoti iesniegt pieteikumu Mājokļu un vides departamentā.

17. Pēc Rīgas domes priekšsēdētāja rīkojuma izdošanas Īpašuma departaments 10 dienu laikā sagatavo aktu par nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai pilnvarotajai personai (1.pielikums; turpmāk – Akts), ar kuru Īpašuma departaments nodod dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, un nosūta sabiedrībai vai pilnvarotajai personai parakstīšanai, kā arī ar elektroniskā pasta starpniecību informē Pārvaldnieku par akta nosūtīšanu.

18. Ja 60 kalendāro dienu laikā no Akta nosūtīšanas dienas Īpašuma departaments nesaņem sabiedrības vai pilnvarotās personas parakstītu Aktu, rīkojums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu zaudē spēku un mājas

pārvaldīšanas tiesību nodošana tiek pārtraukta. Par mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanas pārtraukšanu Īpašuma departaments rakstveidā informē Rīgas domes Sekretariātu, Mājokļu un vides departamentu, Komisiju, sabiedrību vai pilnvaroto personu un Pārvaldnieku. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanas pārtraukšana neliedz atkārtoti iesniegt pieteikumu.

19. Pēc Akta apstiprināšanas viens Akta eksemplārs 5 darba dienu laikā tiek nosūtīts Mājokļu un vides departamentam, sabiedrībai vai pilnvarotajai personai, Pārvaldniekam un Komisijai.

20. Pārvaldnieks nodod sabiedrībai vai pilnvarotajai personai Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktos ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītos dokumentus un tiesības, kā arī neizlietotos mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līdzekļus ne vēlāk kā viena mēneša laikā no dzīvojamās mājas pārņemšanas dienas.

21. Pēc Rīgas domes priekšsēdētāja rīkojuma izdošanas Mājokļu un vides departaments (ja dzīvojamā mājā ir kaut viens neprivatizēts objekts) vienojas ar sabiedrību vai pilnvaroto personu par dzīvojamās mājas neprivatizēto objektu turpmākās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību (2.pielikums).

22. Pārvaldnieka vai dzīvokļu īpašnieku mantiskās pretenzijas par dzīvojamā mājā veiktajiem ieguldījumiem, apsaimniekošanas un īres maksas, kā arī ar telpu lietošanu saistīto pakalpojumu parādu samaksu nav pamats pārvaldīšanas tiesību nodošanas aizkavēšanai.

23. Īpašuma departaments viena mēneša laikā pēc dzīvojamās mājas pārņemšanas izslēdz no savas pamatlīdzekļu uzskaites privatizētos dzīvokļa īpašumus, izņemot dzīvokļa īpašumus, kas nodoti īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, un tiem piekritošās kopīpašuma domājāmās daļas.

24. Par instrukcijas izpildi atbilstoši noteiktajai kompetencei ir atbildīgi Īpašuma departaments, Mājokļu un vides departaments un Komisija.

25. Atzīt par spēku zaudējušu Rīgas domes 2013.gada 17.decembra instrukciju Nr.4 „Kārtība, kādā dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotām personām”. **K**

TVAIKU NOSŪCĒJUS IZMEST?

Ugunsdzēsēji baida gāzes plīts īpašniekus Latvijā!

Latvijas iedzīvotāji ir noraizējušies par jaunajiem ugunsdzēsības noteikumiem, kas paredz īpašniekiem, kuru dzīvokļos ir gāzes plītis, sākot ar 2019. gadu atbrīvoties no virtuves tvaiku nosūcējiem, ja tie pievienoti kopējai mājas ventilācijas sistēmai. Tiek uzskatīts, ka ar caurulēm aizsegta ventilācijas šahta vairs nav nodrošina gadījumos, ja notiek dabas gāzes vai ogļskābās gāzes noplūde.

– Mūsu lasītāji pagājušajā nedēļā vaicāja, vai taisnība, ka pēc diviem gadiem nāksies demontēt un izmest tvaiku nosūcējus virtuvē, vai tas ir tikai neizdevies joks?

Diemžēl jokam jaunā ziņa nelīdzinās, jo Latvijā tik tiešām ir pieņemti jauni ugunsdrošības normatīvi. Daudzi jau ir dzirdējuši jauno prasību, ka līdz 2020. gadam katrs dzīvoklis obligāti būs jāaprīko ar individuālo dūmu detektoru, turklāt ieteicams šo ierīci instalēt katrā dzīvokļa telpā.

– Mēs ceram, ka dzīvokļu īpašnieki būs apzinīgi un uzstādīs detektorus jau ātrāk, negaidot 2020.gadu, – saka Valsts Ugunsdzēsības un glābšanas dienesta (VUGD) pārstāvis **Dzintars Lazdiņš**. – Bez tam dzīvokli obligāti jābūt ugunsdzēsamajam aparatam.

Tomēr iegādāties dūmu detektoru un ugunsdzēsamo aparātu ir daudz vienkāršāk, nekā iztikt bez tvaiku nosūcēja virtuvē. Saskaņā ar jaunajiem ugunsdrošības noteikumiem, nosūcējus kopējai ventilācijas sistēmai pievienot drīkstēs tikai elektrisko plīšu īpašnieki.

– Diemžēl, jaunie noteikumi ir ļoti divdomīgi, – uzskata Rīgas būvvaldes vadītājs **Inguš Virčavs**. – Piemēram, noteikumi nepaskaidro, kā jārikojas cilvēkiem, kuri nosūcēju vēlas instalēt atbilstoši visiem noteikumiem. Vai viņiem jāsaņem būvniecības atļauja par atveres izveidošanu ārpusē un gaisa vada caurule jāizvada uz ārpusi? Vai arī ir pietiekami jau esošajā mājas ventilācijas šahtā izveidot jaunu atveri – nosūcēja izvadam? Noteikumos atbildes nav.

Tāpat kā nav atbildes uz jautājumu, kas kontrolēs minētā normatīva izpildi? Būvvaldē ir pārliecināti, ka šāda veida pārbaudes neietilpst būv-



inspektoru kompetencē. VUGD pārstāvji noliedz, ka arī viņu inspektori gatavotos staigāt pa dzīvokļiem. Tādēļ visticamāk situācija būs atstāta pašplūsmā.

Pēc LTV7 redzētās informācijas, ugunsdzēsēji iedzīvotājiem piedāvā trīs jauno noteikumu ievērošanas variantus: 1. mainīt gāzes plīti uz elektrisko, 2. novākt nosūcēju, 3. izveidot nosūcēja vajadzībām jaunu atveri esošajā ventilācijas kanālā, vienīgi, pirms sākt laušanas darbus, saskaņot to ar būvvaldi.

– Atsevišķos gadījumos remonta uzsācējam var būt nepieciešams projekts, – brīdina I.Virčavs.

Savukārt Siltuma, gāzes un ūdens tehnoloģijas institūta direktors **Andris Krēsliņš** uzskata, ka vēl viena atvere esošajā ventilācijas šahtā situāciju neizmainīs. “Vienīgais risinājums ir nosūcēja gaisa vada izvadīšana caur ārsienu. Bez tam pārdošanā ir nosūcēji, kuriem vispār nav nepieciešama gaisa apmaiņa, – agregātā esošais speciālais filtrs no ēdienu gatavošanas radušos tvaikus attīra un telpā atgriež svaigu gaisu. Sistēma strādā ļoti labi, tikai ar vienu nosacījumu – filtri ir regulāri jātīra.” **K**

Saskaņā ar jaunajiem Ugunsdzēsības noteikumiem, daudzdzīvokļu māju dabiskās ventilācijas kanālam aizliegts pievienot mehāniskās ventilācijas iekārtas, ja telpā atrodas gāzes aparāts un nav ventilācijas, kas nodrošinātu patstāvīgu gaisa apmaiņu telpā.

“SILTUMGEITA” KŪRORTPILSĒTĀ JŪRMALĀ

Kādēļ pakalpojumu piegādātājs draud iedzīvotājiem atslēgt siltumu, bet pats neko nedara ar parādnikiem? Uzziniet, kādi brīnumi notiek mājās, ar individuāliem pakalpojuma līgumiem!

Inna HARLANOVA

Sen taču zināma patiesība – monopolistam likumi nav rakstīti. Pašvaldības uzņēmums Jūrmalas siltums gandrīz 350 savā apkalpošanā esošās daudzdzīvokļu mājās aplīmējis ar bargām brīdinājuma lapelēm: nenomaksā siet mājas parādu, tai skaitā arī par kaimiņu, mājas perspektīva – gaidāmajā ziemā paliksiet bez siltuma un karstā ūdens! Ko lai saka, – kūrortpilsēta ir panikā.

Kaimiņ, esi labs, samaksā par kaimiņu!..

Par skandālu, kas cienīgs saukties “Siltumgeita kūrortpilsētā Jūrmalā”, mums pastāstīja *SIA Dzintaru namu apsaimniekotājs* valdes priekšsēdētājs **Jevgēnijs Bogdanovs** – apsaimniekotājs, kura pārvaldīšanā ir desmit mājas Jūrmalā.

Lūk, viņa stāsts:

– Saskaņā ar pakalpojuma piegādātāja Jūrmalas siltums brīdinājumā rakstīto, 46 dzīvokļu mājai Jelgavas ielā 13, Jūrmalā, šī gada 1. jūnijā parāda apjoms bija sasniedzis 29 866,16 eiro! Nav jābūt izcilam matemātiķim, lai ar dalīšanas paņēmieni uzzinātu, ka vidējais parāds katram dzīvokļa īpašumam, kas jāsamaksā monopolistam, ir ne lielāks un ne mazāks, kā 650 eiro! Kā šādā situācijā lai nekrīt panikā?!

Pārvaldnieks Jevgēnijs Bogdanovs ir veicis pats savu izmeklēšanu un lūk, ko mēs uzzinājām: astronomiskā parāda lauvas tiesu ir uzkrājuši bijušie dzīvokļu īpašnieki, kuri jau sen, pēc banku ierosinātām tiesvedībām par kredītu nemaksāšanu, savus īpašumus šajā mājā ir zaudējuši.

Spilgts piemērs ir šīs mājas 16. dzīvoklis. Pirms diviem gadiem pēc tiesas lēmuma šis īpašums tika pārdots pie spiedu izolē, kur to vispirms iegādājās māklērfirma, bet pēc tam kāda privātpersona.

– Taču visus šos gadus monopolists, – stāstījumu turpina Jevgēnijs Bogdanovs, – tāpat kā iepriekš, atvainojiet, – āža spītībā turpina pastkastītē ar numuru “16” uz iepriekšējās īpašnieces vārda ievietot rēķinu parāda apmaksai. Pie kam akurāti, mēnesi pēc mēneša audzējot summu, ko sastāda soda procenti. Un tagad šo, ar lielu bārdi noaugušo parādu, apmaksāt piedāvā pārējiem mājas iedzīvotājiem, kuru lielākajam vairumam sirdsapziņa attiecībā pret monopolistu ir pilnīgi tīra...

Monopolists izdevību garām netais

Grūti nepieņemt šādam pieredzējušam pārvaldniekam argumentam:

– Bijusi 16. dzīvokļa īpašniece savu parādu *Jūrmalas siltumam* ir sakrājusi 9 tūkstoši (!) eiro apmērā. Katram skaidrs, ka to nav iespējams paveikt ne viena, ne divu, pat ne trīs gadu laikā... Tas nozīmē, ka pakalpojuma piegādātājam vērsties ar prasījumu tiesā laika bija vairāk nekā pietiekami. Tikai viņš to nav darījis. Tagad šis parāds pieskaitāms tā sauktajiem “bezcerīgajiem”.

Interesanti, ka par šādiem parādiem ir atrodama stingra norāde likuma Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likums 17. 4 pantā, kur teikts: “Šā likuma 14. panta 4.3 daļā minētajā gadījumā pakalpojuma sniedzēja pienākums ir samazināt tā uzskaitē esošo parādsaistību apmēru par neatgūstamā parāda summu” (ar minēto 14. panta 4.3 gadījumu saprotot situāciju, kad “konstatēta dzīvojamās mājas īpašnieka maksātnespēja vai dzīvojamās mājas īpašnieks miris un ar obligāto izdevumu vai citu ar mājas pārvaldīšanu saistītu parādu piedziņa nav iespējama”).

– No mums zināmiem faktiem izriet, ka *Jūrmalas siltums* nodarbojas ar visīstāko dienesta viltošanu?! – taisnīgas dusmas pauž pārvaldnieks Jevgēnijs Bogdanovs, – tai vietā, lai norakstītu neatgūstamu parādu, viņš to “piemet” pašlaik dzīvojošo īpašnieku, – godīgi maksājošo klientu, rēķiniem. Pēc pārvaldnieka aptuveniem aprēķiniem, ar šādu pašu paņēmieni mājai “pieskaitīti” neatgūstamie parādi vairāk nekā 20 tūkstoši eiro apmērā.

Lai pārliecinātos, pārvaldnieks mums piedāvā aplūkot beidzamo rēķinu, ko monopolists ir piedāvājis dzīvokļu īpašnieku biedrībai Jūrmala – Jelgavas 13 (aprakstītās mājas dzīvokļu īpašnieki savu daudzdzīvokļu māju ir pārņēmuši valdījumā un nodibinājuši minēto biedrību). Rēķina summa ievē-



rojami atšķiras no cipara, kurš uzrādīts visā mājā izlīmētajās biedinošajās lapelēs. Rēķinā parāda apjoms ir sešas reizes mazāks un sastāda 4394,09 eiro (pamatparāds) un 334,17 eiro (sods – nokavējuma nauda).

– Starp citu, jebkurš viltojums Latvijā ir krimināli sodāms nodarījums, – atgādina pārvaldnieks Jevgēnijs Bogdanovs.

Ko paredz likums?

Mēs rūpīgi iepazīties ar jau pieminētā likuma Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likums 17. 4 pantu, kurā precīzi noformulēta pakalpojuma piegādātāja kompetence. Tur teikts, ka “Pakalpojuma sniedzēja pienākums ir kontrolēt dzīvojamās mājas īpašnieka maksājumus par sniegto pakalpojumu. Kontrole ietver pienākumu: 1. sagatavot un izsniegt izziņu par maksājumiem; 2. sagatavot paziņojumu par parāda esamību un nodot to adresātam; 3. savlaicīgi celt tiesā prasību pret dzīvojamās mājas īpašnieku par maksājumu saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi”... Tātad, likumā nav ne vārda, kas attaisnotu monopolista uzsāktu “lapiņu kampaņu”, kuras vienīgais sasniegtais rezultāts ir panika visas pilsētas mērogā.

Biedinošie paziņojumi par parāda esamību ir bezadresāta sūtījumi, kaut arī visiem šīs mājas dzīvokļu īpašniekiem ar *Jūrmalas siltums* ir noslēgti

individuāli līgumi, tā kā no mājas uzcelšanas dienas viņi veic tiešos norēķinus par saņemtajiem pakalpojumiem. Tieši tādēļ brīdinājumus vajadzēja nevis salīpināt koplietošanas telpās kur pagadās, bet akurāti ievietot katrā dzīvokļa – grēcinieka pastkastītē. Bez tam biedinošajās lapelēs ne tikai nav uzrādīts adresāts, nav arī atbildīgās amatpersonas paraksts un paziņojuma sagatavošanas datums... Parāda apmērs parādās kā no gaisa pagrābts – bez skaidrojuma par tā izveidošanos: pa gadiem, pa dzīvokļu īpašumiem, uz kādu parāda daļu uzsākta tiesvedība, un citām ziņām...

– Bezjēdzīgi papīri! – turpina pukoties Jevgēnijs Bogdanovs. – Lūk ar ko nodarbojas uzņēmums, kuram 100% daļu īpašnieks, starp citu, ir pašreizējais Jūrmalas pilsētas mērs Gatis Truksnis...

Ja profanācija kļuvusi par dzīves stilu...

[*Profanācija – izkroplošana, sagrozīšana, necienīga izturēšanās (pret ko nozīmīgu, vispārārtīgu). // Terminu un svešvārdu vārdnīca.*]

Bez visa iepriekš konstatētā, atklātas profanācijas pazīmes mēs saskatījām vēl daudzās monopolista darbībās. Piemēram, nolēmām noskaidrot: vai parādnieka nesniegšana tiesā, lai piedzītu parādu civiltiesiskā kārtībā, ir izņēmuma gadījums (kā situācijā ar jau pieminēto mājas Jelgavas ielā 13, 16. dzīvokļa īpašnieci), vai arī parasta

parādība kūrortpilsētas monopolista darbībā?

Uz pirmo mūsu jautājumu, kā galvenais ierocis (tiesa) tiek izmantots cīņā ar parādnikiem, *Jūrmalas siltums* valdes priekšsēdētājs **Valdis Vītolīns** ziņoja mūdrā mažora tonkārtā: “Tiesās mēs vēšamies ļoti aktīvi...” Savukārt pēc lūguma konkretizēt šo apgalvojumu, ieskanējās pilnīgi pretējas minora melodijas: “Patiesībā parāda atgūšanu ar tiesas starpniecību mēs izmantojam kā galējo metodi, jo tiesvedības ir ļoti ilgstošas un dārgas. Uzņēmuma tarifi nav iekļauta pozīcija, kas segtu izdevumus, saistītus ar tiesvedībām. Tādēļ mēs katru reizi izvērtējam savas finansu iespējas pirms uzsākam kārtējo tiesas prāvu. Uzņēmums 2016. gada budžetā ir nolēmis palielināt izdevumu apjomu šādiem mērķiem...”

Interesanti uzzināt, kāds gan ir uzņēmuma parādnieku apjoms? – šādu jautājumu arī uzdodam. Un noelšamies, saņemot atbildi: “4877308 eiro...”. Teju 5 miljoni! Salīdzināšanas pēc, noder atcerēties kādu citu skaitli – *AS Rīgas siltums* uz šī paša gada 1. maiju bija aptuveni tikpat liels parādu apjoms, tikai galvaspilsētas monopolists apkalpo 20 reizes lielāku dzīvojamā māju skaitu, tas ir 7000 pret 350!

Strīdam nav vietas – kūrortpilsētas siltumapgādes uzņēmums ir gaužām slikti izmantojis galveno ieroci cīņā ar parādnikiem. Daudz lētāk un vienkāršāk taču ir mājas aplīmēt ar biedinošām lapelēm: ja nu kādam tomēr nervi neizturēs...

Vēlreiz par nesakritībām

Vērsāties vēlreiz pie Vītoļa kunga, lai saprastu, kā izskaidrot parāda apmēru nesakritības oficiālajos rēķinos un publiskajā telpā salīmētajām lapelēs? Kā piemēru nosaucām mums zināmo adresi – māju Jelgavas ielā 13.

– Tā ir vienreizēja kļūdišanās... – pasteidzās atspēkot monopolista pārstāvis. – Lai mājas pārstāvis atnāk pie mums uz ofisu un ar visu tiksīm skaidrībā...

– Bet mājai Jurgu ielā 12, kur nesakritība parāda lielumā ir gandrīz desmitkārtīga, un pārējās manis pārvaldītājās astoņās mājās, kur arī nesakrīt parādu summas? Tā arī Vītoļņaprāt ir vienreizēja kļūdišanās?”, sarkastiski prāto Jevgēnijs Bogdanovs.

Jūrmalas siltums jāmaina saimniekošanas veids

Lapiņu izlīmēšanas kampaņu Jūrmalā lūdzām komentēt juridiskā biroja *Lex magnus* juristam **Uģim Rengartam** (biroja adrese: Bruņinieku ielā 22, Rīgā).

Piedāvājam jurista secinājumus:

– Latvijas Civillikuma 1 pants noteic, ka: "Tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.", Komerclikuma 169. pants – "[Uzņēmuma] Valdes un padomes locekļiem savi pienākumi jāpilda kā krietnam un rūpīgam saimniekam", bet Negodīgas komercprakses aizlieguma likums 4. pantā nosaka vienkārši un nepārprotami: "Negodīga komercprakse ir aizliegta".

– Vērtējot pakalpojuma piegādātāja izplatītos paziņojumus (zinot, ka starp abām pusēm spēkā ir vienošanās par tiešajiem norēķiniem), kuros ir piedraudēts, ja vieni dzīvokļu īpašnieki nesamaksās citu iedzīvotāju parādus, tad pakalpojums netiks pieslēgts, – var izdarīt tikai vienu secinājumu – šādā darbībā ir saskatāmas negodīgas komercprakses pazīmes. Tādā kārtā šāda prakse var tikt vērtēta kā nonākusi pretrunā ar pienākumu pildīšanu pēc labas ticības principa. Ja pakalpojuma piegādātājs strādātu profesionāli, tad viens no pirmajiem pasākumiem būtu laicīgs darbs ar parādnikiem, kura ietvaros, nepieciešamības gadījumā, iespējama arī vērsšanās tiesā. Līgums par tiešajiem norēķiniem paredz šādas tiesības, kā arī tiesības piemērot līgum sodu, ja maksājumu termiņi tiek kavēti.

– Pakalpojuma piegādātāja atbildē žurnālistam norādīts, ka apkalpojat vairāk nekā 350 māju, kopējais parādu apjoms sastāda nepilnus 5 miljonus eiro. Var izdarīt secinājumu, ka katra māja ir parādā vidēji 13 tūkstošus eiro. Šādi rādītāji nekādi neliecina par profesionālu darbu ar parādnikiem. Savukārt paziņojums, ka gadījumā, ja konkrētu parādnieku saistības nesamaksās pārējie dzīvokļu īpašnieki, tad pakalpojums, kas ir svarīgs izdzīvošanai ziemas periodā, vispār netiks pieslēgts, jāvērtē kā ļaunprātīga varas izmantošana un absolūti neprofesionāla darbība, kas aizliegta ar likumu.

Savukārt, profesionāla un likumam atbilstoša komercdarbība paredz, ka konkrēta parāda piedziņa tiek vērstā pret konkrētu subjektu, turklāt izmantojot visus nepieciešamos atļautos paņēmienus.

Kā šī situācijā rīkoties apzinīgajiem dzīvokļu īpašniekiem?

Nekavējoties rakstveidā vērsties pie pakalpojuma piegādātāja un pieprasīt informāciju par konkrētās mājas parādnikiem, kā arī par to, kādas darbības tikušas izmantotas parāda atgūšanai. Labi būtu, iesniedzot pakalpojuma piegādātājam savu rakstveida pieprasījumu, saņemt atzīmi par saņemšanu, lai iespējama strīda gadījumā to varētu izmantot tiesā kā pierādījumu. Gadījumā, ja pakalpojuma piegādātājs nav izmantojis visas iespējamās darbības konkrēta dzīvokļa īpašnieka parāda atgūšanai, pakalpojuma nepieslēgšana būs prettiesiska darbība. **K**

«Temperatūras iedarbībā betona panelis izplešas un saraujas, izplešas un saraujas, un šādi cikli tikai viena mēneša laikā var atkārtoties 30 reizes,» – uzsver Tallinas tehniskās universitātes profesors Karls Eigers

KĀ NOSARGĀT MĀJOKLI?

Tipiskās padomju gados būvēto panelmāju problēmas un to risināšanas iespējas

Liene VARGA

Pērkot jaunu mājokli daudzi aizdomājas par savu izvēli – izšķirties par labu vecai mājai vai iegādāties dzīvokli jaunbūvē? Kam pievērst uzmanību? Ko nozīmē «slimas» mājas sindroms? Kādēļ reizēm bojājas garstāvoklis un pasliktinās pašsajūta, kad esam savās mājās? Kam pievērst uzmanību, ja dzīvojam padomju laikos celtā panelmājā? Kādēļ paneli izdrūp un nolūzt balkoni? Un cik ilgu laiku vēl kalpos padomju gados būvētās mājas?



Loti svarīga ir kopšana. Tallinas tehniskās universitātes profesors Karls Eigers uzskata, ka pareizi un rūpīgi koptas padomju laikos būvētās panelmājas kalpošanas laiks var sasniegt 100 gadus.

Jaunu vai vecu – izvēle pašu ziņā

Padomju gados būvēto tipveida māju problēmas jau ilgu laiku pēta Tallinas tehniskās universitātes (TTU) profesors **Karls Eigers** (Karl Ūiger). Profesors iedzīvotājiem bieži lasa lekcijas un cenšas izskaidrot, kā dzīvot vecās un jaunās mājās, ko darīt, lai savu mājokli pienācīgi saglabātu. Reizēm profesors klausītājus pārsteidz ar secinājumiem: piemēram, viņš uzskata, ka reizēm labāk dzīvokli izvēlēties solidā vecā mājā, nekā modernā jaunbūvē.

– Lielākais vairums mūsdienās celto moderno māju piesaista ar skaistu ārējo izskatu, labām funkcionālajām īpašībām un minimālu enerģijas patēriņu, – stāsta profesors Eigers. – Tajā pat laikā, sevišķi nesenā celtniecības buma laikā, «pa lēto» sabūvēto māju plānojums var būt vienkārši šausmīgs: piemēram, liela

viesistaba, kuras vienā stūrī izvietota virtuve, kā tas tagad skaitās moderni. Taču tas ir ļoti neērti, jo visas ēdienu gatavošanas smakas vienlaikus ir arī istabā. Turklāt guļamistaba ir gara un ļoti šaura, reizēm tur neievietojas pat divguļamā gulta!

Kāpēc jāsilina?

Padomju gados katrā Baltijas republikā bija savi ēku celtniecības kombināti un daudzdzīvokļu mājas burtiskā nozīmē tika štancētas pakām. Ar vidējo tempu – desmit piecstāvu ēkas mēnesī, vairāk nekā 100 daudzdzīvokļu panelmājas gadā.

Lielākā padomju gados uzbūvēto tipveida (sērijveida) panelmāju problēma ir to zemā siltumnoturība.

Profesors Eigers: «Senāk siltumu taupīt nevajadzēja, tādēļ problēmas neradās. Viss izmainījās, kad siltums kļuva dārgs un cilvēki sāka taupīt naudu. No



Plaisas betonā: šī no gāzbetona blokiem būvētā māja ir spilgts piemērs tam, ko ar betonu var izdarīt mitrums, ogļskābā gāze, sals un laiks.

aukstuma un mitruma mājokļos ievieš pelējums un cilvēki sāka runāt par siltināšanu. Taču jāatceras, ka siltinot māju nedrīkst aizmirst par ventilāciju, pretējā gadījumā, nedienas ar pelējumu nekur nepazudīs».

– Mūsdienās, – stāsta profesors, – ir izstrādātas ventilācijas sistēmas, ar kuru palīdzību iespējams pat ekonomēt siltumpatēriņu. Moderna ventilācija – nenozīmē tikai gaisa apmaiņu – ar rekuperācijas metodi mājā pieplūst jau uzsildīts svaigs gaiss un tas palīdz ekonomēt enerģiju.

Ar ko vislabāk siltināt?

Karls Eigers uzskata, ka vienlīdz labi siltinātāji ir gan putupolistirols, gan minerālvate. «Ņemot vērā to, ka

dauzdzīvokļu māju sienas (gan no paneļiem, gan no ķieģeļiem) pēc uzbūves atgādina pīrāgu (starp iekšējo un ārējo sienu ir siltinājuma slānis), ir pilnīgi pietiekami, ja pie ārējās stiprina vēl vienu siltinājuma slāni».

Pēc profesora ieskata vislielāki cietēji ir iedzīvotāji ķieģeļu mājās, kurās siltinājuma slānis ar gadiem ir sasēdies, tādēļ augšējos stāvos, var gadīties, tā vispār vairs nav. Šādā gadījumā problēmu lieliski atrisina 20 centimetru biezs uz fasādes uzklāts akmeņvates slānis.

– Protams, – piebilst K. Eigers, – šādā situācijā ir pielietojams vēl cits paņēmieni. Izmantojot speciālus instrumentus, tukšās vietas ķieģeļu fasādē aizpūst ar poliuretāna putām. Ja siltinātāju zaudējušie laukumi lieli, tad izdevīgāk ir siltināt visu fasādi.

MANTOJUMS PĀRVĒRŠA

Kā rīkoties, ja pēc īpašnieka nāves dzīvokli jādala starp atraitni un bērniem no pirmās laulības?

Iļona MILLERE

Gaļina Griščenko pēc laulātā drauga Borisa nāves abu kopējā dzīvoklī vairs nejutās kā mājās. Uz īpašumu pretendē vairāki mirušā mantinieki, turklāt ne bērni, bet mazbērni pieprasa, lai īpašums tiktu pārdots. "Taču dzīvokli mēs privatizējām arī par manu naudu! – šodien skumst Gaļina, – kā gan ir sanācis, ka vecumā man jāpaliek uz ielas?"

Neparedzami dzīves līkloči

Kad bērni ir pieauguši, cilvēki bieži izšķiras un nodibina jaunas ģimenes – apprecas otrreiz. Pēc tam viņi iegādājas īpašumu, taču aiz nezināšanas nenoformē dokumentus tā, lai atraitnis vai atraitne varētu mierīgi saglabāt dzīvokli vai māju, kā saka, "līdz savu dienu beigām šinī pasaulē". Šāds liktenis ir arī piemēklējis Gaļinu Griščenko.

– Borisu es sastapu, kad no kolhoza pārcēlos uz Rīgu. Tad es strādāju par konduktori sabiedriskajā transportā, bet viņš bija vientuļš cilvēks. Vienu dienu viņš vienkārši pienāca pie manis transportā un, variet uzskatīt, – vairs neaizgāja līdz savas dzīves beigām. Tā reizēm notiek... – stāsta Gaļina.

Borisa pirmā sieva bija mirusi jau 1996. gadā un viņš dzīvoja trīsistabu dzīvoklī kopā ar vecāko dēlu. Taču saimniecība katrai ģimenei bija sava, pat ēda viņi atsevišķi. Jaunākais dēls tajā laikā apņēma un pārcēlās dzīvot pie sievas.

Ģimenes galva uzstāja, ka dzīvoklis ir jāmaina, un nolēmām, ka mums pietiks ar vienistabas dzīvokli Purvciema ielā, Rīgā. – stāsta Gaļina. – Dēliem tēvs katram iedeva 3000 latus, ko saņēma kā kompensāciju no maiņas. Turklāt vēl pārrakstīja savu mantoto zemes daļu, kas bija viņa īpašumā no pirmās sievas. Jauniegūto dzīvokli Purvciema ielā Griščenko laulātais pāris privatizēja 2000. gadā, turklāt uzreiz nolēma īpašumu noformēt uz Borisa vārda. Tā kā vīrietim vairs nebija ne privatizācijas sertifikātu, ne arī regulāru ienākumu (par ko liecina Valsts sociālās apdrošināšanas aģentūras izsniegtā izziņa), tad privatizācijai nepieciešamos sertifikātus laulātie pirkā par kopējiem līdzekļiem. – Mums nebija pieņemts ģimenes budžetu kaut kā īpaši sadalīt, – atceras atraitne. Tā viņi dzīvoja līdz Borisa pēdējai dienai – 2015. gada 9. septembrim.

Cīņa par īpašumu

Īpašuma dalīšana sākās gandrīz tūlīt pēc bērēm. Tajā laikā Borisa vecākais dēls arī jau bija nomiris, tādēļ viņa daļu mantoja mazdēli – katrs jauneklis saņēma 1/6 daļu dzīvokļa. Jaunākais dēls līdz šim laikam nav noformējis savu likumisko (1/3) mantojuma daļu, jo ir iedzīvojis lielos parādos un baidās no zvērīnāta tiesu izpildītāja darbībām, – stāsta Jeļena.

Atraitne arī ir mantojusi 1/3 daļu dzīvokļa, lai gan uzskata, ka tas nav taisnīgi – dzīvoklis taču bija kopīgs! Tikai Gaļinu tik ļoti neuztrauc, kurš kā īpašnieks ir nostiprināts Zemesgrāmatā, bet gan

tas, ka viņai var liegt dzīvokli lietot. Pārējie mantinieki uzstāj, ka dzīvoklis ir jāpārdod.

– Tādā gadījumā es saņēmu 1/3 daļu no naudas, kas iegūta pārdodot, – saprot Gaļina, – ar to nepietiks, lai nopirktu istabiņu skapja izmēros... Kur gan lai es eju?

Piedevām pašlaik Gaļina no namu pārvaldes saņem rēķinus, kur maksājāji skaitās visi četri līdzīpašnieki: viņa, abi mazdēli, un, lai cik sāpīgi to nebūtu redzēt katru mēnesi, arī nelaikis – Boriss (izrādās aizgājējam joprojām pieder tā dzīvokļa daļa, kuru nav noformējis jaunākais dēls). Un samaksāt visu nākas Gaļinai. Cik tas ir taisnīgi? Atraitnei neviens neatbild.

Kļūdas rodas no nezināšanas

Komentē jurists Aleksandrs Kvedars (kvedar@gmail.com):

Jautājumi, kas izriet no Gaļinas stāsta: 1. Vai šobrīd, apmēram gadu pēc dzīvokļa īpašnieka nāves, atraitnei ir tiesības prasīt mantojuma lietas pārskatīšanu? 2. Vai var pierādīt, ka dzīvoklis, ko Boriss ieguva pirms laulībām, bet kuru privatizēja laulības laikā, bija kopīpašums? 3. Kurā mirkli un ar kādiem paņēmieniem atraitnis vai atraitne var pieprasīt dalīt īpašumu, lai no sākuma iegūtu 1/2 īpašuma un pēc tam vēl proporcionālo daļu no mantojamās daļas (kas palikusi no mirušā laulātā)? Mazdēli savas īpašuma daļas jau ir nostiprinājuši Zemesgrāmatā.

– Brīdī, kad mirušā laulātā īpašums jau sadalīts un iziet visi tā noformēšanas etapi, konkrēti: atraitne notāram ir iesniegusi visus nepieciešamos dokumentus, izteikusi gribu pieņemt mantojumu, saņēmusi mantojuma apliecību, un, neizsakot savus iebildumus, nostiprinājusi mantoto daļu uz sava vārda Zemesgrāmatā, – pārskatīt mantojuma lietu vairs nav iespējams.

Tajā pat laikā lasītājiem ir vērts ielāgot, ka īpašums, kurš iegādāts laulības laikā, bez mazākām šaubām ir abu laulāto kopīpašums. Gadījumos, kad īpašums ir nopirkts par abu laulāto līdzekļiem, daļot mantojumu pārdzīvojušais laulātais var iesniegt notāram iesniegumu ar lūgumu izdalīt viņa laulātā daļu – šajā gadījumā pusi no dzīvokļa. Ja laulātais ir izdalījis savu laulātā daļu, viņš tik un tā vēl saņem daļu no atlikušās puses kā mantojumu. Šādā gadījumā Gaļina varēja kļūt par lielākās dzīvokļa daļas īpašnieci.

Izdalīt laulātā daļu nav tik vienkārši – ir nepieciešams ar dokumentiem pierādīt, ka pārdzīvojušais laulātais ir piedalījies īpašuma iegādē. Piemēram, veicis naudas pārskaitījumus, konkrētā īpašuma privatizēšanā norēķinājies ar saviem privatizācijas sertifikātiem. Ļoti svarīgi ir saglabāt visus pierādījumus izmantojamus dokumentus.

Minēto iesniegumu pārdzīvojušais laulātais iesniedz tikko ir atvērtā mantojuma lieta. Parasti notārs, patstāvīgi iepazīties ar visiem iesniegtajiem dokumentiem, piedāvā laulātajam uzrakstīt šādu iesniegumu. Jāatzīmē, ka notārs laulātā daļu var izdalīt tikai tad, ja pārējie mantinieki tam neiebilst. Ja kaut viens no neatvairāmajiem mantiniekiem ieiebilst, tad pārdzīvojušam laulātajam ir tiesības vērsties tiesā un aizstāvēt savas tiesības.

Borisa jaunākais dēls nevēlas mantot sev pienākošos 1/3 no tēva dzīvokļa. Vai šādā gadījumā to var mantot viņa dēls – mirušā cilvēka mazdēls?

– Nē, saskaņā ar likumā noteikto, kamēr ir dzīvi neatvairāmie mantinieki, pārējiem mantot nav tiesību. Piemēram, tēvs pēc savas nāves bērniem ir atstājis dzīvokli. Viņam bija divi dēli un katram dēlam vēl pa dēlam. Viens dēls notāram iesniedza iesniegumu par mantojuma pieņemšanu. Otrs dēls personisku iemeslu dēļ to darīt nevēlējās. Tādā gadījumā dzīvoklis palika dēlam, kurš mantojumu pieņēma. Tā likumā ir noteikts – mantojumam var pieteikties, vai arī nepieteikties vispār.

Kas notiks ar to trešdaļu īpašuma, uz kuru tiesības ir jaunākajam dēlam, bet uz kuru šobrīd neviens nav pieteicies (ja vien tuvākajā laikā jaunākais dēls nepieteiksies uz savu mantojuma daļu)?

– Cik var spriest pēc stāstītā, visi pieteikšanās termiņi jau sen ir izbeigušies, tādēļ šī dzīvokļa daļa tiks proporcionāli sadalīta starp tiem mantiniekiem, kas pieņēma mantojumu. Šajā gadījumā, ja reiz Boriss netika atstājis testamentu, mantošana notiks likumiskā kārtībā: trešdaļa dzīvokļa sadalīsies starp Gaļinu un abiem Borisa mazdēliem.

Kuram ir jāmaksā rēķini par kopīpašumā esošu dzīvokli, ja to izmanto tikai atraitne? Kā lai panāk rēķinu sadalīšanu?

– Par dzīvokļa rēķinu un parādu apmaksu atbild tā īpašnieks nevis lietotājs. Ja dzīvoklim ir vairāki īpašnieki, tad katram no viņiem ir pienākums norēķināties par īpašuma apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem proporcionāli īpašumā esošajai daļai. Gaļinai ir jānodod uz namu pārvaldi, jāiesniedz nepieciešamie dokumenti un jālūdz rēķina sadalīšana.



Ko darīt, ja 1/6 daļas mantinieks uzstāj uz īpašuma pārdošanu? Kāda procedūra nepieciešama šādai pārdošanai? Kā Gaļina var aizstāvēt savas tiesības?

– Likumā ir noteikts, ka manta, kurai ir vairāki īpašnieki, ir kopīpašums. Līdzīpašnieki ir vienlīdzīgi cits pret citu, neatkarīgi no viņa daļas lieluma. Tāpat, pēc likuma, neviens no kopīpašniekiem nav spiests palikt kopīpašumā. Tādēļ katrs īpašnieks var uzstāt uz īpašuma pārdošanu kopā. Taču ir dažādi varianti, ko darīt šādā situācijā:

- 1/6 daļas īpašnieks, kurš vēlas naudu, un nevēlas saglabāt īpašuma daļu var piedāvāt jebkuram citam īpašniekam izpirkt šo viņa daļu;
- 1/6 daļas īpašnieks vēlas iegūt visu īpašumu un piedāvā visiem pārējiem izpirkt viņu daļas;
- visi līdzīpašnieki norunā dzīvokli pārdot un iegūto naudu sadalīt proporcionāli daļu lielumam;
- dzīvoklis tiek pārdots piespiedu izsolē pēc tiesas rīkojuma (ja līdzīpašniekiem nav izdevies ne par ko vienoties). Jāuzsver, ka šis ir sliktākais no risinājumiem finansiālā ieguvuma aspektā.

Gaļinu tiešā veidā nomierināt nav iespējams, jo likums noteik, ka pat vismazākās daļas īpašniekam ir tiesības dzīvokli pārdot, ja viņš to vēlas.

Kā rīkoties laulātajiem (ja dzīvoklis ir privatizēts un noformēts uz viena no viņiem), lai īpašnieka nāves gadījumā otrs laulātais nepaliktu uz ielas?

– Ja dzīvoklis Zemesgrāmatā ir nostiprināts uz viena laulātā vārda, bet iegādāts laulības laikā, tad jebkurā gadījumā tas ir kopīpašums. Pārdzīvojušais laulātais manto savu daļu – pusi dzīvokļa.

Daudz variantu sevis pasargāšanai pārdzīvojušajam laulātajam nav. Ja mirušais ir atstājis testamentu, kur savu daļu novēl sievai (vai vīram), tad neatvairāmajiem mantiniekiem – bērniem –

S TRAGĒDIJĀ!



daļa samazinās uz pusi. Gaļina varēja vienoties par šo daļu izpirkšanu un kļūt par vienīgo dzīvokļu īpašnieci un atrisināt situāciju ar vismazākajiem zaudējumiem. Mirušajam bija arī iespēja dzīvokli pārrakstīt sievai, noslēdzot ar viņu dāvinājuma līgumu. Taču kā pirmajā, tā otrajā gadījumā neatvairāmajiem mantiniekiem ir tiesības uz savu daļu.

Neatvairāmo mantinieku no mantojuma var atturēt, mantojumā norādot iemeslu, piemēram, dēlam var atņemt mantojumu, ja viņam ir izlaidīgs dzīvesveids, viņš slikti izturējies pret vecākiem. Šiem iemesliem ir jābūt patiesiem, iespējas robežās pierādītiem. Šādā situācijā neatvairāmajam mantiniekam, kuru testamentā ir atstājuši bez mantojuma, ir tiesības vērsties tiesā un pierādīt savas tiesības.

Vai ir iespējams vēl dzīves laikā ar laulāto noslēgt uzturlīgumu, lai neatvairāmie mantinieki pēc īpašnieka nāves nevarētu dalīt vai mēģināt pārdot mantojumu?

– Ar laulāto ir iespējams noslēgt uzturlīgumu. Šāds līgums paredz, ka cilvēks, kurš tiek uzturēts, personai, kura to dara, atlīdzina ar naudu, vai arī ar savu īpašumu. Šāda atlīdzība ir kompensācija par uzturēšanu un apkopšanu. Ja nomirst cilvēks, kurš bijis kopējs, tad viņa pienākumus pārņem tā mantinieki, kuri pieņēmuši mantojumu. Piemēram, ja Gaļina būtu noslēgusi ar vīru uzturlīgumu un būtu to kopusi, tad pēc

vīra nāves Gaļina saņemtu īpašumā uz Borisa vārda reģistrēto dzīvokli. Šādā gadījumā viņa saglabātu dzīvesvietu, bet vienalga neizvairītos no mantinieku tiesībām prasīt kompensāciju naudas izteiksmē. Gaļinai mantiniekiem nāktos izmaksāt viņu daļu naudā. Ja viņai tas nebūtu iespējams, mantinieki varētu viņu sūdzēt tiesā un dzīvokli pārdot.

Kā redzams no šiem piemēriem, nekustamā īpašuma sadalīšana pēc īpašnieka nāves ir ļoti sarežģīts process, tādēļ ieteikums laulātajiem vēl dzīves laikā par to nopietni padomāt. Lai nepieļautu kļūdas, kādas redzējam šajā dzīvesstāstā, ieteicams apmeklēt notāru vai juristu, kurš ir kompetents savā jomā un var sniegt profesionālu konsultāciju. **K**

KĀ MĒS MANTOJUMU DALĪJĀM...

✉ **“Es nedzīvoju Rīgā, taču nesēn piedzīvoju notikumus, ar kuriem vēlos dalīties ar citiem “Darīsim kopā!” lasītājiem, lai varbūt kādu pasargātu no līdzīga likteņa.**

Pirms vairākiem gadiem pēc mammas nāves es mantoju vecas mājas daļu. Šīs mājas īpašnieces – katra 1/3 – bija trīs māsas, viena no viņām – mana mamma. Diemžēl attiecības starp māsām nekad nebija sevišķi labas, bet beidzamajā laikā tās sabojājās pavisam, nevarēju atrast kopīgu valodu ar tantēm, ko tālāk darīt ar māju.

Viss beidzās ar to, ka man nācās izmantot savas tiesības prasīt pārdot kopējo īpašumu un naudu sadalīt. Tā šķita, būs vislabāk.

Pēc tiesas lēmuma māju pārdeva izolē. Pirmajā izolē uz šo īpašumu nepieteicās neviens pretendents. Pirms otrās izsoles zvērinātais tiesu izpildītājs mums, visām līdzīpašniecēm, izsūtīja piedāvājumu izpirkt daļas citai no citas. Es nopriecājos, ka varēšu tantēm samaksāt naudu un mierīgi saimnie-

kot visā mājā, tādēļ pieteicos un pārskaitīju naudu tiesu izpildītājam.

Tikai īsi pēc šī notikuma mūsu vecā māja nodega. Esmu pārliecināta, ka to aizdedzināja radinieki, pēc principa: “Ja nav man, lai nav nevienam!”

Kā ir tagad? Tiesu izpildītājs neatdod man naudu un manu īpašumu nav arī nostiprinājis Zemesgrāmatā. Esmu samaksājusi tūkstoti eiro un kļuvusi par pārroglojušos baļķu grēdas īpašnieci, kurus vēl nāksies novākt. Zeme zem mājas piederēja pašvaldībai, tā kā man tagad vairs nav nekā – ne naudas, ne īpašuma. Policijā stāsta, ka es varot prasīt kompensāciju no ugunsgrēka izraisītāja, bet meklēt dedzinātāju neviens nesteidzas.

Vienīgais, ko varēju izdarīt, – paredzēt tādu konfliktu gaitu un īpašumu apdrošināt, bet, kā saka, pēc kaujas visi gudri! Lūk, tā gadās, kad īpašums jādala ar radiniekiem!”

Maija

JA MITRUMU RADA PLAISAS ĀRSIENĀ

✉ **“Labdien! Dzīvoju daudzdzīvokļu mājā, mūsu māju apsaimnieko DzĪB. Sānu dzīvokļos aug pelējuma sēne. Mūsu dzīvoklī remonts tika veikts pirms aptuveni 7 gadiem, taču pelējuma sēne nu jau ir atkal. Remontu dzīvoklī plānojam veikt pēc mēneša, bet, ja situācija netiks risināta no ārpuses, pelējuma sēne atkal augs. Ar šo problēmu vērsāties pie pārvaldītājas, uz ko mums ieteica lietot līdzekli pret pelējumu, kas, protams, situāciju nerisina. Pelējums visdrīzāk rodas tāpēc, ka no ārpuses izveidojušās plaisas, pa kurām tiek mitrums iekšā, tāpēc tās būtu jāapstrādā. Ko mēs šinī situācijā varētu darīt? Varbūt jāraksta oficiāls iesniegums ar lūgumu apsekot māju no ārpuses, veikt remontdarbus? Kā tas būtu darāms? Vai DzĪB ir pienākums pēc likuma šādas problēmas risināt? Ja gadījumā nē, kur mēs varētu vērsties?”**

Ja dzīvoklī parādās pelējums, apsaimniekotājam šī situācija ir jārisina. Ja apsaimniekotājam ir savs speciālists, viņš pieaicina to, ja nav, tad jāvērsas specializētā būvniecības uzņēmumā, un tas būs maksas pakalpojums, ko sniedz sertificēts būvzinienieris. Piemēram, es kā namu pārvaldnieks esmu iegādājies speciālu mitruma mērītāju, ko izmantoju, apsekojot dzīvokļus, kur ir šāda problēma. Ja mitruma pakāpe ir paaugstināta, pirmām kārtām jādomā par to, kā mājoklī uzlabot gaisa apmaiņu. Ļoti bieži pēc remonta ventilācija ir likvidēta vannas istabās, tualetēs, virtuvēs. Ja dzīvoklī iebūvēti pakešu logi, ventilācijas nodrošināšana ir īpaši svarīga.

Ja dzīvokli apsekos sertificēts speciālists, viņš noteiks paaugstināta mitruma rašanās cēloni – vai tas ir nepietiekamas gaisa apmaiņas, vai tiešām āršieni plaisu dēļ. Ja apsaimniekotājs sertificētu speciālistu neaicina, tad to par savu naudu var izdarīt dzīvokļa īpašnieks. Ja speciālists savā atzinumā ieraksta, ka vainojamas ir sienas plaisas, dzīvokļa īpašnieks šo dokumentu iesniedz apsaimniekotājam.

Lai veiktu šādu remontu, ir nepieciešami papildu līdzekļi, tādēļ apsaimniekotājs sasauks dzīvokļu īpašnieku sapulci, lai balsotu par remonta veikšanu. Dzīvokļa īpašuma likumā ir skaidri pateikts: vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību (16. panta otrās daļas 9. punkts).

Savukārt likuma 17. pantā ir noteikts - lai šādu lēmumu pieņemtu, nepieciešams, lai “par” nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem. Ja dzīvokļu īpašnieki nobalso “pret” (jo, iespējams, būs daudzi, kuriem plaisas sienā netraucē), tad neapmierinātais dzīvokļa īpašnieks var vērsties tiesā, lai apstrīdētu šo dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu. Taču šī procedūra būs gara, iespējams, vairāku gadu garumā.

KĀ NOSARGĀT MĀJOKLI?

← Turpinājums no 9. lpp.



Smagais ieejas mezgla jumts ir nostiprināts, lai novērstu nobrukšanas draudus.

Jaunās ēkas tiek siltinātas jau būvējot, lai pēc tam nebūtu problēmas. Jaunbūvēs ar ķieģeļu sienām siltinājuma slānis starp sienām nav vairs seši, bet gan daudz vairāk centimetru. Un aprēķins ir pareizs – siltinājuma slānis taču nekālo tikai ziemā, arī vasarā tam ir nozīme kā siltumizolatoram. Lai vasarā mājokļos nebūtu pārlietu karsti, papildu siltinājuma slānis nodrošina dzīvokli patīkamu klimatu.

Kā Dāmokla zobens – gatavs krist jebkurā brīdī

Vēl viena, ne mazāk svarīga padomju laiku būvniecības problēma, – daudzdzīvokļu māju balkoni, precīzāk, to nesošās konstrukcijas, kas ar laiku sadēd.

– Tai vietā, lai parūpētos par, iespējams, nedrošajiem balkoniem, cilvēki rīkojas apbrīnojami neapdomīgi. Piemēram, viens cilvēks uz balkona bija uzbūvējis pirti! – stāsta K. Eigers. – Ļoti bieži balkoni tiek izmantoti par savdabīgiem šķūnišiem – mantu noliktavām: tur izstumj nevajadzīgus krāmus, vecas mēbeles. Neviens no šiem dzīvokļu īpašniekiem neaizdomājas, ka, iestājoties ārkārtas situācijai, būs nepieciešama zibenīgi ātra piekļuve konstrukcijām.

Profesors Eigers uzskata, ka ir jāveic padomju gados būvēto ēku balkonu apsekošana ar tai sekojošu analīzi par to konstrukciju tehnisko stāvokli. Tajā pašā laikā viņš apzinās, ka valstī nav neviena dienesta, kam būtu pa spēkam visu balkonu pārbaudīšana.

– Neredzu citas iespējas, kā balkonu pārbaudīšanas darbos iesaistīt daudzdzīvokļu māju pārstāvjus. Īpaša uzmanība būtu jāpievērš dzelzsbetona paneļu stāvoklim un metāla armatūras korodēšanas pakāpei. Arī bez šādas apsekošanas skaidrs, ka daudzi balkoni ir tādā tehniskā stāvoklī, ka var nolūzt kuru katru brīdī!

Ko darīt ar avārijas stāvoklī esošiem balkoniem?

– Varianti ir vairāki, – pārskaitījumu uzsāk profesors, – vienīgais, jāapzinās, ka jebkuri remontdarbi var izrādīties dārgi. Pirmais variants – avārijas stāvoklī esošu balkonu fasādes daļas nozāgē un to vietā ierīko, tā sauktos, franču balkonus – bijušās izejas durvis norobežo ar glītu metāla konstrukciju. Otrs variants – balkonus saglabā, bet remontē, vajadzības gadījumā stiprinot nesošās konstrukcijas ar papildu armatūru. Trešais un dārgākais veids – pilnībā demontēt esošās konstrukcijas un uzbūvēt jaunas balkonus.

Gadsimta kvalitāte

Kāds ir panelmāju kalpošanas laiks? Profesors Eigers uzskata:

– Kā minimums, tie ir 100 gadi, bet 50 gadi kurus visbiežāk piesauc, ir projektā paredzētais kalpošanas laiks, – viņš skaidro. – Jo 50 gadi betonam, ja par to rūpējas, ir nieks. Vidējais dzelzsbetona paneļu māju kalpošanas laiks pat pārsniedz 100 gadu!

Par atsevišķām mājas daļām ir īpaši jā rūpējas. Bez jau pieminētajiem bal-



Burtiskā nozīmē – uz goda vārda: brūkošs panelis daudzdzīvokļu mājā.

koniem, problemātiska konstrukcija ir jumti virs daudzdzīvokļu māju ieejas durvīm. Izrādās, tie bieži vien turās uz godavārda un ieejas durvju aizsargsiens plātnēm.

– Šī konstrukcija armatūras korozijas rezultātā sāk sadrupt, – brīdina K. Eigers. – Vēl viena problēma ir lāstekas, kas veidojas no pārlietu lielas jumta seguma siltumcaurlaidības un nepareizi izveidotas karnīzes. Siltums no augšējo stāvu dzīvokļiem ceļas augšup un kausē sniegu uz jumta. Taču uz karnīzes ūdens sasilst. Rezultātā veidojas lāstekas.

Profesors stāsta, ka vietām Tallinā viņam izdevies novērot stalaktītus teju sešu metru garumā – kas nozīmē – lāstekas, kas no jumta uz leju stiepjas divu stāvu apjomā!

Kā elpošana drupina dzelzsbetonu

Profesors skaidro nepatīkamu fenomenu – kā nesiltinātā mājā tās iedzīvotāji var kļūt par dzelzsbetona paneļa sadrupšanas cēloni.

– Cilvēki elpo un izelpā izdala mitrumu un ogļskābo gāzi. Mitruma līmeni telpās vēl vairāk paaugstina ēdiena gatavošana un veļas mazgāšana. Šis mitrums savienojumā ar ogļskābo gāzi, no iekštelpām izkļūst arī caur sienām, tātad, iedarbojoties uz betonu. Ja vieglbetona bloks vairāku gadu garumā mitrinās no iekšpuses, tad nav jābrīnās, ka sākas dažādi bojāšanās procesi. Iekšpusē un ārpusē atšķirīgo temperatūru rezultātā mitrums sasilst un atkūst, – tas veicina paneļa plaisāšanu, sākas sala bojājumi.

Sevišķi intensīvi šie procesi ir pavaros un rudenos, kad platuma grādos, kuros atrodas kā Igaunija, tā Latvija, diennakts ietvaros temperatūru amplitūda ir no mīnuss līdz plus (mitrums paspēj gan sasalt, gan atkūst).

– Temperatūras iedarbībā panelis izplešas un saraujas, izplešas un saraujas, un šādi cikli tikai viena mēneša laikā var atkārtoties 30 reizes, – konstatē K. Eigers. – Ja panelis šādi «dzīvo savu

Viena balkona vidējais svārs ir gandrīz tonna (800 kg); labāk nedomāt, kas notiks, ja tāds kritīs, piemēram, no četrus stāvu augstuma...

dzīvi» vairākus gadus, tad neglābjami viss beidzas ar nopietnām plaisām un paneļa pakāpenisku nodrupšanu.

Pats sev enerģētiskis

Profesors Karls Eigers stāsta par jaunākajām tendencēm siltumnoturības paaugstināšanas jomā.

– Mums jāsaprot, ka pasaulē tiecas uz tā saukto enerģijas nulles patēriņu. Tas nenozīmē, ka būs jāiztiek bez enerģijas, vienkārši šādas ēkas ekspluatācijā tērēs ļoti maz enerģijas. Jau esošām daudzdzīvokļu mājām sasniedzamāks etalons būtu, tā sauktā, pasīvā ēka – ar zemu enerģijas patēriņu, kas nodrošina ievērojami ekonomiskākus un labākus

uzlabojamo energoresursu īpatsvara palielināšanu. Turklāt no 2018. gada visām jaunbūvējam publiskajā sektorā ir jānodrošina zema enerģijas patēriņa ēku standarti, atbilstoši A klases vai Nulles enerģijas raksturlielumiem.»

Pazīt «slimas mājas» simptomus

Eiropā arvien lielāku popularitāti iegūst termins «slimas mājas sindroms», par to arī izsakās profesors:

– Ja mājai ir slikta ventilācija, norobežojošām konstrukcijām, tai skaitā logiem, zema siltumnoturība, telpās izveidojies kondensāts neaizplūst un



Bīstamība virs galvas: reizēm balkonu stāvoklis ir tik katastrofāls, ka to steidzama savešana kārtībā ir vienīgā iespēja novērst traģēdiju.

dzīves apstākļus. Šādās mājas enerģijas patēriņš apkurei nepārsniedz 30 kWh/kv.m gadā, bet kopējais enerģijas patēriņš (apkurei, karstā ūdens apgādei, mehāniskajai ventilācijai, dzesēšanai un apgaismojumam) sastāda 95 kWh/kv.m gadā.

– Lūk, īstens izaicinājums daudzdzīvokļu māju īpašniekiem, taču variantu ir daudz, – iedrošina profesors. – Šādu enerģijas ietaupījumu panāk ar vairākiem paņēmieniem, taču tie jāskata kompleksi: 1. kvalitatīva ēkas siltināšana; 2. efektīva ventilācijas sistēma (ar rekuperācijas iespēju); 3. atjaunojamo energoresursu – saules paneļu, zemes un gaisa siltuma – izmantošana.

Saules paneļi māju var nodrošināt ar pietiekamu daudzumu enerģijas apgaismošanai un karstā ūdens gatavošanai. Apkurei var izmantot zemes siltumu ar zemes siltumsūkņu palīdzību. Papildu var izmantot arī gaisa siltumsūkņus, kas izmanto gaisā esošo siltumu, – pārskaitījumu nobeidz profesors.

Racionāla pieeja enerģijas tautpīšanai, bez tā, ka ir ekonomiska un laba mājai, ir arī Eiropas savienības prasība, tādēļ Latvijas Nacionālajā Attīstības Plānā 2014. – 2020. gadam ir iestrādāts šāds punkts: «katram reģionam jāveicina energoefektivitātes

veido mājā sliktu mikroklimatu. Secinājums loģisks – māja «saslimst», bet cilvēku darbaspējas un dzīves kvalitāte pasliktinās.

«Slimai mājai» ir vēl vairākas pazīmes.

Dzīvošanai neiespējama termoregulācija. Šādā mājā vasarā var būt tik karsti, ka dzīvoklī nav iespējams uzturēties. Naktī nav iespējams kvalitatīvs miegs, jo slikta ventilācija nenodrošina kvalitatīvu gaisa cirkulāciju.

Kopumā sliktu mikroklimatu bieži vien «uzlabo» arī paši iedzīvotāji, izvēloties zemas kvalitātes būvniecības un apdares materiālus un sintētiskas izcelsmes mēbeles. Nedrīkst aizmirst, ka arī tas bojā gaisa kvalitāti dzīvoklī. Gadās, ka linolejs ir uzklāts tieši uz vēl mitra betona, kā rezultātā gaisā izdalās indīgi ķīmiski savienojumi, – stāsta profesors.

– Ventilācija ir ārkārtīgi svarīga! – uzsver K. Eigers. – Vienam cilvēkam nepieciešams 10-11 litru svaiga gaisa sekundē. Ja telpā uzturās divi cilvēki, – divas reizes vairāk!

Nenoliedzama «slimas mājas» pazīme – slikta (vai gandrīz neesoša) skaņas izolācija. Mēdz būt panelmājas, kurās kaimiņam aiz sienas šķaudot, jāsteidz vēlēt labu veselību! – pretējā gadījumā, apvainosies! K