

Darīsim KOPĀ!

JAUNA SILTINĀŠANAS PROGRAMMA:

kā iedzīvotājiem piekļūt Eiropas
Savienības miljoniem? **12. lpp.**

PROBLĒMAS AR SILTUMU?


Uzziniet, kur sūdzēties un kāda
palīdzība jums pienākas! **6.–7. lpp.**

№10 (98), oktobris 2016

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

ŪDENS KOREKCIJA SAMAZINĀS 340 REIZES!



Unikāla pieredze Rīgā –
mājā mēnesī pazūd 250 m³ ūdens,
bet problēmu atrisina pilnībā!

Kā samazināt ūdens zudumus?

Vēlaties uzzināt – apmeklējiet
Rīgas apsaimniekotāju asociācijas
semināru 25. oktobrī!

Vairāk informācijas
4.–5. lpp.

KĀ PANĀKT, LAI MĀJU SĀK REMONTĒT?

Nepieciešams jauns jumts,
labi logi, kosmētiskais remonts kāpņu telpās?
Izlasiet, kā jārikojas dzīvokļu īpašniekiem!

8.–9. lpp.

Utori BERAMO BŪVMATERIĀLU TIRDZNIECĪBA UN PIEGĀDE

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

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

ĒKU DEMONTĀŽA

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

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

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

ATLAIDES DERĪGUMA TERMIŅŠ NAV IEROBEŽOTS

ATLAIDE KUPONA UZRĀDĪTĀJAM 5%

WWW.SIGNALIZACIJA.LV

AVĪZI BEZ MAKSAS VAR SAŅEMT:

- **Veselības centrā 4**, Krišjāņa Barona ielā 117
- **Bolderājas poliklīnikā**, Kapteiņu ielā 7
- **Ķengaraga medicīnas centrā**, Kaņiera ielā 13
- **Rīgas domes Labklājības departamentā**, Baznīcas ielā 19/23
- **Rīgas sociālā dienesta**
 - Teritoriālajā centrā **Avoti**, Avotu ielā 31, k-2
 - Teritoriālajā centrā **Ķengaraga krasts**, Lomonosova ielā 1, k-19
 - Teritoriālajā centrā **Vidzeme**, Vidrižu ielā 3, Brīvības gatvē 266
 - Teritoriālajā centrā **Purvciems**, Pērnavas ielā 1, Ieriķu ielā 2b
 - Teritoriālajā centrā **Pļavnieki**, Salnas ielā 2
 - Teritoriālajā centrā **Āgenskalns**, Ed. Smiļģa ielā 46, Ziepju ielā 13
 - Teritoriālajā centrā **Dzirciems**, Baldones ielā 2
 - Teritoriālajā centrā **Ziemeļi**, Hanzas ielā 7
 - Kultūras centrā **Imanta**, Anniņmuižas bulvārī 29
 - Kultūras centrā **Iļģuciems**, Lidoņu ielā 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

Nākamo «Darīsim kopā!» numuru gaidiet 10. novembrī

Darīsim KOPĀ! 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

APKURES – PAR 14% LĒTĀKA



Siltumapgādes tarifs Rīgā šogad oktobrī ir zemākais starp Baltijas valstu galvaspilsētām, aģentūrai LETA pavēstīja Rīgas siltums pārstāve Linda Rence.

Apkures tarifs Rīgā no šā gada 1. oktobra ir saglabājies 40,68 eiro par megavatstundu bez pievienotās vērtības nodokļa, kas ir par 14% mazāk nekā pērn oktobrī.

Siltumapgādes tarifi Rīgā šogad oktobrī esot par 23% zemāki nekā Tallinā

un par 24% mazāki nekā Viļņā. Apkures tarifs oktobrī Rīgā ir mazākais starp Latvijas lielajām pilsētām.

Atbilstoši dabasgāzes tirdzniecības cenas prognozēm apkures tarifs Rīgā novembrī un decembrī samazināsies līdz 39,93 eiro par megavatstundu. **K**

ZĀDZĪBU MĒĢINĀJUMI TEJU PIECKĀRŠOJAS

Iestājoties rudenim un tumšajam gada periodam, kad diennakts tumšais laiks strauji pagarinās, teju pieckāršojas zādzību un zādzību mēģinājumu skaits privātpersonu mājokļos un komercietpās, informē apsardzes kompānijā Koblenz drošība.

Zaģļu iecienīti esot privātmāju rajoni, lauku mājas un vasarnīcas, liecina uzņēmuma pieredze.

„Gari, tumšie vakari ļauj zaģļiem justies nepamanītiem un drošiem. Neieslēgtas gaismas mājoklī dod signālu ļaundariem, ka saimnieki nav mājās, un privātpašums ir vieglāk pieejams, un trūcīgais ielu apgaismojums ir zaģļu sabiedrotāis un ļauj tiem rīkoties pārgalvīgāk, dažkārt pat izdarot zādzību mēģinājumus mājokļos, kur atrodas bērni vieni, jo vecāki nav vēl pārradušies mājās no darba. Tādēļ, ņemot vērā šādus riskus, aicinām vecākus rīkoties apdomīgi

un pārrunāt ar bērniem nepieciešamos drošības pasākumus, kas veicami, kamēr viņi vieni atrodas mājās. Bērniem ir jāiemāca aizslēgt durvis, neatvērt durvis svešām personām un nerunāt ar tām”, uzsvēr Koblenz drošības valdes priekšsēdētājs Raivis Terinks.

Uzņēmums arī aicina privātmāju īpašniekus padomāt par tumšajam laikam atbilstošu apgaismojuma ieslēgšanu pie sava mājokļa un aicina pašvaldības parūpēties par piemērotu un laicīgi ieslēgtu ielu apgaismojumu visos rajonos, kā arī komercietpās īpašniekus aprīkot savu biroju un veikalu ar apgaismojumu un, ņemot vērā agros vakarus, savlaicīgi to ieslēgt.

Tāpat Koblenz drošība ik rudenī novēro vispārējās cilvēku agresijas pieaugumu, kas izpaužas divainā rīcībā, pārkāpumos un sabiedriskās kārtības traucējumos. Tāpēc uzņēmums aicina cilvēkus nopietni izvērtēt sava mājokļa drošību un savlaicīgi novērst interesi par to kā uzbrukuma mērķi. **K**

IZNOMĀ Lāčplēša iela 24, k. A

BIROJA Telpas CENTRĀ

IZDEVĪGAS CENAS

Tāl.: **29720081**

PIEJAMAS Telpas no 10 līdz 200 kv.m.

SILTUMNESĒJI STATERM

apkures sistēmām

- Nesasalst līdz pat -40°C
- Droša aizsardzība no korozijas, kaļķa un rūsas

JONU APKURES KATLI STAFOR

- Droši • Universāli
- Ekonomiski • Neliela izmēra
- Ekoloģiski

STAFOR
Kuldīgas iela 53a, Rīga
Tāl./faks: 67603399
Mob.: 26408999, 29219954
WWW.STAFOR.LV

PARĀDĀ APMĒRAM DIVUS MILJONUS EIRO

Rīgas siltums šajā apkures sezonā nosūtījusi vairāk nekā 30 tūkstošus vēstuļu parādniekiem un iedzīvotāju parādi ir aptuveni divi miljoni eiro.

Kopumā maksājumu disciplīna šajā apkures sezonā tiek vērtēta kā apmierinoša un salīdzināmā ar iepriekšējo apkures sezonu tā būtiski nav mainījies. **Rīgas siltuma** darbinieki šajā apkures sezonā turpināja problemātisko klientu monitoringu, brīdinājuma vēstuļu izsūtīšanu, kā arī ēku dzīvokļu īpašnieku informēšanu par izveidojušos situāciju ar parādiem. Šajā apkures sezonā ir nosūtīts vairāk nekā 30 000 vēstuļu dzīvokļu īpašniekiem, kas ir par 6000 vēstuļu mazāk nekā iepriekšējā apkures sezonā.

Rīgas siltums izsūta vēstules, lai mudinātu iedzīvotājus aktīvāk iesaistīties savas mājas pārvaldīšanas pro-

cesā, komunicēt ar mājas pārvaldnieku, sekot rēķinu par piegādāto siltumenerģiju apmaksai un savlaicīgi risināt jautājumu par līdzekļu uzkrājumu parāda nomaksai, tādējādi nodrošinot apkures sezonas sākšanu. Šobrīd klientu parāds ir ap diviem miljoniem eiro, kas ir līdzīgi kā iepriekšējā gadā.

Turklāt uzņēmums izsaka pateicību siltumenerģijas lietotājiem un ēku īpašniekiem, kuri savlaicīgi veic maksājumus par patērēto siltumenerģiju, tādējādi nodrošinot iedzīvotājiem nepārtrauktu siltumenerģijas piegādi un komfortablu apstākļus dzīvokļos. Labākie dzīvojamā fonda maksātāji ir **Rīgas pilsētbūvnieks**, **Rīgas namu apsaimniekotājs** kā arī dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrības **Zasulauks**, **Pļavnieki**, **Lāčplēsis**, **Bāka-2**, **Zinātne**, **Pleskodāle**, **Ziemeļblāzma**, **Staburags**, **Imanta**, **Lielupe-21**. **K**

RĪGĀ SKALO ŪDENSVADU

Ar vairāku maģistrālo ūdensvada posmu pie **Zakumuižas sūkņu stacijas skalošanu sākusies sistemātiskā Rīgas ūdensvadu skalošanas programma, kas turpināsies līdz 2020. gadam un aptvers visu galvaspilsētu.**

Kā informēja **Rīgas ūdens** pārstāvis **Artūrs Mucenīks**, tās realizācijas rezultātā uzlabosies ūdens kvalitāte un līdz minimumam tiks samazinātas padotā ūdens uzduļķošanās iespējas.

Zakumuižas apkaimē ūdensvadu skalošana notika trīs dienas, pēc tam līdzīgi darbi uzsākās Rembergos. Pirmais skalošanas darbu posms Baltežera apkaimē noslēgsies novembra vidū. Minētie darbi skars maģistrālos ūdensvadus no sūkņu stacijām līdz sadales punktiem Rīgā. Kopējais ūdensvada posmu

garums, kuros tiks veikta skalošana, ir 27,8 kilometri.

Mucenīks norādīja, ka **Rīgas ūdens** klientiem jārēķinās, ka skalošanas darbu laikā ir iespējamas ūdens spiediena maiņas un īslaicīgs uzduļķojums. Brauktuvju segums šo darbu laikā netiks bojāts.

Ūdensvadu skalošanu veic vācu uzņēmums **Hammann**. Tā izmantotā tehnoloģija paredz ar ūdens un gaisa maisījuma palīdzību no ūdensvada sienām nodabūt nogulsnes, kas tur uz-

krājušās daudzu gadu garumā un rada ūdens uzduļķojuma, tā saucamā rūsināt ūdens, draudus.

Mucenīks skaidroja, ka šī tehnoloģija darbojas ar impulsa metodi – tiek radīti hidrauliski triecieni, ar kuru palīdzību tiek noņemts cauruļvadu aplūks. Šī metode ir saudzīga pret tiklu tehnisko stāvokli, kā arī dod labākus rezultātus nekā līdz šim izmantotās tehnoloģijas.

Rīgas ūdens kopumā apkalpo ap 1500 kilometru ūdensvada. Sākumā tiks skaloti maģistrālie vadi un tikli Daugavas labajā krastā, bet pēc tam pakāpeniski notiks virzība uz labo krastu un aizvien tuvāk patērētājam. **K**

SĀKUSIES ABONĒŠANAS KAMPANA!

Jaunākais par komunālajiem pakalpojumiem, tarifiem un apsaimniekošanu – tieši mājās!

Noformējiet abonementu tuvākajā **Latvijas pasts** nodaļā

„**Darīsim Kopā**” INDEKSS – **1255**

ABONĒŠANAS CENA GADAM – **tikai 8,54 eiro**

2017. gadā mēs būsim kopā ar jums **KATRU MĒNESI**

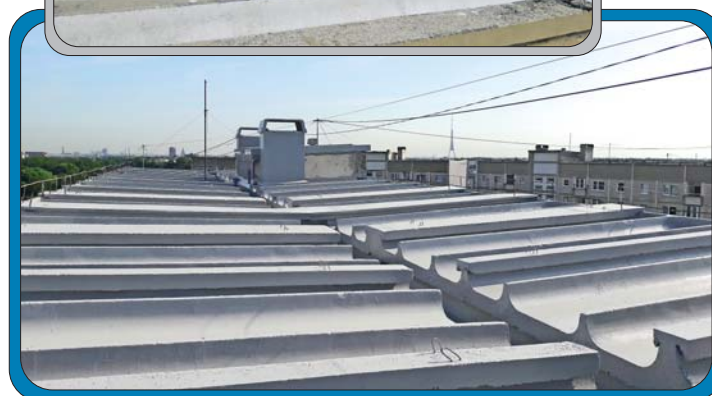


BUILDING HOUSE

SIA „BUILDING HOUSE” nodarbojas ar hidroizolācijas darbiem no 1998. gada, kā arī pārdod firmas „TECNOPOL” (Spānija) ražotos šķidro poliuuretāna hidroizolācijas materiālus. Latvijā ir saremontēti vairāk nekā 50 000 m² dažādu veidu jumtu ar DESMOPOL materiāliem.

DESMOPOL tās ir vienīgais elastīgais poliuretāna hidroizolācijas materiāls, ar ekspluatācijas laiku 25 gadi, kas ir apstiprināts ar CE 9001 sertifikātu.

Ražotājs: „TECNOPOL”



SIA „BUILDING HOUSE”
Maskavas iela 116, Rīga • tel.: +371 20 555 333
E-pasts: info@buildinghouse.lv

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
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

ŪDENS KOREKCIJA – 0,2

Kā izbeigt strīdu ar uzņēmumu *Rīgas ūdens*, samainīt mājā caurules un pārvarēt problēmu – ūdens zudumi? Atbildes uz šiem jautājumiem – mājas Lemešu ielā 17, Rīgā, apsaimniekošanas pieredzē

Liene VARGA

Oktobrī *Rīgas apsaimniekotāju asociācija* dzīvokļu īpašniekiem, māju vecākajiem un visiem interesentiem organizē semināru par tēmu "Ūdens zudumi mājā – cēloņi un risinājumi", citiem vārdiem, palīdzēs rast atbildi uz mūžīgo jautājumu – kur pazūd ūdens? Ir zināms, ka statistiski vidējie ūdens zudumi daudzdzīvokļu mājā sastāda aptuveni 20% mēnesī. Tas nozīmē, ka katrs godprātīgais dzīvokļa īpašnieks ir spiests samaksāt par ūdeni (kā minimums) 1/5 daļu vairāk nekā pats ir patērējis. Ko darīt ar šādu problēmu? Iepazīstināsim jūs ar mājas Lemešu ielā 17, Rīgā, Bolderājā, unikālo pieredzi šī jautājuma atrisināšanā.

Šoka terapija palīdzēja

Tālajā 2008.gadā mājā Lemešu ielā 17 ūdens korekcija sasniedza 63%.

– Mums mēnesī pazuda 260 kubikmetri ūdens, – stāsta mājas vecākais Vjačeslavs Kuzins. – Tas ir, – iedzīvotāji pēc dzīvokļos esošajiem skaitītājiem nodeva rādījumus par 250 kubikmetriem, bet samaksu par pārējā patēriņa apmaksu apsaimniekotājs vienkārši visiem piestādīja ar papildu rēķinu. Kaut arī papildu maksājām šausmīgu naudu, tas dzīvokļu īpašniekus nesatrauca tik ļoti, lai viņi lemtu pašiem ķerties pie lietas. Vispārējai atmodai iemesls bija cits – apsaimniekotājs mums piestādīja kanalizācijas remontdarbu tāmi par summu 47 tūkstoši eiro. Ieraudzījuši ko tādu cilvēki satraucās ne pa jokam. Kad sapulcējāmies kopsapulcē, es apsaimniekotāju pārstāvim pateicu tieši seji: "Jūs esat zaudējuši prātu? Par tādu naudu var izremontēt piecas mājas!", atceras V. Kuzins.

Tagad saimnieko paši dzīvokļu īpašnieki

Pēc tam dzīvokļu īpašnieki bez svārstīšanās nobalsoja "pret" šādiem tēriņiem un "par" dzīvokļu īpašnieku biedrības *17 Bolderāja* izveidošanai. Kad bija nokārtotas visas formalitātes, dzīvokļu īpašnieki noslēdza līgumu ar apsaimniekošanas uzņēmumu un vienojās par līguma noteikumiem kā līdzīgs ar līdzīgu.

Tagad pašiem bija jālemj, kā uzlabot dzīves apstākļus pašu mājā. Līdz 2010. gada sākumam remontdarbu uzkrājuma fondā iedzīvotāji maksāja tikai divus santīmus.

– Man kopsapulcē izdevās šādu atieksmi mainīt, un dzīvokļu īpašnieki piekrita maksāt 15 santīmus (vai 21

centu) par katru dzīvojamās platības kvadrātmetru mēnesī, – stāsta V. Kuzins un piebilst, – šāds maksājums noteikts tikai gada siltajos mēnešos, bet, kad mājai ir pieslēgta apkure, maksājums remonta fondā samazinās līdz 8 centiem no katra dzīvojamās platības kvadrātmetra.

Pirmā lieta pēc patstāvības iegūšanas bija ieguldījums mājas siltumnoturības paaugstināšanā – iedzīvotāji izlēja nosiltināt gala sienas un kāpņu telpā nomainīt logus.

– Nākamais izaicinājums bija visiem apnikušo ūdenszudumu likvidēšana. Mums bija tikai divi varianti: vai sākt apjomīgus cauruļu nomaiņas darbus vai uzstādīt precīzus skaitītājus dzīvokļos. Iedzīvotāji izšķīrās par otro variantu un tā rezultātā katrā dzīvoklī ir jaunās paudzes ūdens patēriņa skaitītājs, lepi stāsta V. Kuzins. Starp citu apsaimniekošanas uzņēmums mums ieteica firmu *Sistēmserviss* un darbiem beidzoties, visi bija apmierināti. Viņi strādāja labi – vienas – divu nedēļu laikā visos 5-stāvu mājas dzīvokļos uzstādīja kopā 180 jaunus skaitītājus. Par darbu iedzīvotāji norēķinājās no remontdarbu fondā uzkrātajiem aptuveni 10 000 eiro.

Sajutos kā karalis

– Mēs bijām iedomājušies, ka ūdens starpību būs uzvarējuši ar parastu, precīzu mēraparātu palīdzību bez distancētās (attālinātās) rādījumu nolasīšanas. Pēc tam, kad visos dzīvokļos bija jaunie skaitītāji, kāpņu telpās izvietojām speciālas kastītes kvitiņām, lai cilvēkiem nevajadzētu tādu nieku dēļ doties uz apsaimniekošanas uzņēmumu. Pirmajos mēnešos ūdens korekcija samazinājās – no 60 līdz 2% mēnesī. Tad es sajutos kā īsts karalis, stāsta V. Kuzins. Taču pēc pusgada skatos, korekcija atkal pieaugusi līdz 20%. Pārņēma tādas kā šausmas – nesapratu, ko



Šogad mājā tika renovēti visi ieejas mezgli!



Vjačeslavs Kuzins, mājas vecākais, Lemešu ielā 17, Rīgā

darīt? Biju taču cilvēkiem solījis, ka visu savedīšu kārtībā!

Sarūgtinātais mājas vecākais aizgāja pie kaimiņienes un palūdza paskatīties viņas rēķinu. Sāku salīdzināt, cik uzrādītais patēriņš realitātē sakrīt ar ūdensskaitītājā redzamo. Konstatēju, ka skaitītājs rāda 100 kubikmetrus, bet dzīvokļa saimniece ir samaksājusi tikai par 85.

– Matemātika vienkārša – cilvēks mēnesī notērē 5 kubikmetrus, bet kvitiņā ieraksta 3 vai 4. Tā es sapratu, ka cilvēki ir tikai cilvēki un, neskatoties uz mēraparāta kvalitāti, uzrādīs neprecīzu skaitli. Vienīgais risinājums – attālinātā nolasīšana!

Attālinātā nolasīšana garantē precizitāti

Pēc palīdzības, lai jaunajos dzīvokļu ūdens skaitītājos uzstādītu pārraides

moduļus, datu attālinātai nolasīšanai, mums ieteica interesēties uzņēmumā *MP Elektronika* un viņi piekrita visos 180 ūdens skaitītājos uzstādīt attālinātās datu nolasīšanas moduļus. Kopš tā laika visi dati par ūdens patēriņu katrā dzīvoklī bez jēlcādas starpniecības nonāk mājas vecākā datorā.

Kuzins: "Kopš tā laika es precīzi zinu, cik ūdens tērēja katrs dzīvoklis mēnesī, ja gribētu, varētu sekot līdzī kaut vai ikdienas patēriņam. Kā bonusu *MP Elektronika* piedāvāja savu moduli pieslēgt arī mājas apkures sistēmai. Rezultātā izdevumi par apkuri un karstā ūdens uzsildīšanu ir samazinājušies par 10–15%.

Taču neskriesim notikumu izklāstam pa priekšu, izstāstīsim līdz galam stāstu, kādēļ iedzīvotāji mājā Lemešu ielā 17 par karstā ūdens uzsildīšanu maksā vienu no zemākajām cenām visā Rīgā".

Tas nav saistīts ar zagšanu

– Pēc attālinātās ūdens patēriņa datu nolasīšanas sistēmas uzstādīšanas, ūdens korekcija mājā tikpat kā vispār vairs nebija, bet tad atkal parādījās un sāka augt līdz sasniedza teju vai 8–10% mēnesī. Tas man beidzot lika aizdomāties, ka ūdens starpība vispār nav saistīta ar zagšanu, bet gan ar mājas kopējā ūdens patēriņa skaitītāja rādījumiem un ūdensapgādes sistēmas caurulēm. Tik tiešam, ja ūdeni var zagt dzīvokļu īpašnieki, tad kādēļ gan tas nevarētu notikt ar mājas kopējo – ienākošās plūsmas mērītāju?" jautā Vjačeslavs Kuzins.

Mājas iedzīvotājiem radās aizdomas, ka kopējais ūdens skaitītājs: "nesaskaita" kubikmetrus par labu iedzīvotājiem. Vajadzēja tikai izdomāt veidu, kā to pierādīt? Par labāko risinājumu atzina mājas dzīvokļu īpašniekiem piederoša kontrolskaitītāja uzstādīšanu turpat pagrabā. Eksperiments atmaksājās un gaismas stariņš neziņas tumsībā atspīdēja. Kontrolskaitītājs parādīja, ka pakalpojuma piegādātāja skaitītājs mājai katru mēnesi pieskaita 60 kubikmetrus jeb 5% no patēriņa.

Diemžēl likums neļauj mājas dzīvokļu īpašniekiem par ūdens patēriņu norēķināties pēc kontrolskaitītāja rādījumiem. Par vienīgo patieso rādījumu tiek pieņemts tikai pakalpojuma piegādātāja skaitītāja rādījums. Iedzīvotāji par problēmu informēja uzņēmumu *Rīgas ūdens* un viņi uzreiz piekrita sava skaitītāja pirmstermiņa nomaiņai un pārbaudei.

– Noteiktajā dienā atbrauca uzņēmuma strādnieki, noņēma skaitītāju mūsu mājas pagrabā, lai veiktu ārpuskārtas verifikāciju un solīja vietā uzstādīt jaunu. Labi, ka es pārbaudīju. Tas, ko mums gribēja uzstādīt, nebija jauns mēraparāts. "Jūs ko, esat kaut ko sajaukuši? Mēs taču vienojāmies par jaunu mēraparātu! Lūdzu mums uzstādīt jaunu C klases skaitītāju!" Uz šo manū pamatoto lūgumu uzņēmuma strādnieki atbildēja, ka viņiem vispār tādu mērierīču nav, un, ja es daudz izrunāšoties, māja vispār varot palikt bez ūdens! Neļāvos tik vienkārši iebiedēties un atbildēju, ka māja ir gatava dzīvot bez ūdens līdz savas prasības panāk. Pēc šīs vārdu apmaiņas *Rīgas ūdens*

% MĒNESĪ!



Tagad iedzīvotāji sapņo par bērnu laukumu un ceļu remontu.

darbinieki ātri aizbrauca un pēc trim stundām bija klāt ar skaitītāju, par kādu bijām vienojušies.

Pēc mērparāta pārbaudes izrādījās, ka vecais skaitītājs tik tiešām ir uzskaitījis ūdens patēriņu par labu pakalpojuma piegādātājam. Tad nokaitinātais mājas vecākais pieprasīja uzņēmumam *Rīgas ūdens* veikt patēriņa pārrēķinu par pēdējo gadu un atgriezt dzīvokļu īpašniekiem naudu, ko viņi samaksājuši par ūdens korekciju. Uz to pakalpojuma sniedzējs nebija gatavs, tomēr par vienu mēnesi nauda tika atgriezta.

– Mainīt, lai verificētu *Rīgas ūdens* skaitītājus, mums nācās divas reizes. Arī pašlaik mūsu jaunais skaitītājs sāk pa druskai melot. Pēc manas pieredzes – lielle ienākošās ūdens plūsmas skaitītāji kļūst neprecīzi aptuveni pēc pusotra – diviem gadiem. Tas nozīmē, ka dzīvokļu īpašniekiem piederošs kontrolskaitītājs ir nepieciešams obligāti," dod padomu V. Kuzins.

Nākamais darbs – cauruļu nomaiņa

– Pēc tam, kad bija atrisināts jautājums par *Rīgas ūdens* skaitītāja rādījumu atbilstību īstenībai, mūsu mājas ūdens korekcija samazinājās līdz 3-4% mēnesī, – atceras mājas vecākais. – Patiesībā tas bija apmierinošs rezultāts, taču dzīvokļu īpašnieki nevēlējās apstāties. Pēc pusgada atkal notika kopsapulce, kurā es paziņoju: "Pienā-

cis laiks mainīt mājas ūdensapgādes sistēmu!"

Šis lēmums sakrita ar vēl kādu notikumu mājas dzīvē – viņi bija nomainījuši apsaimniekotāju – jaunais mājas apsaimniekotājs bija *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Uzņēmums uzreiz piedāvāja avansā veikt mājas ūdensapgādes sistēmas remontu; apakšējā guļvada un četru (no sešiem) stāvvadu nomaiņu. Savukārt māja apņēmās ieguldīt naudu – apaļus 18 tūkstošus atmaksāt pēc grafika.

– No sākuma mums nepietika naudas, lai samainītu stāvvadus vēl atlikušajās divās kāpņu telpās, un es cerēju darbus atlikt vismaz par gadu. Taču tiklīdz bija paveikti galvenie remontdarbi, neremontētājās kāpņu telpās notika avārija pēc avārijas, – atceras V. Kuzins. Sapratām, ka par katru avārijas brigādes izsaukumu maksājam 100–110 eiro un gada griezumā tas kļūst dārgāk par cauruļu nomaiņu. Nācās lūgt palīdzību apsaimniekotājam un viņš arī neatteica – iedalīja mums vēl 9000 eiro. Tā sanāca, ka vienas sezonas laikā mēs tikām pie atjaunotas mājas ūdensapgādes sistēmas, bet norēķināsimies par to vēl nākamās divus gadus.

Pēc cauruļu nomaiņas, kopējā mājas ūdensskaitītāja ārpuskārtas verificācijas un ūdenspatēriņa skaitītāju ar attālināto datu nolasīšanu uzstādīšanas dzīvokļos, ūdens korekcijas rādījumi mājā Lemešu ielā 17, Rīgā, beidzot ir sasnieguši 0,2% mēnesī.

– Man nav ko slēpt, lūk, mana dzīvokļa rēķins par augustu to pierāda! – V. Kuzins rāda rēķinu, kur melniem cipariem uz balta papīra redzams – "Ūdens patēriņa korekcija augusta mēnesī – 0,04 eiro".

Ir vēl cits rezultāts

Veicot visus iepriekš uzskaitītos darbus, mājas Lemešu ielā 17 iedzīvotāji sasniedza vēl citu rezultātu. Pateicoties cauruļu nomaiņai un siltumapgādes sistēmas regulēšanai, mājas iedzīvotāji par vienu kubikmetra karstā ūdens uzsilīšanu maksā daudzreiz mazāk, nekā vidēji visā pilsētā. V. Kuzins nosauc skaitļus kuriem nav iespējams noticēt. Tā, piemēram, vasaras rēķinos tas ir 50 līdz 70 centi par vienu karstā ūdens kubikmetru! Atgādināsim, ka caurmērā Latvijā šī maksa svārstās no 3 līdz 5 eiro par to pašu mērvienību, ir arī tādi nelaimīgie, kuri par karsto ūdeni maksā līdz 10 eiro par kubikmetru!

– Tā nav nekāda mistifikācija, domāju mums palīdzēja cauruļu nomaiņa. Tagad taču karstais ūdens sistēmā ātrāk cirkulē, tādēļ nespēj atdzist, – skaidro mājas vecākais. Un vēl es visiem māju vecākajiem, kurus interesē iedzīvotāju naudas taupīšana, iesaku mājā uzstādīt pārdomātu ūdens uzsilīšanas režīmu. Piemēram, mūsu mājā dzīvokļu īpašnieki nolēma, ka pēc 23:00 karstā ūdens temperatūru samazina līdz 40 grādiem, bet no 7:00 rītā to atkal paaugstina līdz 50 grādiem. **K**

Veikto darbu kopsavilkums ūdens korekcijas rādījuma samazināšanai (piemērs – māja Lemešu ielā 17, Rīgā)

■ Precīzākas klases ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšana visos dzīvokļos – korekcija saglabājas 20% robežās.

- Attālinātās rādījumu nolasīšanas sistēmas uzstādīšana – korekcija saglabājas 8-10% robežās.
- Mājas ūdens plūsmas mērītāja pārbaude – korekcija saglabājas 4-8% robežās.
- Ūdensapgādes sistēmas cauruļu nomaiņa visā mājā – korekcija saglabājas 0,2% robežās.

15. starptautiskās būvniecības, remonta un interjera izstādes
Māja. Dzīvoklis 2016 laikā

2016. gada 14. oktobrī

Starptautiskajā izstāžu centrā Ķīpsalā
Konference

„Mājokļu energoefektivitāte, renovācijas iespējas un pārvaldīšanas prakse”

Rīkotāji:

- Starptautisko izstāžu rīkotājsabiedrība BT 1
- Ekonomikas ministrija
- Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija (LNPA)
- Latvijas Namu pārvaldnieku gilde

Norises vieta:

Starptautiskais izstāžu centrs Ķīpsalā, Ķīpsalas iela 8, Rīgā

10:00 - 10:30	Konferences dalībnieku reģistrācija	
10:30 - 10:35	Konferences atklāšana	Ekonomikas ministrijas vadība
10:35 - 10:50	Fotokursā "Energoefektivitāte mums apkārt" laureātu apbalvošana	Ekonomikas ministrijas vadība
10:50 - 11:10	Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programma, tās ieviešana	Aldis Greķis, Inguš Salmiņš, ALTUM
11:10 - 11:25	Mājokļu politikas aktualitātes	Edmunds Valantis , Ekonomikas ministrijas Valsts sekretāra vietnieks, Būvniecības un mājokļu politikas departamenta direktors
11:25 - 11:45	Namu pārvaldīšanas nozares aktualitātes, Vācijā gūtā pieredze, LNPA darbība	Girts Beikmanis , LNPA valdes priekšsēdētājs
11:45 - 12:10	Kreditinformācijas birojs	Brigita Mironova , Tiešās pārdošanas vadītāja
12:10 - 16:00	Citi jautājumi, domu apmaiņa un izstādes apmeklējums	Aivars Janelisītis , LNPA konsultants

Kontaktpersonas:

Girts Beikmanis (29154340; girts.beikmanis@gmail.com)
Aivars Janelisītis (26464083)

Rīgas Apsaimniekotāju asociācijas seminārs



Par ko:

**Ūdens patēriņa starpība: cēloņi un risinājumi.
Dzīve bez korekcijas – mājas Lemešu ielā 17 pieredze**

Kam:

Dzīvokļu īpašniekiem, māju vecākajiem un pārstāvjiem

Kad:

25. oktobrī, plkst. 19:00

Kur:

Rīgas 33. vidusskolas aktu zālē, Lemešu ielā 23, Rīgā

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

NEKĀRTĪBAS AR SILTUMU!

Kam sūdzēties, ja radiatori silda tikai mazliet, no karstā ūdens krāna tek viegli remdens ūdens, bet rēķini par siltumenerģiju pārsniedz jebkuras pieklājības robežas? Piedāvājam situācijas atrisināšanas oficiālo versiju

Iloņa MILLERE

Rīgas mērs Nils Ušakovs ir apsolijs, ka oktobra mēneša otrajā nedēļā siltumpadeve būs nodrošināta visās mājās, kuras apsaimnieko pašvaldības uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks* (turpmāk – RNP). Uzņēmuma Komunikācijas nodaļas projektu vadītāja Santa Vaļuma žurnālistu jautājumus nodeva uzņēmuma speciālistiem un viņi visi vienā tikšanās reizē izstāstīja, kā jārikojas rīdiniem – RNP klientiem gadījumos, ja siltuma piedāvājuma laikā izrādās, ka viņu mājā ar siltumapgādi viss nav kārtībā.

Ja rodas nepieciešamība sūdzēties

– Apkures sezonas laikā mūsu dzīvoklī ir auksti. Sakiet, kam mēs varam sūdzēties?

– Gadījumos, kad dzīvoklī ir nepietiekami silti, ar sūdzību jāvērsas vai nu tieši uzņēmumā *Rīgas siltums* (gadījumā, ja siltumenerģiju mājai piegādā pilsētas siltumtīkli), vai arī apsaimniekošanas uzņēmumā RNP. Rīgas siltums klientu apkalpošanas centra tālrunis ir – 80000090, bet RNP klientu tālrunis ir – 8900. Cilvēkam, kurš salst ir jāpieprasa sava dzīvokļa apsekošana.

– Kas notiek apsekošanas laikā?

– Iesākumā *Rīgas siltums* speciālists ar dzīvokļa īpašnieku saskaņo dienu un laiku, kad notiks apsekošana. Pārbaudes laikā viņš mēra temperatūru katrā dzīvokļa telpā.

– Daudzi lasītāji sūdzās, ka dienā, kad ir nozīmēta komisijas pārbaude, dzīvoklī brīnumainā kārtā kļūst siltāk, bet, kad temperatūras izmērītas, istabas atkal atdziest. Ko darīt?

– Salstošajam dzīvokļa īpašniekam ir iespēja vienoties par pārbaudi noteiktā dienā un laikā (piemēram, no rīta, ja cilvēkam šķiet, ka nekārtības notiek tieši rīta stundās). Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības pieprasīt atkārtotu pārbaudi, ja viņam šķiet, ka pirmreizējie temperatūru mērījumi ir bijuši nepareizi.

Jāizvēl dzīvokļu īpašnieku pārstāvis

– Pārbaudes laikā atklājas, ka dzīvoklī temperatūra tik tiešām ir zemāka par normatīvos noteikto. Vai apsaimniekotājam ir pienākums salstošo dzīvokļa īpašnieku nodrošināt kvalitatīvu siltumu?

– Katra situācija ir jāskata individuāli. Bieži gadās, ka vienā mājā visos dzīvokļos izdodas nodrošināt normālu temperatūru, bet vienā dzīvoklī – tas nekādi neizdodas. Šādos gadījumos mēs vispirms novērtējam apsildes iekārtu stāvokli (iespējams, ka nav nekādu bojājumu, bet radiatorus nepieciešams vienkārši atgaisot). Pēc tam novērtējam dzīvokļa kopējo tehnisko stāvokli: vai logu rāmji ir veseli, bez šķirbām un kārtīgi aizvērti, vai labi aizveras ārdurvis, vai auksta ārgaisa pieplūde nenotiek caur citām šķirbām? Visi šie vienkāršie iemesli var būt izskaidrojums lieliem siltumzudumiem, kuru rezultātā normatīvo temperatūru nav iespējams uzturēt.

Savukārt, ja mājas dzīvokļu īpašnieku kopība uzskata, ka mājā kopumā ir pārāk auksti, tad pēc kopējas vēlmes ir iespējams noregulēt apkures intensitāti

visā mājā, jo tehniski ir iespējams siltumpadevi gan palielināt, gan samazināt.

Atgādinājums dzīvokļu īpašniekiem: lai siltumpadevi būtu vienkāršāk regulēt, mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē ir jāievēl pārstāvis, kuram uzticēts sazināties ar *Rīgas siltums* vai RNP speciālistu, visu dzīvokļu īpašnieku vārdā pieprasīt temperatūru izmaiņas mājas apkures sistēmā. Piebildīsim, ka siltummezgla regulēšanu vienlīdz veiks tikai uzņēmuma Rīgas siltums darbinieki.

Jātērē nauda remontam?

– Dzīvokļu īpašnieki kļūst arvien zinošāki un ir dzirdējuši, ka siltumapgādes sistēma var būt izbalansējusies, kā rezultātā vienā dzīvoklī ir auksts, citā vēsi, bet citos normāla temperatūra. Uz salstošo lūgumu balansēt apkures sistēmu, pārvaldnieks atbild, ka nav prātīgi, jo daudz lietderīgāk ir tērēt naudu visas apkures sistēmas nomaīnai. Ko darīt auksto dzīvokļu īpašniekiem, ja pārējie, kuri nesalst, negrib dzirdēt par naudas izdošanu dārgajai apkures sistēmas nomaīnai?

– Jebkuru lēmumu par lielu remontdarbu veikšanu pieņem mājas īpašnieks. Daudzdzīvokļu mājā tie ir dzīvokļu īpašnieki, tādēļ viņiem ir jāpanāk savstarpēja vienošanās. Jāatceras, ka jebkurš koplietošanā esošo sistēmu vai konstrukciju remonts tiek veikts tikai par dzīvokļu īpašnieku uzkrātajiem līdzekļiem remontiem, tādēļ par to izlietojumu visiem kaimiņiem kopīgi jāvienojas. Māja var veidot mērķuzkrājumu kādam vienam remontam, piemēram, apkures sistēmas nomaīnai. Tad dzīvokļu īpašniekiem kopsapulcē jānolemj summas lielums un krāšanas periods (12, 24 vai 36 mēneši) garums, kas jāieraksta protokolā. Dzīvokļu īpašniekiem uz šo kopsapulci ieteicams uzaicināt arī apsaimniekošanas uzņēmuma pārstāvi. Balstoties uz sapulces protokolu, apsaimniekotājs uzkrājuma summu turpmāk iekļauj ikmēneša rēķinos.

Dzīvokļu īpašniekiem organizējot kopsapulci un sastādot darba kārtību, tomēr jāpatur prātā mājas remontdarbu prioritārais plāns. Iespējams, ka naudas krāšana jūmta remontam tik un tā būs svarīgāka, nekā apkures sistēmas nomaīna, kas saglabās otro vietu remontdarbu sarakstā.

– Daudzi mūsu lasītāji uzskata, ka apsaimniekotājs vienkārši nevēlas „kēpāties” ar sistēmas balansēšanu, bet gan uzstiept daudzas reizes dārgāku (un sev izdevīgāku) apkures sistēmas rekonstrukciju. Kā dzīvokļu īpašnieki varētu pārliecināties par savu taisnību un pārbaudīt, kas notiek ar apkures sistēmu?

– Jāatzīmē, ka apkures sistēmas balansēšana nav visu problēmu atrisinājums: vienkārši, kad apkures sistēma ir sabalansēta, katrs radiators saņem tam noteikto aprēķināto siltumnesēja plūsmu.

Ja sistēma nav sabalansēta, dažas apkures ierīces (radiatori vai konvektori) saņem pārāk spēcīgu plūsmu, to jauda un siltumatdeve ir pārāk liela, bet temperatūra telpās ir paaugstināta,

savukārt citas apkures ierīces saņem pārāk vāju plūsmu, kā rezultātā to siltumatdeve ir mēģinīgi samazināta, un temperatūra telpās ir nepietiekama.

Apkures sistēmas balansēšanai nav šķēršļu, kad nepieciešamā armatūra ir nebojāta un darba kārtībā. Lielā daļā padomju gados uzcelto daudzdzīvokļu māju apkures sistēmās Rīgā balansēšanas vārsti vispār nav iebūvēti. Balansēšanu varēs uzsākt tikai pēc tam, kad sistēma tam būs sagatavota.

Kā dzīvokļu īpašniekiem pārliecināties vai pārvaldnieks nenodarbojas ar „atrakstīšanos uz iesniegumiem”? Ieteicamākais paņēmiens – kopā ar apsaimniekošanas uzņēmuma darbinieku nokāpt mājas pagrabā un pārliecināties vai balansēšanas vārsti ir, vai tādu vispār nav.

Cik maksā energoaudits?

– Esam dzirdējuši, ka mājas siltummezgla noregulē pēc visaukstākā dzīvokļa temperatūras. Mūsu mājā tā nenotiek. Atliek siltummezgla ieregulēt, lai salstošajiem būtu labi, kad tie, kuriem jau tāpat bija silti, sāk sūdzēties par karstumu. Vai apsaimniekotājs nepārkāpj likumu atkārtoti pazeminot kopējo temperatūru mājā? Mūsu gadījumā dzīvokļu īpašnieki nepieņem sapulces lēmumu par mājas temperatūras režīmu, bet nodarbojas ar sūdzību rakstīšanu par karstumu vai salu!

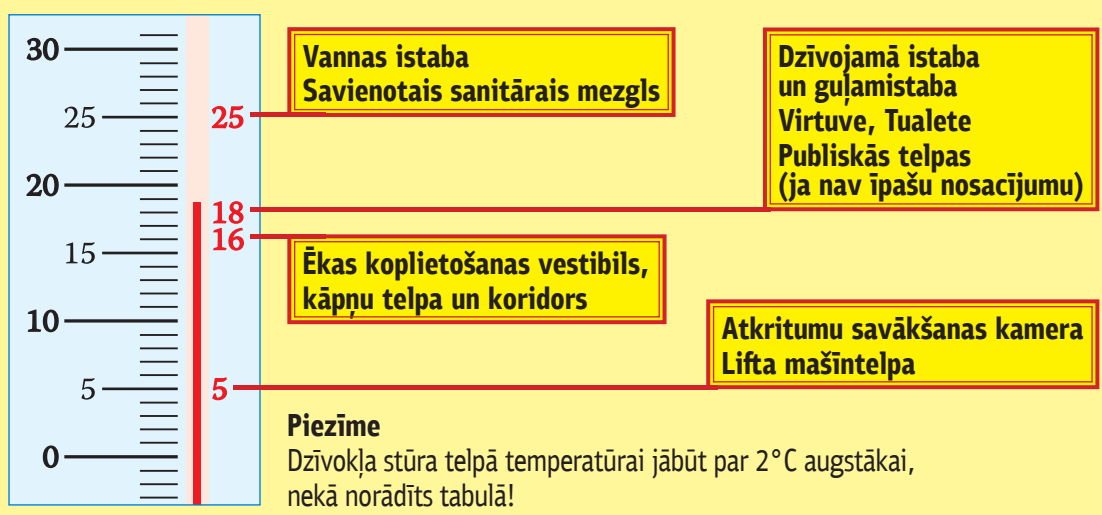
– Uzreiz jāpaskaidro, ka tā gluži tas nav. Gandrīz visām mājām Rīgā ir automātiskie siltummezgli, tie strādā

Ko nosaka normatīvi?

Strīds par to, kad ir silti un kad nav, var būt teju bezgalīgs, jo katra cilvēka komforta sajūtas ir atšķirīgas. Par laimi ir normatīvie akti, kuros var atrast iekštelpu temperatūru normatīvos rādītājus. Tātad, ja dzīvokļa īpašnieks redz, ka viņa mājoklī ir aukstāks nekā normatīvos paredzēts, viņš ne tikai var, bet viņam pat vajadzētu sūdzēties par nekārtību ar siltumu.

Jau 2009. gada 3. februāra Ministru kabineta noteikumos Nr. 102 apstiprināts Latvijas būvnormatīva LBN 211-08 Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami 2. pielikums, kurā atrodams šāds skaidrojums.

Iekšējā gaisa temperatūra dzīvojamo namu telpās





automātiskā režīmā – atkarībā no āra gaisa temperatūras izmaiņām. Ja kādā no dzīvokļiem ir auksti, citā karsti, bet mājas dzīvokļu īpašnieki nav izvirzījuši atbildīgo pārstāvi, vai noteikuši vēlamo vidējo temperatūru, tad tiesības regulēt sistēmu ir tikai uzņēmuma *Rīgas siltums* darbiniekiem.

Izvēloties mājas atbildīgo pārstāvi par siltumapgādes jautājumiem, dzīvokļu īpašnieki uzreiz atrisina vairākas problēmas. Tieši šis pārstāvis noteiks apkures temperatūru. Iespējams, kādā no dzīvokļiem ir auksti tādēļ, ka īpašniekam ir slinkums savest kārtībā savus logus. Un tas nav iemesls, lai pārkarsētu visus pārējos dzīvokļus.

Praksē ir uzkrājušies visdažādākie gadījumi, piemēram, logi nomainīti, bet vienalga auksti, izrādās, atbilde ir cita – tas ir gala dzīvoklis un atrodas mājas beidzamajā stāvā. Šādā situācijā temperatūras paaugstināšana visā mājā nepalīdzēs, dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē jālemj par mājas gala sienas siltināšanu, kas paaugstinās visas mājas siltumnoturību.

Šādos gadījumos mēs iesakām mājā uztaisīt energoauditu, lai noteiktu kurās vietās siltumnoturība ir vissliktākā. Lai pasūtītu energoauditu, dzīvokļu īpašniekiem jāpieņem lēmums kopsapulcē.

Uz energoaudita slēdziena pamata RNP spēj piedāvāt dzīvokļu īpašniekiem visefektīvākos mājas siltināšanas risinājumus. Pati audita procedūra vidēji izmaksā ap 200 eiro, bet 80% no šīs summas iespējams atgriezt no ES piešķirtajiem līdzekļiem. Vienkāršs piemērs: 50 dzīvokļu

mājā energoaudita izmaksas ir 200 eiro, no kuriem 160 eiro sedz ES fondu līdzekļi. Mājai jāsamaksā tikai 40 eiro, tas nozīmē, ka katram dzīvoklim šī ļoti svarīgā darbība maksās tikai 80 centus!

Pārrēķins par siltumu, taču ne par karsto ūdeni

– Ja mājas apsaimniekotājs paziņo, ka konkrētā dzīvoklī nav iespējams nodrošināt normatīvos paredzēto temperatūru, vai dzīvokļa īpašnieks var pieprasīt pārrēķinu par nepilnīgi piegādātu pakalpojumu – siltumu? Kas jādara, lai panāktu pārrēķinu?

– RNP siltumtehniķi kopā ar pilsētas siltumtīklu darbiniekiem vispirms veiks problemātiskā dzīvokļa apsekošanu. Jāatgādina, ka dzīvokļa īpašniekam apsaimniekotājs jau laicīgi jāinformē par pazemināto temperatūru dzīvoklī, lai speciālistiem būtu laiks meklēt situācijas risinājumu. Ja speciālisti konstatēs, ka dzīvoklis nesāņem kvalitatīvu pakalpojumu – siltumenerģijas nodrošināšanu, tiek sagatavots akts par pārrēķina nepieciešamību.

– **Līdzīga situācija veidojas ar karsto ūdeni: atsevišķos dzīvokļos tas no krāna tek labi, ja remdens. Vai arī šajos gadījumos iespējams prasīt pārrēķinu?**

– Karstais ūdens tiek gatavots mājas individuālajā siltummezglā. Tieši tur to uzkaršē līdz vēlamo temperatūrai un speciāls siltumpatēriņa skaitītājs

uzskaita tam patērēto siltumenerģiju. Jāpaskaidro, ka siltumenerģijas uzskaitē notiek atbilstoši Rīgas domes 2010. gada 24. augusta instrukcijai Nr. 9 Rīgas pašvaldības īpašumā vai pārvaldīšanā esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās patērētās siltumenerģijas sadales un maksas aprēķināšanas kārtība un tā neparedz pārrēķina veikšanu par karstā ūdens uzsildīšanu.

Taču gadījumos, kad problēma ar karsto ūdeni parādās pēkšņi, kas visbiežāk liecina par problēmu ūdensapgādes sistēmā, dzīvokļa īpašniekam bez kavēšanās jāziņo uzņēmumam *Rīgas siltums* (tālrunis: 80000090) vai RNP (tālrunis: 8900). Bieži vien šādu problēmu novēršanai ir pieticis tikai ar filtru iztīrīšanu.

Kādēļ kaimiņiem ir lētāk?

– **Apkures sezonas laikā apsaimniekotājs piestāda teju vai kosmiskus rēķinus, bet draugi, kas tādā pašā mājā dzīvo blakus mikrorajonā maksā ievērojami mazāk. Kā dzīvokļa īpašnieks var pārliecināties par piestādīto rēķinu pamatotību? Vai no apsaimniekošanas uzņēmuma var prasīt atklāt informāciju, kas nolasīta no mājas siltumskaitītāja un kā siltumenerģijas sadalījumu apkurei un karstā ūdens sagatavošanai?**

– Minētā informācija ir pieejama katram konkrētās mājas dzīvokļa īpašniekam. Apsaimniekotājs ikmēneša rēķinā uzrāda siltumenerģijas megavattstundas, kas patērētas konkrētās mājas apkures nodrošināšanai un karstā ūdens sagatavošanai. Bez tam apsaimniekotājam ir jāievēro Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu. Tāpat katram dzīvokļa īpašniekam ir tiesības pieprasīt uzrādīt pakalpojuma piegādātāja piestādīto rēķinu. Iedzīvotāji ļoti bieži jautā, kādēļ dažādām mājām maksa par apkuri tik ļoti atšķiras? Cenu svārstības bieži vien ir objektīvas – tās izraisa visdažādākie faktori: kopējā apsildāmā platība, dzīvokļu skaits, mājas tehniskais stāvoklis, mājas apdare, u.t.t. Tā kā Rīgā nav noteikts vienots viena dzīvokļa platības kvadrātmetra apkures tarifs, maksa dažādās mājās var būt pat ļoti atšķirīga. **K**

lēšanai un maksas aprēķiniem centralizētai siltumapgādei piešķirti daudzdzīvokļu dzīvojamie nami.

“Daudzas mājas ir aprīkotas ar moderniem siltummezgliem, kas dod iespēju automātiski regulēt apkures un karstā ūdens sagatavošanas temperatūru. Dzīvokļu īpašnieki paši var izvēlēties temperatūru režīmu un rakstveidā to iesniegt apsaimniekotājam. To darot jāzina, ka:

- optimālā dienas temperatūra dzīvoklī ir 20-22° C, bet naktī (22:00 līdz 6:00) 16-17° C
- optimālā karstā ūdens temperatūra dienā ir 50-52° C, bet naktī 35-40° C;
- gadījumā, ja apsaimniekotājs nespēj mājā nodrošināt kvalificētu siltumtehniku pakalpojumus, ir jāuztur vienmērīga karstā ūdens temperatūra 55° C. Šāda temperatūra ir nepieciešama, lai ūdensvadros nesavairotos slimības izraisošās baktērijas, piemēram, legionellas. Iespējams, tas iedzīvotājiem izmaksās dārgāk, taču viņi būs droši par savu veselību.”

KO VAJAG ZINĀT!

Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības noteikt apkures režīmu savā mājā. Ja nobalso 50% + 1 balss, – kādam var nākties dūsmīgi purpināt par gaisā izmestu naudu un vēdināt dzīvokli, bet citam sameklēt vēl vienu svīteri, vilnas zeķes un dusmoties uz tiem, kas vēlas ekonomēt.

Nedrīkst aizmirst, ka nesabalansētas apkures sistēmas dēļ dažos dzīvokļos būs ļoti silti, bet citi sals. Tādēļ ētiski un pareizi, lemjot par vēlamo temperatūru mājā, būtu orientēties pēc paša aukstākā dzīvokļa temperatūras.

Tomēr cilvēkiem taisnību patīk meklēt dažādos normatīvos, priekšrakstos un metodiskajos materiālos. Varbūt kopēju viedokli būs vieglāk panākt ievērojot norādes, kas izklāstītas Rīgas pašvaldības aģentūras Rīgas enerģētikas aģentūra 2012. gadā izdotajā brošūrā *Metodes siltumenerģijas patēriņa regu-*

SALSTOŠA CILVĒKA STĀSTS



“Lūdzu palīdziet atrisināt manu problēmu ar siltumapgādi dzīvoklī.

Es dzīvokli irēju, un tur ievācos aizpagājušās apkures sezonas beigās, tādēļ uzreiz gaidāmās problēmas nepamanīju. Viss iesākās pagājušajā ziemā, reizē ar apkures sezonu – es sāku salt.

Uzņēmumā Rīgas siltums man paskaidroja, ka dzīvoklim lielāku siltumnesēja temperatūru nevar piegādāt, lai neietekmētu kaimiņu komfortu – viņiem būšot pārāk karsti, turklāt neviens nebūs ar mieru maksāt vairāk. Man ieteica aukstumu pieciest.

Taču mēs dzīvojam gala dzīvoklī un, tikai no paziņu stāstītā, es uzzināju, ka mums dzīvoklī jābūt vēl par 2 grādiem siltāk kā citiem. Es pat sameklēju normatīvus, kas to apstiprina (1998. gada Ministru kabineta noteikumi Nr. 409). Par šo manu atradumu siltumtīklu darbinieki raustīja plecus un teica: “Tādus noteikumus mēs nezinām. Tagad visiem dzīvokļiem ir viens tarifs +18 grādi!”

Vēl es gribu pasūdzēties par to, ka temperatūra radiatoros ir ļoti nevienmērīga – naktīs tie kļūst ievērojami vēsāki un nevienam neinteresē, ka jāguļ biezajā pidžamā ar vilnas zeķēm kājās!

Protams, es panācu ka manā dzīvoklī ieradās komisija, tikai bez acīm redzama rezultāta. Santehniķis atnāca dienā, kad mērījumi atbilda normatīviem, jo es taču visu nakti dzīvokli sildīju ar elektrisko sildītāju.

Ko darīt? Meklēt citu dzīvokli? Situācija taču visur ir vienāda. Ja ir iespēja, lūdzu publicējiet jaunākos normatīvus, kas nosaka temperatūru normas dzīvoklī.

Es ļoti ceru, ka atbildīgās personas ieklausīsies šajās problēmās, kas skar daudzus rīdziniekus. Mana ģimene pagājušajā gadā maksāja gandrīz 50 eiro mēnesī par centrāl apkuri un vēl aptuveni 30 eiro nodedzināja elektrību. Vēl aptuveni 60 eiro iztērējām medikamentos, jo visa ģimene saaukstējās un dzīvoja mājās ar slimības lapām.”

Ar cieņu, Tatjana

Ko noteic normatīvi?

Atbildes sniedz uzņēmuma *Rīgas siltums* informācijas daļas vadītāja Linda Rence.

Vēstules autores piesauktie 1998. gada Ministru kabineta noteikumi Nr. 409 vairs nav spēkā, tie ir atcelti. To vietā kopš 2009. gada 3. februāra spēkā ir jauni Ministru kabineta noteikumi Nr. 102, kuru 2. pielikumā noteikts, ka temperatūra dzīvojamās istabās un guļamistabās nedrīkst būt zemāka par +18 grādiem. Koplietošanas telpās – kāpņu telpās, koridoros – nedrīkst būt vēsāks par +16 grādiem.

– **Ko darīt iedzīvotājiem, ja šie normatīvi netiek ievēroti?**

– Vispirms es ieteiktu salstošajai iedzīvotājai vērsties pie apsaimniekotāja un noskaidrot, kādu apkures temperatūru mājai ir noteikuši viņas mājas dzīvokļu īpašnieki. Ļoti iespējams, ka viņi kopsapulcē ir pieņēmuši lēmumu naktīs samazināt temperatūru. Starp citu, tā rīkojas ļoti daudzas mājas, jo pastāv šāda sakarība – temperatūras samazinājums par 1 grādu dod 5% ietaupījumu, tā ir reāla ekonomija, kas parādās rēķinos.

– **Vai iedzīvotājs var prasīt palīdzību, ja šāda kopsapulces lēmuma nav?**

– Protams. Vispirms ir jāauzicina siltumtīklus apkalpojošā uzņēmuma komisija. Daudzas mājas Rīgā apkalpo *Rīgas siltums* un mūsu klienti var vienkārši piezvanīt uz bezmaksas informatīvo tālruni **80000090**. Komisija izdarīs mērījumus un, temperatūru neatbilstības gadījumā, pieņems lēmumus par tālāko darbību.

Vai izdevās palīdzēt?

Pēc mūsu avīzes redakcijas līdzdalības jautājuma risināšanā, Tatjanas ģimenei ir radusies cerība atgriezt dzīvoklī siltumu. Pēc atkārtotas apvienotās *Rīgas siltums* un apsaimniekotāja uzņēmuma komisijas vizītes, tika konstatēts nepareizs radiatoru pieslēgums stāvsvadam. Tatjana apņēmas dzīvoklī taisīt remontu. **K**

MĀJĀ REMONTS, BET RISI

Kas jādara mājas iedzīvotājiem, lai tiktu pie saremontēta jumta, jaunām inženierkomunikācijām, logiem koplietošanas telpās un citiem uzlabojumiem?

Marina MATROŅINA

Septembra beigās galvaspilsētā notika Rīgas apsaimniekotāju asociācijas organizēts seminārs, kas bija veltīts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apsaimniekošanas jautājumiem. Uz tikšanos ar apsaimniekotājiem un praktiķiem – pieredzējušiem māju vecākajiem bija ieradušies apmēram pussimts ieinteresētu klausītāju. Semināra darba kārtības pirmā daļa “remontdarbu organizēšanas kārtība daudzdzīvokļu mājā” bija ieplānota kā iespēja rast atbildes uz jautājumiem: kā no pārvaldnieka panākt jumta remontu vai teritorijas labiekārtošanu? Kā tam sakrāt naudu un pēc tam izsekot darbu gaitai un lietderīgai līdzekļu izlietošanai? Novērtējot semināra klausītāju lielo interesi, par remontdarbu nozīmību mājā vēlreiz stāsta Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Igors Trubko.

Ministru kabineta noteikumi pasaka priekšā

– Kurš un kādā secībā plāno remontdarbus mājā? Ja tas ir mājas pārvaldnieks, tad cik lielā mērā viņam jāņem vērā iedzīvotāju viedoklis?

– Jautājums ir ļoti vispārīgs, tādēļ vispirms jāsaprot elementārās lietas: gan Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, gan Ministru kabineta noteikumi Nr.907 Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām noteic, ka pārvaldniekam, apsaimniekošanas procesa kvalitātes nodrošināšanai, vispirms ir jāveic mājas tehniskā stāvokļa apsekošana. Apsekošanas rezultāti ļauj saprast, kādā stāvoklī ir mājas komunikācijas, nesošās konstrukcijas, jumts, logi, vai vispār iespējams runāt par aizsardzību pret siltuma zudumiem?

– Kas veic šādus tehniskos apsekojumus un pēc tam seko līdzī mājas stāvoklim?

– Atbilde uz šo jautājumu arī ir vienkārša – jāievēro likumā noteiktais, jo jau pieminētie ministru kabineta noteikumi Nr.907 precīzi uzskaita ēku un būvju apsekošanas kārtību. Noteikumu 11. pantā teikts, ka dzīvojamās mājas pamatkonstrukcijas apseko vienu reizi gadā. Šīs pārbaudes ietvaros vizuāli pārbauda pamatus, šuves starp mājas elementiem, apmetumu un krāsojumu.

Pamatkonstrukciju apsekošana ietver arī nesošo sienu, pārsegumu, kāpņu, jumta un jumta pārkaru, fasādes elementu – balkonu, cokolu kamīžu, logu un durvju, skursteņu un dūmvadu arī ēkas pagraba telpu vizuālo pārbaudi.

Savukārt ēkas inženierkomunikāciju: apkures, ūdensapgādes, kanalizācijas, gāzapgādes, ventilācijas sistēmas un klimata iekārtu vizuāla pārbaude jāveic ne retāk kā vienu reizi mēnesī.

Tā kā likums nenosaka pārbaūžu veicēja izglītības prasības, tad prakse liecina, ka ar māju apsekošanu parasti nodarbojas apsaimniekošanas organizāciju tehniskā dienesta speciālisti.

– Vai tas nav nedaudz neuzticami (no likuma puses), ja netiek izvirzītas prasības speciālistu kvalifikācijai?

– Tieši tādēļ Rīgas apsaimniekotāju asociācija, balstoties uz ekspertu rekomendācijām, uzskata, ka vismaz vienu reizi piecos gados katru māju ir jāapskata sertificētam būvekspertam. Piesardzība

nekad nevar būt lieka un šāda pārbaude sniegs drošību attiecībā uz ēkas konstrukciju stāvokli.

– Tas nozīmē, ka pārvaldniekam šāds speciālists ir jānoalgo par mājas naudu?

– Kārtīgs apsaimniekotājs šādu pozīciju paredz mājas apsaimniekošanas izdevumos, protams, ar dzīvokļu īpašnieku piekrišanu. Tas ir tikai loģiski, ka sertificētie eksperti tiek piesaistīti atsevišķu objektu novērtēšanai. Nelieli apsaimniekošanas uzņēmumi nevar atļauties “personīgo” sertificētu būvekspertu, jo tas ir pārlielu dārgi. Savukārt lielie uzņēmumi, kuriem šāds speciālists ir štata darbinieks, tik un tā nevar paspēt apsekot visus objektus ar viena darbinieka spēkiem.

Vizuālā vai padziļināta tehniskā apsekošana?

– Jūs sacijāt, ka tehnisko apsekošanu iesaka veikt, ņemot vērā speciālistu rekomendācijas. Taču likums to šobrīd nepieprasa. Izveidojas pretruna, kuru nākas izskaidrot: kā tad ir jārikojas?

– Tomēr ir situācijas, kad bez mājas tehniskās apsekošanas, ko veicis sertificēts speciālists, iztikt nav iespējams. Pirmkārt, šāds apsekojums kļūst par obligātu prasību, ja dzīvokļu īpašnieki ir lēmuši ņemt daļību projektu konkursā par iespēju saņemt Eiropas līdzfinansējumu ēkas energoefektivitātes paaugstināšanai. Otrkārt, ja dzīvokļu īpašnieki māju ir pārņēmuši savā valdījumā, viņi jebkurā brīdī var pārvaldniekam pieprasīt šādu sertificēta eksperta slēdzienu par savu īpašumu. Pie kam viņi, jau slēdzot apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumu, var iekļaut prasību par regulāru šāda apsekojuma veikšanu mājā.

– Tas, ka dzīvokļu īpašnieki būs informēti par savas mājas stāvokli, ir ļoti labi. Tomēr daudziem svarīgāks var izrādīties jautājums – cik maksā mājas tehniskā apsekošana, ko veicis sertificēts būveksperts?

– Vienu skaitli nosaukt nav iespējams, jo cenu ietekmē stāvu un kāpņu telpu skaits. Orientējoši tas var svārstīties no 400 līdz 1000 eiro, taču par to mājas dzīvokļu īpašnieki ir ieguvuši slēdzienu, uz kuru pamatojoties, no apsaimniekotāja var prasīt jebkuru remontdarbu uzsākšanu, vai arī var sastādīt daudz precīzāku remontdarbu plānu.

– Vai obligāti jāveic pilns mājas apsekojums, ja iedzīvotājus satrauc tikai kādas at-

sevišķas būvkonstrukcijas, piemēram, jumta, stāvoklis?

– Protams, ka nē. Sertificētajam speciālistam var prasīt slēdzienu tikai par atsevišķu konstrukciju – jumta vai pamatu, vai tikai pārsegumu – stāvokli. Protams, tas iedzīvotājiem arī izmaksās mazāk.

– Šobrīd Latvijā nav daudz māju, kuru apsekošanu veic sertificēti būveksperti. Parasti ikgadējo vizuālo apsekošanu izpilda apsaimniekošanas uzņēmuma tehniskā dienesta speciālisti. Vai tas ir pieņemami, ka remontdarbu plāni mājām tiek sastādīti pēc nesertificētu darbinieku norādēm?

– Ja mājas ekspluatācija norit bez pamanāmiem traucējumiem, tad 99 gadījumos no 100 ir pilnīgi pietiekami, ka mājas remontdarbu plāns tiek sastādīts pēc vizuālās apsekošanas rezultātiem. Tehniskā apsekošana ir nepieciešama, lai izvairītos no avārijām un slēptu defektu sekām.

Katru gadu mājā veikt tehnisko apsekošanu nav nepieciešams.

– Kā saprast, kad mājai nepieciešama padziļināta tehniskā apsekošana? Kādas pazīmes par to liecina?

– Patiesību sakot, pazīmju ir ļoti daudz un visas uzskaitīt nebūs iespējams. Nevajadzētu palaist garām nopietnākos signālus, piemēram: plaisu parādīšanās ārīenās vai paneļos, plaisas kolonnās, izmaiņas paneļu ģeometrijā, pelējuma parādīšanās. Uzmanība jāpievērš iedzīvotāju sūdzībām par mitruma parādīšanos telpās. Un tā šo uzskaitījumu varētu vēl ilgi turpināt.

Iedzīvotājiem ir tiesības zināt

– Vai dzīvokļu īpašnieki drīkst iepazīties ar savas mājas vizuālās vai tehniskās apsekošanas rezultātiem?

– Jā, protams, jo eksperta sastādīts tehniskās apsekošanas vai tehniskā dienesta speciālista uzrakstītais vizuālās apsekošanas akts ir katras Mājas lietas sastāvdaļa. Ar Mājas lietas saturu var iepazīties katrs dzīvokļa īpašnieks vai viņa pilnvarotā persona.

– Ko ar apsekošanas slēdzienu iesāk mājas apsaimniekotājs?

– Viņš apsekošanas atskaiti vai aktu izmanto, lai sastādītu konkrētās mājas remontdarbu plānu. Šis plāns var tikt sastādīts uz vairākiem gadiem, lai mājas iedzīvotāji jau laikus zinātu līdzekļu apjomu, kādu viņiem nāksies uzkrāt.

Kā rīkoties, ja negribās pārmaksāt?

– Kā mājas pārvaldnieks nosaka remontdarbu izmaksas?

– Šeit jāapskata atšķirīgas situācijas. Ja runājam par māju, kuru dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši savā valdījumā, tās apsaimniekotājs ir pašvaldības uzņēmums un remontdarbu izmaksas rēķina šī paša uzņēmuma tāmētājs. Aprēķinu pārvaldnieks dara zināmu dzīvokļu īpašniekiem vien-

laikus ar nākamā gada apsaimniekošanas izmaksu tāmes projektu, ko apsaimniekotājiem pēc likuma ir jāzieda līdz katra gada 15. oktobrim.

– Ko var izdarīt dzīvokļu īpašnieki pēc nākamā gada apsaimniekošanas izdevumu tāmes un remontdarbu plāna saņemšanas?

– Dzīvokļu īpašniekiem obligāti 30 dienu laikā ir jāpasauca dzīvokļu īpašnieku kopsapulce un jāapsprīdē pārvaldnieka iedotais piedāvājums. Ja viņi nenooorganizēs kopsapulci un viedokli neizteiks, tad pārvaldnieka sastādītā tāme ar jaunā gada pirmo dienu – 1. janvārī stāsies spēkā. Tāpat mainīsies arī nākotnē plānoto remontdarbu veikšanai nepieciešamā ikmēneša uzkrājuma maksa.

– Kas šos remontdarbus veiks?

– Savā valdījumā nepārņemto māju remontus veiks tās kompānijas, kuras būs uzvarējušas pašvaldības izsludinātajos konkursos. Tā kā ir zināms, ka šo konkursu uzvarētāju pakalpojumi iedzīvotājiem izmaksā dārgi, tad pašvaldību apsaimniekošanas uzņēmumi ļauj iedzīvotājiem pašiem meklēt darbu veicējus un pēc tam slēgt ar viņiem trīspusēju līgumu.

– Kas nepieciešams trīspusēja līguma noslēgšanai?

– Vispirms nepieciešama ļoti liela mājas pārstāvju ieinteresētība un vēlme uz veicamajiem remontdarbiem ietaupīt daļu mājas uzkrāto līdzekļu. Ļoti liela mājas pārstāvju ieinteresētība ir vajadzīga tādēļ, ka procedūra nav vienkārša: vispirms mājas dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē pieņem lēmumu, ka apsaimniekotāja piedāvātos remontus viņi vēlas izpildīt uz trīspusēja līguma noteikumiem. Pēc tam mājas aktīvistu veic tirgus izpēti un atrod uzņēmumu, kurš mājai ne tikai piedāvā labu cenu, bet spēj arī pierādīt labu reputāciju. Kad darbu veicējs ir atrasts, tiek noslēgts trīspusējs līgums starp darbu izpildītāju, mājas pilnvarotajiem pārstāvjiem un apsaimniekošanas uzņēmumu, kurš šajā variantā pilda vairs tikai “naudas maku” lomu.

Savas mājas saimnieki lemj pašī

– Kā pārvaldnieks plāno remontdarbus mājās, kuras dzīvokļu īpašnieki pārņēmuši savā valdījumā?

– Šajos gadījumos sadarbība starp dzīvokļu īpašniekiem un mājas pārvaldnieku ir daudzārt elastīgāka. Nosacījumi, kādā veidā panākama vienošanās par remontdarbu izpildi, ir jau ierakstīti mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumā. Dzīvokļu īpašnieki var prasīt, lai pārvaldnieks saplāno un saskaņo darbu plānu reizi gadā, šajā gadījumā nekas neatšķirsies no iepriekš apskatītā pašvaldības māju apsaimniekošanas modeļa. Taču var būt paredzēta arī citāda kārtība: remontdarbu saskaņošanu var uzticēt pilnvarotajām personām, piemēram, dzīvokļu īpašnieku biedrības valdei vai no dzīvokļu īpašnieku vidus izvēlētiem mājas pārstāvjiem.

– Kas šajos gadījumos izvēlēsies darbu izpildītāju?

– Arī to noteiks līgumā paredzētie nosacījumi. Reizēm gadās, ka iedzīvotāji nevēlas nodarboties ar remontdarbu izpildītāju meklēšanu un to uztic

NĀJUMI TIK DAŽĀDI



Igors Trubko, Rīgas apsaimniekotāju asociācijas un uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs valdes priekšsēdētājs

pārvaldniekam, reizēm viņi labprāt to izdara paši. Taču abos gadījumos jautājums tiek atrisināts bez grandiozu konkursu rīkošanas un nevajadzīgas izmaksu sadārdzināšanas.

“Mēs negribam nekādus remontus!”

– Var gadīties situācija, kad pārvaldnieks mājā nav ielāņojis nekādus nopietnus remontus vai arī piedāvā darbus, kas iedzīvotājiem konkrētā brīdī nešķiet būtiski. Vai dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības kopsapulcē lemt par atteikšanos no remontdarbu plāna un izvēlēties darbus pēc saviem ieskatiem?

– Mājā, kuru dzīvokļu īpašnieki pārņēmuši valdījumā, tas ir ļoti vienkārši. Šajās mājās visa vara pieder dzīvokļu īpašniekiem, taču tieši tāpat uz viņiem gulstās visa atbildība par sekām, kas var iestāties pēc lēmumu pieņemšanas. Piemēram, ja iedzīvotāji ir atteikušies no remontdarbiem, bet pēc tam mājā ir notikusi avārija, viņi vairs nevarēs vainot pārvaldnieku vai arī pieprasīt kompensāciju.

Savukārt mājās, kas joprojām ir pašvaldību vai valsts bilancē (Latvijā tādas mājās ir nospiedošā vairākumā), situācija ir citāda.

– Kāpēc tā?

– Formāli mājās apsaimniekotājs šim mājām arī ļauj atteikties no ielāņotiem remontiem, jo sevišķi tādiem, kas neskar mājās pamatkonstrukcijas, taču uz Rīgas apsaimniekotāju asociāciju tik un tā zvana dzīvokļu īpašnieku pārstāvji un sūdzās: “Mēs, lūk, kopsapulcē nolēmām, ka no remonta atsakāmies, bet apsaimniekotājs uz to nereaģē – dara pa savam un remontē!”

– Kuram ir taisnība?

– Taisnība ir pārvaldniekam, jo līdz tai dienai, kad dzīvokļu īpašnieki savāksies un pārņems māju savā valdījumā, tieši pārvaldnieks ir atbildīgs par mājas fizisko saglabāšanu un uzturēšanu. Pašvaldības apsaimniekošanas uzņēmumiem būtiski jāizpilda Ministru kabineta noteikumi Nr. 907 Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām un Ministru kabineta noteikumi Nr. 1014.

– Ko darīt gadījumā, ja pārvaldnieks ir ielāņojis cauruļu nomaīņu, bet mājas iedzīvotāji vēlas remontēt jumtu?

– Labākais, lai neteiktu vienīgais, risinājums ir dzīvokļu īpašniekiem sasaukt kopsapulci un ar bal-

su vairākumu izlemt par mājas pārņemšanu savā valdījumā. Tas nenozīmē, ka obligāti jāiet prom no esošā apsaimniekotāja, lai strādā vien tālāk. Atšķirība ir tā, ka pēc pārņemšanas viss ir otrādi – kājas gaisā, bet galva lejā: ja agrāk noteikumus diktēja pārvaldnieks, tad tagad viņš ir izpildītājs, bet no teicēji – paši dzīvokļu īpašnieki.

Plānoti remontdarbi vai avārijas novēršana?

– Gadījumi ir dažādi: reizēm dzīvokļu īpašnieki no visa atsakās, lai samazinātu ikmēneša maksājumus, bet te, – pēkšņi – avārija!

– Šis ir ļoti pamācošs piemērs un tādi, par nelaimi, gadās. Šāda remonta dēļ mājas dzīvokļu īpašniekiem par darbiem nākas pārmaksāt, jo jebkuras avārijas novēršana ir steidzams, tādēļ dārgs pasākums. No savas apsaimniekotāja pieredzes varu sacīt, ka avārijas remonts izmaksā vismaz par 30% dārgāk, nekā ielāņots mierīgi paveikts darbs.

– Kā jārikojas pārvaldniekam, ja mājā notikusi avārija, bet uzkrājumi remontiem nav vispār?

„Ja mājas ekspluatācija norit bez pamanāmiem traucējumiem, tad 99 gadījumos no 100 ir pilnīgi pietiekami, ka mājas remontdarbu plāns tiek sastādīts pēc vizuālās apsekošanas rezultātiem”.

– Saskaņā ar labas pārvaldības praksi, apsaimniekošanas uzņēmumam mājā redzamās vietās ir jāizvieto paziņojumi par notikušo, it īpaši tādos gadījumos, kad remontdarbu dēļ var tikt ietekmēta pamatpakalpojumu (ūdenspadeve, siltumapgāde vai elektroenerģija) nepārtraukta nodrošināšana. Labs pārvaldnieks noteikti iedzīvotājiem centīsies paziņot, cik ilgi neērtības turpināsies. Tālāk apsaimniekošanas uzņēmumam, saskaņā ar ministru kabineta noteikumiem, ir tiesības avāriju likvidēt izmantojot jebkurus tajā brīdī pieejamos finanšu resursus.

– Tas nozīmē, ka var tikt piesaistīti kredīti?

– Jā, tas nozīmē tieši to, arī kredīti.

– Bet pēc tam dzīvokļu īpašniekiem visi šie darbi būs jāatmaksā?

– Obligāti! Saskaņā ar jau pieminētajiem Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1014, pārvaldniekam 10 dienas pēc avārijas likvidēšanas iedzīvotāji jāinformē par to, kādi darbi tika veikti un cik tas izmaksāja. Tālāk viņam ir tiesības piestādīt dzīvokļu īpašniekiem vienreizēju rēķinu par veiktajiem darbiem.

– Pagaidiet, kā tad tā – vienreizēju rēķinu? Ja mājā, piemēram ir tikai 10 dzīvokļi, bet plīsusī caurule ar visu remontu izmaksāja 2000 eiro, tad katrs dzīvoklis nākamam mēnesim saņems rēķinu par 200 eiro. Daudziem cilvēkiem tā taču ir nereāla nauda...

– Likums ir likums un tā tas nosaka. Taču tā ir formālā pieeja. Visbiežāk apsaimniekotāji nav ieinteresēti savus klientus izputināt. Ja uzņēmumam ir tāda iespēja, tad dzīvokļu īpašniekiem tiek sastādīts maksājumu grafiks pat līdz vienam gadam. Ja mājā ir kaut kādi uzkrājumi, var vienoties uzkrāto naudu izmantot šo avārijas tēriņu segšanai.

– Kā apsaimniekotājs likvidē avārijas mājās, kuras dzīvokļu īpašnieki pārņēmuši savā valdījumā?

– Tāpat kā gadījumos ar plānotajiem remontdarbiem. Šim mājām tik stingri nav jāseko ministru kabineta noteikumos definētajai kārtībai. Tur visi remontdarbu izpildes noteikumi ir iekļauti līgumā, kas noslēgts starp dzīvokļu īpašnieku kopību un mājas pārvaldnieku.

– Un ko tas nozīmē?

– Pēc savas personīgās pieredzes varu sacīt, ka īpašnieku valdījumā pārņemtajās mājās pārvaldnieks ļoti cenšas situāciju “nenolaist” līdz avārijai. Mūsu uzņēmumā Rīgas namu apsaimniekotājs, pamanot kaut mazākās pirmsavārijas pazīmes mājā, rakstam paziņojumu dzīvokļu īpašniekiem un informējam viņus par situāciju. Visos šādos gadījumos mājas dzīvokļu īpašnieku pārstāvji vai kopsapulce dod mums atļauju steidzamu darbu izpildei.

– Klasiskā izpratne par avāriju ir tāda, ka no pārplīsušas caurules burtiski gāžas ūdens, bet redakcijā uzklusītie cilvēki stāsta, ka apsaimniekotājs zem nosaukuma “avārijas novēršana” pamanās pat jumtu nomainīt, saprotams, ka bez jebkāda saskaņojuma ar iedzīvotājiem. Vai tas ir pareizi?

– Ministru kabineta noteikumos Nr. 907 ir teikts, ka apsaimniekotājam ārkārtas remonts ir jāveic ārkārtīgi daudzos gadījumos. Starp tiem ir arī jumta tecēšana, lietusūdens notek sistēmu un to elementu bojājumi, fasādes arhitektonisko elementu bojājumi un apmetuma atlošanās. Ārkārtas remonts ir nepieciešams pat tādos gadījumos, kad mājā izsists logs, slikti aizveras durvis, dūmvados parādījušās plaisas, bet uz mājas ār sienām – pelējums. Redziet, pārvaldniekam ir jāgādā, lai mājā nekas neapdraudētu tās iedzīvotāju dzīvību un veselību.

– Cik steidzami avārijas remonts ir jāizpilda?

– Apsaimniekotājam avārija jālikvidē iespējami ātrāk, bet saprātīgos termiņos.

Nauda vai remonts – kas pirmais?

– Mazliet atgriezīsimies pie plānotajiem remontdarbiem. Visbiežāk apsaimniekotājs iedzīvotājus mudina vispirms sakrāt remontdarbiem nepieciešamos līdzekļus un pēc tam izpildīt darbus. Vai apsaimniekošanas uzņēmums var rīkoties arī otrādi: vispirms realizēt darbus, bet pēc tam prasīt samaksu?

– Jā, un daudzi uzņēmumi, tai skaitā arī pašvaldību, šādu iespēju saviem klientiem piedāvā. Ja mājā ir teicama maksājumu disciplīna, parādnieku tikpat kā nav, tad dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē apstiprina pakāpeniskas apmaksas grafiku, piemēram, viena līdz divu gadu periodā, bet apsaimniekotājs nekavējoties uzsāk remontdarbus.

– Kādēļ šāds grafiks ir nepieciešams?

– Tas vajadzīgs, jo tagad dzīvokļu īpašnieki ir kļuvuši daudz izlēmīgāki un jebkurā brīdī var nobalsot par esošā apsaimniekotāja nomaīņu. Ja maksājumu grafika nav, tad vecajam pārvaldniekam būs ļoti sarežģīti atgūt to naudu, ko tas ieguldījis remontā. Tātad, skaidrojums vienkāršs – uzņēmums ar grafiku sevi aizsargā.

– Ko darīt, ja apsaimniekotājs atsakās darbus veikt avansā?

– Tādi gadījumi ir, kad pārvaldnieks gluži vienkārši nevēlas sadarboties ar dzīvokļu īpašniekiem. Loģiskākais ieteikums – dzīvokļu īpašniekiem ir vērts pameklēt draudzīgāku un sadarbībai atvērtāku apsaimniekotāju, bet ar labu reputāciju. Jāsaprot, ka ir arī objektīvi gadījumi, jo mazam apsaimniekošanas uzņēmumam finansiāli nav pa spēkam veikt jebkādas ieguldījumus. Tad jāatceras visi pārējie varianti.

– Piemēram?

– Klasiskais variants: no sākuma sakrāt, bet pēc tam izlemt kur ieguldīt – jumtā, caurulēs vai kosmētiskajā remontā? Pie kam parādnieku skaits šajā gadījumā nav noteicošais arguments. Ja godīgi dzīvokļu īpašnieki ir sakrājuši vajadzīgos 10 vai 15 tūkstošus eiro, tad apsaimniekotājam ir jātaisa remonts, kaut arī atsevišķo parādnieku kopsumma ir analogiska vai pat lielāka par sakrāto.

– Kā ir iespējams uzzināt, cik naudas pietiek ir mājas kontā?

– Šādu informāciju dzīvokļu īpašnieki var jebkurā brīdī pieprasīt pārvaldniekam un viņam ir jāzina zināms uzkrājumu apjoms. Tāpat reālo uzkrājumu summu iespējams uzzināt no gada atskaites, ko nepārņemto māju iedzīvotāji no pārvaldnieka saņem katra gada aprīlī, bet pārņemto māju dzīvokļu īpašnieki, tad, kad par to vienojušies savstarpēji noslēgtā līgumā.

– Ko vēl varat ieteikt dzīvokļu īpašniekiem, kuri vēlas panākt remontdarbu uzsākšanu mājā?

– Vēlos ieteikt pievērst uzmanību jaunajai ēku renovāciju atbalsta programmai, ko šajā reizē pārraudzīs finanšu institūcija Altum. Zināms, ka sabiedrībā pastāv liela skepe un ir daudz siltināšanas pretinieku, bet es, kā daudzu māju apsaimniekotājs ar pietiekami lielu pieredzi, šo programmu uzskatu par ļoti izdevīgu kaut vai tādēļ, ka dzīvokļu īpašnieki var atgūt pat līdz 50% remontā ieguldītās naudas. Šajā projektu konkursā iespējams pieteikt pilnu mājas renovāciju, tas nozīmē – pozitīvākajā gadījumā māja iegūst jaunu fasādi, jumtu, caurules, apkures un ventilācijas sistēmu. Tas nozīmē turpmākos 10 līdz 15 gadus simtprocentīgu ekonomiju gan uz plānotajiem, gan avārijas remontdarbiem. **K**

Uzziniet, kā apsaimniekotājam jāveic kārtējais remonts un ko jānodrošina, ja notikusi avārija. Ministru kabineta noteikumi viesīs skaidrību par jūsu tiesībām, lai no apsaimniekotāja prasītu savlaicīgu palīdzību!

Ministru kabineta noteikumi Nr. 907

NOTEIKUMI PAR DZĪVOJAMĀS MĀJAS APSEKOŠANU, TEHNISKO APKOPI, KĀRTĒJO REMONTU UN ENERGOEFEKTIVITĀTES MINIMĀLAJAM PRASĪBĀM

I. Vispārīgie jautājumi

1. Noteikumi nosaka:

1.1. daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (turpmāk – dzīvojamā māja), tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanas, tehniskās apkopes un kārtējā remonta veikšanas kārtību un nosacījumus;

1.2. minimālās prasības dzīvojamās mājas energoefektivitātes nodrošināšanai.

(MK 20.09.2011. noteikumu Nr. 720 redakcijā)

2. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju (turpmāk – inženierkomunikācijas) apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu (turpmāk – remonts) veic, lai nodrošinātu dzīvojamās mājas uzturēšanu (fizisku saglabāšanu) visā tās ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos.

■ Kādām pārbaudēm jābūt veiktām?

3. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehnisko stāvokli nosaka vizuālajā pārbaudē. Pārbaudes faktu fiksē dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnālā.

(MK 20.09.2011. noteikumu Nr. 720 redakcijā)

3.¹ Dzīvokļu īpašumos sadalītā dzīvojamā mājā pārvaldnieks kopīpašuma daļā ietilpstošo iekārtu un inženierkomunikāciju daļas, kas atrodas atsevišķos īpašumos, vizuāli pārbauda pārvaldīšanas līgumā noteiktajā kārtībā. Ja dzīvokļa īpašnieks pārvaldniekam nenodrošina iespēju veikt vizuālo pārbaudi, minēto faktu fiksē dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnālā.

(MK 20.09.2011. noteikumu Nr. 720 redakcijā)

■ Kādi mēdz būt remontu dzīvojamās mājās un kā tos organizē?

4. Remontu veic, lai nodrošinātu dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju turpmāku ekspluatāciju. Remonts var būt:

4.1. ārpuskārtas remonts – šajos noteikumos minēto bojājumu savlaicīga novēršana;

4.2. plānotais remonts – bojājumu novēršana dzīvojamās mājas pārvaldītāja noteiktajā termiņā.

(MK 20.09.2011. noteikumu Nr. 720 redakcijā)

5. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju piederības robežu nosaka normatīvie akti vai dzīvojamās mājas pārvaldītāja un attiecīgā pakalpojuma sniedzēja noslēgtie līgumi.

II. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehniskās apkopes intervāli un apsekošana

6. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehnisko apkopi, vizuālo pārbaudi, tehnisko apsekošanu un bojājumu novēršanu nodrošina dzīvojamās mājas pārvaldītājs.

7. Ja dzīvojamā mājā atrodas citām personām piederošas iekārtas un inženierkomunikācijas, dzīvojamās mājas pārvaldītājs nedrīkst liegt attiecīgās inženierkomunikācijas īpašniekam nodrošināt tās tehnisko apkopi, vizuālo pārbaudi un tehnisko apsekošanu.

8. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehniskās apkopes intervālus un tehniskās apkopes darbības nosaka ražotājs vai normatīvie akti. Ja nav pieejama ražotāja instrukcija vai minētos intervālus un darbības nenosaka normatīvie akti, tās nosaka dzīvojamās mājas pārvaldītājs.

■ Kādēļ apsaimniekotājam ir tiesības noteikt karstā ūdens temperatūru?

8.¹ Lai efektīvāk izmantotu siltumenerģiju, kā arī atvieglotu norēķinus, dzīvojamās mājas pārvaldītājs uzrauga un regulē siltumenerģijas režīmu atkarībā no diennakts laika un vasaras vai ziemas perioda.

(MK 20.09.2011. noteikumu Nr. 720 redakcijā; punkts stājas spēkā 01.01.2012., sk. 24. punktu)

9. Ja dzīvojamā mājā atrodas citām personām piederošas iekārtas un inženierkomunikācijas, to tehniskās apkopes intervālus un tehniskās apkopes darbības nosaka attiecīgās iekārtas vai inženierkomunikācijas īpašnieks, ja tos nav noteicis ražotājs vai normatīvie akti.

10. Piesaistītā zemesgabala vizuālās pārbaudes ietvaros tiek veiktas šādas darbības:

10.1. ietvēm un piebraucamajiem ceļiem, tiltiem, laipām un kāpnēm:

10.1.1. divas reizes gadā – lietusūdens noteces vizuālā pārbaude;

10.1.2. divas reizes gadā – seguma un malu stāvokļa vizuālā pārbaude;

10.2. apzaļumojumiem:

10.2.1. divas reizes gadā – koku lapotņu un sakņu stāvokļa vizuālā pārbaude;

10.2.2. divas reizes gadā – apzaļumojumu ietekmes uz dzīvojamā māju, tās iekārtām un inženierkomunikācijām vizuālā pārbaude;

10.3. sētām, žogiem, vārtiem, atbalsta mūriem:

10.3.1. divas reizes gadā – krāsojuma un citu veidu apstrādes vizuālā pārbaude;

10.3.2. divas reizes gadā – vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav notikusi nosēšanās;

10.3.3. divas reizes gadā – vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušies citi bojājumi;

10.4. divas reizes gadā – notekūdeņu krājvertni un individuālo notekūdeņu attīrīšanas iekārtu, atkritumu konteineru un to laukumu vai atrašanās vietu vizuālā pārbaude.

■ Kas jāapseko vienu reizi gadā?

11. Dzīvojamās mājas un tai piederīgo ēku pamatkonstrukciju profilaktiskās apsekošanas ietvaros reizi gadā tiek veiktas šādas darbības:

11.1. pamatu vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai:

11.1.1. nav notikusi nosēšanās;

11.1.2. nav radušās plaisas;

11.1.3. nav notikusi šuvju atvēršanās starp mājas elementiem (piemēram, pamata blokiem, paneļiem);

11.1.4. nav atlobijies apmetums;

11.1.5. aukstums un mitrums nav nodarījis bojājumus;

11.2. nesošo sienu, pārsegumu un kāpņu vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai:

11.2.1. nav notikusi nosēšanās;

11.2.2. nav notikusi šuvju atvēršanās starp mājas elementiem (piemēram, pamata blokiem, paneļiem);

11.2.3. nav radušās deformācijas (piemēram, nosvērumi, izliekumi);

11.2.4. nav radušies mitruma vai pelējuma plankumi, kondensāta radīti bojājumi, krāsojuma bojājumi;

11.3. jumta un jumta pārkares vizuālā pārbaude:

11.3.1. jumta nesošajām konstrukcijām;

11.3.2. jumta segumam;

11.3.3. jumta šuvēm;

11.3.4. jumta lūkām un savienojumiem;

11.3.5. ūdensnoteku tīrībai;

11.4. fasādes elementu vizuālā pārbaude:

11.4.1. fasādēm, balkoniem, cokoliem un karnīzēm;

11.4.2. logiem un durvīm, to rāmjiem, blīvēm, slēdzenēm, eņģēm, stiklojumam vai virsmai, kā arī koka logu un durvju rāmju pārklājumiem;

11.5. skursteņu un dūmvadu vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušās plaisas un mitruma radīti bojājumi;

11.6. pagraba telpu vizuālā pārbaude:

11.6.1. sienām, grīdām un griestiem, lai konstatētu, vai nav parādījušies mitruma vai pelējuma plankumi vai kondensāts;

11.6.2. lai konstatētu, vai nav radies kondensāts uz ūdensvada caurulēm vai citām konstrukcijām pagraba telpās;

11.6.3. lai konstatētu, vai neiesūcas ūdens.

(Grozīts ar MK 20.09.2011. noteikumiem Nr. 720; MK 07.01.2014. noteikumiem Nr. 4)

12. Reizi gadā veicama dzīvojamās mājas un tai piederīgo ēku iekštelpu grīdu, griestu un sienu virsmu vizuālā pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušās plaisas, nosēdumi vai kondensāts, kā arī citi pelējumu veicinoši faktori vai pelējuma sēne.

■ Kas jāpārbauda vienu reizi mēnesī?

13. Reizi mēnesī veicama inženierkomunikāciju vizuālā pārbaude:

13.1. apkures sistēmai;

13.2. ūdensapgādes sistēmai;

13.3. kanalizācijas sistēmai;

13.4. ventilācijas sistēmai un klimata iekārtām;

13.5. gāzesapgādes sistēmai.

13.¹ Vizuālās pārbaudes ietvaros veicama inženierkomunikāciju ievadu hermētiskuma un koplietošanas telpās esošo logu, durvju, lūku, šahtu, kā arī citu iekārtu un elementu pārbaude, lai konstatētu, vai nav radušies bojājumi vai citi apstākļi, kas rada siltuma noplūdi apkārtējā vidē. Vizuālās pārbaudes intervālus ziemas un vasaras periodam nosaka dzīvojamās mājas pārvaldītājs.

(MK 20.09.2011. noteikumu Nr. 720 redakcijā; punkts stājas spēkā 01.01.2012., sk. 24. punktu)

14. Papildus šo noteikumu 10., 11., 12., 13. un 13.1. punktā minētajām pārbaudēm vizuālo pārbaudi veic arī pēc vētrām, plūdiem, spēcīgiem nokrišņiem un citām dabas stihijām, kas var radīt dzīvojamās mājas un tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumus, kā arī pēc avārijas situācijām, kas var radīt apdraudējumu.

(Grozīts ar MK 20.09.2011. noteikumiem Nr. 720)

■ Ko darīt, ja apsekošanas laikā atklājas, ka nepieciešams neatliekams remonts?

15. Ja vizuālajā pārbaudē ir konstatēti dzīvojamās mājas vai tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumi, pārvaldītājs:

15.1. lemj par ārpuskārtas remonta veikšanu, ja ir konstatēts kāds no šo noteikumu 17. punktā minētajiem bojājumiem;

15.2. lemj par darba uzdevuma sastādīšanu tehniskajai apsekošanai, plānotā remonta veikšanu un pārvaldīšanas darba plāna papildināšanu vai dzīvojamās mājas renovāciju vai rekonstrukciju, ja dzīvojamās mājas pārvaldītājs ir dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks, kas ir pilnvarots pieņemt šādu lēmumu;

15.3. sagatavo priekšlikumus dzīvojamās mājas īpašniekam (dzīvokļu īpašnieku kopībai) lēmuma pieņemšanai par darba uzdevuma sastādīšanu tehniskajai apsekošanai, nepieciešamā remonta veikšanu un pārvaldīšanas darba plāna papildināšanu vai dzīvojamās mājas renovāciju vai rekonstrukciju, ja dzīvojamo māju pārvalda pārvaldnieks, kas nav pilnvarots pieņemt šādu lēmumu.

(MK 20.09.2011. noteikumu Nr. 720 redakcijā)

15.¹ Ja vizuālajā pārbaudē ir konstatēti apstākļi, kas rada siltuma noplūdi apkārtējā vidē, pārvaldītājs nodrošina šo noteikumu 23. punktā minēto energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu veikšanu.

(MK 20.09.2011. noteikumu Nr. 720 redakcijā; punkts stājas spēkā 01.01.2012., sk. 24. punktu)

16. Būves tehnisko apsekošanu veic, ja kopš dzīvojamās mājas un tai piederīgo ēku (būvju) nodošanas ekspluatācijā vai saskaņā ar attiecīgās dzīvojamās mājas kapitalitātes grupu (1. pielikums) attiecīgajai būves daļai vai iebūvētajam būvzstrādājumam ir pagājis šo noteikumu 2. pielikumā minētais vidējais kalpošanas ilgums.

16.¹ Dzīvojamās mājas apsekošanas reģistrācijas žurnāla paraugs norādīts šo noteikumu 3. pielikumā.

(MK 20.09.2011. noteikumu Nr. 720 redakcijā)

III. Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumu novēršanas termiņi

■ Kādos gadījumos apsaimniekotājam jānodrošina avārijas remonts, neskatoties uz remontdarbu fondā uzkrāto līdzekļu daudzumu?

17. Ārpuskārtas remontu veic, ja ir konstatēti šādi dzīvojamās mājas un tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumi:

17.1. jumta seguma caurtece;

17.2. ūdens notekcauruļu, piltuvju, līkumu un to piestiprināšanas ierīču bojājumi;

17.3. zudusi fasādes arhitektonisko elementu vai ķieģeļu sasaiste ar sienu;

17.4. apmetuma vai karnižu elementu noslāņošanās;

17.5. izsisti logu vai durvju stikli, norautas logu rāmju vērtnes;

17.6. durvju vērtņu un aizverošo ierīču nenoturība;

17.7. caurtecējumi grīdu pārsegumos sanitāro mezglu vietās grīdas hidroizolācijas bojājumu dēļ;

17.8. plaisas un bojājumi krāsnīs vai dūmvados, kas var izraisīt cilvēku saindēšanos ar dūmgāzēm un apdraudēt mājas ugunsdrošību;

17.9. plaisas un neblīvumi dūmkanālos un to sajūguma vietās ar krāsnīm;

17.10. bojājumi cauruļvadus un to sajūgumos ar veidgabaliem, armatūru un ierīcēm;

17.11. dzīvojamās mājas elektroapgādes kabeļa bojājumi, kas var radīt elektroenerģijas piegādes pārtraukumus apgaimei vai radīt ierīču un inženierkomunikāciju darbības traucējumus;

17.12. apkures sistēmas bojājumi apkures sezonā;

17.13. gāzesapgādes sistēmas bojājumi;

17.14. pelējuma sēne un pelējumu veicinoši apstākļi;

17.15. citi šajā punktā neminēti bojājumi, ja to neatliekamu novēršanu paredz normatīvie akti vai ja tie rada būtisku apdraudējumu;

17.16. inženierkomunikāciju ievadu hermetizācijas bojājumi.

(Grozīts ar MK 20.09.2011. noteikumiem Nr. 720)

18. Tādu dzīvojamās mājas, tās iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumu novēršanu, kas nav minēti šo noteikumu 17. punktā, veic dzīvojamās mājas pārvaldītāja noteiktajā termiņā.

19. Ja vizuālajā pārbaudē vai tehniskajā apsekošanā ir konstatēti apstākļi, kas var radīt bojājumu rašanos, dzīvojamās mājas pārvaldītājs veic nepieciešamos pasākumus minēto apstākļu novēršanai.

IV. Prasības dzīvojamās mājas energoefektivitātes nodrošināšanai

(Nodaļa MK 20.09.2011. noteikumu Nr. 720 redakcijā)

20. Dzīvojamās mājas pārvaldītājs organizē skaitītāja uzstādīšanu patērētās siltumenerģijas daudzuma uzskaitē, ja tāds nav uzstādīts dzīvojamai mājai, kurai siltumenerģiju piegādā persona, kas nav energoapgādes komersants.

■ Kādos gadījumos apsaimniekotājs var panākt jūsu mājas siltināšanu?

21. Dzīvojamās mājas pārvaldītājs plāno energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus, tajā skaitā nomainot nolietotuos elementus vai konstrukcijas, ja dzīvojamai mājai, kurā siltumenerģija izmantota dzīvojamās mājas apkurei un karstā ūdens sagatavošanai, vidējais siltumenerģijas patēriņš pēdējos trīs kalendāra gados pārsniedz 200 kWh/m² gadā vai 150 kWh/m² gadā, ja siltumenerģija izmantota tikai dzīvojamās mājas apkurei. Aprēķinot vidējo siltumenerģijas patēriņu pēdējos trīs kalendāra gados, ņem vērā ēkas apkurināmo lietderīgo platību.

(MK 07.01.2014. noteikumu Nr. 4 redakcijā)

22. Plānojot dzīvojamās mājas renovāciju, dzīvojamās mājas pārvaldītājs veic energoefektivitātes pasākumus, kas:

22.1. nodrošina tādu dzīvojamās mājas siltumenerģijas patēriņa samazinājumu, ka siltumenerģijas patēriņš ir mazāks par šo noteikumu 21. punktā minēto siltumenerģijas patēriņa līmeni;

22.2. nodrošina augstāko siltumenerģijas ietaupījumu attiecībā pret pasākuma īstenošanai nepieciešamajiem līdzekļiem.

(Punkts stājas spēkā 01.01.2012., sk. 24. punktu)

23. Ja konstatē apstākļus, kas veicina siltuma noplūdi apkārtējā vidē, pārvaldītājs veic šādus pasākumus energoefektivitātes paaugstināšanai:

23.1. aprīko ārdurvis ar aizvērēj mehānismu;

23.2. nodrošina ar siltuma izolāciju apkures sistēmas cauruļvadus un karstā ūdens cauruļvadus, kuri atrodas neapkurināmās telpās;

23.3. nodrošina ar blīvējumu logus un ārdurvis.

(Punkts stājas spēkā 01.01.2012., sk. 24. punktu)

23.¹ Energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu plānošanai pārvaldītājs var lemt par dzīvojamās mājas energosertifikācijas veikšanu.

Izdoti saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta piekto daļu.

Tehniskā SALS SMILTIS ar sāli

**neiesaiņota
vai 50 kg
maisos**

LAPU UN SNIEGA SAVĀKŠANA UN IZVEŠANA

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

Tālr. 67529957 no 8.00 līdz 20.00, mob. 29255785

SIA EVROPLUS
IZGATAVOŠANA • RAŽOTS LATVIJĀ

Rīga, Atbalss iela 8
tālr./fakss: 67703250
www.evropluss.lv
e-mail: evropluss@inbox.lv

PLASTIKĀTA LOGI UN DURVIS
mob.: 29578123, 28321221

METĀLA DURVIS • mob.: 27220130

METĀLA REŽĢI • GARĀŽU VĀRTI
Izgatavošana, montāža, garantijas
un pēcgarantijas apkalpošana



VESELĪBAS CENTRĀ

**Rīga,
Lāčplēša iela 24,
korp. B**

**IZNOMĀ
TELPAS**

**+ PRIVĀTPRAKSEI
+ MEDICĪNAS IESTĀDEI**

**Tālrunis:
29720081**

STAFOR

**VISS KOKAM
UN GUĻBŪVEI**

- LINEĻĻA
- HERMĒTIKI GUĻBŪVĒM
- VASKS KOKAM
- LINEĻĻAS GRUNTS "GUĻBŪVE"
- LINEĻĻAS KRĀSA UN BEICE "NATŪRA"
- DARVAS EĻĻA
- EĻĻA KOKA GRĪDĀM

*
STAFOR, Kuldīgas iela 53a, Rīga
Tālr./faks: 67603399
Mob.: 26408999, 29219954
WWW.STAFOR.LV



MAINĀM

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

**Uzskaitē
BEZ patēriņa
korekcijas**

☎ 20040513

info@sistemserviss.lv

Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

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

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

SILTINĀŠANAS PROGRAMMU SOLA UZLABOT?

A. ŠEVČENKO

Mājokļu siltināšanas programmā, kurā pēc trīs gadu pauzes atkal sāk dalīt Eiropas Savienības (ES) fondu naudu, atklājušās problēmas, piemēram, projektus liegts īstenot iedzīvotājiem, kuri jau līdz šim rūpējušies par savu mājokli, vēstīja raidījums LNT Ziņu TOP 10.

Ar šādu situāciju saskārusies Olainē. Piemēram olainietis Rolands Jurēvičs, kurš ir arī mājas vecākais, mitinās daudzdzīvokļu mājā, kuras iedzīvotāji par savu naudu jau izdarījuši daudz, piemēram, nomainījuši jumtu. To nevarēja nedarīt, jo pirms dažiem gadiem piedzīvota avārijas situācija, kad dzīvokļos gāzās ūdens. Pie „vienām sāpēm” mājai nosiltināja gala sienas.

„Tagad mums vajag turpināt, bet turpināt mums neļauj,” saka pensionārs Jurēvičs. Izrādās, pašiem par sliktu nospēlējis iedzīvotāju iepriekš veiktas mājasdarbs.

„2016. gada martā iznāca rīkojums, likums, ka māju nerenovēs, tādām mājām Eiropa nedos naudu, kurām kas ir darīts. Bet brīdināti mēs nebijām. Renovācija jūtam un galiem sākās 2013. gadā. Ja būtu zinājuši, mēs nebūtu ne jūmtu, ne ko likuši. Tad būtu stāvējis – lai tek iekšā, gaidīsim to renovāciju. Bet tagad, kad viss ir izdarīts, *Altum* naudu nedod,” stāstīja Jurēvičs.

Ne sirmgalvis vienīgais sašutušais par energoefektivitātes programmas īstenošanas un finansēšanas nosacījumiem. Zibeņus naudas dalītāju virzienā sper arī Olaines novada domes vadība, kuras lielākais izaicinājums šobrīd ir novecojušā dzīvojamā fonda atjaunošana.

Pirms programmas atvēršanas iedzīvotājiem gada garumā stāstīts un

mēģināts pārliecināt par mājas renovācijas nepieciešamību, turklāt piedāvājot dažādus pašvaldības bonusus. Taču tagad, kad reāli sāk dalīt naudu, secināts, ka viss mājasdarbs darīts teju velti.

„Olainē ir trešais zemākais siltuma tarifs Latvijā, un ar šādu tarifu tam, ko *Altum* prasa aprēķinos izmantot šī brīža tarifu, diemžēl, neviena māja nekvalificējas uz pilnu mājas renovācijas procesu. Viņi saka, atdeve nav liela, paldies, jums ir viss baigi labi. Mūsu uztverē objektīvi būtu, ja mēs ņemam nevis šodienas tarifu, bet vidēji par pēdējiem pieciem gadiem. Jo bez ilūzijām – kaut kad nākotnē nafta augs, tas būtu tikai korekti pret tiem aprēķiniem,” uzskata Olaines novada domes priekšsēdētājs **Andris Bergs**.

Viņaprāt, pašvaldības iedzīvotāji tiek nepelnīti sodīti, viņiem liedot pilnas mājas renovāciju. Turklāt vēl nesēnā pagātnē šie paši tarifi bija augšup pret debesīm vērsti.

Ne mazāks ir sašutums par obligāto prasību, ka neviena māja nevar pretendēt uz ES līdzekļiem, ja pretī nav bankas aizņēmuma. Tam gan bankas prasa 70% dzīvokļu īpašnieku piekrišanu, un tik lielu atbalstu no vienas mājas savākt ir ļoti problemātiski. Līdz ar to viss process apstājas, nosaka priekšsēdētājs.

„Kāpēc negrib ļaut līdzfinansēt citiem? Tas ir līdz absurdam, pat paši



iedzīvotāji, kas ir sakrājuši gadiem pa pieci eiro un tagad 50 000 eiro grib ieguldīt savu naudu, nevar,” norāda Bergs, kurš to dēvē par banku lobiju. Viņš piedāvā alternatīvu – iespēju aizņemties no sabiedriskā sektora, proti, Olaines gadījumā tā būtu pašvaldības kapitālsabiedrība „Olaines ūdens un siltums”, kas ir arī dzīvojamu māju apsaimniekotājs. Olaines novada domes priekšsēdētājs ir pārliecināts, ka problēma nav vis valdības pieņemtajos noteikumos, kas ir ar gana plašām iespējām, bet tajā, kā *Altum* tos interpretē.

Olainē vērtēts, ka šajā plānošanas periodā piecos gados no 105 daudzdzīvokļu mājām nosiltināt varētu kādus 35%. Tagad izskatās, ka labākajā gadījumā tās varētu būt 3–4 mājas.

„Ka pašvaldība iesaistās aizdevumu izsniegšanā iedzīvotājiem – tāda prakse līdz šim nav bijusi. Maksimāli, kā pašvaldības iesaistījās, ir tehniskās dokumentācijas izstrāde. Mums ir jāiegūst pārliecība, ka arī Eiropas Komisija atbalsta šādu iespēju,” komentēja Ekonomikas ministrijas (EM) ES fondu nodaļas vadītāja **Anda Lagzdīņa**.

EM neslēpj – problēmas ir, taču iepriekš visu paredzēt neesot iespējams. Programmu ministrija mēģinot uzlabot.

Arī *Altum* šefs **Reinis Bērziņš** apliecina gatavību iesaistīties diskusijās par normatīvo aktu grozījumiem. Taču tai pat laikā liek noprast – kamēr vieni rej, karavāna iet tālāk.

„Ir tomēr tās mājas, kas ar lieliem soļiem dodas uz šo pieteikumu apstiprināšanu, un tūlīt būs pirmie apstiprinātie pieteikumi,” norādīja Bērziņš.

Šobrīd pieejamais ES līdzfinansējums daudzdzīvokļu māju renovācijai ir 166 miljoni eiro. **K**

KO IEDZĪVOTĀJIEM PIEDĀVĀ ALTUM?

Lielākā daļa Latvijas iedzīvotāju šodien dzīvo pirms vairākiem gadu desmitiem būvētās daudzstāvu mājās. Daudzo gadu laikā šo ēku tehniskais stāvoklis ir būtiski pasliktinājies – fiziski nolietotajās konstrukcijās, inženiersistēmās. Liels skaits ēku ir avārijas stāvoklī, ziemā mājokļi ir vēsi un mitri, vasarās pārāk karsti. Iedzīvotājiem palielinās apsaimniekošanas izdevumi, maksa par apkuri, jāveido uzkrājumi avārijas remontiem.

Lai šīs mājokļu problēmas risinātu, ar Eiropas Savienības struktūrfondu līdzekļiem šogad Latvijā ir uzsākta jauna valsts atbalsta daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes uzlabošanas programma. Ar tās palīdzību iespējams renovēt māju, padarot to energoefektīvu un palīdzot ilgtermiņā saudzēt iedzīvotāju maciņus. Turklāt līdz pat 50% no izmaksām, kas tiks tērētas mājas energoefektivitātes uzlabošanas darbiem, iedzīvotāju vietā apmaksās valsts no Eiropas Savienības līdzekļiem. Pārējās izmaksas iespējams saņemt kā bankas aizdevumu, turklāt dzīvokļu īpašniekiem nav jāieķīlā savi dzīvokļi.

Kādu valsts atbalstu piedāvā daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes uzlabošanas programma? Iedzīvotāji ar pilnvarotās personas starpniecību savas mājas energoefektivitātes projektam var saņemt daudzpusīgu valsts atbalstu:

- *Altum* bezmaksas konsultācijas par programmas iespējām un nosacījumiem, tehniskās dokumentācijas un projekta dokumentu sagatavošanu;
- *Altum* grantu jeb neatmaksājamu finansiālu atbalstu, kas sedz līdz 50% no projekta izmaksām (granta apjomu ietekmē plānotais

energoapatēriņš pēc projekta īstenošanas un izvēlētais aizdevējs – *Altum* vai cits finansētājs);

- *Altum* aizdevumu, gadījumos, ja energoefektivitātes projekta finansēšanai nav pieejams finansējums no komercbankas, kas piedalās energoefektivitātes valsts atbalsta programmas īstenošanā;
- *Altum* garantija komercbankas vai cita finansētāja aizdevumam. Garantija kalpos kā nodrošinājums finansētāja aizdevumam.

Valsts atbalsts paredzēts daudzdzīvokļu mājām, kurās ir vismaz pieci dzīvokļi un vienam īpašniekam pieder mazāk nekā 20% no dzīvokļu skaita un nedzīvojamās telpas neaizņem vairāk kā 25% no kopējās mājas platības.

Kādus darbus var veikt ar programmas atbalstu? Ar valsts atbalsta programmas palīdzību var veikt sienu, pagraba, bēniņu siltināšanu, logu nomaiņu, apkures sistēmas renovāciju, karstā un aukstā ūdens sistēmas renovāciju, inženiersistēmu

renovāciju un citus nepieciešamos ēkas uzlabošanas darbus.

Ar ko sākt? Mājas iedzīvotājiem jāpieņem kopīgs lēmums par mājas renovāciju – lai sāktu rīkoties, ir nepieciešama piekrišana no divām trešdaļām mājas iedzīvotāju. Pieteikties programmai dzīvokļu īpašnieki var ar pilnvarotās personas starpniecību. Pilnvarotais pārstāvis iedzīvotāju vietā un iedzīvotāju vārdā arī sagatavos un saskaņos dokumentus, organizēs būvnieku izvēli un uzraudzību, kā arī slēgs līgumus. Tas var būt gan mājas esošais apsaimniekotājs, gan cita juridiska persona, kuru ir deleģējuši mājas iedzīvotāji.

Daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes programmas darbība *Altum* tika uzsākta šā gada aprīlī, uzsākot iedzīvotāju konsultēšanu. Sākot ar oktobri visā Latvijā notiks bezmaksas informatīvie semināri māju apsaimniekotājiem un pilnvarotajiem pārstāvjiem. Informācija par semināru norises vietām un laikiem tiks publicēta *Altum* mājas lapā www.altum.lv. **K**