

Vasarīgs ziņu apkopojums

Darīsim KOPĀ!

VASARA – JUMTU REMONTU SEZONA!

4. lpp.

Unikāla akcija: līdz 20. jūlijam jumta apsekojums
un remontdarbu izmaksu tāme – bez maksas!

NELAIME AR KANALIZĀCIJU

Kādēļ mājās aizdambējas caurules,
un kā izvairīties no saliešanas?

Stāsta nozares speciālisti

6.–7. lpp.

№6 (118), jūnijs 2018

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

KĀ KLŪT PAR MĀJAS VECĀKO?

**Cilvēka,
kurš atbild
par sevi
un kaimiņiem,
tiesības
un pienākumi**

8.–9. lpp.

NEDRĪKST PIELAUT RENOVĀCIJAS PROČESA APSTĀŠANOS

Ēku siltināšana silda ne tikai iedzīvotājus,
bet ekonomiku kopumā. Kāda kļūda var visu sabojāt?

2. lpp.



ALEKSANDRS SAKOVSKIS: „NEDRĪKST PIELAUT RENOVĀCIJAS PROCESA APSTĀŠANOS”

Dzīvojamo māju siltināšanas programma dod labumu kā iedzīvotājiem, tā valsts ekonomikai kopumā

Iļona MILLERE

Latvijā turpinās daudzdzīvokļu māju renovēšanas programma ar Eiropas Savienības fondu atbalstu. Tās ietvaros valsts finanšu institūcija *Altum* katras konkrētās mājas dzīvokļu īpašniekiem atmaksā līdz 50% no renovācijas darbos iztērētajiem līdzekļiem. Nesen Latvijā tika parakstīts lielākais līdzfinansējuma līgums – mājai Daugavas ielā 2 Salaspilī remontdarbiem *Altum* piešķir grantu vairāk nekā 700 tūkstošu eiro apmērā. Vērtējot pašreizējo aktivitātes līmeni, eksperti vēlētos redzēt daudz lielāku Latvijas iedzīvotāju ieinteresētību savu mājokļu atjaunošanā.

Kāpēc nesteidzamies apgūt naudu?

Ir vietā atgādināt, ka līdz 2020. gadam valdība ir gatava iedzīvotājiem sadalīt 156 miljonus eiro, lai uzlabotu dzīvojamo fondu. Visa šī nauda ir paredzēta ēku renovēšanai. Pēc *Altum* speciālistu aprēķiniem, lai atmaksātu 50% no remontdarbos iztērētajiem līdzekļiem, nauda varētu pietikt 1030 ēkām.

Diemžēl pusotra gada laikā, kopš pasludināta šī programma, uzraugošā institūcija *Altum* ir saņēmusi tikai 330 projektu pieteikumu.

Lai cilvēkus aktivizētu, valdība dažādi cenšas atvieglot iespēju saņemt finansējumu, taču...

Kaut kādu iemeslu dēļ rinda pēc daudzmiljonu naudas neveidojas. Rīgas apsaimniekotāju asociācijas eksperts un Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas vadītājs Aleksandrs Sakovskis pieļauj, ka valstī patlaban trūkst izpratnes, tādēļ netiek novērtēts renovēšanas procesa izdevīgums gan katram dzīvokļa īpašniekam atsevišķi, gan valstij kopumā.

Lietuva mūs ir apsteigusi

Kopā ar Rīgas apsaimniekošanas asociācijas pārstāvjiem maijā mēs devāmies uz Lietuvu, lai iepazītos ar kaimiņu sasniegumiem ēku renovāciju jomā, – stāsta A. Sakovskis. – IZRĀDĪJĀS, ka lietuviešiem ir ar ko lielīties.

Viesus no Latvijas uzņēma apsaimniekošanas uzņēmuma *Mano bustas* speciālisti, kuri jau nosiltinājuši desmitiem dzīvojamo māju.

– Latvijas un Lietuvas dzīvojamais fonds patiesībā ir ļoti līdzīgs, tikai ar vienu lielu atšķirību – iepriekšējā ES fondu līdzfinansējuma kārtā no 2009. līdz 2016. gadam Latvijā kopumā nosiltināja 745 mājas, bet Lietuva tikai 2016. gadā renovēja 769 daudzstāvu ēkas, – stāsta A. Sakovskis.

– **Kādēļ renovācijas gaita Lietuvā un Latvijā ir tik atšķirīga?**

– Vispār Lietuvai iedzīvotāji palīdzību no valsts saņem mazākā apmērā nekā latvieši. Piemēram, dzīvokļu īpašniekiem Lietuvā valdība finansē tikai 30% no renovācijas darbos iztērētajiem līdzekļiem, pārējo naudu iedzīvotājiem jāiegulda pašiem. Salīdzinājumam – Latvijā iedzīvotājiem pieejamais grants (neatmaksājama daļa) ir 50% no renovācijas darbos iztērētās naudas.

– **Varbūt Lietuvā ir citi iedzīvotāju atbalsta instrumenti?**

– Jā, Lietuvā bankās tiek noteikti ļoti zemi kredītprocenti aizdevumam renovācijas darbu veikšanai, tie ir 3 procenti gadā. Salīdzinot Latvijā, iedzīvotāji, kuri izmanto bankas kredītu ēkas siltināšanai, ir spiesti maksāt 4–5% likmi, taču galvenā atšķirība Lietuvā nav tik daudz kredītprocentos, cik valdības atieksmē pret šo procesu kopumā.

Renovētas mājas mūžs pagarinās

– **Latvijā arī valdība taču atbalsta ēku siltināšanu...**

– Taisnība, tikai Lietuvā dzīvojamā fonda renovēšana ir kļuvusi par vienu no valsts ekonomiskās attīstības prioritātēm. Valsts ir nopirkusi daļu no informatīvā portāla *delfi.lt* un šajā platfor-



Aleksandrs Sakovskis, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas priekšsēdētājs

„Mums ir jāsaņem savi pētījumi, kuri apstiprinātu renovācijas efektivitāti. Pretējā gadījumā valdībai pašlaik ir ļoti grūti pārliecināt iedzīvotājus par nepieciešamību ieguldīt naudu.”

mā aktīvi veic iedzīvotāju informēšanu par renovācijas gaitu. Rezultātā savas ēkas renovācijā ieinteresētie stāv rindā, lai izmantotu radušos iespēju. Svarīgi, ka Lietuvā, lai sāktu dalību programmā, iedzīvotājiem nepieciešams savākt tikai vairākuma piekrišanu (50% + 1 balss).

– **Kā ir Latvijā?**

– Lai māja varētu iesniegt pieteikumu dalībai konkursā par līdzfinansējuma saņemšanu, nepieciešams savākt 2/3 dzīvokļu īpašnieku piekrišanu, un tas nepavisam nav vienkārši.

– **Savākt tik lielu piekritēju skaitu tiešām nav vienkārši, jo vairākums Latvijas iedzīvotāju joprojām netic siltināšanas efektivitātei.**

– Kādēļ lai būtu citādi, ja Latvijā nav neviena dokumenta, kurš apstiprinātu renovācijas efektivitāti? Savukārt Lietuvā šādi pētījumi notika visaugstākajā līmenī – tos veica zinātnieki no Viļņas Tehnoloģiskās universitātes. Lietuvas zinātnieku pētījuma noslēguma secinājums teikts, ka kvalitatīvi veikta renovācija pagarina ēkas kalpošanas mūžu vidēji par 30 gadiem.

Jo vienkāršāk, jo labāk

– **Kas būtu jādara, lai Latvijā ēku renovēšana turpinātos un apjomīgie Eiropas finanšu resursi nepaliktu neiztērēti?**

– Domāju, ka Latvijā likumdošanas līmenī ir jāvienkāršo katras konkrētās ēkas lēmuma pieņemšanas procedūra renovācijas procesa sākšanai. Daudzās mājās vienkārši nav iespējams sastapt 2/3 īpašnieku, nemaz nerunājot par pozitīvu balsojuma iegūšanu. Būtu pietiekami ar parastu kopības balsu vairākumu. Pēc tam mums ir jāsaņem savi pētījumi, kuri apstiprinātu renovācijas efektivitāti. Pretējā gadījumā valdībai pašlaik ir ļoti grūti pārliecināt iedzīvotājus par nepieciešamību ieguldīt naudu. Trešais svarīgākais punkts ir renovācijas procesa informatīvais atbalsts cilvēkiem ērti sasniedzamā līmenī. Vienīgais resurss patlaban ir Ekonomikas ministrijas uzturētā interneta vietne *Dzīvo siltāk!* un ministrijas organizētie bezmaksas semināri visā Latvijā, taču mums ir ne-

pieciešamas daudz plašākas un visiem pieejamas informatīvās kampaņas.

– **Vai ticat, ka renovācijas ideja sasniegs arī nelielus ciematus? Pašlaik *Altum* pieteikumus saņem tikai no Latvijas pilsētām.**

– Renovācija ir vienādi nepieciešama un izdevīga kā lielās pilsētās, tā nelielās apdzīvotās vietās. Par to mani ir pārliecinājis tas pats lietuviešu piemērs, kur ar pašvaldību palīdzību kā pirmie tika renovēti degradēti, nelieli ciemati. Piemēram, Ignalinā patlaban daudzas mājas izskatās gluži kā jaunas. Valdībai tā ir lieliska iespēja attīstīt reģionus, atbalstīt savu būvniecības nozari un noturēt iedzīvotājus rajonos. Rezultātā renovācija kļūst par nopietnu visas valsts attīstības dzinuli.

Kā neiešaut sev kājā?

– **Mēs zinām, ka Lietuva gadā siltina 500 līdz 700 māju, bet Latvijai piešķirtais finansējums ir pietiekams tikai 1000 ēkām, turklāt tas jāiztērē līdz 2020. gadam. Vai ir vērts stimulēt programmu, kurai pēc diviem gadiem jābeidzas?**

– Tas ir ļoti nopietns jautājums, jo Latvijā programmu nāksies turpināt vēl pēc 2020. gada. Tā sniedz nenovērtējamu labumu iedzīvotājiem, nodrošina darbu būvniekiem un silda ekonomiku valstī kopumā, taču Ekonomikas ministrija jau tagad apgalvo, ka pēc 2020. gada iedzīvotāji vairs nesaņems „dāvanas” grantu veidā. Tas nozīmē, ka iedzīvotāji kaut ko tomēr saņems līdzfinansējuma vietā, varbūt tās būs atlaides kredītprocentiem, kas ņemti māju siltināšanai. Tas ir labi, bet tas ir par maz! Ar šādu pieeju programma tiks apturēta, bet mēs paliksim ar savu brūkošo dzīvojamo fondu.

– **Ko piedāvājat?**

– Jādomā stratēģiski. Renovācijas programma ir valstij izdevīga un vajadzīga, tādēļ jāsāk cīņa par tās pagarināšanu iespēju. Valstij ir jāatrod rezerve, lai turpinātu grantu sistēmu arī pēc 2020. gada. Ja neizdosies mājām sarūpēt 50% procentu līdzfinansējuma, jāpiedāvā kaut vai 20% vai 30%. Pilnībā pārtraukt finansiālo atbalstu nedrīkst, pretējā gadījumā valsts zaudēs lielisku instrumentu, ar kura palīdzību arī nākotnē sildīt ekonomiku. **K**

FAKTS

AS Sadales tīkls viedo elektroenerģijas skaitītāju uzstādīšanai šogad pirmajā ceturksnī ieguldījis divus miljonus eiro. Kopējais viedo elektroenerģijas skaitītāju skaits sasniedzis 460 800, kas ir 41% no visiem elektroenerģijas skaitītājiem.

KĀ NODIBINĀT CEĻA SERVITŪTU?



„Īpašumam, kurā dzīvojam, pieklūstam ar automašīnu pa ceļa servitūtu. Diemžēl īpašnieku maiņas dēļ tas nav vēsturiskais ceļš, kas pirms gadiem lietojts, tāpēc bērniem, lai sasniegtu skolu, jāiet pa citu ceļu, kas ved uz tuvāko pieturu un sabiedrisko transportu. Kaimiņu īpašnieks ir dusmīgs, bieži kliež, draud, kad bērni iet pa viņa ceļu. Vai ir iespējams caur tiesu pieprasīt atļauju uz gājēju servitūtu šim ceļam vai arī lūgt ierādīt citu vietu pa kaimiņu zemi servitūta taciņas izbūvei līdz sabiedriskā autobusa pieturai? Kā atrisināt šo problēmu, ja sarunāt nesanāk?”

Jānis Muižnieks, zvērināts advokāts:

– Jautājuma atrisināšanai par iespējamo ceļa servitūtu ir divi varianti. Pirmais – par ceļa servitūtu vienoties (noslēgt līgumu) ar kaimiņu (zemes īpašnieku) un šo līgumu ierakstīt zemesgrāmatā. Ja šāda vienošanās nav iespējama, pastāv otrs variants – sniegt prasību tiesā. **K**

VAI VAR NOJAUKT DAUDZDZĪVOKĻU MĀJU?



„Man pieder dzīvoklis vienā no daudzdzīvokļu mājām. Vienlaikus domei pieder aptuveni 3/4 no dzīvokļiem. Bija ieradušies būvvaldes darbinieki apskatīt ēku un nolēma pārtraukt ekspluatēt šo māju. Rezultātā cilvēki daļu dzīvokļu pārdeva vai uzdāvināja domei. Cik nopratu, dome vēlas nojaukt šo daudzdzīvokļu māju, jo tai pasliktinās tehniskais stāvoklis. Domes pārstāvji sazinājās ar mani un piedāvāja dzīvokli nopirkt (par samērā zemu cenu), taču es vēlos krietni vairāk. Ir zināms, ka dome nav sazinājusies ar vēl dažiem dzīvokļu iemītniekiem. Kā rīkoties šādā situācijā? Uz kāda pamata viņi var nojaukt ēku, ja, piemēram, es nevēlos dzīvokli pārdot? Kas notiek ar dzīvokļu fonda iekrājumiem, kas tika maksāti? Vai tos sadala īpašniekiem?”

Atbild Evita Urpena, Ekonomikas ministrijas Sabiedrisko attiecību nodaļas vadītāja:

– Ēkas īpašniekam ir pienākums uzturēt namu tādā stāvoklī, lai tas būtu izmantojams dzīvošanai. Dzīvokļa īpašnieks var atteikties pārdot sev piederošo dzīvokļa īpašumu, jo viņam ir pilnīgas varas tiesības par sev piederošu lietu. Viens dzīvokļu īpašnieks (pat ja viņam pieder vairāki no dzīvokļiem kā šajā gadījumā pašvaldībai) nevar pieņemt lēmumu par mājas nojaukšanu.

Dzīvokļa īpašniekam, kurš vēlas turpināt mājas ekspluatāciju, iesakām vienoties ar pārējiem dzīvokļu īpašniekiem par nepieciešamajiem uzturēšanas darbiem. Vienlaikus norādām, ka viens īpašnieks (arī gadījumā, ja citu dzīvokļu īpašnieki nepiekrīt) saskaņā ar Civillikumu arī var veikt attiecīgus remontdarbus ēkā, lai novērstu iemeslus, kādēļ ēkai ir noteikts ekspluatācijas aizliegums, un attiecīgi šos izdevumus pēc tam atprasīt no pārējiem dzīvokļu īpašniekiem. Piemēram, šajā konkrētajā gadījumā pašvaldība var veikt nepieciešamos re-

montdarbus ēkā, izdevumus sadalot uz visiem dzīvokļu īpašniekiem (Civillikuma 1068. pants).

Arī būvniecības regulējumā nav noteikts, ka visos gadījumos ēkas, kuru ekspluatācija kādu apstākļu dēļ vairs nav iespējama, būtu obligāti jānojauc. Šis regulējums vērst uz to, lai laika periodā, ko noteikusi būvvalde, tiktu novērstas ēkas bīstamība sabiedrībai. Kādā veidā tas tiek panākts, ir atkarīgs no būves īpašnieka lēmuma – būves nojaukšana, atjaunošana, pārbūve vai konservācija.

Runājot par uzkrājumiem, jāuzsver: ja dzīvokļa īpašnieks pārdod sev piederošu dzīvokļa īpašumu, tad ar uzkrājumu fonda līdzekļiem rīkojas dzīvokļu īpašnieku kopība, kurā ir arī dzīvokļa īpašnieks, kurš iegādājies attiecīgo dzīvokli. Savukārt, ja dzīvojamā māja tiek nojaukta, dzīvokļu īpašniekiem vajadzētu sadalīt kopīgi uzkrāto naudu, jo šie līdzekļi ir dzīvokļu īpašnieku maksājums nākotnē veicamajam pārvaldīšanas darbībām, kuras mājas nojaukšanas dēļ netiks īstenotas. **K**



JAUNA KREMATORIJA UN APBEDIŠANAS PAKALPOJUMI

Licencētā krematorija Latvijā ar tiesībām sniegt kremācijas pakalpojumus

drošs un uzticīgs palīgs ar atbalsta funkcijām sēru un sāpju brīdī

Diennakts MORGS: 20 01 83 33 (00-24)

BIROJS RĪGĀ: Aptiekas iela 13, Rīga

ATVADU ZĀLE RĪGĀ: Jēkabpils iela 28, Rīga

BIROJS un ATVADU ZĀLE VALMIERĀ:

"Krematorija", Valmiera, pie Kocēnu kapiem, tālr. 20888989

www.krematorija.lv • www.valmieraskrematorija.lv • www.krematorijariga.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

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

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 Ilģuciems, Lidoņu ielā 27, k-2
- Rīgas namu apsaimniekotāja filiālēs:
 - Lāčplēša ielā 24, of. 408, Rīgā
 - Daugavas ielā 1, Salaspilī
- Rīgas namu pārvaldnieka iecirkņos un nodaļās
- Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā, Brīvības ielā 49/53
- Jūrmalā, Skolas ielā 50, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas biroja
- Jūrmalā, Raiņa ielā 110, aptiekā
- Jūrmalā, Nometņu ielā 10, aptiekā

Nākamo „Darīsim Kopā!” numuru gaidiet 12. jūlijā



Avīze
„Darīsim
Kopā!”

Izdevējs:

SIA „EGO projekts”

Reģistrācijas numurs: 000703294

Tālrunis: 29172377

Reklamas nodaļa: 2914/618

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

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Apsaimniekojam mājas, kurām ir biedrības vai pilnvarotās personas!

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

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

25
GADU
PIEREDZE

Uzskaitē
BEZ patērīna
korekcijas

☎ 20040513
info@sistemserviss.lv

Uzņēmums *Building House* piedāvā unikālu akciju!

Līdz 20. jūlijam pasūtiet savas mājas jumta seguma apsekojumu un saņemiet remontdarbu tāmi bez maksas, kā arī 10% atlaidi remontdarbiem, ja tie tiks pasūtīti mēneša laikā!

BUILDING HOUSE

ĪSTAIS LAIKS JUMTA REMONTAM!

A. ŠEVČENKO

Vasara ir jumtu remontu sezona, un to vajag izmantot. Uzņēmums *Building House* seguma nomaiņai piedāvā poliuretāna pārklājumu *Desmopol*. Šim poliuretāna pārklājumam nav salaiduma šuvju, un tas segumu uzticami pasargā no tālākas bojāšanās. Pagājušajā gadā šo materiālu savu māju jumtiem izvēlējās 20 klientu Rīgā, šajā gadā darbi notiek jau sešās adresēs.

Kam uzticēt remontu?

To, ka Rīgā ārkārtīgi daudziem jumtiem nepieciešams remonts, zina visi. Daudzu māju dzīvokļu īpašnieki naudu krāj mērķtiecīgi – tieši jumta seguma nomaiņai, tādēļ laikus cenšas atrisināt jautājumu, kādu segumu izvēlēties, lai nepārmaksātu, bet iegūtu ilglaicīgu drošību pret mitruma iekļūšanu mājā.

kuras reizēm zaudē stiprību, tādēļ zem seguma iespējama ūdens sakrāšanās. Mitrums ārdošī iedarbojas uz betonu un pēc laika var sākt sūkties uz leju.

Gluži pretēji ir ar poliuretānu, kurš, pirmkārt, ir bezšuvju segums un, otrkārt, veido ļoti ciešu saķeri ar betonu vai jebkuru citu virsmu. Tas nozīmē, ka ūdens pakļūšana zem seguma nav iespējama.

Piemērots visu veidu jumtiem

– Poliuretāns ir materiāls, kurš vienlīdz labi piemērots kā betona, tā bitumena, pat rūsas bojātiem metāla jumtiem, – stāsta Vladislavs Antonovs. – Vecā seguma pārklāšana ar poliuretānu ir uzskatāma par jumta kapitālo remontu. No sākuma mēs rūpīgi jumtu nomazgājam ar ūdeni, izmantojot augstspiediena mazgāšanas iekārtu. Pēc tam aizbetonējam caurumus un plaisas, nogruntējam pamatni un beigās noklājam ar poliuretānu. Šāda seguma kalpošanas laiks ir 25 gadi, turklāt uzņēmums *Building House* savam darbam dod piecu gadu garantiju.

Jāatzīmē vēl viena pārklājuma priekšrocība salīdzinājumā ar citiem hidroizolējošiem ruļļu segumiem – poliuretāns uz

seguma izveido elastīgu, gaišas krāsas pārklājumu bez šuvēm, kas atstaro saules starus, tādēļ tas vasarā neuzkarst, bet ziemā neļauj izveidoties ledus kārtai.

– Kas notiek pēc 25 gadiem?

– Beidzoties kalpošanas laikam, jumts no jauna jānomazgā ar ūdeni, izmantojot augstspiediena iekārtu, un, ja nepieciešams, no jauna jāpārklāj ar poliuretānu. Jāatceras svarīga detaļa – ja kalpošanas laikā jumts tiek bojāts mehāniskas iedarbības rezultātā, to viegli salabot. Cauruma vietu vienkārši pārklāj ar jaunu poliuretāna kārtu.

Bēniņu siltināšana

Bez jumta kapitālajiem remontdarbiem uzņēmums *Building House* piedāvā arī bēniņu un pagrabu pārsegumu siltināšanu ar poliuretāna putām *Tecnofoam*.



– Sakiet, lūdzu, kas ir poliuretāna putas?

– Tas ir ļoti kvalitatīvs bezšuvju materiāls. Pēc izžušanas pa putām var pat staigāt, tas nozīmē, ka bēniņos nav nepieciešams būvēt speciālu laipu sistēmu, kā tas jādara, izmantojot ruļļu vai beramos siltināšanas materiālus. Poliuretāna putas ir ne tikai cietas, tās arī ļoti notur ūdeni. Tas kļūst aktuāli, ja uz jumta notiek avārija, piemēram, lietus ūdens kanalizācijas sistēmas aizsprostošanās. Ja bēniņi ir nosiltināti ar vati, tad šādas avārijas sekas ir saspīlēt materiāls, kurš pēc tam vairs nekalpo, kā iepriekš paredzēts. Savukārt *Tecno-*

Visu informāciju par uzņēmumā *Building House* izmantotajiem materiāliem un sertifikātiem iespējams atrast mājaslapā: www.tecnopol.lv. Uzņēmuma *Building House* birojs atrodas Mas-kavas ielā 116, Rīgā. Tālrunis: +371 20555333.

foam putas ūdeni notur. Pie putu pozitīvajām īpašībām vēl jāmin atbilstība ugunsdrošības klasei B2.

– Kādu efektu var iegūt, bēniņus nosiltinot ar poliuretāna putām?

– Bēniņu siltināšana ar šo materiālu paaugstina mājas siltumnoturību, kas ziemas sezonā ļauj ekonomēt siltuma patēriņu par aptuveni 10–15%. Pēc mūsu aprēķiniem, māja šādu siltināšanas darbu izmaksas uz ietaupītā siltuma rēķina atpelnā 5 gadu laikā. Optimālais bēniņu siltinājuma slāņa biezums ir 7 centimetri, kas izmaksā aptuveni 21 eiro par kvadrātmetru.

Līdz 20. jūlijam – bez maksas!

Uzņēmums *Building House* veic visāda veida remontdarbus daudzdzīvokļu mājās. Tie ir jumtu pārklāšana ar hidroizolējošu materiālu, bēniņu siltināšana, kā arī logu nomaiņa un kāpņu telpu remonts.

– Patlaban esam saņēmuši daudz jumtu remontu pasūtījumu – vienlaikus strādājam sešos objektos, – stāsta Vladislavs Antonovs. – Interanti, ka šo māju dzīvokļu īpašnieki paši veica vairāku būvniecības uzņēmumu tāmju salīdzināšanu un izvēlējās mūs, tādēļ deva pārvaldniekam uzdevumu noslēgt trīspusēju līgumu tieši ar mūsu uzņēmumu. Sākot ar 25. jūniju uzņēmums *Building House* izsludina iedzīvotājiem īpaši izdevīgu akciju. To māju

aktīvisti, kuri gatavojas jumtu remontdarbiem, var sazināties ar uzņēmuma speciālistiem un pasūtīt jumta apsekojumu. Pēc apsekojuma māju pārstāvji saņems no *Building House* tāmi ar veicamo darbu sarakstu un izmaksām. Līdz 25. jūlijam šis pakalpojums būs bez maksas.

– Ja mājas dzīvokļu īpašnieki viena mēneša laikā pēc tāmes saņemšanas mums pasūtīs arī remontdarbus, viņiem būs 10% atlaide veicamajiem darbiem, – paziņoja uzņēmuma *Building House* valdes loceklis.

Ko darīt, ja nepietiek naudas?

– Ko iesākt, ja mājai patlaban nav pietiekami liels naudas uzkrājums darbu veikšanai?

– Iesakām tomēr mūsu speciālistu uzaicināt un veikt jumta seguma stāvokļa novērtēšanu. Ļoti iespējams, ka pietiks ar poliuretānu pārklāt tikai atsevišķus jumta posmus, lai novērstu notecējumus rudens lietavu un ziemas periodā. Tad varētu apdomāt kaut vai daļēju remontu, jo, nedarot neko, jumta betona pārsegums turpina noārdīties un to atjaunot kļūs arvien sarežģītāk un dārgāk. Turklāt mūsu speciālists iedos neatliekamo darbu sarakstu tuvākajam laikam. Ņemot par pamatu šo informāciju, mājas dzīvokļu īpašniekiem būs daudz vieglāk plānot nākotnē veicamos remontdarbus. **K**



– Mēs piedāvājam poliuretāna pārklājumu, ko ražo spāņu rūpnīca *TecnoPol*, – stāsta uzņēmuma *Building House* valdes loceklis Vladislavs Antonovs. – Viņu ražotajam segumam *Desmopol* ir ļoti daudz priekšrocību, salīdzinot ar tradicionālajiem ruļļu segumu materiāliem.



ledomāijieties betona jumta laukumu, kurš noklāts ar ierasto ruberoīdu. Ruberoīda loksnēm ir salaiduma vietas,

Jumts pirms un pēc pārklāšanas ar poliuretānu mājai Garozes ielā 19



PAR KO MĒS MAKSĀJAM?

Daži apsaimniekotāji mulsina iedzīvotājus, ieviešot rēķinus papildu pakalpojumus, piemēram, „ekspluatācijas izdevumi” vai „kārtējie remontu”. Vai tas ir likumīgi?



Ilona MILLERE

Cik pareizi mājas pārvaldnieks aprēķina apsaimniekošanas un pārvaldīšanas maksu un, galvenais, kā viņš to atspoguļo rēķinā? Šo jautājumu mēs skaidrojām kopā ar Ekonomikas ministrijas ierēdņiem un Rīgas apsaimniekotāju asociācijas vadību.

Viltība vai pārkāpums?

„Labdien, mūsu mājas apsaimniekotājs ir dzīvokļu īpašnieku kooperatīvs,” mums raksta **Aļina Mihaleka** no Rīgas. „Mēs vienmēr draugiem un paziņām lielījāmies par to, kāds mums labs apsaimniekotājs. Kamēr citās mājās apsaimniekošanas maksa auga, mums tā bija nemainīga – stāvēja uz vietas. Piemēram, manai vecmāmiņai apsaimniekošanas maksa pieauga līdz 60 centiem par kvadrātmētru un par divstāvu dzīvokļa apsaimniekošanu bija jāmaksā aptuveni 30 eiro mēnesī. Taču mūsu kooperatīvā cena kā bija, tā arī palika 24 centi par kvadrātmētru mēnesī.

Tā nu es ļoti ilgi lepojos par savu saimniecisko un dāno apsaimniekotāju, līdz kādu dienu, rūpīgi ieskatījies rēķinā, pamanīju jaunu aili „Ekspluatācijas izdevumi”. Zinu, ka manas vecmāmiņas rēķinā šāda pakalpojuma nav, bet mēs par šo pakalpojumu maksājām 16 centus par kvadrātmētru mēnesī.

Pēdu rēķinu tālāk un nebeidzu brīnīties – ir arī ailīte „Kārtējais remonts”, kas rēķinu palielina vēl par 10 centiem par kvadrātmētru mēnesī.

Tad es atcerējos, ka jūsu avīzē lasīju, ka ekspluatācijas izdevumiem un arī kārtējiem remontiem jābūt iekļautiem maksā par mājas tehnisko uzturēšanu.

Vai patiesībā apsaimniekotājs apzināti un mākslīgi samazina apsaimniekošanas maksu, lai pēc tam to iedzīvotājiem ierakstītu rēķinā pilnīgi nesaprotamās pozīcijās?”

Ekonomikas ministrija: „Aizliegts tas nav!”

Mēs pārbaudījām dažādu apsaimniekotāju rēķinus un secinājām, ka daži tik tiešām rēķinos ieraksta pakalpojumus, kurus saskaņā ar normatīvajiem aktiem būtu jāiekļauj maksā par apsaimniekošanu un pārvaldīšanu.

Piemēram, kāds apsaimniekošanas uzņēmums iedzīvotājiem liek maksāt par ekspluatācijas izdevumiem, cits – par komunikāciju uzturēšanu, trešajam atsevišķā ailē paredzēts maksājums par nelieliem remontdarbiem.

Vai apsaimniekotājam ir tiesības no kopējās apsaimniekošanas maksas izdalīt atsevišķas pozīcijas? Kā pārbaudīt, vai mēs maksājām divas reizes par vienu un to pašu pakalpojumu?

Ekonomikas ministrijā mums atbildēja, ka normatīvie akti nenosaka vienotu rēķina formu par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tādēļ apsaimniekotājs drīkst izrakstīt rēķinus, uzrādot tajos dažādus pakalpojumus. Galvenais nosacījums – rēķinā minētajiem pakalpojumiem tik tiešām jāatbilst tiem, kurus māja ir saņēmusi apsaimniekotājam dotā pārvaldīšanas uzdevuma ietvaros.

Viss nav tik vienkārši

Rīgas apsaimniekotāju asociācija uzskata, ka viss nav tik vienkārši.

– Tiksim skaidrībā, kas ietilpst apsaimniekošanas pārvaldīšanas maksā, – iesaka Rīgas apsaimniekotāju asociācijas priekšsēdētājs **Igors Trubko**. – Saskaņā ar spēkā esošajiem Ministru kabineta noteikumiem šajā maksā ietilpst mājas sanitārās kopšanas un tehniskās apkalpošanas izmaksas, kā arī apsaimniekotāja administratīvie izdevumi, avārijas darbu veikšana un ieguldījums nākamajā periodā plānotajiem remontdarbiem.

Dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē var noteikt apsaimniekošanas maksu, bet, ja māja nav pārņēma dzīvokļu īpašnieku valdījumā, to aprēķina pārvaldnieks, vadoties pēc Ministru kabineta noteikumu Nr. 1014 *Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamu māju apsaimniekošanu un pārvaldīšanu* nosacījumiem.

Tomēr daži pārvaldnieki tik tiešām no apsaimniekošanas maksas izdala atsevišķas pozīcijas. Kādēļ tā? Domāju, tādēļ, lai iedzīvotājos neradītu neapmierinātību par augstu pakalpojuma cenu. Lūk, piemērs: pārvaldnieks dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē apsola, ka apsaimniekošanas maksa nebūs augsta – tikai 0,42 eiro par vienu kvadrātmētru – un noklusē, ka no iedzīvotājiem iekasēs vēl 0,25 eiro par komunikāciju apkalpošanu, taču šai maksai jābūt iekļautai mājas tehniskās apkopes izdevumos.

– **Vai tā ir apsaimniekotāja izmācība?**

– Likums tik tiešām neaizliedz apsaimniekošanas maksu iekļaut vairākās pozīcijās, taču tas maksājumu padara necaurspīdīgu un dzīvokļu īpašniekiem nesaprotamu.

– **Tiešām, iedzīvotāji nesaprot, tieši kādus pakalpojumus viņi saņem par apsaimniekošanas maksu un par kādiem būs jāmaksā papildus.**

– Lai tiktu skaidrībā, iedzīvotājiem ir ne tikai jāpārbauda rēķins par apsaimniekošanu, bet arī mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas darbu tāme, ko vienu reizi gadā katram pārvaldniekam ir pienākums uzrādīt dzī-

voķļu īpašniekiem. Tāme ir dokuments, kas atšifrē visus pakalpojumus, kādus apsaimniekotājs ir apņēmis veikt par piedāvāto maksu.

Piemērs: siltumtīklu un lifta tehniskā apkope, objekta signalizācijas nodrošināšana ietilpst mājas tehniskās uzturēšanas pakalpojumos, bet rēķinā var būt izdalīti atsevišķā ailē.

Šādā gadījumā apsaimniekotājam savā ikgadējā tāmē šie pakalpojumi precīzi jāizdala, lai iedzīvotāji pārlicinātos, ka par pakalpojumu nemaksā divas reizes.

Par ko iespējams saņemt papildu rēķinu?

– **Patlaban daudzu māju dzīvokļu īpašnieki maina savus pārvaldniekus un, kā likums, cenšas izvēlēties apsaimniekošanas uzņēmumus ar viszemāko piedāvāto apsaimniekošanas maksu. Pēc tam izrādās, ka apsaimniekošanas maksa ir tik zema tikai tādēļ, ka apsaimniekotājs „aizmirsis” iekļaut kārtējos remontdarbus un iedzīvotājiem ikviens remonts jāapmaksā papildus. Vai tas ir pārkāpums?**

– Savā namu apsaimniekotāja praksē esmu runājis ar dzīvokļu īpašnieku valdījumā pārņemtu māju dzīvokļu īpašniekiem, kuri kopsapulcē ir nolēmuši ikmēneša rēķinos atteikties no avārijas dienestu pakalpojumu maksas, pamatojot to ar apgalvojumu, ka mājā sen nav notikušas avārijas, tāpēc nav nepieciešamības par to iespējamību regulāri maksāt. Ja šī pozīcija tiek izņemta no apsaimniekošanas tāmes, tad avārijas gadījumā apsaimniekotāja pienākums ir veikt avārijas remontu un par to iedzīvotājiem izrakstīt papildu rēķinu.

– **Vai iedzīvotājiem tas ir saprotams?**

– Laba apsaimniekotāja pienākums ir informēt dzīvokļu īpašniekus par šādu kārtību, taču problēmas nav tikai ar avārijas darbiem. Pie mums asociācijā cilvēki vērsās ar jautājumiem arī par citām pozīcijām rēķinā. Reizēm dzīvokļu īpašniekiem tiek izrakstīts papildu rēķins par juridiskajiem pakalpojumiem. Lūk, tas nav pareizi.

– **Kāpēc?**

– Apsaimniekošanas uzņēmuma administratīvajiem pakalpojumiem, tostarp juristu darbam, ir jābūt iekļautam apsaimniekošanas maksā. Apsaimniekotājam laikus jāprognozēt šos izdevumus. Ja juristu darbs nav iekļauts apsaimniekošanas maksā, tas ir vistiesiskākais pierādījums apzinātai apsaimniekošanas maksas samazināšanai. Kolīdz

mājā parādīsies parādnieki, apsaimniekotājs dzīvokļu īpašniekiem teiks: „Ja vēlaties, lai mēs šos nemaksātājus sūdzētu tiesā, maksājiet papildus!”

– **Tā ir mānīšanās?**

– Es to nosauktu par faktu sagrozīšanu. Piemēram, ir daudzas dzīvokļu īpašnieku biedrības, kas vispār neparedz iedzīvotājiem maksu par komunikāciju uzturēšanu. Pārvaldnieks paziņo: „Esmu gatavs strādāt par 200 eiro mēnesī, bet pārējo naudu jūs krāsiet nākamā periodā remontiem.” Dzīvokļu īpašnieki, protams, priecājas, jo tā viņi var atļauties krāt remontdarbiem pat 30 centus par vienu kvadrātmētru mēnesī. Pārvaldnieks ir noklusējis, ka šis fonds nebūs neaizskarams, jo tieši no šiem līdzekļiem viņš ir ielānojis veikt visus nelielos remontdarbus. Ir bijuši gadījumi, kad šādas negodīgas darbības rezultātā māja vispār neko nevarēja sakrāt remontiem, visi līdzekļi tika iztērēti mājas tehniskajai uzturēšanai.

Kā iedzīvotājiem sevi pasargāt?

– **Kā pārvaldniekam jārikojas, lai korekti informētu dzīvokļu īpašniekus?**

– Pārvaldniekam godīgi jānorāda, kāda būs pilna apsaimniekošanas maksa. Dzīvokļa īpašniekam savukārt jāsaprot, ka, katru mēnesi maksājot 0,60 eiro par vienu kvadrātmētru, maksa sadalās šādi: 0,10 eiro – alga pārvaldniekam, 0,15 eiro – darba samaksa sētniekam, 0,20 eiro – mājas tehniskajai apkopei un avārijas dienestu pakalpojumiem un vēl 0,15 eiro – reālam uzkrājumam nākamajos periodos plānotajiem remontdarbiem, ar kuru apsaimniekotājs ir tiesīgs rīkoties tikai ar dzīvokļu īpašnieku piekrišanu.

– **Kam pievērst uzmanību, kad pārvaldnieks piedāvā pārvaldīšanas apsaimniekošanas maksas projektu?**

– Dzīvokļu īpašniekiem ir ne tikai uzmanīgi jānoklausās apsaimniekotāja mutvārdu piedāvājums, bet arī jāpieprasa tāme rakstveidā, kurā jāpārbauda, tieši kādus pakalpojumus dzīvokļu īpašnieki saņems par savu ikmēneša apsaimniekošanas maksu. Jāpieprasa, lai apsaimniekotājs iekļautu visus nepieciešamos darbus un tad aprēķinātu, kāda būs patiesā mēneša maksa par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Turklāt, slēdzot mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumu, prātīgi ir iekļaut punktu, ka remontdarbiem uzkrātos līdzekļus apsaimniekotājam ir tiesības izmantot tikai ar dzīvokļu īpašnieku vai dzīvokļu īpašnieku biedrības valdes atļauju. **K**

„KATRU DIENU – LĪDZ 15 SA

Izbraucot uz izsaukumu vietām, santehniķi kanalizācijā atrod pārsteidzošas lietas – sākot ar gurķiem un pamperiem, beidzot ar brillēm un televizoru pultīm. Grandiozākais atradums kanalizācijas caurulē – Jaungada eglīte!

Liene VARGA

Viens no biežākajiem cēloņiem, kādēļ cilvēks vērsas pēc palīdzības apsaimniekošanas uzņēmumā, ir dzīvokļa nolīšana. Cik ātri avārijas brigādei jāierodas nelaimes vietā? Kādēļ atsevišķos gadījumos ir jāmaksā par saliešanas fakta fiksāciju akta noformēšanu? Kurš galu galā vainīgs, ka daudzdzīvokļu mājās caurules ir tādā stāvoklī, kādā tās ir? Atbildes uz šiem jautājumiem sniedz uzņēmumā Rīgas namu pārvaldnieks.

Kur zvanīt avārijas gadījumā?

Parasti visas sūdzības par dzīvokļos esošajām koplietošanas komunikācijām nonāk pie Rīgas namu pārvaldnieka Tehnikās pārvaldes inženierkomunikāciju nodaļas darbinieka Ivara Dunkuļa. Viņa darbs ir meistarū izīrēšana palīdzības sniegšanai iedzīvotājiem.

– Visvairāk sūdzību saņemam par aizsērējušu kanalizāciju, un visbiežāk paši iedzīvotāji pie tā ir vainīgi, – atzīst I. Dunkulis. – Tas nav aptverams, ko cilvēki pamanās noskalot klozetā vai izlietnē – lielākoties ēdiena paliekas. Nākamais aizsērējumu iemesls – nesankcionēta kanalizācijas sistēmas pārbūve dzīvoklī, jaunas santehnikas ar neatbilstošu diametru pievienošana vecajām caurulēm. Cietušie zvina pa tālruni 80008989 uz uzņēmuma avārijas dienestu, un pie manis nonāk noformēti iesniegumi par avāriju. Vidēji dienas laikā saņemam līdz 15 šādu ziņojumu.

Par skaistumu padomāja, bet drošību aizmirs

– Kādi cēloņi parasti ir savu vai kaimiņu dzīvokļu saliešanai?

– Pirmais cēlonis – mājas kopējo stāvvadu nepareiza darbība, otrs – problēmas, kas saistītas ar dzīvoklī esošo santehniku un caurulēm, trešais, par nožēlu, – tekoši jumti.

– Daudzi cilvēki dzīvokļu remontu laikā vannas nomaina uz daudz kompaktākajām dušu kabīnēm. Pati pēc savas pieredzes zinu, ka tās bieži mēdz tecēt...

– Galvenais jautājums – kā no dušas kabīnes satecējušais ūdens nonāk pie kaimiņiem? Ja remonts veikts pareizi, tad vannas istabas grīda vispirms obligāti tiek rūpīgi pārklāta ar hidroizolācijas slāni, bet tikai pēc tam glīti noflizēta. Dzīvokļu īpašnieki visbiežāk vienkārši aizmirst par

hidroizolāciju. Noteikti jāatceras, ka uzstādāmās dušas kabīnes savienojuma vietas nepieciešams apstrādāt ar silikonu. Daudzi nezina arī to, ka silikona šuves ne retāk kā reizi gadā nepieciešams atjaunot. Ja to neizdara, tās sāk tecēt.

– Daudzās sērījuma mājās vannas istabu grīdas ir it kā nedaudz paceltas. Vai ūdens spēj izsūkties cauri šādam pārsegumam?

– Ūdens plūst tur, kur ir mazāka pretestība, tādēļ ātri izsūcas cauri betona slānim. Ja jūs savā vannas istabā uz grīdas izliesiet spaini ūdens, tad kaimiņiem jau pēc stundas būs slapji griesti.

Mīti un maldi par līdzekli „Krot”

– Kādu iemeslu dēļ kanalizācija nodambējas?

– Liela mūsdienu problēma ir ūdens ekonomija, sevišķi tas sakāms par karsto ūdeni. Ja iedzīvotāji maz lieto ūdeni, tad pie kanalizācijas cauruļu sienām pieķep organiskie nosēdumi, kas tur veido arvien biežāku un biežāku slāni, tādēļ beigās ūdens vairs nespēj aiztecēt.

– Tādā gadījumā cilvēks saimniecības preču veikalā pērk pudeli cauruļu tīrām līdzekli „Krot” un ielej to izlietnē!

– Taisnība, taisnība, viņš ielej izlietnē pudeli ķīmijas un pieļauj nākamo kļūdu: aizmirst līdzekli noskalot. Ja šo ķīmiju neskalo ar lielu ūdens daudzumu (kā tas, starp citu, norādīts pamācībā), tā nosēdumus uz cauruļu sienām vēl vairāk sacietina un pārvērš teju vai akmeni.

– Tautā valda arī šāds uzskats – caurulēs ir bīstami liet sadzīves ķīmiju, jo kopā ar nosēdumiem tā var saēst arī caurules. Cik šajā uzskatā patiesības?

– Tie ir maldi. Galvenais, 10 līdz 15 minūtes pēc pielietošanas ķīmiju kārtīgi noskalot. Tad ne „Krot”, ne kāds cits līdzeklis nekaitēs ne dzīvok-



Ivars Dunkulis, Rīgas namu pārvaldnieka Tehnikās pārvaldes inženierkomunikāciju nodaļa

ļa caurulēm, ne mājas koplietošanas stāvvadiem.

– Kas notiek, ja cilvēks līdzekli nenomazgā, bet, piemēram, visu dienu aiziet uz darbu?

– Tad caurulēs iestrēgušie mati, tauku, mazgāšanas līdzekļu atliekas un citi nosēdumi pārvērtīsies cietā masā. Nekas labāks nebūs, ūdens tāpat aizplūst nevarēs, un apsaimniekošanas uzņēmuma meistars būs spiests izjaukt stāvvadu un iztīrīt to manuāli.

Ja caurule saplīst aiz flizētas sienas

– Veicot remontu, cilvēki bieži stāvvadus noslēpj aiz rīgpīša sienām un pēc tam vēl noflizē. Kam šis dekoratīvais skaistums ir jāizārda, ja aiz tā ir plīsus caurule?

– Diemžēl ar šādām situācijām mēs saskaramies katru dienu. Pēc likuma, rīgpīša sienas ir jānojauc pašam dzīvokļa īpašniekam.

– Ko darīt, ja dzīvokļa īpašnieks to nespēj izdarīt, jo vienkārši nemāk?

– Par papildu samaksu to veic mūsu meistari.

– Vai norobežojošās konstrukcijas uzbūvēt atpakaļ arī ir viņu spēkos?

– Protams.

– Cik tas dzīvokļa īpašniekam maksās?

– Viena būvniecības darbu stunda maksā 10,54 eiro. Pie tā vēl jāpieplūso materiālu izmaksas. Un vēl, mēs iedzīvotājiem cenšamies ieskaidrot, ka koplietošanas komunikācijas saprātīgi slēpt aiz tādām konstrukcijām, kuras ātri un viegli ir noņemamas. Piemēram, uz cīpām iekārtām sienām.

– Taču jebkurš dzīvokļa īpašnieks paliks pie sava uzskata, ka komunikāciju avārija notiek reizi desmit gados, tādēļ estētiska vide tualetē ir svarīgāka par visu.

– Tas ir kļūdainais pieņēmums. Pateicoties tam, ka komunikācijas iespējams viegli pārbaudīt, dzīvokļa īpašnieks var izvairīties no lieliem tēriņiem. Iedomāsimies situāciju, ka kanalizācijas stāvvads tualetē vēl nav plīsis, bet sācis nedaudz tecēt. Ja tas notiek aiz uzbūvētas sienas, process var vilkties gadiem, līdz caurule „iet pušu” un nolej ne tikai vienu, bet vēl vairākus stāvus zem vainīgā dzīvokļa. Taču, ja caurule būtu apskatāma, nelielo sūci ātri pamanītu un to salabotu.

– Loģiski!

– Cilvēku izdomai patiesībā nav robežu – viņi ne tikai stāvvadu aizšūj ar sienu, bet nišu vēl izoderē ar akmens vati, jo no turienes it kā „velkot aukstums”.

Šāda pašdarbība diemžēl kaitē komunikācijām, jo tad nišā krājas kondensāts. Rezultātā metāla caurules sāk korodēt ātrāk.

„Es jums durvis vaļā netaisīšu!”

– Iedomāsimies situāciju, ka avārija jau ir notikusi, bet dzīvokļa īpašnieks durvis jūsu darbiniekam vaļā never...

– Pazīstama situācija, kas atgadās apmēram katrā trešajā izsaukumā.

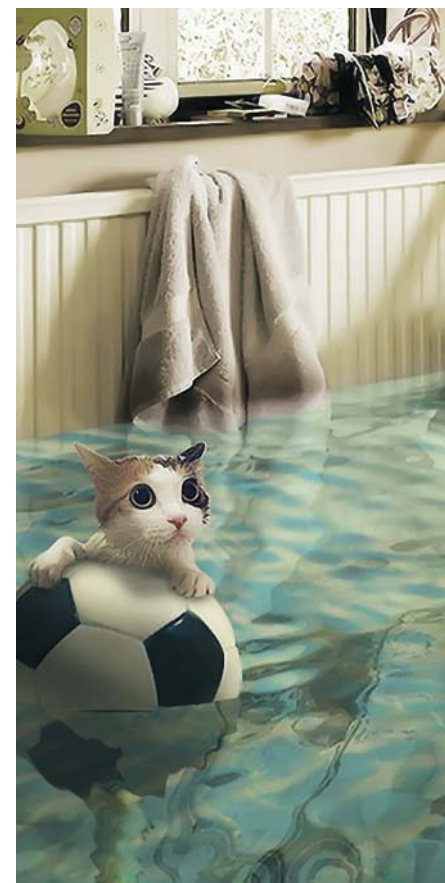
– Kā apsaimniekošanas uzņēmuma meistars remontē plīsumu šajā gadījumā?

– Mēs zvanām un rakstām dzīvokļa īpašniekam, lai ielaiž mūs pie komunikācijām. Ja vien tas ir iespējams, cenšamies caurulēm piekļūt no kāpņu telpas puses, kaut arī nākas izlauzt daļu sienas. Gadījumos, ja kāpņu telpa nesen remontēta, pret mums nostājas pārējie mājas dzīvokļu īpašnieki.

– Kuram beigu beigās tiek izrakstīts rēķins par sienu izārdīšanu un atkal saremontēšanu? Droši vien tam, kurš neatvēra durvis un kura dēļ visa tā jezga bijusi?

– Nekā tamlīdzīga, diemžēl par šiem darbiem no mājas remontdarbu uzkrājumu fonda samaksā visi dzīvokļu īpašnieki.

– Daudzu sērījumu mājās caurulēm nav iespējams piekļūt no kāpņu telpas. Ko darīt šādos gadījumos?



– Ja dzīvokļa īpašnieks iespējams nelaiž veikt remontu, tad visa māja dzīvo bez ūdens.

– Cik ilgi šāda situācija var turpināties?

– Rekordlaiks mūsu praksē – viens mēnesis. Ne vienmēr vainīga dzīvokļa īpašnieka ietiepība. Var gadīties, ka viņš vienkārši aizbraucis uz ārzemēm.

– Tik tiešām, kā jārikojas dzīvokļa īpašniekam, kurš aizbrauc uz ilgu laiku, taču nav pret to, lai meistari vajadzības gadījumā varētu iekļūt dzīvoklī?

– Labākais risinājums – par aizbraukšanu paziņot apsaimniekošanas uzņēmumam un atstāt pilnvarotās personas tālruna numuru, pie kuras glabāsies atslēga.

– Vai pārvaldniekam ir tiesības uzlauzt durvis gadījumā, ja īpašnieks atrodas prombūtnē?

– Nē. Tādu tiesību pārvaldniekam nav. Mēs varam rakstveidā atstāt brīdinājumu ar prasību izpildīt likumā noteikto – nodrošināt pārvaldniekam piekļuvi dzīvokļa īpašumam izvietotajām koplietošanas inženierkomunikācijām.

– Ko darīt, ja cilvēks spītējas nedēļām ilgi?

– Kā beidzamo risinājumu mēs izmantojam iespēju ar jaunu cauruli izveidot apvadu avarējušam dzīvoklim un tādā veidā pārējai mājai atjaunojam ūdens pavedi. Nekas neparasts tas nav, šo risinājumu nākas pielietot reizi trijos–četros mēnešos.

Nostipriniet veļas mašīnas notecēs cauruli!

– Jūs jau minējāt, ka muļķību dēļ paši iedzīvotāji var kaitēt ko-

LIETU DZĪVOKĻU!”



munikācijām. Vai ir vēl kādas tipiskas kļūdas?

– Visizplatītākā kļūda ir nepareiza jaunas santehnikas pievienošana dzīvoklī esošajiem stāvvadiem. Pieņemsim, ka cilvēks taisa remontu un vēlas uz citu vietu pārvietot klozetpodu. Pārveicot caurules un nepareizi pievienojot santehniku, problēmas nebūs ilgi jāgaida. Vēl viena vājā vieta – lokanās caurules.

– Kas ar tām nav labi?

– Remonta laikā cilvēki instalē Ķīnā ražotas lokanās caurules, kuru lietošanas laiks – aptuveni divi mēneši. Iesākumā var pat nepamanīt, ka šāda caurule jau sākusi tecēt. Ātri iegūtā ekonomija uz lētās caurules rēķina beidzas ar lielām nepatīkšanām un nolietu apakšstāva dzīvokli.

– Uz ko vēl nevajadzētu ekonomēt?

– Uz dušas un virtuves lietotiem maisītājiem. Lētie maisītāji nav paredzēti mūsu apstākļiem, viņu plānais materiāls ļoti ātri iziet no ierindas.

– Bieži par kaimiņu noliešanas cēloni kļūst veļas mašīna. Kā no tā pasargāties?

– Galvenais, kārtīgi nostiprināt noteces cauruli. Ko tik gadās pieredzēt – cilvēki šo cauruli vienkārši pārkarina pār vannas malu un atstāj bez pieskatīšanas. Pie stipra spiediena tā mēdz izkrist uz grīdas, tālākais – bez komentāriem... Noteces caurulei jābūt pareizi nostiprinātai, un tad iekārta ir droša, jo pati mašīna, ja tā ir darba kārtībā, nekur tecēt nevar.

Kanalizācijā aizpeld rotaļlietas un brilles

– Santehniķi žēlojas par cilvēku dīvainībām. Vai tiesa, ka reizēm

viss atkritumu spaiņa saturs tiek noskalots klozetpodā?

– Diemžēl tā tas ir. Konservu sagatavošanas periodā kanalizācijā tiek mestī gurķi, jaunas ģimenes klozetpodu izmanto par pamperu izmešanas vietu. Šādu piemēru ir daudz, un tie jau ir ierasta lieta. Liela izmēra atkritumiem kanalizācijas sistēmā nav kur palikt; ja tie vēl „iziet” cauri stāvvadam, tad gulvadā sablīvējas un izveido nodambējumu.

– Kas notiek tālāk?

– Nekas labs – fekālā masa, neatrodot izeju uz leju, sablīvējas un sāk spiesties atpakaļ – uz augšu pa stāvvadu, līdz atrod pirmās izplūdes atveres – pirmo stāvu iedzīvotāju vannu, klozetpodu un izlietni.

– Vai apsaimniekotājs meklē vainīgo kanalizācijas nodambēšanā?

– To izdarīt nav iespējams, jo vienu stāvvadu piecstāvu mājā izmanto pieci dzīvokļi. Vēlos iedzīvotājiem atgādināt, ka kopējā kanalizācijas vada aizdambēšanās ir ļoti sarežģīta problēma un nospirstojuma likvidācija var prasīt daudz laika un ne mazums naudas. Tādēļ, lūdzu, nemetiet klozetā vai izlietnē visu, kas pagadās.

Atminos gadījumu, kad mūsu meistari atvēra kanalizācijas vadu un tur atrada televizora pulti, rotaļu lācēnu, briļļu futrāli un veselu plastmasas maisiņu ar higiēnas priekšmetiem, arī virtuves dvieļi kanalizācijā ir ierasta lieta. Ja runājam par dīvainībām, tad tā noteikti ir Jaungada egļīte vai visbiedējošākais atradums – beigts kaķēns, abi arī kanalizācijas sistēmā. Meistari šos priekšmetus izceļ, bet par remontu samaksā visi mājās iedzīvotāji no kopējiem uzkrā-

juma līdzekļiem. Tātad, ar paviršu vai nesaprātīgu attieksmi pret mājas komunikācijām iedzīvotāji sev rada izdevumus.

Reaģēšanas laiks – 30 minūtes

– Cik ātri Rīgas namu pārvaldnieka remontbrigāde ierodas avārijas vietā?

– Uz steidzamiem izsaukumiem mums jāreaģē 30 minūšu laikā. Darba laikā uz negadījuma vietu brauc uzņēmuma meistari, naktī – avārijas dienesta brigāde. Jebkurā gadījumā iedzīvotājiem par avāriju jāziņo, zvanot pa bezmaksas tālruni **80009090**.

– Ar ko avārijas dienesta pakalpojums atšķiras no apsaimniekošanas uzņēmuma meistar darba?

– Avārijas dienesta primārais uzdevums: lokalizēt noplūdi – noslēgt ūdens padevi un iespēju robežās veikt komunikāciju remontu. Ja caurulēm nepieciešams nopietns remonts vai avārijas dienests nespēj tās iztīrīt, tad iedzīvotājiem nekā cits neatliek, kā gaidīt remontbrigādi, kas ieradīsies darba laikā.

– Vai tas nozīmē, ka, avārijai notiekot piektdienas naktī, māja bez ūdens var palikt līdz pirmdienai?

– Sliktākajā gadījumā – tā var būt.

Krāna remonts – par atsevišķu samaksu

– Kādos gadījumos dzīvokļa īpašniekam ir jāapmaksā avārijas brigādes vai apsaimniekošanas uzņēmuma meistar darbs?

– Ja avārija notikusi koplietošanas komunikācijās (robeža ir noslēgventilis aiz individuālā ūdens skaitītāja), tad darbi tiks apmaksāti no mājas kopējiem līdzekļiem. Taču, ja dzīvoklī caurule sāk tecēt aiz ūdens skaitītāja, tek krāns vai klozetpods, tad īpašniekam tas jāapmaksā pašam vai arī jāpieaicina sev zināms santehniķis.

– Cik ātri apsaimniekošanas uzņēmuma meistaram jāveic remonts dzīvoklī, ja īpašnieks to apņēmis segt no saviem līdzekļiem?

– Nākamās darbdienas laikā.

– Vai iespējami gadījumi, kad apsaimniekošanas uzņēmuma meistars atsakās veikt maksas pakalpojumu?

– Santehniķis noteikti pārbaudīs, kāds darbs dzīvokļa īpašniekam nepieciešams, pēc tam vienosies par darbu izpildes laiku. Mūsu meistari tik tiešām neveic visus sarežģītus santehnikas darbus, turklāt ne vienmēr visas nepieciešamās detaļas ir viņu rīcībā. Tad viņš var ieteikt labāku risinājumu – izvēlēties citu meistar.

Ja gadās situācija, ka meistars brauc veikt nolīgto maksas pakalpojumu, bet tajā pašā laikā saņem izsaukumu uz avāriju, viņam ir pienākums vispirms doties uz avārijas vietu.

Cik maksā noliešanu fiksējoša akta noformēšana?

– Kas jādara cilvēkam, kurš konstatē, ka dzīvoklis nolietis?

– Pēc avārijas likvidācijas viņš var saņemt aktu, kurā konstatēts fakts un uzrādīti noliešanas cēloņi. Svarīgi ir zināt, kādam mērķim akts tiek noformēts. Ja to pieprasa apdrošināšanas kompānija, mēs veicam dzīvokļa apsekošanu un aktu sagatavojam par samaksu. Tāpat ir svarīgi, kur notikusi avārija. Ja pie vainas ir koplietošanas cauruļu plūsums, akts tiks sagatavots bez maksas. Taču, ja augšējā stāva kaimiņš būs apgāzis vannu, tad cietušajam par aktu nāksies maksāt.

– Cik maksā akta sagatavošana?

– Vienotā maksa ir 10,54 eiro.

– Cik ātri apsaimniekotājam ir jāveic noplūdinātā dzīvokļa apsekošana?

– Divu darbdieņu laikā speciālisti sazinās ar cietušo īpašnieku un vienojas par tikšanās iespēju. Maksimālais apsekošanas termiņš – piecas darbdienas pēc avārijas. Tas ir laiks, kurā mēs bez problēmām varam konstatēt visas saliešanas sekas.

Sāk tecēt stāvvads starp stāviem...

– Jautājumu uzdod lasītāja: ko darīt, ja stāvvads sācis tecēt starp stāviem?

– Tādā gadījumā mūsu remontdarbu brigāde saskaņo darbu veikšanu ar abu

stāvu dzīvokļu īpašniekiem, jo nepieciešams izkalt pārsegumu, lai nomainītu bojātās caurules posmu.

– Ko darīt, ja dzīvokļa īpašnieks meistarū sūta prom: kaliet griestus pie kaimiņa, bet manu grīdu atstājiet mierā (un otrādi)?

– Diemžēl tas neiet cauri, jo šie nav vienkārši remontdarbi, tādēļ svarīgi izlauzt grīdu vienā dzīvoklī, bet griestus – otrā. Tikai no augšas vai tikai no apakšas mēs plūsumu novērst nevaram.

– Kas pēc tam labos pārsegumu?

– Protams, ka mūsu meistari, jo starpstāvu pārsegumi ir mājas koplietošanas daļas.

Vēsturiskajām mājām pilnībā jāmaina caurules

– Kuras kļūdas var visdārgāk atspēlēt?

– Ikviena patvaļīga pārbūve var novest pie nelaiemes. Piemēram, daudzos Rīgas centra namos vēsturiski nebija tualetes, kur nu vēl vannas istabas. Kanalizācijas cauruļu diametrs tur ir tikai 50 mm.

Kas notiek tagad? Jaunie dzīvokļu īpašnieki vēlas dzīvot apartamentos, kas atbilstu izpratnei par dzīvi pilsētas centrā – ar tualeti, vannas istabu, veļas un trauku mazgājamo mašīnu. Visas šīs ierīces tiek pievienotas stāvvadam, kura diametrs ir 5 centimetri, un problēmas sākas momentā.

– Kā rīkoties cilvēkiem, kuri arī vecajās mājās grib dzīvot ar ērtībām?

– Viņiem ir jāsausa dzīvokļu īpašnieku kopsapulce un jāpieņem lēmums par mājas kanalizācijas sistēmas pārbūvi. Apsaimniekotājs palīdzēs saskaņot iecerēto remontu, sakrāt naudu un uzstādīs jaunas caurules.

Pārbaudiet ventilus!

– Vai apsaimniekotājs atbild par cauruļu tehnisko stāvokli līdz ventilim, kas atrodas aiz dzīvokļa individuālā ūdens skaitītāja?

– Likums noteic, ka komunikācijas līdz stāvvadam, kā arī pats stāvvads ir mājas kopīpašuma sastāvā, par kuru tehnisko stāvokli atbild mājas pārvaldnieks. Viss pārējais, arī dzīvoklī esošie karstā un aukstā ūdens ventīļi, ir dzīvokļa īpašnieka atbildības teritorija.

– Kam jāmaina šie ventīļi, ja radusies noplūde?

– Rīgā ventīļus maina apsaimniekotājs, turklāt to dara bez maksas. Aicinu dzīvokļu īpašniekus pārbaudīt, kā viņu dzīvokļos darbojas pirms ūdens skaitītājiem uzstādītie ventīļi – profilakses nolūkos krānus izkustināt kaut vai reizi gadā. Pretējā gadījumā, ja būs avārija, ar salauztu ventīli nespēsiet noslēgt ūdens padevi savā dzīvoklī. **K**

KAS TAS IR – MĀJAS

Iedzīvotājiem ir tiesības ievēlēt savu pilnvaroto personu un kontrolēt tās lēmumus! Aplūkojam pašas strīdīgākās situācijas

Liene VARGA

Daudzu Rīgas māju iedzīvotāji ievēl pilnvaroto personu vai pat veselu mājas padomi, tā viņi var sekmīgāk sadarboties ar nama pārvaldītāju un apsaimniekotāju. Bet, tā kā mājas vecāko darbība ir kas gluži jauns, cilvēkiem rodas ne mazums jautājumu: vai mājas vecākais viņus neapkrāps, kādas ir šīs personas pilnvaras, vai tā nepieņems mājai neizdevīgus lēmumus, kā kontrolēt šā cilvēka darbu?

Rīgā ir daudz sekmīgi strādājošu māju vecāko, taču ne jau visur vecākajiem uzreiz izdodas veiksmīgi sadarboties ar mājas iemītniekiem, jo cilvēki baidās tikt pievilti. Lūk, ko pastāstīja mūsu lasītāja Ludmila:

„Mūsu mājā Kurzemes prospektā notiek kaut kas dīvains. Viens kaimiņš ļoti vēlējas kļūt par mājas vecāko. Viņš sāka apstaigāt dzīvokļus, bet daudzi iedzīvotāji atteicās parakstīt balsošanas protokolu par mājas vecākā pilnvaru piešķiršanu šim cilvēkam. Tomēr pēc tam viņš pasludināja sevi par mājas vecāko un pat reģistrēja dzīvokļu īpašnieku biedrību, kurā bez viņa ir vēl divi vai trīs dzīvokļu īpašnieki.

Es kopā ar dažiem kaimiņiem gribēju aprunāties ar šo cilvēku, taču mums neizdevās ne viņu sastapt, ne dabūt viņa tālruna numuru. Drīz vien iedzīvotāji, kuriem bija iebildumi pret pašpasludināto pilnvarnieku, uzzināja, ka viņš atkal staigā jūt pa māju un vācot parakstus par remontu. Viņš atnāca arī pie manis, un es apjukumā parakstīju aptaujas lapu, jo mājā patiesi jau sen nav veikti nekādi remonta darbi.

Pēc tam mēs ar kaimiņiem attapāmies un sapatām, ka būtu jāredz kaut kādi dokumenti. Uzskatu, ka mājas vecākajam vajadzētu mums parādīt vismaz aptuvenu remonta tāmi un atklāt, kas veiks darbus: vai tas būs pašvaldības namu apsaimniekošanas uzņēmums vai arī kāda pašu iedzīvotāju izraudzīta firma. Diemžēl neko ne redzēt, ne uzzināt nav izdevies, mājas vecākais kāpņu telpās izlicis tikai balsošanas rezultātus. Mēs nekādi nevaram panākt tikšanos ar viņu.

Personiski mani visvairāk uztrauc tas, ka šis cilvēks, apejot lielāko daļu mājas iedzīvotāju, ir izveidojis dzīvokļu īpašnieku biedrību. Var taču gadīties, ka biedrības vārdā viņš pārņem mājas pārvaldīšanas tiesības un pats sāk to apsaimniekot. Kļīst baumas, ka viņš jau esot apsaimniekojis kaut kādas mājas, taču izputējis. Baidos, ka mans paraksts var tikt izmantots pavisam citā nolūkā, ne tajā, ko pasludināja apšaubāmais vecākais. Piemēram, ka ar minēto aptaujas lapu viņam izdodas pārņemt mājas pārvaldīšanu vai saņemt kredītu. Namu pārvalde mums palīdzēt nevar. Pat nevaru iedomāties, kur vēl varētu iet un klāstīt savas bažas.

Pievienoju mūsu mājas iemītnieku jautājumus. Lūdzu, publicējiet atbildes avīzē, jo līdzīgā situācijā taču var nokļūt jebkura māja!”

Atbildes uz mūsu lasītājas atsūtītajiem jautājumiem palīdzēja sagatavot Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta speciālisti.

Kas un kā ievēl mājas vecāko? Kāds dokuments apstiprina viņa pilnvaras?

Cilvēki bieži jauc tādus jēdzienus kā mājas vecākais, pilnvarotā persona un pārvaldnieks, tāpēc vispirms būs lietderīgi paskaidrot, ko nozīmē katrs no šiem terminiem. Mājas vecākā statuss Latvijas likumdošanā nav noteikts. Šim cilvēkam nav obligāti nepieciešama speciāla izglītība, vecāko vienkārši ievēl dzīvokļu īpašnieku kopība, lai viņš pildītu vidējā funkcijas starp mājas iedzīvotājiem un pārvaldnieku. Pārveļēt mājas vecāko var tādā pašā veidā kā ievēlēt.

Savukārt pārvaldnieks ir pilngadīga un rīcībspējīga fiziskā vai juridiskā persona, kas uz pārvaldīšanas līguma pamata veic dzīvojamās mājas īpašnieka uzdotās pārvaldīšanas darbības. Šīs personas juridisko statusu nosaka *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums*.

Lasītāja jautā, vai jebkurš dzīvokļa īpašnieks var pārņemt mājas pārvaldīšanu. Atbilde: nē, nevar, ja vien viņam nav piešķirtas attiecīgas pilnvaras. Tikai dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē vai rakstiskas aptaujas veidā var pieņemt kopīgu lēmumu par to, kam uzticēt pārstāvēt savas mājas intereses. Par tādu pārstāvi var kļūt juridiska vai fiziska persona, kurai piešķirtās pilnvaras aprakstītas un nostiprinātas līgumā. Lai pieņemtu tādu lēmumu, „par” jānobalso dzīvokļu īpašniekiem, kas pārstāv 50 + vienu procentu mājā esošo dzīvokļu īpašumu.

Kas attiecas uz vienkārša starpnieka (mājas vecākā) ievēlēšanu komunikācijai ar namu pārvaldi, pašvaldības SIA *Rīgas namu pārvaldnieks* ir ar mieru sadarboties ar personu, par kuru balsojuši īpašnieki, kas pārstāv 2/3 no mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

Lai ievēlētu personu, kas, pamatojoties uz pilnvarojuma līgumu, pārņem no pašvaldības mājas pārvaldīšanas tiesības, pietiek ar vienkāršu balsu vairākumu.

Mūsu mājā par vecāko ir balsojuši tikai daži kaimiņi, kas šo cilvēku atbalsta, pārējo viedokli neviens nav vaicājis. Vai tas ir pareizi?

Kā jau bija teikts, lai ievēlētu tā dēvēto mājas vecāko, nepieciešams, lai par viņu balsotu dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv divas trešdaļas dzīvojamajā mājā esošo dzīvokļu īpašumu.

Saskaņā ar *Dzīvokļa īpašuma likuma* 19. un 20. pantu lēmumu dzīvokļu īpašnieku kopība var pie-

ņemt vai nu kopsapulcē, vai arī rakstiskas aptaujas veidā. Abos gadījumos par pieņemamo lēmumu jābūt informētiem VISIEM dzīvokļu īpašniekiem. Ja mājā tiek sasaukta kopsapulce, ne vēlāk kā nedēļu pirms tās rakstveidā vai citā dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā uz to uzaicināms katrs dzīvokļa īpašnieks. Kopsapulcē ir lemttiesīga, ja tajā piedalās dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem. Ja mājā tiek rīkota aptauja, tās organizētājiem katram dzīvokļa īpašniekam jānosūta lēmuma projekts par izlemjamo jautājumu, dodot divas nedēļas laika atbildes apdomāšanai. Ja dzīvokļa īpašnieks noteiktajā termiņā nav sniedzis rakstveida atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis pret lēmuma pieņemšanu. Lēmuma pieņemšanu, vienkārši apstaigājot dzīvokļus ar aptaujas lapu, likums nepieļauj.

Vai dzīvokļu īpašnieki, kas nav piedalījušies mājas vecākā izraudzīšanā vai attapušies mazliet vēlāk, var apstrīdēt mājas vecākā statusu un pilnvaras? Kā to izdarīt?

Vispirms vajag pārliecināties, ka attiecīgā persona patiešām saņēmusi pilnvaras. Šis cilvēks var uzdoties par mājas vecāko, bet faktiski tāds nebūt, ja par viņu nav nobalsojušas 2/3 dzīvokļu īpašnieku. Ar kopsapulces protokolu var iepazīties pie pārvaldnieka.

Ja cilvēks tomēr ir atzīts par mājas vecāko, kaimiņi viņa pilnvaras var apstrīdēt, sasaucot jaunu kopsapulci vai veicot rakstisku aptauju.

Kādi dokumenti vajadzīgi iedzīvotāju pilnvarotam pārstāvim, lai pārņemtu mājas pārvaldīšanu? Kas pārbauda šo dokumentu esamību un pareizību un pieņem lēmumu par mājas nodošanu?

Kā jau minēts, vienkāršs mājas vecākais, kam īpašnieki nav piešķirusi īpašas pilnvaras, māju nekādā veidā pārņemt nevar. Ja dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem attiecīgu lēmumu, pašvaldība mājas pārvaldīšanas tiesības var nodot vai nu dzīvokļu īpašnieku biedrībai, vai arī ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Šajā gadījumā „par” jānobalso īpašniekiem, kas pārstāv vairāk nekā pusi no mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

Konsultācijas mājas pārņemšanas jautājumos un metodisko palīdzību dokumentu sagatavošanā sniedz Rīgas domes Mājokļu un vides departaments Rīgā, Brīvības ielā 49/53 (5. stāvs, 512. kabinets).

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību nodošana (no pašvaldības – dzīvokļu īpašniekiem) notiek trijos posmos.

■ Dzīvokļu īpašnieki pieņem lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu un šim nolūkam izveido dzīvokļu īpašnieku biedrību vai ar savstarpēju līgumu pilnvaro kādu personu (fizisku vai juridisku) veikt šo tiesību pārņemšanu, abos gadījumos parakstot savstarpēju dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu, kurā noteiktas pārvaldnieka un dzīvokļu īpašnieku tiesības un pienākumi. Lēmumu var apstrīdēt tiesā, kura to var atzīt par nelegitīmu. Tas notiek gadījumos, kad lēmums



VECĀKAIS?



■ Īpašuma departaments un dzīvokļu īpašnieku pārstāvis paraksta mājas nodošanas-pieņemšanas aktu un līgumu par dzīvojamās mājas neprivatizētās daļas pārvaldīšanu (ja ir neprivatizēti dzīvokļi), un pēc tam kopīpašuma pārvaldīšanas tiesības pārņem dzīvokļu īpašnieku kopība. Ne vēlāk kā mēnesi pēc mājas pārņemšanas pašvaldības namu pārvaldnieks nodod īpašnieku biedrībai vai mājas pilnvarotajai personai visus ar mājas pārvaldīšanu saistītos dokumentus, tiesības un pienākumus, kā arī neizlietotos līdzekļus un mantu.

Jāatceras, ka, pārņemot mājas pārvaldīšanas tiesības, dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības noslēgt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu ar iepriekšējo pārvaldnieku, bet viņi iegūst plašākas pilnvaras kontrolēt mājas līdzekļus, uzdot namu pārvaldei dažādus darbus, izraudzīties remontdarbu veicējus.

Rīgas domes Īpašuma departaments ir struktūra, kas pieņem dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesību pārņemšanas pieteikumus un pārbauda īpašnieku kopības lēmumu likumību, kā arī sniedz konsultācijas īpašniekiem visos mājas pārņemšanas posmos.

Kā mēs varam apstrīdēt mājas nodošanu, ja uzskatām, ka mūsu paraksti iegūti ar viltu, iedodot parakstīt pavisam citu dokumentu?

Parakstot jebkuru lēmumu, dzīvokļu īpašniekiem jāpārliecinās, ka aptaujas lapā tiešām rakstīts attiecīgā lēmuma teksts (nekādā gadījumā nedrīkst parakstīties uz lapas, kur ir vieta tikai parakstiem, jo to patiešām var pievienot pavisam cita lēmuma projektam).

Ja dzīvokļa īpašnieks uzskata, ka viņa paraksts ir viltots, viņam jāvērsas policijā.

Vai gadījumā, ja rodas aizdomas par iespējamu krāpniecību, mēs varam jau laikus vērsties Rīgas domē, lai mūsu māju nenodotu attiecīgajai dzīvokļu īpašnieku biedrībai? Kas šai nolūkā vajadzīgs?

Ja protests tiks iesniegts konkrētās mājas dzīvokļu īpašnieku vairākuma vārdā, Rīgas domes Mājokļu un vides departaments kopīgi ar Īpašuma departamentu izvērtēs situāciju un apstādinās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanas procesu.

Vai Rīgas domei ir pienākums darīt zināmu mājas iedzīvotājiem, ka dzīvokļu īpašnieku biedrība vai mājas vecākais ir vērsies Mājokļu un vides departamentā, lai pārņemtu māju?

Atgriezīsimies pie tā, par ko jau runājām: Rīgas domes iestādes NEKAD nenodos mājas pārvaldīšanas tiesības vienkāršam mājas vecākajam. Toties māja tiks nodota dzīvokļu īpašnieku biedrībai (kooperatīvajai sabiedrībai) vai mājas pilnvarotajai personai, ja par to būs balsojusi vairāk nekā puse dzīvokļu īpašnieku.

Rīgas domei nav pienākums ziņot mājas īpašniekiem, ka viņu pilnvarotā persona ir pieprasījusi tai nodot mājas pārvaldīšanas tiesības. Mājokļu un vides departaments tikai izvērtē dokumentu atbilstību normatīvo aktu prasībām.

Vai mums būs ļauts dibināt otru dzīvokļu īpašnieku biedrību, lai īpašnieku vārdā godīgi pārvaldītu māju, vai arī pārvaldīšanas tiesības uz visiem laikiem tiks nodotas pirmajai mājā nodibinātajai biedrībai?

Mājā citu pēc citas var dibināt neskaitāmas īpašnieku biedrības, bet māju pārvaldīt varēs tikai tā biedrība, kuru tam būs pilnvarojusi paši dzīvokļu īpašnieki. Ja māju pārvalda biedrība, kurā apvienojies vairākums dzīvokļu īpašnieku, nav jēgas dibināt jaunu. Daudz prātīgāk būs biedrības biedriem ievēlēt jaunu priekšsēdētāju vai valdi.

Ja māju pārvalda juridiska persona, kas nav īpašnieku biedrība, vai ar biedrības darbību neapmierinātie dzīvokļu īpašnieki kaut kāda iemesla dēļ nevar pārvēlēt valdi, īpašnieki vispārējā balsošanā var izvēlēties citu pārvaldnieku.

Vai vispār var tikt reģistrēta dzīvokļu īpašnieku biedrība, kurā apvienojušies tikai divi trīs cilvēki?

Dzīvokļa īpašuma likumā nav norādīts, cik dzīvokļu īpašniekiem jābūt īpašnieku biedrībā. Toties *Biedrību un nodibinājumu likumā* teikts, ka biedrības dibināšanai pietiek ar diviem cilvēkiem. Bet tādai biedrībai tiesības pārņemt no pašvaldības mājas pārvaldīšanu ir tikai tad, ja par šādu lēmumu balsojuši īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā

50 procentus no attiecīgajā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

Ko nozīmē pats īpašnieku biedrības izveides fakts? Vai tā pret mūsu gribu var pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku intereses un, ja var, tad kādās sfērās?

Pats biedrības izveides fakts nozīmē tikai to, ka dzīvokļu īpašnieki ir izpildījuši likuma *Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju un Dzīvokļa īpašuma likuma* prasības. Taču, lai pārņemtu mājas pārvaldīšanas tiesības, biedrībai nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums, kas tieši šai biedrībai ir tiesības pārvaldīt māju. Tāpat kā pilnvarotās personas gadījumā, arī par pilnvaru piešķiršanu biedrībai jābalso dzīvokļu īpašniekiem, kas pārstāv dzīvokļu īpašumu vienkāršu vairākumu.

Jāatceras, ka pareizi pieņemts īpašnieku lēmums ir saistošs arī tiem īpašniekiem, kuri balsojuši pret vai atturējušies.

Vai dzīvokļu īpašnieku biedrība vai mājas vecākais, pat ja par to balsojis 51 procents dzīvokļu īpašnieku, var mājas vārdā pārņemt bankā kredītu?

Dzīvokļu īpašnieku biedrībai par kredītu jāpieņem atsevišķs lēmums, tālākais ir bankas ziņā. (Redakcijas vārdā piebildīsim, ka bankas sākušas visai piesardzīgi piešķirt kredītus un parasti pieprasa, lai par aizņēmumu būtu nobalsojuši vismaz 75 procenti dzīvokļu īpašnieku.)

Kas notiks, ja iepriekšējā dienā lielākā daļa iedzīvotāju ir pieņēmuši lēmumu par remontu mājā, bet nākamajā vairākums atkal ir nobalsojis pret? Kuru no lēmumiem pārvaldniekam vajadzētu ņemt vērā?

Ja vairākums dzīvokļu īpašnieku balso par iepriekš pieņemtā lēmuma atcelšanu, par to jāinformē pārvaldnieks, nododot viņam no jauna sasauktās kopsapulces vai balsošanas protokolu. Ja iedzīvotāji ātri mainījuši lēmumu, remonts, protams, netiks sākts. Bet pašvaldības SIA *Rīgas namu pārvaldnieks* katru tādu gadījumu izvērtē atsevišķi. Ja starp atšķirīgo lēmumu pieņemšanu pagājis ilgāks laiks, iespējams, ka uzņēmums jau noslēdzis līgumu par darbu izpildi un tie jau sākti. Tādā gadījumā atcelt remontu nav iespējams. **K**

pieņemts, pārkāpjot *Dzīvokļa īpašuma likuma* normas. Prasību var iesniegt triju mēnešu laikā kopš brīža, kad attiecīgais dzīvokļa īpašnieks uzzinājis vai viņam vajadzēja uzzināt par īpašnieku kopsapulces lēmumu, bet ne vēlāk kā gadu pēc lēmuma pieņemšanas.

■ Īpašuma departaments pēc visu nepieciešamo dokumentu saņemšanas gatavo Rīgas domes priekšsēdētāja lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu dzīvokļu īpašniekiem un sagatavo parakstīšanai mājas nodošanas-pieņemšanas aktu.

KO SAKA LIKUMS

■ Kopsapulces sasaukšanas kārtība aprakstīta divos likumos. Pārņemot no pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, jāievēro likuma *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju* normas (51. un 51.¹ pants), kā arī *Dzīvokļa īpašuma likuma* prasības. Savukārt visi pārējie kopīgie lēmumi mājā tiek pieņemti tikai *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteiktajā kārtībā.

■ *Dzīvokļa īpašuma likuma* 19. pants nosaka dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanas un norises kārtību. Piemēram, uzaicinājums uz kopsapulci ne vēlāk kā nedēļu pirms tās jānosūta vai pret parakstu jānodod katram dzīvokļa īpašniekam. Uzaicinājumu īpašniekiem var nodot arī citā veidā, piemēram, nosūtīt pa e-pastu, bet

par šādu kārtību iepriekš jānobalso dzīvokļu īpašnieku kopībai. Uzaicinājumā jānorāda kopsapulces norises vieta, laiks un darba kārtība.

■ *Dzīvokļa īpašuma likuma* 16. pants noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja „par” balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

■ Saskaņā ar *Dzīvokļa īpašuma likuma* 20. pantu dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieņemt lēmumus, nesaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, – aptaujas veidā, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav noteikusi, ka attiecīgais jautājums izlemjams tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

■ Dzīvokļu īpašnieku biedrību mājā var nodibināt arī jebkuri divi īpašnieki, bet tā būs tikai sabiedriska organizācija bez tiesībām pārstāvēt māju. Tādas tiesības biedrībai var dot tikai dzīvokļu īpašnieku kopība, ja par to balso dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem. Dzīvokļu īpašnieku kopībai arī jānoslēdz ar biedrību mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums, un arī par to jānobalso īpašniekiem, kas pārstāv vairāk nekā pusi no mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

■ Normatīvajos aktos nav tāda jēdziena kā mājas vecākais, bet pašvaldības SIA *Rīgas namu pārvaldnieks* ir ar mieru sadarboties ar personu, par kuru balsojušas ne mazāk kā 2/3 dzīvokļu īpašnieku.

VAI ĪPAŠNIEKU DRĪKST IZLIKST NO PRIVATIZĒTA DZĪVOKĻA?

Piedzenot parādus, izņēmumu nav – attieksme ir vienādi bargā kā pret ģimenēm ar nepilngadīgiem bērniem, tā arī pret pensionāriem un invalīdiem



„Mēs dzīvojam privatizētā dzīvoklī, bet, kad pirms diviem gadiem zaudēju darbu, kļuva par komunālo maksājumu parādnieku. Parāda summa kopumā nebija tik liela – tikai 2000 eiro, arī mana dzīvokļa novērtējums ir tikai 3500 eiro. Taču šobrīd lieta ir nonākusi līdz zvērinātam tiesu izpildītājam, kurš jau ir paziņojis par dzīvokļa pārdošanu izsolē. Tā vienkārši... Bet es vēl līdz šim nevaru saprast, kā cilvēku var izlikt no viņa privātīpašuma, kurā tas ieguldījis tik daudz darba un naudas? Roberts”

Liene VARGA

Diemžēl šādos sevi mierinošos maldos dzīvo liela daļa Latvijas iedzīvotāju, viņi ir pārliecināti, ka saimnieku no privatizēta dzīvokļa izlikt nedrīkst. Citi uzskata, ka par parādiem aiz paša dzīvokļa durvīm nenonāks ģimene, ja tajā aug mazgadīgi bērni, kā arī saudzīgāk izrīkosies ar pensionāriem vai invalīdiem. Īstenība ir vienkārša un skarba: nevienā likumā nav paredzēti izņēmumi atsevišķām parādnieku grupām. Likums pasaka tieši un skaidri – par komunālajiem pakalpojumiem ir jāmaksā, bet, ja cilvēks ir kļuvis par parādnieku, jārēķinās, ka var zaudēt arī dzīvokli.

Par to, kāda ir Latvijā pastāvošā kārtība parādnieku aizsardzībai, stāsta mūsu konsultants – jurists **Aleksandrs Aleksejko**.

– **Par ko cilvēku drīkst izlikt no SOCIĀLĀ dzīvokļa?**

– Par to, ka viņš nemaksā īri vai ir parādā par komunālajiem maksājumiem vairāk nekā trīs mēnešus (likuma *Par dzīvojamā telpu īri* 28.² pants). Izlikšana var notikt labprātīgi vai ar tiesas spriedumu. Pret cilvēka gribu un bez tiesas sprieduma viņu no dzīvokļa izlikt nedrīkst.

– **Par ko cilvēku drīkst izlikt no neprivatizēta PAŠVALDĪBAS dzīvokļa?**

– Atbilde tā pati, kas iepriekš, – cilvēks nemaksā īri un neapmaksā komunālos maksājumus trīs mēnešus pēc kārtas.

Par parādiem, sacīsim, citiem cilvēkiem, kreditoriem, telekomunikāciju uzņēmumiem u.tml. no pašvaldības dzīvokļiem neizliet. Sociālie vai pašvaldības dzīvokļi nav parādnieka ĪPAŠUMS un nevar kalpot par naudas atgūšanas avotu.

– **Par ko cilvēku drīkst izlikt no viņa PRIVĀTĪPAŠUMA?**

– Dzīvokļa īpašnieku var izlikt, ja viņam ir uzkrājušās neizpildītas parādsaistības (ne tikai pret apsaimniekošanas uzņēmumu), tiesa ir pieņēmusi lēmumu par parāda piedziņu, bet tiesu izpildītājs neredz iespēju vērst piedziņu uz kādu citu cilvēkam piederošu mantu kā vien uz viņa nekustamo īpašumu – dzīvokli (*Civilprocesa likuma* 570. pants: Piedziņas vērsšana uz parādnieka nekustamo īpašumu pieļaujama, ja, piemērojot citus piespiedu izpildes līdzekļus, piedzinēja prasījumu saprātīgā termiņā nav iespējams apmierināt). Iesākumā tiesu izpildītājam ir jācenšas parādus piedzīt, vērsot prasību uz parādnieka darba algu, norakstot naudas līdzekļus no viņa konta, pārdojot parādniekam piederošus vērtspapirus, automašīnas un citus kustamos līdzekļus. Ja parādniekam nekas no iepriekš uzskaitītā nepieder, tad atliek vienīgi parādnieka nekustamā mantā – dzīvoklis. Tātad tiesu izpildītājs tikai izpilda likumā noteikto.

– **Vai parādnieku drīkst izlikt no dzīvokļa (vienalga, sociālā, pašvaldības vai privātā), ja ģimenē aug bērni, kuri vēl nav sasnieguši pilngadību?**

– Protams, drīkst. Taču šādā situācijā ir jāievēro svarīga nianse: ģimenei ar nepilngadīgiem bērniem pēc izlikšanas jāierāda cita

dzīvojamā platība. Ja kreditors sniedz prasību tiesā par parāda piedziņu, zinot, ka parādnieka ģimenē ir nepilngadīgi bērni, tad viņam tas jā dara zināms tiesai. Savukārt tiesai, pieņemot šādu prasības pieteikumu, trīs dienu laikā jāinformē bāriņtiesa, ka viņu tiesvedībā nonākusi lieta, kuras gaitā iespējama nepilngadīgu personu izlikšana no dzīvokļa. Bāriņtiesas pienākums ir šos faktus darīt zināmus vietējai pašvaldībai, kuras teritorijā atrodas konkrētā bāriņtiesa. Turklāt otrreizējs paziņojums bāriņtiesai tiek nosūtīts pēc tam, kad tiesa jau ir PIENĒMUSI LĒMUMU par nepilngadīga bērna izlikšanu no mājokļa. Bāriņtiesas pienākums ir uzraudzīt, lai ģimenei jau pirms izlikšanas būtu piedāvāta cita dzīvojamā platība. Secinājums ir viens – ģimenei ar nepilngadīgiem bērniem no dzīvokļa izlikt drīkst, bet tai ir jāierāda cita dzīvojamā platība.

– **Ko darīt gadījumā, ja parāda piedzinējs savā prasības pieteikumā tiesu nav informējis par faktu, ka ģimenē ir nepilngadīgie? Kā tad ģimenei saņemt pašvaldības dzīvokli?**

– Tādā gadījumā parādniekam PATSTĀVĪGI jāinformē tiesa par nepilngadīgajiem ģimenes locekļiem. To var izdarīt vienlaicīgi ar paskaidrojumu iesniegšanu saņemtajam prasības pieteikumam. Gadījumā, ja tiesa jau ir pieņēmusi lēmumu par izlikšanu, tad atbildētājam pēc pirmā uzaicinājuma labprātīgi atbrīvot dzīvojamās telpas ir tiesības lūgt tiesu atlikt (pagarināt) sprieduma izpildes termiņu. Pamatojums – dzīvoklī dzīvo pilngadību nesasnējušas personas.

– **Kurā brīdī ģimenei ar mazgadīgiem bērniem tiek piedāvāts dzīvoklis? Vai tad, kad stājies spēkā tiesas lēmums par izlikšanu, vai tad, kad izlikšanas fakts jau noticis?**

– Saskaņā ar likuma *Par dzīvojamā telpu īri* 28.² pantu attiecīgā pašvaldība triju mēnešu laikā pēc tam, kad ir stājies spēkā tiesas spriedums par īrnieka izlikšanu no dzīvojamās telpas, ierāda īrniekam citu dzīvošanai derīgu dzīvojamā telpu.

Svarīgs moments, ko nedrīkst aizmirst: parādniekam, saņemot prasības pieteikumu par izlikšanu no dzīvokļa, kurā NAV uzrādīti viņa apgādībā esošie nepilngadīgie ģimenes locekļi, pašam ir jāinformē tiesa par savu mantisko stāvokli un sociālo statusu.

Tas pats ir jāizdara maznodrošinātiem pensionāriem un invalīdiem, kuriem veselības stāvokļa dēļ ir liegta iespēja strādāt.

Ģimenēm-parādniecēm, kurās nav mazgadīgo ģimenes locekļu, bet kurām ir tiesības uz sociālo dzīvokli, arī ir tiesības lūgt tiesu atlikt (pagarināt) sprieduma izpildes termiņu līdz brīdim, kad būs pienākusi ģimenes kārta rindā uz sociālo dzīvokli. Taču, tā kā labi zināms, cik garas ir šīs rindas, jāsaprot, ka tiesa var nepieņemt tik garu termiņa pagarinājumu. Visticamāk, termiņš tiks pagarināts parādniekam pašvaldības dzīvoklī, nevis privātā dzīvokļa īpašniekam.

– **Vai drīkst no dzīvokļa izlikt parādnieku, ja viņš saņem vecuma vai izdienas pensiju?**

– Protams! Taču, ja cilvēka ienākumi ir zemi un pensionāra materiālais stāvoklis nepārsniedz attiecīgās pašvaldības domes noteikto līmeni, viņam ir tiesības iestāties rindā uz pašvaldības dzīvokļa saņemšanu. Pats par sevi statuss „pensionārs” nedod nekādas tiesības uz sociālo dzīvokļa saņemšanu. Uzreiz pēc izlikšanas pašvaldībai nav pienākums pensionāriem ierādīt dzīvojamā platību.



Jāpievērš uzmanība vēl šādai niansei: ja pensionārs ir uzņemts dzīvokļa rindā, tad viņam ir tiesības lūgt tiesu pagarināt sprieduma izpildes termiņu uz laiku, līdz nebūs saņemts pašvaldības dzīvoklis. Parasti tiesa sprieduma izpildi atliek uz vienu gadu, taču var gadīties, ka termiņš tiek pagarināts vēl uz 12 mēnešiem. Lai to panāktu, parādniekam vienu mēnesi pirms pirmā termiņa beigām ir tiesai jāuzraksta lūgums par vēl vienu izlikšanas termiņa pagarināšanu.

– **Vai no dzīvokļa drīkst izlikt parādnieku, kurš ir pirmās, otrās vai trešās grupas invalīds?**

– Ja parādnieks jāizliet no sociālā vai pašvaldības dzīvokļa, tad tiesas spriedums par nomnieka izlikšanu tiek atlikt līdz brīdim, kad viņam tiek ierādīta cita dzīvošanai derīga dzīvojamā telpa (likuma *Par dzīvojamā telpu īri* 36.³ pants). No privāta dzīvokļa pirmās, otrās vai trešās grupas invalīdu izlikt ir atļauts. Taču, ja šī persona ir stājušies rindā uz pašvaldības dzīvokļa saņemšanu, tad viņai vienlaicīgi ir tiesības lūgt tiesu pagarināt sprieduma izpildes termiņu.

– **Kāds dzīvoklis ir jāierāda bijušajiem parādniekiem, kuri ir zaudējuši savu iepriekšējo dzīvesvietu?**

– Vispirms tas ir atkarīgs no pašvaldības iespējām. Taču nekur – ne likumā, ne citos noteikumos nav teikts, ka tam jābūt tādām pašām dzīvoklim, kādu cilvēks ir pazaudējis parādu dēļ. Likumā tikai teikts, ka dzīvojamai telpai ir jābūt dzīvošanai derīgai. Pārējo – kvadrātmetru skaitu uz ģimenes locekli, labiekārtotības līmeni utt. – nosaka katras vietējās pašvaldības noteikumi. Ir jābūt gataviem, ka, par parādiem zaudējot pilnībā labiekārtotu dzīvokli, vēlāk nāksies dzīvot kopmītnes tipa istabā vai mājā bez ērtībām. Jāatceras, ka izlikšanas gadījumos pašvaldība palīdz, lai bijušais parādnieks nepaliktu uz ielas, taču negādā, lai viņam būtu nodrošinātas visas ērtības.

– **Ja parādnieks no tiesas ir saņēmis paziņojumu par tiesvedības uzsākšanu, vai viņam vēl ir iespējas sevi pasargāt?**

– Pēc prasības pieteikuma saņemšanas, bet pirms savu paskaidrojumu sniegšanas cilvēkam ir jātiek skaidrībā par svarīgu jautājumu: vai viņš piekrīt vai nepiekrīt prasībā uzrādītajai summai, vai arī piekrīt tai tikai daļēji. Var taču gadīties, ka pamatparāds ir uzrādīts precīzi, bet līgumsoda vai nokavējuma naudas aprēķins parādniekam liek šaubīties.

Taču, ja cilvēks pilnībā piekrīt prasības summai, tad vislabākais ieteikums ir slēgt ar apsaimniekošanas uzņēmumu mierizlīgumu par parāda samaksas kārtību (kāda veidā un cik daļās sadalot, parāds tiks samaksāts). Šāds mierizlīgums ir jāapstiprina tiesai.

Pat gadījumos, kad parādniekam neizdodas miera ceļā vienoties ar prasītāju, viņam ir iespēja sevi pasargāt. Viņam ir jāvērsas tiesā ar lūgumu parāda summu sadalīt daļās. Ja tiesa šo lūgumu apmierina, prasītājam nebūs tiesību pieprasīt un saņemt izpildrakstu. Tādā veidā atbildētājs var patstāvīgi dzēst parādu un iekonomēt tēriņus par zvērināta tiesu izpildītāja darbu. **K**

KĀ DZĪVOKLIS TU ESI?

Pašvaldības dzīvoklis – kā apmaksāt, novēlēt mantojumā, nodot lietošanā



O. BLUKIS

- **Vai ir iespējams privatizēt pašvaldības dzīvokli, kurā ģimene apmetusies jau padomju gados?**
- **Kā pašvaldības dzīvoklī piedeklarēt vēl vienu īrnieku?**
- **Vai iespējams privatizēt kaimiņienes dzīvokli, kura jau saņēmusi brīdinājumu par izlikšanu parādu dēļ?**
- **Kādos gadījumos cilvēkam var atņemt pašvaldībai piederošu dzīvokli?**

Katru gadu aizvien vairāk rīdzinieku saņem pašvaldības dzīvokļus. Vienlaikus ar ilgi gaidīto dzīvokli cilvēkiem rodas arvien vairāk jautājumu, kas saistīti ar jauniegūto dzīvesvietu. Daudz neskaidriību ir ar tiem dzīvokļiem, kuros īrnieki dzīvo jau kopš padomju laikiem.

Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā uzdevām raksturīgākos īrnieku jautājumus.

Mūsu sarunu biedrs ir Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta direktora padomnieks Ivo Kiršblats.

Pašvaldības dzīvokļa īres termiņš

– Cik Rīgā ir pilsētai piederošu neprivatizētu dzīvokļu?

– Aptuveni 13 500.

– Kādi ir šo dzīvokļu īres līgumu termiņi?

– Viennozīmīgi atbildēt nav iespējams, jo pastāv trīs veidu īres līgumi. Gadījumos, ja dzīvojamā platība iegūta pirms 2001. gada 31. decembra, īrniekiem ir beztermiņa īres līgums. Dzīvokļu īrniekiem, kuri par tādiem kļuva pēc 2002. gada 1. janvāra, līgums ir noslēgts uz diviem gadiem. Ja cilvēks no pašvaldības saņem sociālo dzīvokli, tad līguma termiņš ir seši mēneši.

– **Vai pašlaik vēl iespējams privatizēt dzīvokli, kurā ģimene dzīvo kopš padomju gadiem?**

– Tas ir iespējams. Ja mājā vēl nav sākuši plānveida privatizācija, dzīvokli var iegūt par privatizācijas sertifikātiem, ja plānveida privatizācijas termiņš ir beidzies, dzīvoklis jāizpērk par naudu.

– **Kur noformēt kopš padomju gadiem irēta pašvaldības dzīvokļa privatizāciju?**

– Lai nokārtotu privatizāciju, ir jāvērsas Rīgas pašvaldības dzīvojamu māju privatizācijas komisijā Pērses ielā 10/12, Rīgā. Tālrunis informācijai: 67012649 vai 67012634. Līdzī jāņem personu apliecinošs dokuments un dzīvokļa īres līgums.

Maksa par apsaimniekošanu

– **Kurš nosaka pašvaldības dzīvokļa īres maksas apmēru?**

– Pašvaldības dzīvokļa īres maksa ir vienāda ar apsaimniekošanas maksas apmēru tās pašas mājas privatizētajiem dzīvokļiem. Īres maksa ir izrēķināta tā, lai nosegtu mājas apsaimniekošanas izmaksas – apsaimniekošanas uzņēmuma pakalpojumus un remontdarbus.

– **Vai pašvaldībai ir pienākums iepriekš brīdināt īrnieku par īres maksas paaugstināšanu?**

– Šādu pienākumu pašvaldībai uzliek likums *Par dzīvojamo telpu īri*, kurā noteikts, ka izīrētājam īrnieks par īres maksas izmaiņām jābrīdina sešus mēnešus iepriekš, ja līgumā nav uzrādīts īsāks termiņš.

– **Nomnieks iecerējis veikt dzīvokli mazliet radikālāku remontu nekā tikai tapešu pārlīmēšanu, pieņemsim, viņš vēlas apvienot vannas istabu ar tualeti. Vai tam nepieciešama Rīgas domes atļauja?**

– Darbi, kas saistīti ar pārplānošanu, ir jāveic saskaņā ar normatīviem. Uzņēmīgajam nomniekam būs jāizdara, lūk, kas:

■ jāuzraksta iesniegums apsaimniekotājam par iecerīti veikt pārplānošanu un tam jāpievieno veicamo darbu saraksts;

■ jāsaņem apsaimniekošanas uzņēmuma atļauja;

■ darbi jāsaņāko būvvaldē.

– **Ja nu īrnieks vēlas aprobežoties tikai ar kosmētisko remontu?**

– Tad viņam apsaimniekotājam jāuzraksta iesniegums par plānotajiem darbiem un jāsaņem izziņa par to, ka darbi ir saskaņoti. Tas palīdzēs gadījumos, kad kaimiņi iedomāsies sūdzēties par remontdarbu radīto troksni.

Kam jāmaksā nodokļi

– **Vai pašvaldības dzīvokļa īrniekam ir pienākums katru gadu maksāt nekustamā īpašuma nodokli par dzīvokli, kas viņam nepieder?**

– Likuma *Par dzīvojamo telpu īri* 11. pantā ir teikts, ka nomniekam pa-

pildus īres maksai proporcionāli izīrētās dzīvojamās telpas platībai jāmaksā likumā noteiktais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums.

– **Kuram jāmaksā par pašvaldības dzīvokli, ja īres līgumā kā nomnieki uzrādīti trīs cilvēki?**

– Rēķinu apmaksā jāpiedalās visām personām, kuras dzīvo konkrētajā dzīvoklī. Nomnieka ģimenes locekļiem ir tieši tādas pašas tiesības un pienākumi kā nomniekam. Savukārt nomniekam ir tiesības lauzt īres līgumu ar tiem ģimenes locekļiem, kuri vairāk nekā trīs mēnešus nepilda īres līguma noteikumus, tostarp nepiedalās rēķinu apmaksā.

Tiesības mantot pašvaldības dzīvokli

– **Kopā ar māti dzīvokļa īres līgumā iekļauti arī viņas bērni, kas kādā brīdī izvēlējušies dzīvot šķirti. Vai pēc mātes nāves bērniem ir tiesības atgriezties uz dzīvi pašvaldības dzīvoklī?**

– Jā, protams. Visi ģimenes locekļi, kuri bija ierakstīti dzīvojamo telpu īres līgumā, saglabā savas tiesības lietot pašvaldības dzīvokli. Arī gadījumos, ja viņi ilgu laiku dzīvokli nav dzīvojuši.

– **Vai īrniekam ir tiesības pašvaldības dzīvokli novēlēt mantojumā cilvēkam, kurš nav ierakstīts īres līgumā?**

– Nē, pašvaldības dzīvokļa īpašnieks ir pilsēta, tādēļ to novēlēt mantojumā nav iespējams.

Kam tiesības izmantot pašvaldības dzīvokli

– **Pašvaldības dzīvokli pēc līguma dzīvo sieviete ar dēlu. Vai dēlam ir tiesības šajā dzīvoklī dzīvot kopā ar savu jauno sievu?**

– Ja visi īres līgumā ierakstītie pilngadīgie ģimenes locekļi piekrīt tam, ka viņu dzīvojamā platībā dzīvos vēl viens cilvēks un arī pašvaldība tam neiebilst, tad vedeklai ir tiesības dzīvot pašvaldībai piederošajā dzīvoklī.

– **Tēvs ar dēlu dzīvoja denacionalizētā mājā, līdz ieguva pašvaldības dzīvokli. Pēc laika dēls pārvācās dzīvot pie mātes un jauno adresi deklarēja kā savu dzīvesvietu. Vai dēls pazaudēs tiesības nākotnē dzīvot pašvaldības dzīvoklī?**

– Dzīvesvietas deklarācijas fakts neko nemaina, tādēļ tas nekalpos par pamatu, lai nepilngadīgs jauniešs zaudētu tiesības dzīvot pašvaldības dzīvoklī, kurā dzīvo viņa vecmāmiņa vai tēvs. Izslēgt nepilngadīgu bērnu no īres līguma var tikai, pamatojoties uz viņa vecāku kopīgu iesniegumu.

Šāds iesniegums ir jāiesniedz pašvaldībā.

– **Vai iespējams privatizēt kaimiņienes dzīvokli, ja zināms, ka viņu izliek par parādiem?**

– Nē, šādas tiesības ir tikai pašai īrniecei vai viņas ģimenes locekļiem.

– **Ar sievieti noslēgts īres līgums. Pēc pašvaldības dzīvokļa saņemšanas viņa apprecas. Vai vīram ir tiesības dzīvot šajā dzīvoklī?**

– Jā, pašvaldība pieņems lēmumu, ka īrnieces vīram ir tiesības izmantot dzīvojamo platību, jo viņš kļuvis par ģimenes locekli.

– **Sieviete īres līgumā ir ierakstīta viena, bet pēc laika nodibina civilattiecības. Vai viņai ir tiesības dot atļauju savam civilvīram deklarēt konkrētajā dzīvoklī?**

– Cilvēks, kurš nav ierakstīts īres līgumā, nedrīkst dzīvot pašvaldības dzīvoklī, kur nu vēl to norādīt par savu oficiāli sasniezamo dzīvesvietu (deklarēt). Vispirms viņam nepieciešama īrnieka, tad dzīvokļa īpašnieka – Rīgas domes – atļauja. Tas nozīmē – jāraksta iesniegums Rīgas domes Mājokļu un vides departamentam un tas jāiesniedz Rīgā, Brīvības ielā 49/53, 5. stāvā.

– **Vai nomnieks var zaudēt īres tiesības, ja bez īpašnieka – pašvaldības – atļaujas dzīvokli ielaiž dzīvot svešus cilvēkus?**

Jā, tas ir iespējams. Līgumu var lauzt arī gadījumos, ja īrnieks savu pašvaldībai piederošo dzīvokli izīrē citam. Turklāt uz ielas var atrasties ne tikai īrnieks, bet arī visa viņa ģimene. Likuma *Par dzīvojamo telpu īri* 28.⁶ pants nosaka – ja īrnieks bez izīrētāja piekrišanas dzīvojamā telpu ir nodevis apakšīrē vai arī tajā bez izīrētāja piekrišanas dzīvo nepiederošas personas, izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliktot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

– **Sieviete un viņas dēls ir saņēmuši pašvaldības dzīvokli, abi ierakstīti īres līgumā. Pēc tam viņa apprecas. Kuram būs tiesības pēc nomnieces nāves dzīvot šajā dzīvoklī? Dēlam, kurš jau sen kā par savu dzīvesvietu deklarējis citu adresi, vai dzīvam palikušajam laulātajam?**

– Par šo jautājumu būs jāvienojas pašiem radniekiem. Ja viņiem neizdosies vienoties, lietu šķirs tiesa. Ģimenes locekļiem ir solidāra atbildība, ko nosaka īres līgums. Ja cilvēks, kura vārds ierakstīts īres līgumā, ir deklarējis citā adresē un pašvaldības dzīvokli, uz kuru viņam ir tiesības, vairs neizmanto, tad tas ir jānokārto: jāuzraksta iesniegums ar lūgumu izslēgt viņu no īres līguma. Iesniegums jāiesniedz apsaimniekotājam. **K**



Uz lasītāju jautājumiem atbild Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes vadītāja Ingrīda Mutjanko. Vēlaties pajautāt? Rakstiet uz adresi redakcija@kopaa.lv!

NO IEDZĪVOTĀJIEM IEKASĒ ATŠĶIRĪGU MAKSU!



„Es nopirku dzīvokli kooperatīvā. Atnācu pie pārvaldnieka noslēgt jaunu līgumu, un man piedāvāja padomāt par iestāšanos kooperatīvā. Iestāšanās maksa ir 1,40 eiro par dzīvojamās platības kvadrātmetru. Galvenā atšķirība ir apsaimniekošanas maksa kooperatīva biedriem un tiem, kuri nav tā biedri. Kooperatīva biedri maksā par 0,07 eiro mazāk par kvadrātmetru nekā tie, kuri nav kooperatīva biedri. Vai tas ir likumīgi, ka no dzīvokļu īpašniekiem iekasē atšķirīgu maksu? Kādi man būs pienākumi, ja es kļūšu par kooperatīva biedru?”

Jebkura dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība darbojas saskaņā ar Kooperatīvo sabiedrību likumu. Galvenais kooperatīva biedru pienākums – ievērot tā statūtus. Kooperatīva biedri var pieņemt lēmumu par biedru maksu, kā arī par atvieglojumu piešķiršanu kooperatīva biedriem. Jautājumus par mājas pārvaldīšanas kārtību pieņem nevis kooperatīva biedru sapulce, bet dzīvokļu īpašnieku kopsapulce (kā redzams, tajā

var piedalīties visi dzīvokļu īpašnieki, nevis tikai kooperatīva biedri).

Tas, ka kooperatīvs kā pārvaldnieks izraksta saviem biedriem mazākus rēķinus nekā pārējiem īpašniekiem, norāda uz to, ka šāds lēmums tika pieņemts, pamatojoties uz Likumu par kooperatīviem. Iznāk, ka nevis pārējie dzīvokļu īpašnieki maksā vairāk, bet kooperatīva biedriem ir piešķirtas atlaides. No šāda viedokļa kooperatīvs rīkojas likumīgi. **K**

KĀ UZZINĀT, KUR PALIEK NAUDA?



„Kā var uzzināt informāciju par kompāniju, kas apsaimnieko mūsu māju, ja šī apsaimniekošanas organizācija nevar atbildēt ne uz vienu iedzīvotāju jautājumu? Ar cieņu, Gunārs”

Diemžēl Latvijā nav iestādes, kura palīdzētu iedzīvotājiem saņemt informāciju no pārvaldnieka. Taču risinājums situācijai ir.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16. pantu dzīvojamās mājas pārvaldnieka izvēle ir dzīvokļu īpašnieku kompetence. Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. pantam dzīvokļu īpašnieku sabiedrība, ievēlot pārvaldnieku, dod viņam pārvaldīšanas uzdevumu. Ar pārvaldnieku tiek noslēgts rakstveida pārvaldīšanas līgums. Atbilstoši minētā likuma 11. pantam šādā līgu-

mā jānorāda termiņi un kārtība, kādā pārvaldniekam ir jāsniedz iedzīvotājiem atskaite par viņam doto pārvaldīšanas uzdevumu, tostarp pārvaldniekam regulāri ir jāatskaitās, kā viņš izmanto mājas finanšu līdzekļus. Līgumā ir jābūt noteiktam, kā pārvaldnieks sniedz informāciju dzīvokļu īpašniekiem.

Starp jebkuru dzīvojamās mājas pārvaldnieku un dzīvokļa īpašnieku pastāv civiltiesiskas attiecības, kuras regulē noslēgtais pārvaldīšanas līgums. Šajā līgumā ir noteikti abu pušu pienākumi un tiesības, kā arī strīdu izšķiršanas kārtība. Ja pārvaldīšanas līguma slēdzēji nevar vienoties, tie ar atbilstošu prasību var vērsties tiesā.

Kā rīkoties, ja pārvaldnieks nevēlas iedzīvotājiem sniegt informāciju vai atskaiti par viņu līdzekļu izlietojumu? Šādā gadījumā dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības izbeigt ar viņu pārvaldīšanas līgumu un ievēlēt citu pārvaldnieku. **K**

IZTĪRĪJA KANALIZĀCIJU, IZSNIEDZA RĒĶINU...



„Es dzīvoju pirmajā stāvā, un jau kādu laiku no izlietnes slikti tek projām ūdens. Beidzot saņēmos un izsauca pārvaldnieku, kurš uzaicināja santehniķi. Viņš iztīrīja kanalizācijas stāvvadu no pirmā līdz trešajam stāvam un atrada tur vienu konfekšu papīriņu un kosmētikas kociņu. Pēc tam pārvaldnieks paziņoja, ka tā esot mana vaina, tāpēc man ir jāsamaksā 20 eiro par darbu. Bet es taču jau maksāju par apsaimniekošanu! Vai tad kopējā stāvvada tīrīšana nav jāveic par kopējiem iedzīvotāju līdzekļiem, to skaitā arī par manējiem? Ne jau es vienīgais izmantoju kanalizāciju, tāpēc sadzīves atkritumi stāvvadā varēja nokļūt arī no citiem dzīvokļiem!”

Jums ir taisnība, sakot, ka stāvvads ir dzīvokļu īpašnieku kopīpašums, tāpēc jebkuri tā tīrīšanas darbi notiek uz kopējā rēķina. Ja pārvaldnieka aktā ir ierakstīts, ka darbi no-

tiek jūsu dzīvoklī un jūsu kaitējuma dēļ, tad tīrīšana ir jāapmaksā jums pašam.

Ja pārvaldnieks remontēja kopējās inženierkomunikācijas, bet aktā nav

norādīts, kurš ir vainīgs trubu aizsērēšanā, tad darbus apmaksā no kopējiem iedzīvotāju līdzekļiem, kas uzkrāti avārijas situāciju novēršanai vai remontdarbu veikšanai. **K**

„APMAKSĀJIET UZREIZ VISU PARĀDU!”



„Es nopirku dzīvokli ar parādu un devos uz kooperatīvu vienoties par šī parāda pakāpenisku dzēšanu. Vēlējos pakāpeniski maksāt katru mēnesi, taču ar noteikumu, ka kooperatīvs apturēs soda naudas procentus. Kooperatīva priekšsēdētāja paziņoja, ka soda sankcijas turpinās augt, tāpēc man labāk uzreiz samaksāt visu parādu – 2000 eiro. Vai ir tāds likums, kas liktu pārvaldniekam apturēt soda krāšanu, ar noteikumu, ka es regulāri apmaksāšu parādu?”

Nē, diemžēl tāda likuma nav. Komunālo maksājumu un parādu apmaksas kārtību katrā mājā var noteikt dzīvokļu īpašnieku kopsapulce. Kā tā izlems par parāda apmaksu, tā arī būs. Maksāšanas kārtībai jābūt norādītai pārvaldīšanas līgumā. Protams, šādi jautājumi potenciālajam pircējam būtu jānoskaidro pirms pirkšanas-pārdošanas līguma noformēšanas. Ja ir noslēgts pārvaldīšanas līgums un nevarat panākt vienošanos ar pārvaldnieku, tad nāksies doties uz tiesu. **K**

KAS MAKSĀS PAR LODŽIJĀM?



„Mūsu daudzdzīvokļu māja tika renovēta. Mājā ir tikai 62 dzīvokļi, no kuriem 31 ir lodžija un 31 – nav. Problēmas sākās pēc renovācijas, kad mums izsniedza pirmos rēķinus. Izrādījās, ka par lodžiju iestiklošanu jāmaksā arī tiem iedzīvotājiem, kuriem lodžijas nav. Saprotu, ja liek maksāt par fasādes siltināšanu un krāsošanu. Vai tiešām man ir jāmaksā par kaimiņa lodžijas iestiklošanu?”

Ar cieņu, Ieva”

Ļoti interesants jautājums! Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 2. pantu jebkurš dzīvokļa īpašums sastāv ne tikai no atsevišķa dzīvokļa, bet arī no kopīpašuma daļas. Minētajā likumā ir paskaidrots, kas ir kopīpašums. Tā sastāvā ietilpst arī balkonu un lodžiju ārējās konstrukcijas.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 11. pantā noteiktajam, ja pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu, tostarp iestiklot lodžiju, nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku vairākuma piekrišanu. Kā redzams, par darbiem, kas jāveic kopīpašumā, ir jāmaksā visiem mājas dzīvokļu īpašniekiem (izņemot, ja kopsapulce nav pieņēmusi kādu citu lēmumu). **K**