

Darīsim KOPĀ!

SERVITŪTS: KĀ TO IZMANTOT?

10. lpp.

Kaimiņi liedz staigāt un braukt pa viņu ceļu,
taču risinājums ir

PIE MUMS NĀK PĀRBAUDE!

No 2019. gada 1. janvāra virtuves tvaiku
nosūcēju lietošana ir aizliegta

6.–7. lpp.

№11 (123), novembris 2018 www.kopaa.lv Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

APKURES NAV, RĒĶINI IR

Atbildes uz jautājumiem
par aukstiem radiatoriem,
dvielu žāvētājiem
un boileriem
ūdens uzsildīšanai

2.–3. lpp.



KARŠ DZĪVOKĻA DĒĻ

Gadās, ka radnieki no paša mājas
sāk *izdzīvot* tās īpašnieku. Ko darīt?

12. lpp.

TARIFS PAGAI DĀM NEMAINĀS

Siltuma skaitītāju verifikācija tiek veikta ik pēc diviem gadiem, apšaubīt iesniegto rēķinu pamatotību nav pamata

A ŠEVČENKO

Novembrī rīdzinieki saņēma šīs sezonas pirmos apkures rēķinus, un lielākoties tie bija izrakstīti par aptuveni divu nedēļu ilgu apkures periodu. Maksa katrā mājā ir atšķirīga, pat ja tās ir līdzās vai tuvumā esošas. Talkā jāņem Sabiedrisko pakalpojumu regulatora skaidrojums par to, kā veidojas maksa par siltumu un no kā sastāv siltuma tarifs.

Kā veidojas maksa par siltumu?

Maksājums par siltumenerģiju tiek aprēķināts visai ēkai – pēc kopējā ēkas skaitītāja rādījuma. Kopējo ēkai piegādāto siltumenerģijas daudzumu reizina ar tarifu, kāds ir noteikts konkrētajam siltuma ražotājam. Rēķinā tas, visticamāk, netiek norādīts, bet Rīgas siltums par tarifa izmaiņām regulāri informē savā mājaslapā. Pašlaik tiek prognozēts, ka 2018. gadā tarifs nemainīsies. Nama pārvaldītājs sadala kopējo patērētās siltumenerģijas apjomu uz visiem dzīvokļiem. Individuālajā rēķinā norāda aprēķināto maksu par apkuri, maksu par karsto ūdeni, maksu par karstā ūdens cirkulāciju un, iespējams, arī citas pozīcijas, kas atspoguļo siltumenerģijas izmantojumu ēkā.

Kas ietilpst siltumenerģijas tarifā?

Ražošanas un piegādes izmaksas, kurināmais, elektroenerģijas izmaksas, iekārtu uzturēšana un nolietojums, darba algas. Mainās tikai proporcijas. Piemēram, ja siltumenerģijas ražotājs pamatā izmanto dabasgāzi, tad kurināmā izmaksas veido vidēji divas trešdaļas no kopējām izmaksām. Ja galvenais kurināmais ir biomasas, tad paša kurināmā izmaksas ir salīdzinoši mazākas, bet vairāk naudas nepieciešams darbaspēka un remontdarbu nodrošināšanai.

Kas ietekmē patērētās siltumenerģijas daudzumu un maksu?

To nosaka ēkā patērētās siltumenerģijas apjoms. Siltumenerģijas patēriņu galvenokārt ietekmē āra gaisa temperatūra. Novembrī, pat tik

siltā kā šogad, siltumenerģija ēkām tika piegādāta lielākā apjomā nekā oktobrī, kad sākās apkures sezona. Jo zemāka gaisa temperatūra, jo vairāk siltumenerģijas būs nepieciešams komfortablas temperatūras nodrošināšanai mājās un dzīvokļos. Siltumenerģijas patēriņu ietekmē ēkas tehniskais stāvoklis un iedzīvotāju paradumi – vai kāpņu telpu durvis un logi ir cieši aizvērti, vai dzīvokļos netiek ilgstoši atvērti logi, cik bieži tiek vēdinātas telpas, vai naktīs apkures temperatūra tiek samazināta utt. Namu pārvaldnieks kopējo ēkā patērēto siltumenerģijas apjomu sadala starp iedzīvotājiem, kas veido katru individuālo rēķinu. Siltumenerģijas ražošanā un piegādē līdz mājām siltuma zudumi ir ievērojami mazāki par to siltumenerģijas apjomu, kas tiek nelietderīgi izmantots ēkā. Siltumenerģijas ražošanā zudumi ir apmēram 6–10 procenti, piegādē – 12–18 procenti, katrā ēkā – 30–50 procenti un vairāk.

Kā darbojas centrālā siltumapgāde?

Siltumenerģiju komersants piegādā līdz ēkai. Norēķini tiek veikti par siltumenerģiju, kas piegādāta līdz ēkai (kopējo patērētās siltumenerģijas daudzumu nosaka atbilstoši ēkas siltumenerģijas skaitītāja rādījumam). Tālāku siltumenerģijas izmantošanu nosaka ēkas pārvaldītājs (cik – apkurei, cik – karstā ūdens sagatavošanai).

Vai iedzīvotājiem jāmaksā par siltuma zudumiem magiistrālēs?

Nē. Visus zaudējumus sakarā ar siltuma zudumiem magiistrālēs sedz pats



siltuma piegādātājs, turpretī, ja siltuma zudumi ir mājā, par to gan nākas maksāt iedzīvotājiem.

Vai iesniegtie rēķini par siltumenerģiju, uzsildīšanu un cirkulāciju ir pamatoti? Vai siltuma skaitītāji nav bojāti?

Siltuma skaitītāju verifikācija tiek veikta ik pēc diviem gadiem. Ja šie noteikumi ir izpildīti, apšaubīt iesniegto rēķinu pamatotību nav pamata, jo maksājumu aprēķini veikti saskaņā ar siltuma ražotāja un iedzīvotāju iesniegtajiem datiem par mājas siltumenerģijas un ūdens patēriņu konkrētā mēnesī. Šie dati ir pieejami un tiek publicēti gan interneta mājaslapā, gan

apsaimniekotāja birojā. Siltumenerģijas sadale starp ēku abonentiem notiek saskaņā ar normatīvajiem aktiem un metodiku, bet patēriņu nosaka ar verificētu norēķinu uzskaites mērāpārātu – siltumskaitītāju, kurš uzstādīts ēkas siltummezglā. Rādījumu fiksēšanā piedalās siltumapgādes uzņēmuma pārstāvis un īpašnieku pilnvarotā persona. Pārbaudīt verifikācijas faktu var pie siltummezgla uzturētāja.

Vēlos atteikties no siltā ūdens un uzstādīt boileri. Vai šajā gadījumā būs jāmaksā par karstā ūdens cirkulāciju vai kādas citas izmaksas, kas saistītas ar silto ūdeni, no kā būšu atteicies?

Ja mājas dzīvokļu īpašnieku kop-sapulce nav lēmusi citādi, tad par siltumenerģiju karstā ūdens cirkulācijai izdevumus aprēķina atbilstoši īpašnieka dzīvokļu īpašumu skaitam mājā, visiem dzīvokļiem, neatkarīgi no tiem pieslēgto komunālo pakalpojumu veidiem. To nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 (17.2.1. punkts).

Dzīvokļa īpašniekam, kurš ir arī mājas kopīpašuma līdzīpašnieks, būs jāsedz ar mājas kopīpašuma uzturēšanu saistītie cirkulācijas sistēmas uzturēšanas izdevumi, ja tādi būs. Par faktiski patērēto karsto ūdeni no boilerā, tāpat kā par auksto ūdeni būs jāmaksā tikai pēc noteiktā ūdensapgādes un kanalizācijas tarifa. **K**

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas portāls

www.RigAA.lv

Viss par māju apsaimniekošanu

Gaidām Jūsu jautājumus uz e-pastu info@rigaa.lv

- ✓ Kā jāapsaimnieko mājokļi?
- ✓ Kas maksās par remontu?
- ✓ Kādas tiesības ir iedzīvotājiem?
- ✓ Kāpēc aug tarifi?

Par to visu – mūsu portālā **www.kopaa.lv!**

Akciju sabiedrība

RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Apsaimniekojam mājas, kurām ir biedrības vai pilnvarotās personas!

www.rna.lv

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

TRĪS JAUTĀJUMI PAR APKURI

Vai ir iespējams saņemt pārrēķinu par nesaņemto siltumu?

Mēneša laikā „Darīsim Kopā!” redakcija saņēma daudz jautājumu par siltumapgādi Rīgā. Mēs izvēlējāmies trīs raksturīgākās vēstules un pārsūtījām tās Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta speciālistiem. Atbildes rīdiniem sniedz Apsaimniekošanas pārvaldes priekšniece Ingrida Mutjanko.

„Siltums mājai tika pieslēgts oktobrī, bet dažos dzīvokļos nebija pieejams līdz pat novembra sākumam. Vai cietušie iedzīvotāji ir tiesīgi pieprasīt no namu pārvaldes pārrēķinu par siltumu, kuru viņi īsti nesaņēma? Kā to pareizi izdarīt? Lasītāja.”

– Ja mājai ir pieslēgts siltums un siltumenerģijas skaitītājs siltummezglā ir uzskaitījis mājā patērēto siltumenerģiju, tad uz noslēgtā pakalpojuma līguma pamata par mājā patērēto siltumenerģiju kopīpašniekiem ir jānorēķinās ar pakalpojuma sniedzēju vai pārvaldnieku, ja pakalpojuma līgumu uz dzīvokļu īpašnieku pilnvarojuma pamata ir slēdzis pārvaldnieks.

Dzīvojamās mājas iekšējā apkures sistēma, tostarp siltummezgls, ir dzīvokļu īpašnieku kopīpašums, kam jānodrošina visu dzīvojamajā mājā esošo dzīvokļu apkure. Ja daļa no dzīvokļiem nav tikusi apkurināta, tad dzīvokļu īpašniekiem ir jāpieņem lēmums par viņu kopīpašumā patērētās siltumenerģijas maksājumu pārrēķinu un kopsadarbībā ar pārvaldnieku tas jārealizē, jo informāciju par apkures neesamību vai daļēju apkuri dzīvokļos, kā arī par laika posmiem, cik ilgi nav bijusi apkure, dzīvokļu īpašnieki

ir ziņojuši pārvaldniekam. Tātad, ja kopīpašnieki lemj par mājā patērētās siltumenerģijas pārrēķina veikšanu (tas būtu tiešām godīgi attiecībā pret tiem, kuru dzīvokļi netika apkurināti), tad pārvaldniekam pārrēķins ir jāveic, pamatojoties uz viņa rīcībā esošo informāciju.

„Atsevišķiem dzīvokļiem vienā mājā netiek nodrošināta siltuma piegāde, kaut gan iedzīvotāji jau pirms laba laika paziņoja par problēmu namu pārvaldei. Aukstuma dēļ slimo bērni. Kam var sūdzēties par obligāto pārvaldīšanas darbību neizpildīšanu, un vai ir iespējams pieprasīt no pārvaldnieka kompensāciju par morālo un fizisko kaitējumu? Anna.”

– Protams, ka pārrēķins par patērēto siltumenerģiju ne vienmēr un ne visiem dod vēlamo rezultātu; slimo bērni, veci cilvēki, tas rada diskomfortu un papildus izdevumus. Katrai fiziskajai un juridiskajai personai ir tiesības uz savu aizsargāto interešu aizsardzību. Starp pārvaldnieku un dzīvokļu īpašniekiem pastāv civiltiesiskas attiecības, un jebkuri strīdi ir risināmi *Civilprocesa likumā* noteiktajā procesuālajā kārtībā.

„Vai Rīgas domes Mājokļu un vides departaments arī saņem sūdzības par situāciju ar siltuma piegādi Rīgas namu pārvaldnieka mājās, un kādas būs departamenta turpmākās darbības, lai situācija uzlabotos? Intars Baranovs.”

– Mājokļu un vides departaments arī saņem sūdzības par siltumenerģijas nekvalitatīvo apgādi RNP pārvaldīšanā esošajās dzīvojamajās mājās. Kopš oktobra otrās nedēļas ir bijuši neskaitāmi tālruņa zvani, elektroniskās vēstules un iesniegumi papīra formātā par nekvalitatīvu siltumapgādi no apmēram 280 daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem.

Departaments ir pieprasījis RNP pārskatīt pakalpojuma līgumu starp RNP un PS *Siltumserviss Rīga* paredzētās sankcijas pakalpojuma nesavlaicīgas sniegšanas vai nekvalitatīvas sniegšanas gadījumos. RNP ir atkārtoti jāizvērtē pakalpojuma sniedzēja kompetence, tehniskais nodrošinājums un cilvēkresursi šāda apjoma un sarežģītības pakalpojuma sniegšanai.

Apzinoties samilzušo problēmu, esam vienojušies ar RNP valdes priekšsēdētāju, ka visas departamentā ienākošās sūdzības tiek pārsūtītas uz valdes priekšsēdētāja personīgo e-pasta adresi gontarevs@rnparvaldnieks.lv, un valdes priekšsēdētājs personīgi organizē un vada problēmsituāciju likvidēšanu daudzdzīvokļu mājās. **K**

IR LAIKS ABONĒT

Darīsim KOPĀ! 2019. GADĀ
SAŅEMIET AVĪZI
SAVĀ PASTKASTĪTĒ!

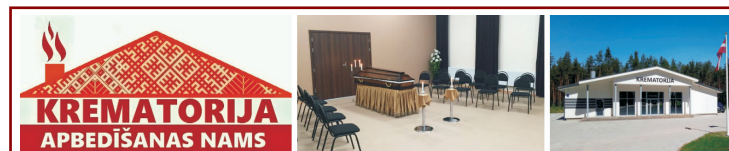
Jaunākais par komunālajiem pakalpojumiem,
tarifiem un apsaimniekošanu – tieši mājās!

Noformējiet abonementu tuvākajā
Latvijas Pasta nodaļā
vai internetā abone.pasts.lv!

„Darīsim Kopā!” INDEKSS – 1255

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

2019. gadā mēs būsim kopā ar jums KATRU MĒNESI



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
cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju
Pārbaude – Nomaina – 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**, Ieriķu ielā 2b
 - Teritoriālajā centrā **Ļavnieki**, 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 apsaimniekotāja filiālēs**:
 - Lāčplēša ielā 24, of. 408, Rīgā
 - Daugavas ielā 1, Salaspilī
- **Rīgas namu pārvaldnieka iecirkņos un nodaļās**
- Jūrmalā, Skolas ielā 50, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas birojā
- Jūrmalā, Raiņa ielā 110, aptiekā
- Jūrmalā, Nometņu ielā 10, aptiekā

**Nākamo „Darīsim Kopā!” numuru
gaidiet 13. decembrī**

Darīsim KOPĀ!

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

CIK MAKSĀSIM „ZEMES BARONIEM”?

Saeimai ir jāpieņem tādi likuma labojumi, kurus vairs nebūs iespējams apstrīdēt Satversmes tiesā

Liene VARGA

2018. gadā notika tas, ko tūkstošiem Latvijas iedzīvotāju gaidīja jau gadiem. Pēc valsts augstākā likumdevēja lēmuma par trešajām personām piederošās zemes zem daudzdzīvokļu mājām, nomas maksa tika samazināta līdz 5% no tās kadastrālās vērtības gadā. Iepriekš zemes īpašnieki drīkstēja prasīt (un arī prasīja) 6% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā.

Turklāt grozījumi likumā paredzēja procenta likmes samazināšanos par vienu procentpunktu gadā līdz 3%.

Saprotams, ka zemju īpašnieki nesamierinājās ar šādu Saeimas lēmumu un to pārsūdzēja Satversmes tiesā. Tiesas spriedums Saeimas pieņemtos grozījumus atzina par neatbilstošiem Satversmei, tādēļ nomas likmju samazināšana nenotiks. Tiesa Saeimai deva laiku līdz 2019. gada maijam, lai iecerētos grozījumus izstrādātu atbilstoši likumam.

Laika ir pietiekami

12. Saeimas beidzamajās darba nedēļās notika Mājokļu apakškomisijas sēde, kurā apsprieda „zemes baronu” un daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku savstarpējās attiecības. Diskusijas galvenā tēma bija piespiedu nomas maksas ierobežošanas iespējas. Pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem, 2016. gadā katra ģimene Latvijā, kuras īpašums atrodas uz saimnieka īpašumā esošas zemes uzceltā mājā, gadā vidēji maksāja 73 eiro, bet Rīgā šī maksa bija 90 eiro. Pieņemtie grozījumi likumā *Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju* un likumā *Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās* paredzēja pakāpenisku nomas likmju samazināšanu: no 2018. gada 1. janvāra 6% vietā – 5%; no 2019. gada 1. janvāra – 4%, bet no 2020. gada 1. janvāra bija paredzēts aprēķināt 3% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā.

Tomēr parlamentā pieņemtie labojumi zemes īpašnieku „apetītes” ierobežošanai izrādījās islaicīgi. Komersantiem šāda peļņas zaudēšana nebija pa prātam, tādēļ viņi vērsās Satversmes tiesā, kas nostājās pelnīt gribētāju pusē. Satversmes tiesa savā 2018. gada 12. aprīļa spriedumā norādīja, ka Saeimas pieņemtie grozījumi neatbilst Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam, tādēļ tie var būt spēkā tikai līdz 2019. gada maijam.

– Tas nozīmē tikai vienu – ja deputāti līdz 2019. gada 1. maijam nepieņems kaut kādu šī jautājuma risinājumu, tad, sākot no 2. maija, zemes īpašniekiem tiks dota iespēja vēl vairāk nopelnīt uz dzīvokļu īpašnieku rēķina, – brīdināja esošais Mājokļu jautājumu apakškomisijas priekšsēdētājs Jānis Tutins. Beidzamajā sēdē eksperti un deputāti tikai apmainījās viedokļiem, jo nākamo sēdi, kurā uzklautu konkrētus priekšlikumus, Jānis Tutins piedāvāja sasaukt novembrī, kad būs jāstrādā jaunajam sasaukumam.

Kam maksāsim par zemi?

Patiesībā piespiedu nomas problēma nevar tikt atrisināta tikai ar nomas maksas procentu likmes samazināšanu. Jau 2018. gada aprīlī Saeimā pirmajā lasījumā tika pieņemts likumprojekts *Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums*. Savukārt Valsts pārvaldes komisijas deputāti likumprojektu gatavoja otrajam lasījumam.

Likumprojekta autors Viktors Valainis paskaidroja, ka likuma būtība ir rast iespēju dzīvokļu īpašniekiem izpirkt trešajām personām piederošo zemi zem daudzdzīvokļu mājām par tās kadastrālo vērtību. Lai šāda teorētiskā iespēja pārvērstos realitātē, būtu jāpanāk liela valsts iesaiste gan administratīvajā, gan finansiālajā aspektā. Pēc Finanšu ministrijas aprēķiniem, zemju izpirkšanai par tās kadastrālo vērtību būtu nepieciešami 150–180 miljoni eiro, bet, ja zemes izpirkšanu veiktu pēc tās tirgus vērtības, tas varētu sasniegt 240–250 miljonus eiro.

– Pēc mūsu aprēķiniem, valsts izdevumi varētu sasniegt līdz 20 miljoniem eiro gadā. Ja iedzīvotāji sāks izpirkt īpašnieku zemi, tad nomas maksas administratīvā ierobežošana pamazām zaudēs savu aktualitāti, – skaidro Viktors Valainis.

Tomēr šai idejai ir arī trūkumi. Likumprojekts paredz, ka lēmuma pie-

ņemšanai par zemes izpirkšanas uzsākšanu būs pietiekami ar vairākuma balsojumu. Tas nozīmē, ka sava piekrišana jāizsaka 50% +1 mājas dzīvokļu īpašnieku. Savukārt mazākumā palikušajiem īpašniekiem nebūs citu iespēju, kā pievienoties vairākuma lēmumam. Tikai neviens nevar paskaidrot, kas notiks ar trūcīgajiem un mazuļģajiem mājas dzīvokļu īpašniekiem, kuri nonāks vairākuma lēmuma ķīlnieku lomā. Kā pareizi atzīmējis sabiedriskās organizācijas „Tauta pret zemes baroniem” vadītājs Vladimirs Tkačovs, ne tuvu visiem Latvijas iedzīvotājiem ir līdzekļi šādiem ieguldījumiem.

– Mazajās Latvijas pilsētās zemes kadastrālā vērtība nav augsta, bet, piemēram, Krišjāņa Valdemāra ielas apkaimē Rīgā zemes izpirkšanai var nākties iztērēt 8 līdz 10 tūkstošus eiro. Tagad iedomāsimies, ka dzīvokli mīt vienuļš pensionārs. Kur viņam ņemt tādu naudu? Kas vienuļam senioram dos kredītu, un kas turpinās maksāt kredītu, ja aizņēmējs nomirs? – deputātiem jautājumus uzdod sabiedriskās organizācijas pārstāvis.

– Pēc būtības mēs saņemsim nevis dalītā īpašuma izbeigšanas likumu, bet likumu par zemes piespiedu izpirkšanu, – ar saviem secinājumiem dalās Jānis Tutins.

Savukārt Pašvaldību lietu komisijas vadītājs Sergejs Dolgopolovs aicina neaizmirst par daudzdzīvokļu dzīvojamu māju ekspluatācijas problēmām.

– Pieņemsim, ka māja ir sasniegusi tādu stāvokli, ka tai jau var piešķirt grausta statusu, bet tā atrodas uz trešajai personai piederošas zemes, ko likums liek izpirkt. Ļoti jāšaubās, ka šo māju īpašnieki domās par zemes izpirkšanu.

13. Saeimas deputāte, sabiedriskās organizācijas „Tauta pret zemes baroniem” dibinātāja Regīna Luņeva-Ločmele piebilst – gadījumos, kad parlaments steidzamā kārtā gatavo kāda likuma pieņemšanu, allaž rodas jautājums par to, kā interesēs tas tiek darīts.

– Likuma *Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums* pieņemšanas gadījumā vinnētāji būs nevis daudzdzīvokļu māju īpašnieki, bet gan zemju īpašnieki. Labēji orientēto partiju deputāti, pēc mana ieskata, dalītā īpašuma izbeigšanas jautājumu grasās atrisināt uz iedzīvotāju rēķina, rosinot zemes izpirkšanas procesu atrisināt brīvprātīgi–piespiedu veidā. Zemes

Ar ko nodarbojas sabiedriskā organizācija „Tauta pret zemes baroniem”?

Stāsta organizācijas dibinātāja Regīna Luņeva-Ločmele:

– Pagājušajā gadā mūsu organizācijai izdevās pilnībā mainīt tiesu attieksmi, kad tur ar savām prasībām par dzīvokļu īpašnieku parādiem par zemes nomu vērsās zemju īpašnieki. Mūsu organizācijas juristi Vladimirs Tkačovs, Gundars Ūdris un citi tieslietu sistēmas eksperti, kad viņus nolīga dzīvokļu īpašnieki, sāka uzvarēt tiesu prāvas. Mums pilnībā izdevās apturēt komersanta Normunda Šlitkes iecerēto afēru par parādu piedziņu par piespiedu nomu, sākot no 2008. līdz 2010. gadam. Risinājums izrādījās tiesisks un vienkāršs – noilgums parādam par piespiedu nomas maksas piedziņu zemes īpašniekam – juridiskai personai – iestājas pēc trim, nevis desmit gadiem. Šo uzvaru izdevās izcīnīt, pateicoties iedzīvotājiem, kuri beidzot pamodās no tiesiskuma apātijas un pievērsa valdības uzmanību juridiskajam haosam. Mums ļoti palīdzēja Patērētāju tiesību aizsardzības centra un Ģenerālprokuratūras nostāja. Ar Normundu Šlitki saistītās parādu piedziņas firmas tika sodītas ar nopietnām naudas summām. Līdz šim laikam mēs gaidām Valsts policijas un Ģenerālprokuratūras atbildi par ierosinātajām krimināllietām pret atsevišķu ar Normundu Šlitki saistīto firmu amatpersonām. Kriminālprocesi saistīti ar PVN izkrāpšanu caur maksātspējīgām firmām. Ļoti ceram, ka vismaz viena krimināllietā tiks novesta līdz loģiskam tās atrisinājumam.

Vēl viena liela uzvara – Augstākās tiesas spriedums par to, ka zemes piespiedu nomas maksai nevar piemērot pievienotās vērtības nodokli 21% apmērā. Tas nozīmē, ka zemes īpašniekiem nav tiesību rēķinos nomas maksai piemērot PVN. Es ceru, ka mūsu organizācija turpinās darboties arī pēc vēlēšanām, lai zemes izpirkšana notiktu uz iedzīvotājiem izdevīgiem noteikumiem.

gabala izpirkšanas uzsākšanai nepieciešams savākt vienkāršu vairākuma īpašnieku piekrišanu, it kā mājā tiktu risināts jautājums par ūdensvada cauruļvadu nomaiņu vai jumta remontu. Šis ir Satversmes pantu pārkāpums, uz ko norāda Saeimas Juridiskā biroja pārstāvji, – skaidro Regīna Luņeva-Ločmele.

Var izpirkt valsts

Deputāts Sergejs Dolgopolovs uzskata, ka ideālajā risinājumā zeme zem daudzdzīvokļu mājām būtu jāizpērk nevis dzīvokļu īpašniekiem, bet gan valstij vai pašvaldībai.

– Valstij un pašvaldībai ir tiesības izpirkt privātpašniekam piederošu īpašumu, turklāt ne tikai par tirgus, bet arī par zemāku cenu tādēļ, ka tas tiek darīts sabiedrības interesēs. Turklāt tas nenozīmē mirklīgu visas summas samaksu no budžeta līdzekļiem. Lai finansētu zemju izpirkšanu, valdībai ir iespēja izmantot dažādus

mehānismus, sākot ar maksāšanas grafika izveidošanu līdz obligāciju izlaišanai. Pats galvenais, pēc izpirkšanas valdība vai pašvaldība iegūtu nelielu, bet ļoti stabilu ienākumu. Manuprāt, šāda pieeja problēmas risināšanai ir loģiska un pareiza, – ar savu viedokli dalās Sergejs Dolgopolovs. Viņš uzskata, ka Viktora Valaiņa izstrādātais likumprojekts nepiedāvā dalītā īpašuma izbeigšanu, bet gan apraksta zemes īpašnieku, valsts un dzīvokļu īpašnieku darbības gadījumā, ja iedzīvotāji ir pieņēmuši lēmumu zemi izpirkt.

Pārdošana pa daļām

Sabiedriskās organizācijas „Tauta pret zemes baroniem” dibinātājai Regīnai Luņevai-Ločmelei ir atšķirīgs viedoklis.

– Darba grupu, kura strādā pie likumprojekta *Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas li-*



kums vada deputāts Viktors Valainis. Sēdē piedalījās arī iesaistīto ministriju, zemju īpašnieku un Komerčbanku asociācijas un valsts finanšu institūcijas Altum pārstāvji. Vienīgi uzaicināto vidū nebija iedzīvotāju pārstāvju, kaut arī sabiedriskā organizācija „Tauta pret zemes baroniem” bija iesniegusi labojumus likumprojektam, – stāsta Regīna Luņeva-Ločmele.

„Tauta pret zemes baroniem” prasīja, lai iedzīvotājiem tiktu dota iespēja zemi izpirkt par cenu, kas nepārsniegtu 50% no tās kadastrālās vērtības. Turklāt katram dzīvokļa īpašniekam ir jādod tiesības patstāvīgi izlemt par savas domājamās daļas pirkšanu. Interesanti, ka šim beidzamajam punktam jau ir precedents. Lielo zemes īpašnieku pārstāvis Normunds Šlitke apmēram pirms pusgada izsūtīja šādu piedāvājumu katram īpašniekam, kura īpašums atrodas uz viņa firmas piederošas zemes. Es noteikti zinu, ka vienas mājas Krišjāņa Valdemāra ielā īpašnieki šo piedāvājumu izmantoja. Katrs dzīvokļa īpašnieks pats izlēma, vai izpirkt viņam piederošo zemi zem mājas, – skaidro Regīna Luņeva-Ločmele.

Viņa uzskata, ka šāds risinājums ir atbilstošs Satversmei un noteikti vērtējams kā pirmais solis dalītā īpašuma attiecību izbeigšanai.

Politikē uzskata, ka patlaban daudz svarīgāk ir panākt nomas likmes procenta samazināšanu līdz 3% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā. Tas dod pārliecību, ka zemju īpašnieki būs spiesti meklēt kompromisus un vienoties par zemes izpirkšanas cenu.

– Satversmes tiesa atcēla Saeimas 2018. gadā pieņemto nomas likmes griestu pārskatīšanu tikai tādēļ, ka parlamentārieši nebija ekonomiski pamatojuši izmaiņu nepieciešamību. Trūka ekonomiskā pamatojuma, kādēļ nomas maksai jābūt 3%, nevis 6% apmērā (kā līdz izmaiņu pieņemšanai). Tādēļ deputātiem ir iespēja izmantot speciālistu vērtējumus, lai no jauna pieņemtu procentu likmes samazinājumu, tikai šajā reizē – juridiski nevainojami noformētu. Saeimas izdarītajiem grozījumiem jābūt tādiem, lai tos vairs nevarētu apstrīdēt Satversmes tiesā, – pauž Regīna Luņeva-Ločmele. Savukārt deputāti ir pārliecināti, ka labojumus par trešajām personām piederošo zemju nomu izdosies sakārtot līdz 2019. gada 1. maijam.

– Tas skar vairāk nekā 110 tūkstošus dzīvokļu, kuros dzīvo vairāk nekā 150 000 cilvēku visā Latvijā. Šim uzdevumam jāklūst par vienu no svarīgākajiem tikko izvēlētajiem deputātiem, – uzskata Sergejs Dolgopolovs. **K**

JAUTĀJUMS

JA PERSONA PĒC GADA SASKAŅĀ AR JŪSU VIENOŠANOS NENOMAINA DEKLARĒTO ADRESI

✉ „Man pazīstama persona lūdza atļauju uz gadu deklarēties manā Rīgas dzīvoklī, jo kopējais dzīvoklis ar šķirto sievu tiek pārdots. Lai gan šī persona mitinās manā dzīvoklī, mums nav noslēgts īres līgums un viņš nemaksā īres maksu (es pati dzīvoju Šveicē un esmu oficiāli izdeklarējusies). Jautājums: kāds ir mans risks, ja šī persona atteiksies brīvprātīgi no dzīvokļa pēc gada izdeklarēties? Vai viņai būs tiesības tālāk dzīvot manā dzīvoklī? Vita.”

Atbild Samanta Krieva, Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes darbiniece.

– Dzīvesvietas deklarēšanas likuma mērķis ir panākt, lai ikviena persona būtu sasniedzama tiesiskajās attiecībās ar valsti un pašvaldību.

Persona var deklarēt jaunu dzīvesvietas adresi, ja viņai ir tiesisks pamats apmesties uz dzīvi noteiktā nekustamā īpašumā, ja viņai pieder šis nekustamais īpašums, attiecībā uz to ir noslēgts īres vai nomas līgums vai šā īpašuma lietošanas tiesības viņa ieguvusi uz laulības, radniecības, svainības vai cita likumiska vai līgumiska pamata. Ņemot vērā iepriekš minēto, dzīvesvietas deklarēšanas tiesiskais pamats var būt vienošanās ar īpašnieku.

Ja persona pēc gada saskaņā ar jūsu vienošanos nenomaina deklarēto adresi uz citu, jums būs jāvērtē attiecīgajā pašvaldībā ar lūgumu anulēt ziņas par šīs personas deklarēto

dzīvesvietu. Saskaņā ar *Dzīvesvietas deklarēšanas likuma* 2. panta otro daļu dzīvesvietas deklarēšanas fakts pats par sevi nerada civiltiesiskas saistības.

Iesniegumu var iesniegt, nosūtot pa pastu, klātienē iestādē, elektroniska dokumenta formā, ja iesniegums parakstīts ar drošu elektronisko parakstu atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu, vai izmantojot tiešsaistes formu, kas pieejama vienotajā valsts un pašvaldību pakalpojumu portālā www.latvija.lv. Dzīvesvietas deklarēšanas iestādes ir attiecīgās pašvaldības, to iestādes vai Pilsonības un migrācijas lietu pārvalde.

Vienlaikus jūsu atļauja personai mitināties jums piederošajā dzīvoklī rada civiltiesiskas saistības – lietošanas tiesības attiecīgajai personai. Līdz ar to gadījumā, ja radīsies strīds par dzīvokļa lietošanas tiesībām, tad šo strīdu varēs risināt civiltiesiskā kārtībā – tiesā. **K**

IKVIENAM IR TIESĪBAS UZ MĀJOKĻA NEAIZSKARAMĪBU

✉ „Labdien! Gribēju painteresēties par šādu jautājumu – vai pašvaldībai (Cēsis) ir tiesības ienākt privātpašumā, nepaprasot vai nesaskaņojot atļauju ar īpašnieku, apsekot un fotografēt teritoriju? Netika uzrādītas nekādas rakstiskas sūdzības un nekas cits. Domes sēdes locekļi – 4 cilvēki, to skaitā – policists. Vai viņiem ir tiesības šādi rīkoties? Sevišķi, ja ir zīme „Privātpašums”. Paldies! Lara.”

Atbild Lana Mauliņa, Tieslietu ministrijas Komunikācijas un tehniskā nodrošinājuma nodaļas sabiedrisko attiecību speciāliste.

– Latvijas Republikas Satversmes 96. pants noteic, ka ikvienam ir tiesības uz privātās dzīves, mājokļa un korespondences neaizskaramību.

Tiesības uz mājokļa neaizskaramību valstij liedz aizskart mājokli un uzlikt pienākumu nodrošināt pienācīgu aizsardzību pret citām personām, kas var apdraudēt personas mājokli. Šīs tiesības gan nav absolūtas, un saskaņā ar Satversmes 116. pantu tās var ierobežot likumā paredzētajos gadījumos, lai aizsargātu citu cilvēku tiesības, demokrātisko valsts iekārtu, sabiedrisko drošību, labklājību un tikumību.

Gadījumos, kad tiesības uz mājokļa neaizskaramību tiek ierobežotas, ir jāievēro vispārējie cilvēktiesību ierobežošanas priekšnoteikumi. Proti, šādam ierobežojumam ir jābūt noteiktam ar pienācīgā kārtā pieņemtu likumu, tam ir jābūt legītimam mērķim un ierobežojumam ir jābūt samērīgam.

Lai nodrošinātu personai adekvātu aizsardzību pret patvaļīgu iejaukšanos tās privātajā dzīvē, likumā ir

pietiekami skaidri jānosaka kompetentajām iestādēm piešķirtās rīcības brīvības robežas un tās lietošanas veids, ievērojot attiecīgā pasākuma legītimo mērķi (skatīt Eiropas Cilvēktiesību tiesas 2000. gada 4. maija sprieduma lietā „Rotaru v. Romania” 55. punktu).

Saskaņā ar likuma „Par policiju” 12. panta pirmās daļas 16. punktu policijas darbiniekam, pildot viņam uzliktos pienākumus atbilstoši dienesta kompetencei, ir tiesības jebkurā diennakts laikā iekļūt dzīvoklī bez tajā dzīvojošo atļaujas (ja nepieciešams, lietojot fizisku spēku) gadījumos, kad persona aizturama nozieguma vietā vai ir apdraudēta citu personu dzīvība, kā arī tiesības jebkurā diennakts laikā iekļūt nedzīvojamās telpās un zemesgabalu teritorijā (ja nepieciešams, lietojot fizisku spēku), izņemot tās nedzīvojamās telpas un zemesgabalu teritoriju, kam ir eksteritoriāls vai speciālā režīma statuss, gadījumos, kad persona aizturama nozieguma vietā, apdraudēta citu personu dzīvība, ir pamatotas aizdomas, ka tajā atrodas persona, kura tiek turēta aizdomās, apsūdzēta vai no-

tiesāta par smaga vai sevišķi smaga nozieguma izdarīšanu un izvairās no izmeklēšanas, tiesas vai soda izciešanas, vai bezvēsts prombūtnē esoša nepilngadīga persona, kā arī stihisko nelaimju un citu ārkārtēju notikumu gadījumos, kad apdraudēta personu un sabiedrības drošība.

Ikreiz, kad policijas darbinieki šajā pantā paredzētajos gadījumos ir iekļuvuši personu dzīvoklī pret iemītnieku gribu vai lietojot fizisku spēku, par to nekavējoties, bet ne vēlāk kā 24 stundu laikā rakstveidā jāziņo prokuroram. Jebkurā citā gadījumā iekļūšana dzīvojamās un citās telpās ir pieļaujama tikai likumā noteiktajos gadījumos uz tiesneša lēmuma pamata vai neatliekamās gadījumos ar prokurora piekrišanu kratīšanas izdarīšanai.

Ne no likuma *Par pašvaldībām*, ne no *Republikas pilsētas domes un novada domes deputāta statusa likuma*, ne no Cēsu novada domes 2013. gada 18. jūlija saistošajiem noteikumiem Nr. 18 „Cēsu novada pašvaldības nolikums” neizriet, ka pašvaldības domes deputātam būtu tiesības bez īpašnieka atļaujas iekļūt privātpašumā. **K**



PALIEC SVEIKS, TVAIKU NOSŪCĒJ VIRTUVĒ!

Kas pārbaudīs, vai iedzīvotāji turpina aizbūvēt ventilācijas šahtas? Kādēļ varas pārstāvji joprojām soda aizstikloto lodžiju īpašniekus, kaut gan šim pārkāpumam bija izsludināta amnestija? Kā sodīt kaimiņu, kurš aiz dzīvokļa sienas ir ierīkojis trokšņainu ražošanas cehu?

Valdība izdoto noteikumu veidā daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem sagādā arvien jaunas galvassāpes. Tā, piemēram, ar 2019. gada 1. janvāri lielākajam vairumam dzīvokļu īpašnieku nāksies demontēt tvaiku nosūcējus virtuvēs. Tāpat joprojām dzīvokļu īpašniekiem draud ar sodiem par nesaskaņoti aizstiklotām lodžijām. Par to, kā likumpaklausīgiem iedzīvotājiem rīkoties ar virtuves tvaiku nosūcējiem un kad patiešām būs pasludināta amnestija aizstiklotajām lodžijām, stāsta Rīgas pilsētas būvvaldes vadītājs Ingus Vircavs.

Norma normai pretī

Stāstu iesāksim ar to, ka redakcijā regulāri vērsas iedzīvotāji ar sūdzībām par dīvainiem trokšņiem un darbībām aiz sava dzīvokļa sienām.

– Mans kaimiņš, visticamāk, savā dzīvoklī ir atvēris veļas mazgātuvī uz komerciāliem pamatiem, – žēlojas Lidija. – Aiz sienas visu dienu dzirdams tekošs ūdens troksnis. Dzīvoklī viņš nevienu neieļauj, tikai pasmejas.

– Man zem grīdas nepārtraukti dzirdama duna un ir jūtama vibrācija, – stāsta Marija. – Vērsos Veselības inspekcijā, lai veiktu trokšņa līmeņa pārbaudi, taču tā iekļāvās normas robežās. Norma normai pretī. Mēģiniet normāli padzīvot, kad zem kājām visu laiku dunoņa un vibrācija, kura, esmu pārliecināta, rodas no kāda mehānisma, ko kaimiņš uzstādījis nelikumīgi.

Atklāti runājot, šādas lasītāju sūdzības mūs iedzen strupceļā. Kā pārbaudīt, kas patiesībā notiek aizdomīgajā dzīvoklī? Dzīvokļa īpašniekam ir likumā nostiprinātas tiesības nevienu pie sevis neieļaut. Ko iesākt, ja aiz sienas kaimiņam strādā piecas veļas mazgājamās mašīnas? Minimazgātuvē īpašnieks katram drīkst laipni paskaidrot: „Dzīvoklis ir mans. Ko vēlos, to daru.”

Nesen Rīgas pilsētas būvvaldei tomēr izdevās nolikt pie vietas kādā dzīvoklī strādājošu īpašnieku – komersantu. Purvciemā pēc kaimiņu iesnieguma tika apsekots kārtējais aizdomīgais dzīvoklis, kurā, kā izrādījās, ierīkots telekomunikāciju uzņēmums.

– Dzīvoklī izvietoti serveri tik stipri uzkarša, ka varēja izcelties ugunsgrēks, – skaidroja būvvaldes pārstāve Ilze Žūka. – Būvvalde ar dzīvokļa īpašnieku veica ilgstošu saraksti ar lūgumu izbeigt kaimiņiem bīstamo uzņēmējdarbību. Diemžēl te-

lekomunikāciju uzņēmuma darbinieki nevēlējās būvvaldes brīdinājumus sadzirdēt. Rezultātā būvvaldes darbiniekiem nācās iegūt atļauju un, piedaloties Valsts policijas pārstāvjiem, pašiem demontēt bīstamās iekārtas.

Pusotrs gads cīņā ar serveriem

Izrādās, izcīnīt uzvaru pār pārkāpējiem ir iespējams. Devāmies uz būvvaldi, lai iztaujātu tās darbiniekus, kā šī uzraugošā iestāde aizsargā godīgus dzīvokļu īpašniekus un soda komunālos huligānus.

– Viena no galvenajām būvvaldes funkcijām ir būvniecības kontrole, – stāsta iestādes vadītājs Ingus Vircavs. – Ja dzīvokļu īpašnieki uzskata, ka viņiem aiz sienas norit nelikumīgi būvdarbi vai arī jau ir veikta nesaskaņota pārbūve, tad ar iesniegumu ir jāvērsas būvvaldē. Mūsu iestādes inspektori veiks pārbaudi un pieņems lēmumu par pārkāpēja administratīvo sodīšanu.

Pārbaudes daudzdzīvokļu mājās mēs, kā likums, sākam tikai pēc iedzīvotāju sūdzības saņemšanas. Tieši šādā veidā sākās arī *Purvciema biroja* stāsts. Būvvalde saņēma mājas dzīvokļu īpašnieku sūdzību par to, ka viens dzīvoklis pārveidots par biroju, turklāt iekārtots par serveru telpu, un tas izdarīts, nesaskaņojot ar būvvaldi.

– Kā iedzīvotājiem izdevās uzzināt, ka viņiem kaimiņos izvietoti serveri?

– Pirmkārt, viņi sūdzējās par dīvainu troksni, otrkārt, par grīdu uzsilšanu. Mēs apsekojām ziņojumu rakstītāju dzīvokli un secinājām, ka viss sūdzībā minētais atbilst patiesībai – zem minētā dzīvokļa atradās kaut kāds aprīkojums, kas radīja ļoti stipru uzkaršanu. Atzīsim, ka nelegāli iekārtotajā birojā iekļūt nebija vienkārši, jo uzņēmuma vadītāji ar uzraugošo iestādi nevēlējās sadarboties. Pēc iekļūšanas biroja telpās nācās secināt, ka serveru īpašnieki neievēro elementāras ugunsdrošības prasības, nenodrošina aprīkojuma pienācīgu dzesēšanu.

– Kas notiktu, ja kaimiņi nebūtu pietiekami aktīvi un nesūdzētos būvvaldē?

– Ar sūdzību vai bez, ir skaidrs, ka līdzīgas jaudas aparāturu nedrīkst uzstādīt daudzdzīvokļu mājas dzīvoklī. Tā izdalīja tik daudz siltuma, ka bez pienācīga dzesēšanas aprīkojuma varētu tikt apdraudēta visas mājas konstrukciju nestspēja. Tragēdijas izcelšanās būtu tikai laika jautājums, turklāt ugunsgrēks mājā varēja sākties kuru katru dienu, jo par siltumizolācijas materiālu saimnieki bija izmantojuši porolonu.

– Ko iesākt citu māju dzīvokļu īpašniekiem, ja radušās aizdomas, ka kaimiņos iemītinājies birojs vai varbūt pat vesels cehs?

– Tādā gadījumā vispirms jāinformē būvinspekcija. Arī būvvaldes mājaslapā ir datubāze, kurā iespējams pārlicināties, vai aizdomīgā dzīvokļa īpašnieki ir saņēmuši atļauju dzīvokļa pārplānošanai un pārbūvei vai tā funkcijas maiņai (no dzīvokļa par biroju). Ja ieraksts par aizdomīgo dzīvokli nav atrodams, bet jūtama aizdomīga vibrācija, smaka vai troksnis, ar sūdzību jānāk uz būvvaldes klientu pieņemšanas centru Amatas ielā 4 Rīgā. Citu pilsētu iedzīvotājiem, saprotams, jāvērojas uzraugošajā iestādē savā pašvaldībā.

– Kā rīkosies būvvaldes inspektori pēc tam, kad būs saņemts šāds iedzīvotāju ziņojums?

– Vispirms mēs mēģinām iekļūt dzīvoklī, lai pārlicinātos par tur notiekošo. Uzreiz atzišos: ja dzīvokļa īpašnieks nevēlas ar mums sadarboties, tad pārbaudes noorganizēšana var aizņemt zināmu laiku. Ziņojuma iesniedzējiem jārēķinās, ka potenciālie pārkāpēji parasti nav laipni un pretimnākoši, kādēļ būvvaldei jāseko noteiktai procedūrai, lai iekļūtu dzīvoklī.

– Cik ilgs laiks pagāja, līdz jūs iekļūvat dzīvoklī Purvciemā?

– Tam bija nepieciešams pusotrs gads.

Kaimiņi sūdzas cits par citu

– Pēc iedzīvotāju ziņojumiem būvvaldes darbinieki veic simtiem pārbaužu, taču jāzina arī tas, ka ne tuvu visas sūdzības ir pamatotas. Bieži nākas sastapties ar tādu parādību kā kaimiņu ķildas. Vienkāršojot izskatās apmēram tā: man nepatīk, kā viņš uz mani skatās, jāsūdzas būvvaldei un jālūdz pārbaudīt, vai kaimiņa dzīvoklī viss ir kārtībā. Tikai nedrīkst aizmirst, ka kaimiņš, visticamāk, atbildēs ar to pašu un pēc dažām dienām inspektors zvanīs pie sūdzētāja durvīm.

– Bieži izdodas atrast pārkāpumus sūdzētāju īpašumos?

– Bieži. Daudziem bez saskaņojuma ir pārvietotas vai demontētas sienas, savienots sanitārais mezgls un veikti citi pārveidojumi, par kuriem pienākas administratīvais sods.

– Kāda ir morāle? Nesūdzies par kaimiņu, ja pats esi veicis nelikumīgu aizstiklošanu?

– Morāle ir šāda – neveiciet dzīvoklī patvaļīgu būvniecību, un neviens jūs nenosūdzēs un nesodīs. Tas – pirmkārt. Otrkārt – nerisniet savus sīkos ķiviņus ar būvvaldes starpniecību.

– Vai manam kaimiņam ir iespēja savu dzīvokli likumīgā kārtā pārveidot par biroju vai tur atvērt, piemēram, veļas mazgātavu?

– Katrā gadījumā dokumenti tiek izskatīti individuāli. Ja dzīvoklī iespējams veikt pārbūvi, lai pēc tās telpa atbilstu prasībām, kādas normatīvajos aktos noteiktas kafejnīcai, tad īpašnieks var pasūtīt projektu un saņemt būvniecības atļauju, taču šādas pārbūves ne visos gadījumos ir iespējamās.

– Vai tiešām pārbūves veikšanai nav jāprasa kaimiņu piekrišana?

– To nosaka apstākļi. Ja māja nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, tad pārbūves veikšanai būs nepieciešama 100% līdzīpašnieku piekrišana. Taču parastā daudzdzīvokļu mājā saskaņošana ir nepieciešama tādai pārbūvei, kas skar mājas kopīpašuma daļas. Ja īpašnieks remontē un pārbūvē tikai savu īpašumu, pārējiem mājas dzīvokļu īpašniekiem nav tiesības iejaukties.

Likums uzrakstīts... vāciešiem?

– Kā rīkosies būvvalde, ja dzīvokļa īpašnieks tās darbiniekus atsacīsies ielaist savā īpašumā?

– Vispirms dzīvokļa īpašnieks vairākas reizes tiek brīdināts par gaidāmo pārbaužu. Ja viņš durvis neatver, būvvalde pēc atļaujas vēšanas tiesā. Kad tiesa devusi atļauju par iekļūšanu dzīvoklī piespiedu kārtā, inspektori ierodas kopā ar pašvaldības policijas pārstāvi un piespiedu kārtā atver durvis.

– Vai tā nācās rīkoties arī dzīvoklī Purvciemā?

Šī dzīvokļa īpašnieki rīkojās īpaši ciniski – no sākuma viņi apzināti vilka laiku un pretojās pārbaudei. Diemžēl *Administratīvā procesa likums* viņiem šādas iespējas dod. Uz šo normatīvu nepilnību ir norādīts daudz reižu – ņemot vērā mūsu sabiedrības apzinības līmeni, likumam būtu jābūt daudz kārt stingrākam. *Administratīvā procesa likums* ir rakstīts pēc Vācijas parauga, kur sabiedrības apzinīguma līmenis ir cits, bet arī tur valdībai nākas savā darbā izmantot ne tikai *kliņģeri, bet arī pātagu*. Latvijā ir cita izpratne par likumību, tādēļ dzīvokļa īpašnieks ne tikai pārkāpj likumu, bet vispār nesaprot riska apjomu. Galvenais ir viņa personīgais bizness, bet, kas notiek ar māju kopumā, viņu neinteresē.

– Kādi labojumi likumā būtu jāizdara, lai situāciju uzlabotu?

– Palīdzētu ievērojama administratīvo sodu palielināšana par patvaļīgu būvniecību. Nākamais – pārkāpējiem būtu jāliedz iespēja vilcināt pārbaudes. Patlaban likums būvvaldei liek vairākas reizes vaicāt pārkāpējam: „Kādēļ jūs pārkāpjat? Ko jūs par to domājat?” Inspektoriem nav iespējas uzreiz nākamajā dienā pēc sūdzības saņemšanas ierasties objektā un lemt par turpmāko. Pirms tā vēl jāaizpilda vismaz 13 dokumenti.

„Ja tvaiku nosūcējs uzstādīts nepareizi, gāzes noplūdes gadījumā ventilācija nedarbosies un var notikt traģēdija.”

– Mūsu minētais piemērs Purvciemā beidzās ar mājas labvēlīgu risinājumu – serverus izlika no dzīvokļa un kaimiņi dzīvo mierīgi un laimīgi

– Diemžēl tieši beidzamajās dienās esam saņēmuši sūdzības no tās pašas mājas iedzīvotājiem.

– Varbūt pietiekami nopietns administratīvais sods serveru īpašniekus vedīs pie prāta?

– Nupat esam nonākuši situācijā, kad, pēc daudzu pārkāpēju uzskata, vieglāk ir samaksāt sodu, nevis ievērot likumu. Man pat nav tiesību jums pateikt, cik lielu sodu ir saņēmis dzīvokļa īpašnieks Purvciemā. Šāds disbalanss starp īpašnieka tiesībām un pienākumiem noteikti nenāk par labu tiesiskuma ievērošanai mūsu valstī.

Sodus par aizstiklojumiem neviens nav atcēlis

– Jūs stāstījāt, kā kaimiņi, kas sastrīdējušies, bieži būvvaldi izmanto par ieroci cīņā vienam pret otru. Arī mūsu lasītāja Lidiņa nonākusi šādā situācijā – pēc kaimiņa sūdzības būvvaldes inspektori konstatēja, ka sieviete bez saskaņošanas ir aizstiklojusi lodžiju savā dzīvoklī. Rezultātā viņai nāksies veikt demontāžu vai arī samaksāt sodu.

– Tieši šādu notikumu risinājumu paredz spēkā esošā likumdošana.

– Kā tad ar Rīgas mēra Nila Ušakova apmēram pirms gada sacīto, ka pašvaldība sāksot cīņu par aizstikloto lodžiju īpašnieku amnestiju? Daudzi rīdzinieki tādēļ domā, ka viņiem vairs nekas nedraud. Kādēļ būvvalde turpina sodīt aizstikloto lodžiju saimniekus?

– Tik tiešām Ušakova kungs solīja, ka mēs strādāsim pie aizstikloto lodžiju īpašnieku amnestijas jautājuma, tādēļ pašvaldība apsoliņa sagatavot esošā likuma grozījumu projektu, taču lielākais iedzīvotāju vairums nesaprata galveno – Rīgas domei nav tiesību vienpersoniski grozīt pastāvošo likumu. Likuma grozīšanas tiesības ir augstākajam valsts likumdevējam – Saeimai. Kamēr valdība un Saeima grozījumus nav pieņēmusi, spēkā ir iepriekšējā likumā noteiktā kārtība.

– Vai valstsvīri līdz šim vēl nav devuši Rīgas domei atbildi?

– Nē, bet turpinām pie tā strādāt.

– Kas tiek darīts, lai jautājumu sakārtotu?

– Nils Ušakovs Ekonomikas ministrijā ir iesniedzis nepieciešamos grozījumus *Dzīvokļu īpašuma likumā* un būvnormatīvos. Tas nepieciešams, lai nebūtu jāsoda dzīvokļu īpašnieki, kuri aizstiklošanu veikuši pirms daudz gadiem. Neaizmirsīsim, ka ne viena vien valdība aicinājusi dzīvokļu īpašniekus siltināt savus mājokļus visiem iespējamiem veidiem. Cilvēki paklausīja, un – lūdzi! Lai cīnītos pret aizstiklojumiem, nepieciešami ievērojami pašvaldības resursi. Rīgā

ir 12 000 dzīvojamo māju, simtiem tūkstošu dzīvokļu īpašniekiem ir balkoni un lodžijas. Ja vienā dienā būvvaldes inspektoriem dotu uzdevumu pārbaudīt visus šos objektus, vajadzētu aizpildīt aptuveni miljonu dažādu dokumentu. Turklāt darbu apmaksāt nāktos visiem nodokļu maksātājiem, arī tiem, kuriem nekad dzīvē nav bijis ne balkona, ne lodžijas.

– Uz kuru iedzīvotāju grupu, jūsuprāt, būtu jāattiecas amnestijai?

– Mēs piedāvājam no atbildības atbrīvot tos sen aizstikloto lodžiju un balkonu īpašniekus, kuri ar sertificēta būvspeciālista atzinumu spēs pierādīt konstrukcijas drošību.

– Samaksāt par slēdziena saņemšanu nāksies pašiem dzīvokļa īpašniekiem?

– Ja mūsu priekšlikums tiks atbalstīts, tad – jā. Tas būs dzīvokļa īpašnieka pienākums.

– Ko saka Ekonomikas ministrijas pārstāvji? Vai viņi ir gatavi uz klausīt pašvaldības priekšlikumus?

– No Ekonomikas ministrijas esam saņēmuši pateicības vēstuli, kas ļauj domāt, ka kaut vai daļa mūsu izteikto priekšlikumu viņiem šķiet pietiekami labi. Pašlaik jāgaida, lai grozījumi tiktu izskatīti vienotā paketē kā atbilstoši likumam. Mani nedaudz uztrauc tas, ka ministrijas pārstāvji vairāk lemj par aizstiklošanas procesu nākamībā, nevis par amnestijas iespējām pagātnē veiktajām pārbūvēm.

– Pašlaik jūs tomēr turpināt sodīt cilvēkus par bez projekta veiktu lodžiju un balkonu uzlabošanu?

– Mēs neveicam profilaktiskas pārbaudes un pēc pašu iniciatīvas uz dzīvokļiem neejam, taču uz saņemtajām sūdzībām reaģēt ir mūsu pienākums.

– Jūs neatbildējat uz jautājumu par sodiem...

– Soda lielums ir atkarīgs no tā, kādā mērā dzīvokļa īpašnieks ir gatavs sadarboties un risināt problēmu.

Demontējam tvaiku nosūcējus vai atsakāmies no gāzes?

– Nesen Latvija ir ieguvusi jaunus ugunsdrošības noteikumus, kuri noteic, ka līdz 2019. gadam iedzīvotājiem ir jādemontē tvaiku nosūcējs virtuvē vai arī tas jāatvieno no virtuves ventilācijas, vai pilnībā jāatsakās no gāzes plīts. Lasītāji jautā, kas pārbaudīs šo noteikumu izpildi?

– Tvaiku nosūcēju lietošanas noteikumu ieviešana pilnīgi noteikti neietilpst būvvaldes inspektora darba pienākumos, taču mums ir izveidojies savs viedoklis par jaunajām ugunsdrošības prasībām. Iecere ir pilnīgi pareiza un atbalstāma. Ja tvaiku nosūcējs uzstādīts nepareizi, gāzes noplūdes gadījumā ventilācija nedarbosies un var notikt traģēdija. Biedē vienīgi tas, kā šie labojumi tautai tiek pasniegti, un rodas izjūta, ka ar tik neveiklu komunikāciju var *nogrimt* ļoti labi iecerēti noteikumi.

– Kāpēc?

– Nelaipe ir tā, ka noteikumus par virtuves tvaiku nosūcējiem var dažādi saprast. Kāds padomās, ka tvaiku nosūcēju vispār nedrīkst pievienot pie vienīgās ventilācijas šahtas (tipveida mājās virtuvē esošā šahta diemžēl arī ir vienīgā). Cerēt, ka modernie ļaudis atteiksies no tvaiku nosūcējiem, būtu naivi, tādēļ sociālajā telpā ir rodams dažādas noteikumu interpretācijas: kādi apgalvo, ka jau esošajā šahtā var izkalt papildu atveri, ir *eksperti*, kuri apgalvo, ka nevienam nav aizliegts izkalt atveri esošajā fasādē. Vai kāds aptver, ar ko draud šādi apgalvojumi? Latvijā bez saskaņošanas ir aizliegts izkalt caurumus mājas ārīsenā (reizēm tas nav atļauts arī iekšējā sienā). Ja tvaiku nosūcēja atvere būs ierīkota neprofesionāli, smakas un dūmi nokļūs kaimiņu dzīvoklī. Tas novedīs vai nu pie kaimiņattiecību saasināšanās, vai arī pie jauniem sodiem.

– Kas sekos tam, lai Latvijas iedzīvotāji pareizi instalētu tvaiku nosūcējus?

– Pieļauju, ka izmaiņas fasādēs uztraudzīs būvvalde, bet tam, kas notiek dzīvokļos, nāksies sekot Ugunsdzēsības un glābšanas dienestam. Mēģiniet iztēloties, kā to paveikt, ja Rīgā ir 200 000 dzīvokļu. Tas var novest tikai pie viena – netiks sasniegts labi domātais mērķis.

– Kā vajadzēja rīkoties, lai mērķis tiktu sasniegts?

– Tas ir labs jautājums. Momentā atbildes nemaz nav. Jaunajās mājās var apsvērt otras atveres veidošanu tvaiku nosūcējam.

– Pieņemsim, ka esmu kārtīgs pilsonis, kurš vēlas izpildīt visas noteikumu prasības, tostarp attiecībā uz ugunsdrošību. Kā man rīkoties?

– Pats vienkāršākais – atteikties no gāzes plīts lietošanas un mierīgi pieslēgt tvaiku nosūcēju parastajā kārtībā, taču visa tā sakarā es varu pateikt, ka pagaidām eksistē tikai interpretācijas un spekulācijas. Viennozīmīgu risinājumu likums mums neparedz. **K**

VAI DZĪVOSIM JAUNĀS MĀJĀS?

Vai apsaimniekotāji visā Latvijā sāks būvēt jaunas mājas, lai varētu lēti izīrēt dzīvokļus? Viss par jaunajiem Ministru kabineta noteikumiem

Marina MATROŅINA

Šoruden valdība nonāca pie secinājuma, ka valstī katastrofāli trūkst jaunu dzīvokļu, jo sevišķi – īres dzīvokļu. Daudzos valsts reģionos ģimenes spiestas mitināties hruščovkās, bet labprāt būtu gatavas pārcelties uz jaunbūvi. Diemžēl daudzos Latvijas reģionos jaunbūvju vispār nav, bet, ja kāds būtu uzbūvējis jaunu ēku, tad dzīvokļu īres cenas cilvēkiem reģionos vienkārši nebūtu pa kabatai. Ministru kabinets ir atradis risinājumu šai problēmai – vismaz uz papīra.

Ko iecerējusi valdība?

Oktoobrī Ministru kabinets atbalstīja grozījumu projektu likumā *Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā*. Grozījumi ir ļoti interesanti – atbilstoši tiem Ministru kabinetam būs pienākums izdot jaunus noteikumus, saskaņā ar kuriem valstij tiks dota iespēja izsniegt pašvaldībām finansējumu jaunu māju būvniecībai.

Jāpiekrīt, ka Latvijā šāda iecere ir izskanējusi pirmo reizi. Sprotams, ka valsts ir gatava tikai daļēji finansēt jaunbūvju celšanu reģionos. Izstrūkstošos līdzekļus pašvaldību kapitālsabiedrībām nāksies meklēt pašām. Taču tas dod plašas iespējas – uzcelot mājas par budžeta līdzekļiem, pašvaldība varēs dzīvokļus izīrēt tiem, kam tas patiešām nepieciešams, – ģimenēm, kuru ienākumi nav pietiekami, lai iegādātos dzīvokļus savā īpašumā, kā arī dažām citām iedzīvotāju kategorijām. Turklāt pašvaldības uzņēmumi saņems atbalstu ne tikai jaunbūvju būvniecībai, bet arī apjomīgai renovāciju darbu veikšanai jau uzbūvētās ēkās, kuras savā īpašumā iegādāsies pašvaldība, lai renovētos dzīvokļus izīrētu iedzīvotājiem, kuriem tas nepieciešams.

Tiek uzskatīts, ka likumprojektu Saeimā varētu saskaņot reizē ar jaunā 2019. gada budžeta pieņemšanu. Reālā jaunbūvju celtniecība visā Latvijā varētu sākties 2020. gadā. Par galvenajiem būvdarbu izpildītājiem, visticamāk, tiks piesaistīti pašvaldības uzņēmumi, kuri patlaban nodarbojas ar dzīvojamo ēku apsaimniekošanu.

Dzīvokļu tomēr nepietiek

Dzīvojamo ēku celtniecībā privāto investīciju ziņā Latvija ievērojami atpaliek no Lietuvas un Igaunijas. Ja 2017.

gadā Latvijā tika uzceltas jaunbūves ar 1155 dzīvokļiem, tad Igaunijā tie bija 4307 dzīvokļi, bet Lietuvā – 4024 dzīvokļi.

Lai novērtētu patieso stāvokli ar dzīvokļu pietiekamību, Ekonomikas ministrija veica aptauju. Aptaujas mērķis bija noskaidrot, cik iedzīvotāji tērē par nelielu dzīvokļa (ar platību līdz 50 kv.m.) īri mēnesī.

Jāatzīmē, ka Latvijā ir ļoti maz piedāvājumu īrēt dzīvokļus tieši no attīstītāja, turklāt tie ir ļoti dārgi. Ģimenei, kura vēlas šādu dzīvokli, jāreķinās ar 450–530 eiro mēnesī (9–10,6 eiro/kv.m.). Tajā pašā laikā tiek uzskatīts, ka tērēti par dzīvokli nedrīkst pārsniegt 30% no mājāsaimniecības ienākumiem. Elementārs matemātisks aprēķins liek secināt, ka ģimenei, kura īrē dzīvojamo platību jaunbūvē, mēneša ienākumiem (*uz rokās*) jābūt ne mazākiem par 1600 eiro.

Nav pa kabatai

Aptaujas dati liecina, ka aptuveni 80% Latvijas iedzīvotāju nav tik daudz līdzekļu, lai noīrētu kvalitatīvu, kaut arī izmērā pieticīgu mājokli, jo viņu ienākumi mēnesī ir ievērojami mazāki par 1600 eiro. Izrādās, ka aptuveni puse Latvijas ģimeņu mēnesī nopelna vidēji 700 eiro. Tikai tad, ja šai pusei ienākumi dubultotos, viņiem būs iespēja tikt pie kvalitatīva mājokļa.

Ko darīt, un kur meklēt alternatīvu? Valdība atzīst, ka tas ir iemesls rūpēties par lētāka dzīvojamā fonda būvniecību Latvijas reģionos, kur patlaban šis segments ir pilnībā apstājies. Galvenais uzdevums būtu panākt īres maksas samazināšanos vismaz līdz 5 eiro par kvadrātmetru mēnesī.

Būvē tikai Rīgā

Jāpiezīmē, ka par iedzīvotāju vajadzībām valdība nav sākusī domāt tā-

pat vien – uz to ir norādīts Ekonomiskās attīstības un sadarbības (OECD) ziņojumā, kur minēts, ka Latvijā jau daudzus gadus tiek būvēts kritiski maz jaunbūvju salīdzinoši ar kopējo dzīvojamo fondu. Konkrēti – 2015. gadā ekspluatācijā tika nodoti tikai 0,2% dzīvokļu no kopējā dzīvokļu skaita valstī. Lietuvā un Igaunijā šis skaitlis arī nebija augsts, tomēr bija 0,6%. Ekonomikas ministrijai ir zināms, ka attīstītāji no privātā sektora nav ieinteresēti projektos ārpus Rīgas. Loģiski – ikviens investors savu naudu vēlas atgūt pēc iespējas ātrāk. Potenciālā īres maksa jaunbūvēs ir daudzārt augstāka nekā Latgales vai pat Vidzemes iedzīvotāju maksāspēja. To rāda arī statistika – no 2010. līdz 2017. gadam 92% visu jaunbūvju tika celtas tieši Rīgā, Jūrmalā un bijušajā Rīgas rajonā. Nemainīga aktivitāte saglabājas Liepājā, Siguldā, Tukumā un Ogrē. Tajā pašā laikā 17 reģionālajos centros kopš 2010. gada nav uzbūvēta neviena jaunceltne.

Problēmas ir vairākas, iespējams, ka galvenā nav dzīvojamās platības trūkums. Cilvēki nevēlas palikt reģionos, turklāt vecajos dzīvokļos. Viņi negrib tur atgriezties ne no Rīgas, ne no Anglijas. Cilvēka cienīgas dzīvesvietas trūkums ir viens no iemesliem, kādēļ Latviju ik gadu pamet līdz 20 000 cilvēku.

Dzīvoklis kā ēsma

Tātad valdība ir atzinusi, ka jaunu māju būvniecībai kā investoriem, tā pašvaldībām ir nepieciešama palīdzība. Šis palīdzības saņemšanai par iemeslu ir jāklūst jaunu īres dzīvokļu būvniecība, kuri būs *pa kabatai* ģimenēm ar vidējiem ienākumiem. Šajās mājās dzīvokļus nevarēs noīrēt tās ģimenes, kuru algas ļauj īrēt parastās mājas vai pat šādu dzīvokli nopirkt. Tiek apsvērta iespēja, ka būs ģimenes, kuras tikai dzīvokļa dēļ

no Rīgas vēlēšies pārcelties uz reģionu, kur var atrast labas darbavietas, turklāt arī jaunu dzīvokli par saprātīgu cenu. Tāpat dzīvokļi šādās mājās ir paredzēti speciālistiem, kuri specifiski nepieciešami reģioniem – tie ir cilvēki ar labu izglītību, iespējams, ar ģimeni un bērniem.

Mājokļu būvniecībai paredzēts dot ilgtermiņa valsts garantētus kredītus, bet, iespējams, ka jaunā valdība atradīs vēl citus veidus. Uz palīdzību varēs pretendēt pašvaldību kapitālsabiedrības, piemēram, pašvaldību komunālie uzņēmumi vai speciāli nodibinātas firmas.

Vēl joprojām cīnāmies ar privatizācijas sekām

Ilggadējā Latvijas namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas un Ekonomikas ministrijas rīkotajā konferencē gaidāmo valdības iniciatīvu uzslavēja Latvijas Pašvaldību savienības padomnieks tautsaimniecības jautājumos Aino Salmiņš.

– Pašreizējā mājokļu attīstības politika Latvijā ir orientēta uz to, lai novērstu privatizācijas un denacionalizācijas sekas. Finanšu institūcija *Altum* realizē valsts atbalsta programmu pirmā mājokļa iegādei ģimenēm ar bērniem un sniedz atbalstu daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai, piesaistot Eiropas Savienības līdzfinansējumu. Šīs aktivitātes ir pozitīvi vērtējamas, bet vairāk jaunumu mājokļu politikā nav. Izskatās, ka joprojām valda uzskats – visus spēkus ieguldīsim privatizācijā, bet, kad visai zemei, mājām un dzīvokļiem būs privātīpašnieki, brīvais tirgus pats problēmas noregulēs. Vērojama vispārēja patika runāt par brīvo tirgu, kurš ņems un visu sakārtos mūsu vietā. Patiesība ir tāda, ka nav nekāda brīvā tirgus ne Latvijā, ne



citur pasaulē. Ikviens tirgus ir regulējams, un tikai no valsts ir atkarīgs, kādā mērā to dara. Tātad, runājot par brīvo tirgu kā regulētāju mājokļu attīstīšanas un apsaimniekošanas nozarē, mēs sevi tikai mānām.

Hruščovkas vairs nešķiet pievilcīgas

– Pats interesantākais ir tas, ka kopš privatizācijas sākuma parlamenta komisijas ar to vien nodarbojas, kā padara stingrākus dzīvojamā fonda kontroles noteikumus. Sākotnēji 1993. gadā tika pieņemts likums *Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā*, pēc tam aktuāls kļuva jautājums par piespiedu dalīto īpašumu, tam pa pēdām sekoja jautājuma par tiešo norēķinu ar komunālo pakalpojumu sniedzēju atrisināšana un tā tālāk. Taču, kamēr notiek cīņa ar privatizācijas sekām, pilnīgi novārtā ir pamests jautājums par dzīvojamā fonda attīstīšanu.

Kāda situācija valstī ir ar mājokļu pieejamību? Latvija galvenokārt ir apbūvēta ar t.s. *hruščovkām*, kas neatbilst priekšstatam par modernu mājokli. Diemžēl ir jāpiekrīt, ka cilvēks, kurš kādu laiku nodzīvojis ārzemēs, *nerausies* atpakaļ uz dzimteni, lai dzīvotu *hruščovkā*. Ir jāmaina priekšstats par mājokli – to vairs neuztver kā vietu, kur pārļaut nakti. Kvalitatīvs mājoklis – tas ir veids, kā piesaistīt cilvēku resursus. Kaut arī tas ir vairākkārt apspriests ar

Skaitļi

Dzīvojamais fonds ir novecojis, veco māju uzturēšana ir dārga, to atjaunošana – vēl dārgāka. Līdz 1941. gadam Latvijā tika uzcelti aptuveni 45% esošo daudzdzīvokļu māju, laikā no 1961. līdz 1992. gadam – 53%, bet no 1993. gada līdz 2018. gadam – tikai 2% daudzdzīvokļu māju.



„Vērojama vispārēja patika runāt par brīvo tirgu, kurš ņems un visu sakārtos mūsu vietā. Patiesība ir tāda, ka nav nekāda brīvā tirgus ne Latvijā, ne citur pasaulē. Ikviens tirgus ir regulējams, un tikai no valsts ir atkarīgs, kādā mērā to dara.”

Saeimas deputātiem, par dzīvojamā fonda paplašināšanu vēl joprojām tiek aizmirsts.

Dzīvojamais fonds ir atjaunots par 2%

– Starp citu, arī Eiropā dzīvojamā vietas jautājumam ir divas pieejas. Piemēram, gan Holandē, gan Skandināvijas valstīs sociālos mājokļus ir grūti atšķirt no privātmājām. Cilvēki, kuri dzīvokļus ir saņēmuši no valsts, dzīvo ar tādām pašām ērtībām kā privātpašnieki. Taču Latvijā, Igaunijā un tajā pašā Lielbritānijā valstij nav drosmes iekļauties privātajā būvniecības sektorā. Šajās valstīs domā par to, kā nenodarīt pāri privātajam investoram. Rezultāts ir redzams skaitļos – beidzamajā desmitgadē Latvijas dzīvojamais fonds ir audzis tikai

par 2%. Beidzot mēs esam sapratuši, ka privāto investoru vajag piespiest darboties aktīvāk. Tā radās atbalsta programma pašvaldību uzņēmumiem, kuri nodarbošies ar dzīvojamā fonda attīstīšanu. Iespējams, ka daudzi pašvaldībām piederošie apsaimniekošanas uzņēmumi ar laiku uzņemsies jaunas funkcijas. Ja tas notiks, tad šie uzņēmumi no apsaimniekotājiem pārvērtīsies par objektu attīstītājiem un apsaimniekotājiem.

Priekšā – pašvaldību pārliecināšana

– Jauni dzīvokļi ir nepieciešami ne tikai lielajās Latvijas pilsētās, – uzskata Aino Salmiņš. – Pašvaldību savienība veica aptauju par iespējamo pašvaldības īres namu būvniecību. Vietām mēs saņēmām izbrīna pilnus pret-

jautājumus: „Vai tiešām jūs vēlaties, lai mūsu apsaimniekošanas uzņēmumi sāktu nodarboties ar mājokļu būvniecību? Tas taču neietilpst pašvaldības funkcijās!”

Lai nebūtu pārpratumu – es tikai vēlos, lai ikviena pašvaldība turētos uz diviem vaļiem: īpašums un budžets. Protams, pastāv arī uzskats, ka pašvaldībām nevajag audzēt sava īpašuma apjomus, sak' – pilsētai vajag tieši tik daudz īpašumu, cik ir pietiekami tās funkciju realizēšanai. Taču padomāsim tā: uzbūvējot jaunas mājas, pašvaldība gūs ienākumu no īres maksām. Ja pašvaldībai nebūs pietiekami daudz ienākumu, kā tā pildīs savas funkcijas, piemēram, rūpēsies par trūcīgajiem? Tādā gadījumā neapmierinātajiem atliek vienīgi klaiņgāt pie Ministru kabineta logiem un mētāties ar bruģakmeņiem. Diemžēl ar šādiem paņēmieniem pašvaldību ienākumu palielināšanas problēmu atrisināt nebūs iespējams.

Ja pašvaldību komunālie uzņēmumi domā par nākotni, viņiem jādoma par attīstību un jaunām iespējām, ko dos dzīvojamā fonda paplašināšana.

Dzīvokļi paliek tukši un nav vajadzīgi?

– Protams, galvenais jautājums, kurš rodas, ir nomas maksas lielums. Vai projekta attīstītājs, neatkarīgi no tā – pašvaldības uzņēmums vai privā-

tais investors – spēs saprātīgā laikā atpelnīt savu ieguldījumu?

Nedrīkstam aizmirst, ka patlaban visa Latvija gaida jauno likumu *Par dzīvojamo telpu īri*. Tajā ir ierakstīts ne mazums risku, tā kā likuma ieviešana nenotiks tik ātri, taču dzīvot pēc patlaban spēkā esošās likumdošanas arī nav iespējams. Pašlaik ir noteikts, ka projekta attīstītājam, kurš dzīvokļus izīrē, objekts ir jāatpelnā 75 līdz 100 gados. Saprotams, ka neviens projekta attīstītājs uz šādiem nosacījumiem nestrādās. Otrs jautājums, kas salīdzinoši bieži dzirdams, ir šāds: „Vai mums vispār ir vajadzīgi jauni dzīvokļi? Daudzas mājas stāv tukšas, jo iedzīvotāji ir aizbraukuši.” Atbilde ir ļoti vienkārša – novērtējam Latvijā esošā dzīvojamā fonda tehnisko stāvokli. Tas ir tik slikts, ka izvairīties no jaunu māju būvniecības mums neizdosies.

Kurš palīdzēs iedzīvotājiem „saimnieku mājās”?

– Papildus jāatzīmē, ka pašvaldībām tāpat jau trūkst sava dzīvojamā fonda, lai palīdzētu ar dzīvojamo platību tām 13 iedzīvotāju grupām, kurām palīdzība pienākas saskaņā ar likumu *Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā*. Visām Latvijas pašvaldībām kopā ir tikai 13 000 neprivatizētu dzīvokļu, bet ne visi tie ir tukši. Tāpat ir ļoti atšķirīgas ziņas par denacionalizēto māju iedzīvotājiem, kuri arī gaida pašvaldības dzīvokļus par pieņemamu īres maksu. Viena eksperta grupa ziņo, ka visā Latvijā ir 1500 ģimeņu, savukārt citi uzskata, ka valstī joprojām ir 10 000 ģimeņu, kuri spiesti dzīvot denacionalizētajās mājās, samierinoties ar namsaimnieku patvaļu. Pēc statistikas datiem, viena gada laikā pašvaldības šīs kategorijas cilvēkiem ir piešķirušas tikai 360 dzīvokļus un lielākā daļa atrodas galvaspilsētā. Kas palīdzēs cilvēkiem ārpus Rīgas?

No apsaimniekotāja – par projektu attīstītāju

– Saprotams, ka jaunas mājas un dzīvokļi ir vajadzīgi visā Latvijā, bet nav skaidrs, kādu tieši palīdzību valsts ir gatava sniegt pašvaldības uzņēmumiem būvniecības sākšanai. Latvijas Pašvaldību savienība uzskata, ka būtu nepieciešama grantu piešķiršana, turklāt granta lielumam ir jābūt diferencētam atkarībā no reģiona. Būvniecības atbalstam Rīgā būtu nepieciešama cita summa nekā Valmierā, bet Valmierā tā atšķirsies no izmaksām Gulbenē. Lai arī kādu atbalsta veidu izvēlēties darbi sāksies tikai 2020. gadā, un tad mēs būsīm jaunas problēmas priekšā. Galvenais jautājums nākotnē būs šāds: vai pašvaldības uzņēmumi spēs uzņemties papildu finansiālās saistības, lai varētu sākt būvniecību? Iespējams, gatavoties tam jāsāk jau tagad, neka vēloties ne mirkli. **K**

— JAUTĀJUMS —

DAUDZ-DZĪVOKĻU MĀJAS BIEDRĪBAS VALDES LOCEKĻA TIESĪBĀS

✉ „No 2016. gada esmu daudzdzīvokļu mājas biedrības valdes locekle, 2017. gada februārī esmu uzrakstījusi iesniegumu par atteikšanos no valdes locekļa amata. Biedrības valde iesniegumu neizskatīja, nesausa sapulci un neveica pārvēlēšanu, mutiski skaidrojot, ka tas nav nepieciešams. Nepiedalījos kopsapulcēs un valdes sēdēs, neparakstīju dokumentus no 2017. gada februāra, bet 2018. gadā secināju, ka biedrības gada atskaitē, ko iesniedz VID, kas arī ir pieejama publiskajā telpā, vienā no dokumentiem ir mans paraksts. Kā man rīkoties?”

Atbild Jānis Frīdmanis, jurists.

– Atbildot uz jūsu uzdoto jautājumu, paskaidrojam, ka attiecīgās tiesiskās attiecības regulē *Biedrību un nodibinājumu likums*, kura 45. panta 5. daļa paredz valdes locekļa tiesības vienpersoniski atkāpties no valdes locekļa amata pienākumu pildīšanas, iesniedzot atbilstošu iesniegumu biedrībai.

Biedrības valdes locekļi ir uzskatāmi par amatpersonām *Komerclikuma* izpratnē, tādējādi biedrības valdes sastāva maiņa ir piesakāma Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā. Ziņas par valdes locekļa atkāpšanos no pienākumu pildīšanas (valdes sastāva maiņa) jūs esat tiesīga iesniegt patstāvīgi, t.i., neatkarīgi no biedrības faktiskās rīcības. Tādējādi pēc Uzņēmumu reģistra valsts notāra lēmuma pieņemšanas jūs vairs nebūsit reģistrēta publiskajos reģistros kā attiecīgās biedrības valdes locekle (amatpersona).

Biedrības sagatavo un apstiprina biedrības gada pārskatu saskaņā ar minētā likuma 52. pantu. Attiecīgi lēmums par gada pārskata apstiprināšanu ir biedrības lēmums, kuru, ņemot vērā likumā noteiktos noilguma termiņus, var apstrīdēt tiesā, iesniedzot lūgumu atzīt attiecīgo lēmumu par spēkā neesošu saskaņā ar likuma 40. pantu. **K**

KAIMIŅI NESADALĪJA CEĻU UZ MĀJU

SERVITŪTS: kas par to jāzina un kā to izmantot? Atbildam uz visiem svarīgākajiem jautājumiem



„Esam nonākuši neapskaužamā situācijā – līdzās mūsu mājai Juglā ir uzcelta daudzstāvu jaunceltne, kuras īpašnieki mums vairs neļauj izmantot ceļa posmu uz viņiem piegulošā zemesgabala. Citas iespējas piebraukt mājai mums nav, iespējams mēs pie tāda tiksīm nākamajā gadā ar Rīgas domes palīdzību. Patlaban mūsu mājai nevar piebraukt pat speciālais transports, piemēram, atkritumu savācējs. Esam dzirdējuši par servitūta nodibināšanu ceļam līdz mājai. Lūdzu, izstāstiet, kas ir servitūts un kā tas mums var palīdzēt?”

Kad juristi piemin vārdu „servitūts”, daudzus cilvēkus pārņem šausmas. Jādomā, ka vārds vienkārši nav zināms, tādēļ vienkārša cilvēka dzīvē nepieņemams. Kaut gan patiesībā reālajā dzīvē ir ārkārtīgi daudz situāciju, kad šo instrumentu var sekmīgi izmantot. Mēģināsim tikt skaidrībā.

Civillikuma 1130. pantā ir atrodama šāda definīcija: „Servitūts ir tāda tiesība uz svešu lietu, ar kuru īpašuma tiesība uz to ir lietošanas ziņā probežota kādai noteiktai personai vai noteiktam zemesgabalam par labu.” Piemēram, ja piekļūšana jūsu zemesgabalam vai īpašumam iespējama tikai caur kaimiņa zemesgabalu, tad ir jānodibina ceļa servitūts. Tas nozīmē tiesības iet/braukt caur kaimiņa zemesgabalu.

Ir zināmi dažādi servitūtu veidi.

■ Ceļa servitūts

Ar ceļa servitūtu var piešķirt tiesību:

- uz kājceļu;
- uz lopu ceļu;
- uz braucamo ceļu.

Ja attiecības starp kaimiņiem ir labas, tad, protams, var mierīgi dzīvot

bez šīm formalitātēm. Tikai nedrīkst aizmirst, ka attiecības var mainīties. Kaimiņš var pārdot savu īpašumu, to var mantot mantinieki, un jauniem īpašniekiem nav obligāti jāievēro kādreiz mutiski līgtais saistības. Ja konflikts izvēršas liels, kaimiņi ceļu var pat aizbarikādēt. Tādēļ pareizākais risinājums ir visas vienošanās slēgt rakstveidā un nostiprināt tās zemesgrāmatā. Ja pārrunu ceļā līdz risinājumam nevar nonākt, tad servitūta tiesības nodibināt var ar tiesas starpniecību.

■ Ūdens lietošanas servitūts

Šāds servitūts var būt:

- ūdensvada – dod tiesību pievadīt ūdeni;
- ūdens smelšanas – dod tiesību ieiet un smelt ūdeni svešā zemesgabalā;
- lopu dzirdināšanas – dod tiesības dzirdināt lopus uz svešas zemes.

Citiem vārdiem, kaimiņš nevar izlietot caur savu zemesgabalu iebūvēt ūdensvadu vai piekļūt apkārtnē vienīgajai akai.

■ Ēku servitūts sevī ietver

- Atbalsta tiesību – servitūts dod tiesības atbalstīt savu ēku uz kaimiņam piederošas sienas, mūra, staba vai velles. Tikai nedrīkst aizmirst, ka kalpojošās ēkas īpašniekam atbalsti jāuztur kārtībā un jālabo.

- Iebūves tiesību – servitūts dod tiesību iestiprināt kaimiņa sienā vai mūrī atsevišķus baļkus, akmeņus, dzelzs stieņus vai skavas, ciktāl tas nav pretrunā būvnoteikumiem.

Par nederīgiem kļuvušus baļkus, skavas utt. servitūta izlietotājs var aizvietot ar jauniem, bet nedrīkst tos iestiprināt lielākā skaitā, nekā sākumā bija atļauts.

- Pārkaru būves tiesību – servitūts dod tiesību pierīkot savai ēkai izbūvi vai piebūvi, kas pārkaras pār kaimiņa zemesgabalu.

- Notekas tiesību – servitūts dod tiesību novadīt ūdeni no savas ēkas jumta uz kaimiņa zemesgabalu kā nopilējumu veidā, tā arī pa caurulēm.

Notekas tiesība attiecas uz dabisko ūdeni, kas uzkrājas pie ēkas vai uz tās, nevis uz mākslīgi novadītu akas vai upes ūdeni.

- Izlejas tiesību – servitūts dod tiesību novadīt netīru ūdeni svešās robežās vai caur tām.

Nedrīkst izlietot servitūtu netīrumu un smirdošu šķidrums novadīšanai.

- Augstākas būves tiesību.

Augstākas būves tiesību, ciktāl tas nerunā pretim būvnoteikumiem, var nodibināt:

1. tā, ka tās izlietotājam atļauts celt augstāku būvi, nekā viņš pēc vispārējiem noteikumiem drīkstētu savam kaimiņam par sliktu;

2. tā, ka šās tiesības izlietotājs var aizlietot kaimiņam celt tik augstu būvi, kā viņš pēc likuma to varētu.

- Gaismas tiesību.

Šo tiesību var nodibināt, piešķirot tiesību:

- 1) turēt kaimiņa sienā vai mūrī logus vai gaismas caurumus;

- 2) ietaisīt logus vai gaismas caurumus savā sienā vai mūrī cieši pie kaimiņa robežas vai tuvāk pie tās, nekā likumā atļauts;

- 3) aizlietot kaimiņam aizbūvēt gaismai priekšā kādu ēku.

- Skata tiesību.

Šis servitūts dod tiesību aizlietot ar servitūtu saistītam visu to, kas servitūta izlietotājam atņem brīvu skatu.

■ Personālservitūts – dzīvokļa tiesība

Dzīvokļa tiesība ir lietu tiesība lietot par dzīvokli svešu māju, tomēr nekaitējot pašai mājai. Persona, kam pieder dzīvokļa tiesība, var atdot telpas citiem vienīgi ar īpašnieka piekrišanu.

Dzīvokļa tiesība, kas piešķirta vairākām personām kopīgi, paliek spēkā pilnā apmērā tik ilgi, kamēr ir dzīvs kaut viens šīs tiesības izlietotājs.

Dzīvokļa lietojums nevar izbeigties noilguma ceļā.

Šis personālservitūts tiek reģistrēts zemesgrāmatā, un cilvēku bez viņa piekrišanas nedrīkst izlietot dzīvokļa pat tajos gadījumos, ja ir mainījies mājokļa īpašnieks. Šo servitūtu var izmantot gadījumos, kad īpašums ar testamentu novēlēts vienai personai, bet citai dota tiesība tur dzīvot līdz mūža galam.

■ Servitūta nodibināšana un izbeigšana

Nav nemaz tik daudz veidu, kā nodibināt servitūtu. To var izdarīt likumiskā kārtā, ar tiesas spriedumu vai ar līgumu vai testamentu. Der atcerēties, ka no servitūta izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā abām pusēm tikai pēc servitūta ierakstīšanas zemesgrāmatā.

Kā reālservitūts, tā personālservitūts izbeidz:

- ar atteikšanos no tiem;
- ar tiesības un pienākuma sakritumu vienā personā;
- ar kalpojošās un valdošās lietas bojā eju;
- ar atceļoša nosacījuma iestāšanos vai termiņa notecējumu;
- ar izpirkumu;
- ar noilguma iestāšanos.

Ar noilgumu servitūts izbeidzas tad, ja tiesīgais to labprātīgi desmit gadu laikā nav lietojis personīgi vai caur citām personām. Servitūts, ko var izlietot tikai pāris gadus vai pāris mēnešus, izbeidzas pēc divkārtā termiņa notecējuma.

Lai ar noilgumu izbeigtos ēku servitūts, ir vēl vajadzīgs, ka valdošā nekustamā īpašuma īpašnieks būtu pielaidis kalpojošā kaut ko tādu, kas pavisam nav savienojams ar servitūta izlietošanu.

■ Vispārīgi nosacījumi

Jāatceras, ka servitūts apgrūtina pašu lietu, ne tās īpašnieku.

Servitūts ir lietu tiesība – par servitūta priekšmetu nevar būt kalpojošās lietas īpašnieka personisks pienākums. Mainoties lietas īpašniekam, citas personas tiesība uz lietu paliek spēkā. Tas nozīmē, ka, nopērkot nekustamo īpašumu, tās īpašnieks to saņem ar visiem apgrūtinājumiem un viņam ir pienākums tos ievērot.

Lietotājam ir tiesība uz visiem augļiem, ienākumiem un labumiem, kādus var dot lietojumā nodotā lieta. Šās tiesības apmērs nav noteicams pēc lietotāja vajadzībām, bet viņš var izlietot lietu arī peļņai.

Cilvēkam pret lietu, kura apgrūtināta ar servitūtu, ir jāizturas kā pret savu un tā jāizmanto pēc tās nozīmes. Viņš par to maksā nodokļus, nodevas, sedz uzturēšanas izdevumus utt., ja tas saistīts ar objekta lietošanu. Ja īpašumam ir parādi, jāņem vērā arī procentu aprēķins. Par pašu parādu servitūta lietotājs neatbild.


Ja nekustamais īpašums ir iekļāts bankā vai citā iestādē, tad tam nodibināt servitūtu var tikai ar kreditoru piekrišanu.

Cerams, ka šis konspektīvais servitūtu pārskaitījums radīja priekšstatu par to, cik daudzsoļošs var būt šāds juridiskais instruments, kurš veselā rindā gadījumu var noregulēt attiecības starp īpašniekiem un sniegt iespēju pilnvērtīgi izmantot iegūtās tiesības uz sev nepiederošu īpašumu. **K**



 **Jums ir problēmas? Rakstiet uz e-pasta adresi redakcija@kopaa.lv, un mēs jūsu jautājumu nodosim tālāk speciālistiem**

VAI CIVILVĪRS VAR PRASĪT PĀRREĢISTRĒT ĪPAŠUMU UZ VIŅA VĀRDA

 „Kad iegādājos īpašumu kopā ar civilvīru, viņš uzstāja, ka īpašumam ir jābūt uz mana vārda. Piekritu, jo mums ir divi kopīgi bērni. (Viņam no iepriekšējās laulības arī ir divi bērni, kuriem tiek novēlēta otra māja, kas ir reģistrēta uz viņa vārda.) Patlaban viņš par visām varītēm vēlas iegūt vai nu kopīpašumā, vai vispār pārņemt īpašumu uz sava vārda. No sākuma bija runa, ka šis īpašums paliek mūsu kopīgajiem bērniem, tāpēc tiek rakstīts uz mana vārda, bet otrs īpašums – viņa iepriekšējā laulībā dzimušajiem bērniem. Manuprāt, tas ir godīgi. Vēlējos jautāt – ko civilvīrs var pieprasīt? Īpašuma iegādei viņš uzrakstīja kā aizdevumu 5000 eiro, bērniem uzturlīdzekļus nav devis no tā paša brīža. (Lai netiesātos, ir savstarpēja vienošanās par uzturlīdzekļu maksāšanu pēc likumā noteiktās kārtības.) Arī visus rēķinus par īpašumu apmaksāju es. Šajā situācijā vēlos zināt, ko viņš var panākt, jo labprātīgi neesmu piekritusi parakstīt kādus dokumentus – par īpašuma dalīšanu vai nodošanu viņa rīcībā. Līga.”

Atbild juriste Una Medne.

– Ja nekustamais īpašums ir reģistrēts uz jūsu vārda un jūs ar civilvīru neesat oficiāli reģistrējuši savas attiecības, tad uz jums kā pāri nav attiecināmas mantiskās tiesības, kas izriet no laulāto tiesībām.

Ja starp jums nav noslēgts nekāds līgums, kas jums uzliek par pienākumu pārreģistrēt vai nodot jums piedero-


šo nekustamo īpašumu civilvīram, tad jums nav pienākuma to darīt.

Ja nekustamā īpašuma iegādei civilvīrs jums aizdeva naudu, par ko starp jums ir noformēts aizdevuma līgums, tad noslēgto līgumsaistību (aizdevuma) neizpildes gadījumā civilvīrs var vērsties tiesā un piedzīt no jums neatmaksāto naudas summu. Pozitīva tiesas lēmuma gadījumā civilvīrs var tiesas

lēmumu ar izpildrakstu nodot tiesu izpildītājam, kas vērsīs piedziņu ne tikai uz jums piederošiem nekustamajiem īpašumiem, bet arī uz darba algu (ievērojot *Civilprocesa likumā* noteiktos limitus un ierobežojumus naudas līdzekļiem, uz kuriem nav vērsama piedziņa).

Bērnu uzturlīdzekļi nav kontekstā ar mantiskajām tiesībām uzlikojams jautājums. **K**

KĀDA PAMATOJUMA GADĪJUMĀ VAR NOJAUKT DAUDZDZĪVOKĻU ĒKU?

 „Labdien! Jautājums saistībā ar novada domi un mani. Situācija – pieder dzīvoklis vienā no daudzdzīvokļu mājām. Vienlaikus domei pieder aptuveni 3/4 no dzīvokļiem. Bija ieradusies būvvalde 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. Dome sazinājās ar mani un piedāvāja no manis nopirkt dzīvokli, taču piedāvāja samērā zemu cenu, bet es vēlētos 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 viņiem pārdot? Kas notiek ar dzīvokļu fonda iekrājumiem, kas tika maksāti? Vai tos sadala īpašniekiem? Jānis.”

Atbild Evita Urpena, Ekonomikas ministrija Sabiedrisko attiecību nodaļas vadītāja.

– Ēkas īpašniekam ir pienākums ēku uzturēt tādā stāvoklī, lai tā būtu izmantojama 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 vairākums 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* 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 remontdarbus


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

Arī būvniecības regulējumā nav noteikts, ka visos gadījumos būves, kuru ekspluatācija kādu apstākļu dēļ vairs nav iespējama, būtu obligātā kārtībā jānojauc. Šis regulējums vērstas uz to, lai būvvaldes noteiktajā laika periodā tiktu novērstā ēkas bīstamība sabiedrībai. Kādā veidā tiek novērstā bīstamība sabiedrībai, 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 ir iegādājies attiecīgo dzīvokli. Savukārt, ja dzīvojamā māja tiek nojaukta, dzīvokļu īpašniekiem vajadzētu sadalīt kopīgi uzkrātos līdzekļus, jo naudas līdzekļi ir dzīvokļu īpašnieku maksājums nākotnē veicamajām pārvaldīšanas darbībām, kuras mājas nojaukšanas dēļ netiks īstenotas. **K**



PAR ŪDENS STARPĪBU JĀMAKSĀ ARĪ ĪPAŠNIEKA PROMBŪTNES LAIKĀ

 „Vai komunālo pakalpojumu sniedzējs ir tiesīgs izrakstīt rēķinu par ūdens starpību dzīvoklim, kurā noteiktu laika periodu neviens nedzīvo, dzīvoklī ir ūdensskaitītājs. Vai ir likumīgi pie rēķina pieskaitīt 1,10 eiro par rēķina sagatavošanu un izsūtīšanu e-pasta vēstulē? Inga.”

Dzīvojamās mājās, kuras īpašnieki nav pārņēmuši savā valdījumā un noteikuši īpašu kārtību, kā sadalāms šis maksājums, ir spēkā Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 „Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu”.

Minēto noteikumu 19. punktā ir šāda norma: „Ja veidojas starpība starp mājas kopējā ūdensskaitītāja rādījumu un dzīvokļu īpašumos ar skaitītājiem noteikto ūdens patēriņu, ieskaitot arī avārijās un remontā nopludināto ūdens daudzumu (turpmāk – ūdens patēriņa starpība), tiek veikts ūdens patēriņa pārreķins. Dzīvokļa īpašnieks ūdens patēriņa starpību sedz atbilstoši atsevišķo īpašumu skaitam.”

Ja īpašnieki māju ir pārņēmuši savā valdījumā un noteikuši īpašu kārtību par ūdens patēriņa starpības aprēķināšanu, piemēram, pēc dzīvokli deklarēto personu skaita vai mājokļa platības, arī tad jums vajadzētu maksāt neatkarīgi no tā, vai periodiski esat prombūtnē vai neesat. Ūdens patēriņa starpībai

nav tiesas saistības ar katrā dzīvokļa īpašumā patērētā ūdens daudzumu, jo tie faktiski ir ūdens zudumi mājas ūdens apgādes iekšējā sistēmā dažādu iemeslu (tostarp bojājumu vai negodīgu patērētāju) dēļ.

Maksu par rēķinu sagatavošanu un piesūtīšanu individuāli katram patērētājam komunālo pakalpojumu sniedzējs piemēro likumīgi. Kopš 2016. gada maksu par rēķinu sagatavošanu pakalpojumu sniedzējs vairs nedrīkst iekļaut pakalpojuma tarifā, tā jāiekasē atsevišķi. Pakalpojuma sniedzēja uzdevums ir nogādāt ūdeni līdz centrālajam ievadam – mājas kopējam ūdensskaitītājam, par to arī nosūtīt pārvaldniekam rēķinu. Ja tiek sagatavoti un nosūtīti atsevišķi rēķini katram dzīvokļa īpašniekam ar individuāliem aprēķiniem, tas ir papildu darbs ar papildu izdevumiem šiem tiešajiem norēķiniem. Jautājums ir par maksas lielumu. Par to var lemt paši daudzdzīvokļu mājas iedzīvotāji sapulcē – iespējams, uzticot šo pienākumu mājas pārvaldniekam. Taču apšaubāmi, vai mājas pārvaldnieks to darīs par velti. **K**

VECĀ MĀTE – PĒRŠANAI

Ko darīt, ja dzīvoklī dzīvojošie radnieki jūs cenšas *izdzīvot no šīs pasaules* ar vienu mērķi – tikt pie īpašuma?

Iloņa MILLERE

Ksenijas kundzei pagājušajā gadā palika 88 gadi. Esot tādā vecumā, ir saprotama vēlme sakārtot lietas, lai, beidzot šīs pasaules gaitas, ar īpašumu saistītais būtu nokārtots. Padzīvojuši kundze devās pie notāra un paziņoja: „Vēlos, lai pēc manas nāves dzīvoklis vienādās daļās paliktu meitām – Ingridai un Leonīdai.”

Dzīvokli sadalīja meitām

Notārs fiksēja sievietes vēlmi teikumam pa teikumam. Diemžēl ilgi priedāties par savu lēmumu, kā rīkoties ar mantu, nebija lemts: radnieki, kuri pretendēja uz dzīvokli, testamentu uztvēra kā pieteikumu karam.

Meitai pateica stingru – nē

Mazliet ziņu par iesaistītajām personām:

– Jaunākā no meitām Leonīda dzīvo Vācijā, – stāsta Marija, Ksenijas kundzes radniece. – Viņai tur ir ģimene, arī bērni dzīvo tur. Vecākā meita Ingrida dzīvo šeit – Rīgā. Pēc šķiršanās no viņa viņa kopā ar meitu pārcēlās pie mātes. Tā Ksenijas privatizētajā dzīvoklī sāka dzīvot vienas ģimenes trīs paudzū sievietes. Dzīvoja satīcīgi, lai arī pašauri, jo dzīvoklī ir tikai divas istabas. Viena grib mazgāties, otra tajā pašā laikā iēplānojuši mazgāt veļu. Viena skatās televizoru, bet otra kliec: „Vai nevarat klusāk, man gribas gulēt!” Tomēr žēloties būtu grēks: puse Latvijas mētājas īrētos dzīvokļos.

Tā sievietes klusām dzīvoja līdz neļaimīgajai testamenta sastādīšanas dienai. Tālāk viss aizgāja pa gaisu.

Marija atklāj notikušā epizodes – vienu trakāku par otru:

– Kseniju sāka burtiski *izdzīvot no šīs pasaules* tikai ar vienu mērķi – lai ātrāk iegūtu dzīvokli. Pirmo izvāca viņas ledusskapi un nolika savu. Pēc tam sāka izvirzīt pretenzijas: „Kāpēc savus produktus liec mūsu ledusskapi?” Pēc tam uzmācās ar prasību mainīt testamentu – sak', kāpēc jaunākajai mātai Vācijā vajadzīga puse dzīvokļa Rīgā?

Baidījās rakstīt jaunu testamentu

Ksenijas kundze kļuva uzmanīga: pēc dabas esot vēriģa, avizēs bija lasījusi, kā tas ir, ja pirms laika radniekiem par labu uzraksta testamentu. Tādā veidā var vispār palikt bez mājokļa, tādēļ meitai sacīja stingru „nē” un cerēja, ka visas sarunas par šo tēmu būs izbeigtas. Meita Ingrida, iespējams, arī būtu samierinājusies, bet viņas pieaugusi mei-

ta, Ksenijas kundzes mazmeita, sāka māti kūdīt: „Prasi, lai vecmāte mums ne tikai mantojumu uzraksta, bet tūlīt noformē dāvinājuma līgumu.”

Ksenijas kundze uz to vispār nebija pierunājama. Bija dzirdējusi, ka mazmeita ar kompāniju grasās doties atpūtas braucienā uz Taizemi, tādēļ sabijās, ka meita uzdāvināto dzīvokli šim nolūkam varētu ieķīlāt bankā. Pēc tam var sagaidīt tikai izsoli un izlikšanu no dzīvokļa, bet uz tādiem pārdzīvojumiem Ksenijas kundze nebija gatava, tādēļ atstāja visu, kā ir, un cerēja, ka dzīve ieies *vecajās sliedēs*...

„Ja konfliktu nav iespējams atrisināt, tad šādi ģimenei labāk ir izšķirties.”

Iesaistās policija

Atgriezies vecajā dzīvē vairs nebija iespējams. Meitas un mazmeitas izlēcieni kļuva arvien asāki, līdz šajā rudenī pirmo reizi darbā tika laistas rokas.

– Oktobrī no Vācijas uz vairākām dienām atbrauca Leonīda, – stāsta Marija. – Un ko jūs domājat? Aizbrauca no šejienes vienos zilumos. Vecākā māsa viņai bija uzbrukusi. Ksenijai šajā dzīvoklī regulāri dara pāri un iekausta.

Pārējie mājas iedzīvotāji zina par izveidojušos situāciju.

– Iedomājieties, visa šī drāma ir viena dzīvokļa dēļ, – stāsta kaimiņiene Lija. – Mēs Ksenijas kundzi ļoti labi saprotam un cenšamies atbalstīt. Kā lai viņa raksta dāvinājuma līgumu Ingridai, kura nekur pastāvīgi nestrādā? Arī mazmeita, kurai ir 32 gadi, sēž mājās bez darba. Viņas dzīvokli var ieķīlāt bankā vai pārdot, un kur tad paliks Ksenija, kurai ir jau cienījams vecums?

Diemžēl sabiedrības viedoklis nevar pasargāt veco kundzi no notiekošā mājās. Vēl nesen Ksenija uzturēja sakarus ar bijušajām kolēģēm, tagad senās draudzenes stāsta, ka viņai nevarot pat piezvanīt. IZRādās, ka Ingrida ir atslēgusi mājas telefonu, laikam nevēlas, lai māte par mājās notiekošo stāstītu savām draudzenēm.

– Mājnieces sākušas neieļaut dzīvokli Ksenijas kundzes paziņai, kura re-

gulāri viņu apmeklēja, – stāsta Marija. – Oktobra sākumā mazmeita šai vecajai sievietei pat metās virsū ar dūrēm. Par laimi, kundze nenobijās un izsauca pašvaldības policiju. Pēc policistu iejaukšanās un pārrunām ar Ingridu, kurai tika bargi norādīts, lai telefonu neatslēdz un māti liek mierā, konflikti uz laiku rimās.

Dāvana dzimšanas dienā

Drīz vairs nepalīdzēja arī regulārās policijas ekipāžu vizītes. Dienā, kad kundze svinēja 88 gadu jubileju, bija uzaicinātas arī sendienu draudzenes.

– Tikko bijām apsēdušās pie galda, parādījās meita un mazmeita un uzsāka skandālu, – stāsta Marija. – Triju liecinieku klātbūtnē mazmeita ar dūri iesita vecmātei pa sāniem un kliecēja: „Vai nu tu dabūsi trieku, vai mēs tevi iespūndēsim trako namā!”

būtības šajā konfliktā nav policijas spēkos.

– Kad biju Rīgā, es uz mammas rokām redzēju zilumus. Ingrida viņai pastāvīgi dara pāri, – paziņoja Leonīda, Ksenijas kundzes jaunākā meita. – Māsa patiešām mēģināja sist arī man. Līdz šim brīdim nespēju tam noticēt, tāds kauns!

Leonīda atzīstas, ka ļoti pārdzīvo par māti, bet paņemt viņu pie sevis uz Vācijas nav iespējams. Sieviete strādā par kasieri lielveikalā, bet brīvajā laikā pieskata savus mazbērņus. Kā palīdzēt mātei Rīgā, pašai atrodoties Berlīnes priekšpilsētā, Leonīda nevar izdomāt.

Jurists: „Ir četras iespējas”

Latvijas likumi paredz iespēju, kā Ksenijas kundzei izvairīties no vardarbības mājās un saglabāt savu dzīvokli. Risinājums ir pārdarītāju izlikšana tiesas ceļā.

– Ja konfliktu nav iespējams atrisināt, tad šādi ģimenei labāk ir izšķirties, – pārliecināts ir jurists Juris Sokolovskis. – Vienkāršākais veids būtu vecajai kundzei sameklēt labu vietu pensionātā. Ja jaunākā meita ir gatava rūpēties par māti, viņa var piemaksāt par pensionātu (dzīve pensionātā mēnesī izmaksā aptuveni 700 eiro – *red. piezīme*). Iegūt jēkādus atvieglojumus šai ģimenei neizdosies, jo par māti jā rūpējas pieaugušajām meitām.

– **Kādēļ gan Ksenijas kundzei jāpamet pašas dzīvoklis?**

– Tas tik tiešām nav taisnīgi. Tādēļ var izmantot otru variantu: tiesas ceļā

izlikt no dzīvokļa meitu un mazmeitu, pamatojoties uz to, ka kopdzīve kļuvusi neiespējama. Lai uzvarētu tiesas sēdē, Ksenijai būs nepieciešami pierādījumi – piemēram, mediķu slēdzieni par piekaušanas faktu. Vienīgais mīnuss – tiesas process var ieilgt vairākus gadus, bet Ksenijas kundze tik ilgi šādos apstākļos dzīvot nedrīkst.

– **Vai ir vēl cita izeja?**

– Ir iespēja dzīvokli pārdot, jo šādā solim Ksenijas kundzei nav jāprasa radnieču piekrišana. Kundzei ir vēl ceturta iespēja vienoties ar radniecēm – viņa var atklāti paziņot, ka mājās valdošās atmosfēras dēļ izmainīs testamenta nosacījumus. Principā Ksenija savu pirmo testamentu rakstīja nevajadzīgi, jo pēc viņas nāves dzīvoklis likumiskā kārtā būtu sadalīts tieši uz pusēm abām meitām kā neatraidāmā mantiniecēm.

– **Tātad testamentam ir jēga tikai tad, ja tā sastādītājs vēlas iekļaut citus mantotājus, kas nav neatraidāmie mantinieki pēc likuma?**

– Jā, tieši tā. Ja Ksenijas kundzei testamentā iekļautu tikai Leonīdu un viņas meitu, Ingridai vienai būtu tiesības uz savu neatraidāmo daļu.

– **Tas nozīmē, ka manto testamentā minētie un likumiskais mantinieki? Ingridai pienāktos ceturtdaļa no dzīvokļa?**

– Tieši tā. Tikai ir atsevišķi gadījumi, kad neatraidāmiem mantiniekiem mantojums tiek pilnībā atteikts. Piemēram, tas var gadīties arī Ingridai, ja izdosies pierādīt, ka viņa māti ir atstājusi bezpalīdzīgā stāvoklī, vai arī Ksenijas kundze ierosinās krimināllietu pret meitu par miesas bojājumu nodarīšanu. **K**

