

# Darīsim KOPĀ!

## BĒNIŅU SILTINĀŠANA: KĀDI RISINĀJUMI IESPĒJAMI?

Neliela investīcija ļauj mājai ietaupīt  
lielu naudu par siltumenerģiju

12. lpp.

## ARĪ MAZAS MĀJAS SAŅEMS FINANSĒJUMU!

Pieņemti svarīgi grozījumi energoefektivitātes  
paaugstināšanas programmas nosacījumos

2. lpp.

№2 (126), februāris 2019

[www.kopaa.lv](http://www.kopaa.lv)

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu

pakalpojumiem

# VAI JŪSU BALKONS IR DROŠS?

Ekonomikas ministrijas  
pētījuma rezultāti:  
1% no visiem balkoniem  
valstī ir bīstami

2. lpp.



# PALDIES VISIEM, KURI UZTICAS JNĪP!

3.–11. lpp.

Labi jaunumi Jelgavas daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem



# ATBALSTU ATJAUNOŠANAI SAŅEMS ARĪ MAZĀS MĀJAS

Turpmāk atbalstu daudzdzīvokļu ēku atjaunošanai varēs saņemt arī trīs un četru dzīvokļu māju iedzīvotāji. To paredz Ministru kabinetā apstiprinātie grozījumi finanšu institūcijas *Altum* īstenotajā Eiropas Savienības (ES) fondu atbalsta programmā daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanai.

Atbalsta programmā iekļauts jauns nosacījums – turpmāk, lai dzīvojamā māja kvalificētos atbalsta saņemšanai, tajā jābūt vismaz trim dzīvojamo telpu grupām, nevis vismaz piecām kā līdz šim.

Tāpat turpmāk atbalsta ēku atjaunošanai varēs pieteikties biedriba

vai nodibinājums, kas dibināts ar mērķi aizstāvēt personu ar invaliditāti intereses un kuras īpašumā ir attiecīgā ēka.

Vienlaikus turpmāk tiks vienādoti atbalsta intensitāte visiem dzīvojamo māju īpašniekiem – tā būs 50% no attiecināmajam projekta izmaksām.

Līdz šim dzīvojamo māju īpašniekiem, kuriem bankas neizsniedza kredītu ēku atjaunošanai, bet to sniedza *Altum*, granta apmērs bija 35%.

Pēc institūcijas datiem, līdz 2019. gada janvārim programmas ietvaros kopumā saņemti 436 projektu pieteikumi, no kuriem 340 pieteikumiem dots pozitīvs atzinums un tiek turpināta projekta tālāka īstenošana.

Līdz šā gada janvārim energoefektivitātes paaugstināšanas darbi sākti 88 daudzdzīvokļu ēkās, bet energoefektivitātes projektu īstenošana noslēgusies 54 daudzdzīvokļu ēkās. **K**



## JELGAVĀ TAGAD VIEGLĀK PIESLĒGTIES KANALIZĀCIJAI

Februāra sākumā Jelgavas dome apstiprinājusi saistošos noteikumus „Par Jelgavas pilsētas pašvaldības līdzfinansējuma piešķiršanu dzīvojamo māju pieslēgšanai centralizētajai kanalizācijas sistēmai”, paredzot atvieglotus nosacījumus līdzfinansējuma kanalizācijas pieslēguma izbūvei saņemšanai.

Iepriekš privātmājas īpašniekam, kurš kanalizācijas pieslēgumu izbūvēja pats, finansējums tika piešķirts materiālu iegādei, tāpēc vajadzēja iesniegt apliecināto dokumentus jeb pirkuma čekus, lai līdzekļi izlietoti tieši šim mērķim, lai varētu saņemt pašvaldības līdzfinansējumu. Lai šo sistēmu padarītu vienkāršāku, pagājušajā gadā veicot tirgus izpēti, noteiktas vidējās izmaksas par viena metra izbūvi. Tas nozīmē, ka mājas īpašniekam vairs nevajadzēs iesniegt pirkumu čekus.

Jaunie noteikumi paredz – ja viengimenes dzīvojamās mājas īpašnieks kanalizācijas pieslēguma izbūvi pie ielas sadzīves kanalizācijas tīkla atzara zemes īpašuma robežās veiks pats, no pašvaldības varēs saņemt līdzfinansējumu 15 eiro apmērā par viena kanalizācijas tīkla metra izbūvi, bet nepārsniedzot 500 eiro par viena pieslēguma izbūvi. Ja privātmājai pieslēgumu būvē būvkomersants saskaņā ar apliecinājumu

ma karti, pieejamais līdzfinansējums paliks tādā pašā apmērā kā līdz šim – līdz 50% no pieslēguma būvdarbu kopējām izmaksām, bet nepārsniedzot 1000 eiro par pieslēguma izbūvi.

Daudzdzīvokļu mājām pieejamā līdzfinansējuma apmērs netiks mainīts – ja darbus veic uzņēmums saskaņā ar apliecinājumu karti, iespējams saņemt līdzfinansējumu līdz 75% no pieslēguma būvdarbu kopējām izmaksām, bet nepārsniedzot 3750 eiro.

Pašvaldības līdzfinansējumam nevar pieteikties, ja uz pieteikuma iesniegšanas brīdi pieslēgums centralizētajai kanalizācijas sistēmai jau ir izbūvēts vai sāka tā būvniecība.

Datumu, no kura sāksies pieteikumu pieņemšana, izziņos SIA *Jelgavas ūdens*. Jelgavas pašvaldības līdzfinansējums kanalizācijas pieslēguma izbūvei pieejams kopš 2016. gada. Līdz šim šo iespēju izmantojušas septiņas daudzdzīvokļu mājas un 59 privātmājas. **K**

## JĀATJAUNO PADOMJU LAIKOS CELTO ĒKU BALKONI

Tuvāko gadu laikā jāatjauno teju visu padomju laikos celto ēku balkoni – teikts pēc Ekonomikas ministrijas (EM) pasūtījuma veiktajā uzņēmuma SIA *CMB* pētījumā par sērijveida daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku balkonu konstrukciju mehānisko stiprību un stabilitāti.

„Pētījuma laikā *CMB* apsekoja 1090 balkonu konstrukcijas 29 daudzdzīvokļu mājās,” raksta aģentūra *LETA*. „Konkrētāk tika apsektas laika posmā no 1950. gada līdz 1991. gadam būvētās 316. un 318. sērijas daudzdzīvokļu mājas.”

Pētījumā noskaidrots, ka vairums balkonu ir sliktā stāvoklī. Tiesa, lielākajai daļai balkonu (316. sērijas mājām – 96% gadījumu, bet 318. sērijas mājām – 85% gadījumu) konstatētās problēmas ir novēršamas, veicot remontdarbus esošajām balkonu konstrukcijām vai izstrādājot tipveida risinājumus balkonu konstrukciju atjaunošanai.

No apsekotajiem 316. sērijas māju balkoniem 418 gadījumos tika konstatēti korozijas radīti bojājumi tērauda profiliem, bet 45% balkonu bez pamatbojājumiem netika konstatēti papildu bojājumi.

Pētījuma autori ierosina 316. sērijas māju balkonu tērauda profilus piecu gadu laikā attīrīt no korozijas un pārklāt ar aizsargpārklājumu, papildus paredzot lietus ūdens novadīšanu no balkona. 51% no apsekotajiem balkoniem trīs gadu laikā nepieciešams veikt lokālus remontdarbus, lai nepieļautu balkonu stāvokļa pasliktināšanos. Savukārt 3% balkonu ir tādi bojājumi, kuru novēršanai nepieciešami darbietilpīgi remontdarbi, gada laikā tos demontējot vai pastiprinot, bet 1% balkonu ir tik sliktā stāvoklī, ka būtu jāpārtrauc to ekspluatācija.

Pētījumā norādīts, ka 316. sērijas mājai viena balkona bojājumu novēršanai nepieciešamās izmaksas aplēstas no 389 eiro par pamatbojājumu novēršanu līdz 3276 eiro par jauna balkona izbūvi.

Tāpat apsekti 672 balkoni 318. sērijas daudzdzīvokļu mājās, kur 17% gadī-

jumu netika konstatēti būtiski bojājumi vai tika konstatēti nenozīmīgi bojājumi, kas būtu novēršami piecu gadu laikā. 68,4% balkonu trīs gadu laikā jāveic lokāli labojumi, 14,3% balkonu gada laikā jāveic apjomīgi remontdarbi, bet 0,3% balkonu ekspluatācija būtu jāpārtrauc.

318. sērijas mājai viena balkona bojājumu novēršanai nepieciešamās izmaksas aplēstas, sākot no 224 eiro par pamatbojājumu novēršanu līdz 3418 eiro par jauna balkona izbūvi.

Lai risinātu situāciju ar balkoniem, pētījuma autori iesaka veikt izmaiņas regulējumā, respektīvi, Ministru kabineta noteikumos par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām, iekļaujot tajos prasību par balkonu tehnisko apsekojumu, ko veiku sertificēti būvspeciālisti vai būvkomersanti, kā arī paredzot termiņus, kādos bojājumi jānovērš.

Priekšlikums regulējuma izmaiņām paredz balkona atjaunošanas darbus veikt 1–5 gadu laikā atkarībā no bojājumu pakāpes. **K**



**KREMATORIJA**  
APBEDĪŠANAS NAMS

**JAUNA KREMATORIJA UN APBEDĪŠANAS 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

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

**25** GADU PIEREDZE

**Uzskaitē BEZ patēriņa korekcijas**

☎ 20040513  
**info@sistemsserviss.lv**

Akeju sabiedrība

**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

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

**www.rna.lv**

Rīga, Gogoļa 5, tālrunis 67893079, info@rna.lv

# PIEDALĪTIES KOPSAPULCĒ – TAS IR SVARĪGI!

Jeļena BARANOVSKA,  
JNĪP ēku ekspluatācijas daļas vadītāja  
Ilggadējā Jelgavas nekustamā īpašuma  
pārvaldes (JNĪP) pārvaldīto dzīvojamo  
māju dzīvokļu īpašnieku kopsapulču orga-  
nizēšana šogad sāksies ar 4. martu, kopā  
ieplānotas 320 sapulces.

## Esiet atbildīgi!

Diemžēl pēc novērotā iepriekšējos gados dzīvokļu īpašnieku aktivitāte ir zema, piemēram, 2018. gadā vidējais sapulču apmeklējums bija 11,2%. Mēs aicinām dzīvokļu īpašniekus būt atbildīgiem un ieinteresētiem savas daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanā un uzturēšanā. Tas nozīmē – sekot līdzi informācijai par mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces norises laiku un to apmeklēt. Lai saruna izvērstos konstruktīva, aicinām pirms sapulces iepazīties ar savas mājas ieņēmumu–izdevumu atskaiti, pārdomāt neskaidros jautājumus, kurus aktualizēt, tiekoties ar pārvaldnieku un savas mājas dzīvokļu īpašnieku kontaktpersonu.

## Kādus jautājumus izskatīs?

Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces daudzdzīvokļu mājām tradicionāli tiek organizētas katru gadu jau no 2000. gada, šogad darba kārtībā iekļauti seši galvenie jautājumi:

1. Pārvaldnieka darba pārskats par 2018. gadu un darbu plāns 2019. gadam.
2. Dzīvokļu īpašnieku kontaktpersonas atskaite par 2018. gadu.
3. Līgumu slēgšana ar pakalpojumu sniedzējiem.
4. Jaunās ugunsdrošības prasības.
5. Noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu.
6. Energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu iespējas un ieguvumi.

Par paveikto 2018. gadā dzīvokļu īpašniekiem atskaitīsies ne tikai JNĪP pārstāvji, bet arī katras mājas dzīvokļu īpašnieku kontaktpersonas, bez kuru ieinteresētības un neatlaidības daudzi darbi mājā netiktu īstenoti.

Dzīvokļu īpašnieku sapulču grafiks visās JNĪP pārvaldītājās mājās publicēts dzīvokļu īpašnieku informatīvajā sistēmā [www.jnip.lv](http://www.jnip.lv). Neregistrētie dzīvokļu īpašnieki rakstisku paziņojumu par sapulces norises vietu, laiku un darba kārtību, kā arī mājas 2018. gada ieņēmumu–izdevumu atskaiti saņems individuāli savā pastkastē.

Pārvaldnieks aicina dzīvokļu īpašniekus būt atsaucīgiem un aktīvi piedalīties organizētajās sapulcēs, lai kopīgi pie-

**„Katram dzīvokļa īpašniekam jāuzņemas atbildība ne tikai par savu atsevišķo dzīvokļa īpašumu, bet arī par kopīpašumu.”**



Jeļena Baranovska, JNĪP ēku ekspluatācijas daļas vadītāja

nemtu lēmumus par dzīvojamās mājas uzturēšanu un pārvaldīšanu, kas būtu saistoši ikvienam mājas iedzīvotājam.

Atgādinām, ka katram dzīvokļa īpašniekam jāuzņemas atbildība ne tikai par savu atsevišķo dzīvokļa īpašumu, bet arī par kopīpašumu, un šīs sapulces ir iespēja vēlreiz apzināties, ka tas jādara visiem kopā. Aicinājums darboties kopā ietver arī ieteikumu izteikšanu par efektīvāku mājas pārvaldīšanu.

Joprojām aktuāls jautājums ir līgumu slēgšana ar pakalpojumu sniedzējiem. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka – līgumu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma nodrošināšanu slēdz dzīvojamās mājas īpašnieks un attiecīgā pakalpojuma sniedzējs.

Pakalpojumi tiek piegādāti dzīvojamajai mājai, un rēķins par sniegto pakalpojumu tiek sagatavots konkrētajai dzīvojamajai mājai, kurai šie pakalpojumi tika sniegti. Rēķina sadalīšana pa dzīvokļu īpašumiem ir jāveic pašiem dzīvokļu īpašniekiem vai ar pārvaldnieka starpniecību.

JNĪP kopā ar pakalpojumu sniedzējiem ir sagatavojuši līgumu projektus par ūdens piegādi, kanalizācijas pakalpojumiem un sauso sadzīves atkritumu apsaimniekošanu, ar kuriem sapulces laikā dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja iepazīties, apspriest to saturu un pieņemt lēmumu par līgumu slēgšanu.

## Jaunie Ugunsdrošības noteikumi

Jaunie Ministru kabineta noteikumi Nr. 238 *Ugunsdrošības noteikumi*, kas stājās spēkā 2016. gada 1. septembrī, ir viens no šī gada aktuālākajiem jautājumiem. *Ugunsdrošības noteikumi* izstrādāti ar mērķi sakārtot normatīvo regulējumu ugunsdrošības jomā atbilstoši faktiskajai situācijai. Dzīvokļu īpašnieki ar jaunajiem noteikumiem ir jāiepazīstina pārvaldniekam.

Dzīvokļu īpašniekiem ir jāzina, ka

- turpmāk ar termokameru tiks pārbaudīta elektroinstalācijas kontaktu savienojumu kvalitāte nozarkārbā, elektrosadales skapī vai aizsargierīču uzstādīšanas vietās. Prasība par elektroinstalāciju pārbaudi nav jauna. Arī līdz 2016. gadam, kad spēkā stājās minētie *Ugunsdrošības noteikumi* Nr. 238, prasība par elektroinstalāciju pārbaudi bija

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas  
portāls  
**www.RigAA.lv**  
Viss par māju apsaimniekošanu  
Gaidām Jūsu jautājumus uz e-pastu [info@rigaa.lv](mailto:info@rigaa.lv)

Vācijas ražotāja  
apkures radiatori  
“KERMI”  
25% atlaide  
no veikala  
cenas!  
Projektēšana, piegāde, montāža, garantija  
**SIA SANREMS**  
Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju  
Pārbaude – Nomaīņa – Uzstādīšana  
Ūdens skaitītāju rādījumu starpības  
izlīdzināšana  
Tālr. 67612523, 67627695, 26327967  
Kandavas iela 41a, Rīga

## 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 **Plavnieki, 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 14. martā**

**Darīsim  
KOPĀ!**

Avīze  
„Darīsim  
Kopā!”

Izdevējs:

SIA „EGO projekts”

Reģistrācijas numurs: 000703294

Tālrunis: 29172377

Reklamas nodaja: 2914/618

<http://www.kopaa.lv>

E-pasts: [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv)

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas

apsaimniekotāju asociāciju

iespiests: SIA „Poligrāfijas grupa

Mūkusalā”

Tirāža: 20 000

# JURIS VIDŽIS: „PALDIES VISI

## Jelgavas dzīvokļu īpašniekiem – labas ziņas

Marina MATROŅINA

**Pagājušajā gadā uzņēmums Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) nosvinēja divdesmit gadu jubileju. Tie bija divdesmit gadi saspringta darba ar mērķi uzlabot māju apsaimniekošanas kvalitāti, saka uzņēmuma valdes loceklis Juris Vidžis. Mēs sarunājāmies par to, ko jaunu JNĪP klienti sagaidīs 2019. gadā.**

### Tas bija interesants laiks

2018. gadā par godu savai jubilejai uzņēmums rīkoja konferenci, kurā atcerējās visu paveikto divdesmit gadu laikā.

– 1998. gadā, kad mūsu uzņēmums tika dibināts, Latvijā tikpat kā nebija normatīvo aktu bāzes, kas regulētu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nozari, – atminas Juris Vidžis. – Atcerēsimies, ka arī iedzīvotāju apziņā notika liels lūzums: vēl vakar viņi bija dzīvokļu īrnieki, bet pēc privatizācijas pēkšņi kļuva par pilntiesīgiem īpašniekiem. Vairs nevarēja sūdzēties un prasīt, lai kāds atnāktu un ieguldītu līdzekļus mājas remontā, bet vajadzēja pašiem pieņemt kopīgus lēmumus, krāt naudu darbu veikšanai utt. Tas kļuva par lielu izaicinājumu visiem Latvijas iedzīvotājiem, ne tikai jelgavniekiem.

**– Tas noteikti bija nopietns izaicinājums arī pārvaldniekiem?**

– Protams! Piemēram, mēs no paša darbības sākuma katrai mājai ieviesām atsevišķu uzskaiti par saņemtajiem un iztērētajiem līdzekļiem. Vēl pēc pusotra gada sākām organizēt pirmās dzīvokļu īpašnieku sapulces, kurās informējām par māju stāvokli un finansēm. Tas bija interesants laiks. Iesākumā mēs pieļāvām lielu kļūdu: vienā zālē aicinājām uzreiz vairāku māju pārstāvjus. Saprotams,

ka katrs vēlējās runāt tikai par savu māju. Tagad mēs katru māju aicinām uz atsevišķu ikgadējo sapulci, kurā ir individuāla darba kārtība. Tikai tāds modelis ļauj produktīvi apspriest mājas vajadzības.

### Ko nozīmē pilnvarojuma līgums?

**– Kādus vēl rezultātus 20 gados ir sasniegjis uzņēmums?**

– 98% klientu ir izvēlējušies JNĪP kā savas mājas pārvaldnieku, noslēdzot ar mums pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu. Pārējos 2% mēs apsaimniekojam pilsētas pašvaldības uzdevumā.

**– Kāda ir atšķirība starp šo divu kategoriju klientiem?**

– Mums ir daži klienti, kuri arī nesaprot šo atšķirību. Vienkāršs pārvaldīšanas līgums starp JNĪP un mājas kopību tiek noslēgts, kad par to ir nobalsojis dzīvokļu īpašnieku vairākums (50% + 1 balss). Savukārt pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums tiek slēgts, kad par to nobalso vismaz 2/3 mājas dzīvokļu īpašnieku. Ja ir otrā tipa līgumattiecības, pārvaldnieks iegūst pilnvaras ne tikai veikt apsaimniekošanas darbības, bet pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku intereses dažādās instancēs un situācijās, piemēram, slēgt līgumus viņu vārdā utt.

Mājās, kuras pārvaldām pašvaldības vārdā, visu nosaka Ministru kabineta noteikumi. Katru gadu tiek izveidotas

pārvaldīšanas darbu izmaksu tāmes, kurās jāiekļauj arī mājas atjaunošanas izmaksas. Dzīvokļu īpašnieki var piekrist vai nepiekrīt. Faktiski citos jautājumos pārvaldnieks bez īpaša pilnvarojuma var rīkoties dzīvokļu īpašnieku vārdā.

**– Vai dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pašiem izlemt, cik lielas pilnvaras dot pārvaldniekam?**

– Protams! Mēs dzīvokļu īpašnieku kopībai piedāvājam līguma projektu, kurā katra māja var veikt savus labojumus. Interesanti, ka pirmais mūsu izveidotais līgums bija tikai divas lapas garš. Patlaban līgumā esam paredzējuši dažādas situācijas, tādēļ tas ir visai apjomīgs. Tā tas ir – jo precīzāk līgums nosaka attiecības starp pārvaldnieku un dzīvokļu īpašniekiem, jo vieglāk pēc tam ir strādāt.

### Naudas lietas mājai jālemj pašai

**– Kādus grozījumus JNĪP līgumā ievieš mājas?**

– Dzīvokļu īpašnieki var, piemēram, noteikt, ka pārvaldnieks līgumu ar pakalpojuma sniedzēju drīkst slēgt tikai ar kopības lēmumu. Cits piemērs: māja gatavojas renovācijai, ir nepieciešami naudas līdzekļi. Šajā gadījumā mēs uzstājam, lai lēmumu par aizdevumu izlemtu paši īpašnieki sapulcē, kurā visi varētu uzdot jautājumus, tikt uzklauti un saņemt izsmelto atbildes.

**– Citiem vārdiem, ja pilnvarojuma līgumā nav ierakstīts, ka dzīvokļu īpašnieki pilnvaro pārvaldnieku viņu vārdā ņemt aizdevumus, tad viņš nedrīkst to darīt un nedarīs?**

– Jā, ikviens jautājums, kas saistīts ar kredītu, ļoti rūpīgi jāapsver dzīvokļu īpašnieku starpā un lēmumu šajā jautājumā vajag pieņemt tikai mājas kopībai.

### Starp iedzīvotājiem un pārvaldnieku ir jāvalda uzticība

**– Vairums māju Jelgavā ir nobalsojušas par pilnvarojuma līgumu. Kā jums izdevās panākt tik labu balsojumu tik daudzās mājās?**

– Mēs nepārtraukti strādājam ar dzīvokļu īpašniekiem. Atsevišķās mājās pirms līguma parakstīšanas sasaucām pat vairākas sapulces. Liela nozīme ir savstarpējai uzticībai starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku. Ja klienti redz, ka mēs godprātīgi pildām visus ar mājas apsaimniekošanu saistītos darbus un ievērojam viņu lēmumus, tad kādēļ dzīvokļu īpašniekiem neslēgt ar mums pilnvarojuma līgumu?

**– Pieņemsim, ka mājā 65% īpašnieku nobalso par pilnvarojuma līgumu ar JNĪP. Vai atlikušajai mazākuma daļai šī līguma nosacījumi būs saistoši?**

– Šīs attiecības regulē likums, kurā ir noteikts, ka ikviens vairākuma pieņemtais lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem konkrētajā mājā.

### Top jauni līgumi ar pakalpojumu piegādātājiem

**– Jūs pieminējāt līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem. Pagājušajā gadā JNĪP plānoja šādus līgumus pārslēgt katrai mājai atsevišķi. Vai to ir izdevies paveikt?**

– Mēs tik tiešām kopš pagājušā gada strādājam pie šī jautājuma, jo Pārvaldīšanas likums noteic, ka katram pakalpojuma sniedzējam nepieciešams noslēgt atsevišķu līgumu ar katru māju.

Vēsturiski ir izveidojies, ka Jelgavā siltumenerģijas piegādi un

sadali mājām veic siltumapgādes uzņēmums. Pašlaik katrai mājai ir noslēgts līgums par siltumenerģijas piegādi. Ir panākta vienošanās ar sadzīves atkritumu apsaimniekotāju Jelgavas komunālie pakalpojumi un ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēju – uzņēmumu Jelgavas ūdens – par to, ka palīdzēs viņiem noslēgt līgumus ar katru māju. Protams, lēmumu par līguma slēgšanu ir jāpieņem pašai mājai.

**– Vai māja var pilnvarot pārvaldnieku noslēgt šo līgumu dzīvokļu īpašnieku vārdā?**

– Var, bet dzīvokļu īpašniekiem tik un tā pirms tam ir jāapsver un jāapstiprina līguma noteikumi.

**– Kā plānojat klientus iepazīstināt ar jaunajiem līgumiem par atkritumu izvešanu un ūdensapgādi?**

– Martā sāksim ikgadējo atskaišu sapulču ciklu visās mājās, kuras apsaimnieko JNĪP. Šajās tikšanās reizēs iepazīstināsim iedzīvotājus ar līguma noteikumiem. Pieņemtu, ka saņemsim vajadzīgo lēmumu.

### Īpašniekiem jāapzinās balsojuma nozīme

**– Izskatās, ka Jelgavā dzīvokļu īpašnieki apzinās sapulču nozīmi. Kā jums izdevās mainīt iedzīvotāju attieksmi?**

– Mēs esam pārliecināti, ka apzinātu lēmumu sapulcē vai aptaujā spēj pieņemt tikai informēts cilvēks, tādēļ arī izglītojam dzīvokļu īpašniekus. Informēts dzīvokļa īpašnieks pieņem apzinātus lēmumus, un veidojas sadarbība un uzticība ar pārvaldnieku.

**– Kā uzrunāsit un informēsit klientus izmantot savas tiesības un ievērot pienākumus 2019. gadā?**

– Jau 2011. gadā mēs ieviesām savu informatīvo sistēmu (*jnip.lv*). Šo sistēmu var izmantot dzīvokļu īpašnieki, lai iegūtu pilnu informāciju par māju.

**– Kā rīkoties tiem, kuri nelieto internetu?**

– Visa informācija par dzīvojamo māju tiek apkopota mājas lietā. Katram īpašniekam ir tiesības iepazīties ar to. Informāciju var iegūt no jūsu avīzes, no atskaitēm, kuras izvietojam ierastajās vietās – dzīvokļu pastkastēs. Kontaktpersonas aicināsim uz sanāksmi un informēsim par jaunumiem pārvaldīšanā un normatīvajos aktos.

### Laiks pieslēgties centralizētajai kanalizācijai

**– Kuras izmaiņas normatīvajos aktos jums šķiet būtiskākās 2019. gadā?**



# EM, KURI UZTICAS JNĪP!”



Juris Vidzis, JNĪP valdes loceklis

– Svarīgi ir daudzi normatīvi, bet īpaši gribētu uzsvert Ministru kabineta noteikumus Nr. 384 *Noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu*. Jāpiezīmē, ka pārvaldām 56 mājas bez centralizētās kanalizācijas.

**– Kādu risinājumu piedāvājat iedzīvotājiem?**

– Mēs veicām nelielu izpēti: neviena izsmeljamā bedre neatbilst jauno noteikumu prasībām. Ar katras šādas mājas īpašniekiem mēs sapulces laikā spriedīsim, kā rīkoties tālāk. Jelgavā ir rajoni, kuros ar Eiropas Savienības līdzfinansējumu tika izbūvēti jauni maģistrālie kanalizācijas tīkli, tādēļ mājas īpašniekiem atliek tikai pieslēgt māju. Ieguldīt mājas naudu pieslēguma izbūvē ir daudz tālredzīgāk, nekā to tērēt vecās smeļamās bedres atjaunošanai.

**Saeimai jātiek galā ar dalīto īpašumu**

– Ļoti labi, ka iepriekšējā sasaukuma Saeima sāka diskusiju par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu Latvijā, – uzskata Juris Vidzis. – Šis jautājums jāatrisina pēc iespējas ātrāk, jo tas skar ne tikai dzīvokļu īpašniekus, bet arī pārvaldniekus.

**– Kādā veidā?**

– Ja dzīvokļu īpašniekiem izdodas vienoties ar zemes īpašnieku par nomas maksas apmēru, tad arī turpmāk starp viņiem veidojas normālas attiecības. Reizēm gadās, ka pusēm neizdodas vienoties, un tad zemes īpašniekam šķiet, ka par zemes nomu jāsamaksā trešajai personai. Zemes īpašnieks vērsas tiesā un saņem spriedumu, ka maksāt nāksies... pārvald-

niekam. Tas notiek, neskatoties uz to, ka piespiedu nomas attiecības pēc likuma pastāv tikai starp zemes īpašnieku un mājas dzīvokļu īpašniekiem. Mūsu praksē ir bijuši pat gadījumi, kad zemes īpašnieks nepastarpināti izraksta rēķinus dzīvokļu īpašniekiem, bet pēc tam izdomā par parādniekiem rēķinu iesniegt pārvaldniekam un beigās vēl vērsas ar prasību tiesā. Šo absurdo prasību gan tiesa noraidīja. Citiem vārdiem, es ļoti ceru, ka kāds no jaunā sasaukuma deputātiem pats dzīvo mājā, kura atrodas uz saimnieka zemes, jo tikai šāds cilvēks spēs līdz galam izprast šo problēmu un cīnīties par tās risināšanu.

**Kā rīkojas apdrošinātāji?**

**– Ši ir tikai viena no netaisnībām, taču tādu ir daudz...**

– Piekritu. Piemēram, pēdējā laikā mēs redzam, ka apdrošināšanas kompānijas apdrošina dzīvokļus bez to tehniskā stāvokļa novērtēšanas. Kā apdrošinātājs var noteikt apdrošināšanas prēmijas apmēru, ja vispār nav bijis mājā un redzējis tās iekšējo sistēmu stāvokli? Nesen apdrošināšanas kompānija sniedza prasību tiesā pret JNĪP par to, ka pārvaldnieks it kā nav veicis mājā nepieciešamos darbus, kā rezultātā cietis viņu klienta īpašums. Uz jautājumu, kā apdrošinātāji novērtēja māju pirms konkrētās polises noformēšanas, kompānijas pārstāvis atbildēja: „Mēs tikai noskaidrojām, ka mājai ir pārvaldnieks, un sapratām, ka bez jebkāda riska varēsim atgūt naudu regresa kārtībā!” Tāda apdrošinātāju rīcība nav pareiza. Mēs ar šo jautājumu vērsāms Finanšu un kapi-

tāla tirgus uzraudzības komisijā, bet diemžēl apmierinošu atbildi nesaņēmām, turklāt vienkāršotās procedūras prasības gadījumā gala instance ir apgabaltiesa.

**Uzlabosies rēķinu apmaksas iespējas**

**– Jūs aktīvi piedalāties pārvaldnieku problēmu risināšanā valsts līmenī. Kādas izmaiņas 2019. gadā gaida jūsu klientus Jelgavā?**

– Diemžēl esam secinājuši, ka mūsu norēķinu punktu uzturēšanas izmaksas aug. Visi punkti ir izvietoti cilvēkiem ērti sasniedzamās vietās pilsētā – lielveikalos –, tādēļ īres maksa ir augsta. Norēķinu punkti

**Laiks grozījumiem likumā!**

– Uzskatu, ka ir laiks izbeigt likuma *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju* darbību tajā daļā, kura nosaka pārvaldīšanas kārtību privatizētajās mājās. Patlaban Latvijā paralēli darbojas divi likumi – jau minētais un *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums*. Tas ļauj cilvēkiem izmantot tā likuma normas, kas konkrētajā situācijā ir izdevīgākas. Rezultātā rodas tikai nevajadzīgi konflikti.

strādā līdz desmitiem vakarā, kas palielina darbaspēka izmaksas. Citiem vārdiem, esam nonākuši pie secinājuma, ka norēķinu punktu uzturēšana ir neekonomiska.

Pirmais – visnepatīkamākais – varam vienkārši slēgt norēķinu punktus. Otrs – sniegt šajos punktos papildu pakalpojumus, kas ļautu kompensēt izmaksas, kas rodas no to tiešās darbības, un trešais – ieviest reālu komisijas maksu rēķinu apmaksai.

**„Jelgavā ir rajoni, kuros ar Eiropas Savienības līdzfinansējumu tika izbūvēti jauni maģistrālie kanalizācijas tīkli, tādēļ mājas īpašniekiem atliek tikai pieslēgt māju. Ieguldīt mājas naudu pieslēguma izbūvē ir daudz tālredzīgāk, nekā to tērēt vecās smeļamās bedres atjaunošanai.”**

**– Kuru risinājumu izvēlēties?**

– Pagaidām vēl domājam, taču saprotam, ka vienkārši slēgt norēķinu punktus nav saprātīgi, tādēļ esam sākuši pārrunas ar tirdzniecības uzņēmumiem par iespēju mūsu klientiem norēķināties šo veikalu kasēs.

Atgādinām klientiem – izmantojiet mūsu informatīvo sistēmu, kurā iespējams rēķinu samaksāt ar internetbankas starpniecību.

**Aptaujas notiks, izmantojot informatīvo sistēmu**

**– Kādus vēl jaunumus JNĪP sagatavojis saviem klientiem?**

– Šogad piedāvāsim dzīvokļu īpašniekiem ērtāku iespēju piedalīties kopējā balsojumā par dažādiem jautājumiem mājā. Šim nolūkam informatīvās sistēmas lietotājiem būs radīta iespēja balsot attālināti. Piedalīties balsojumā varēs dzīvokļu īpašnieki, kuri būs reģistrēti dzīvokļu īpašnieku reģistrā.

**– Kā rīkoties īpašniekam, kas nesen iegādājies īpašumu, un tas vēl nav pierēģistrēts?**

– Likumā precīzi norādīts, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir 10 dienu laikā pēc pirkuma līguma noslēgšanas paziņot par to pārvaldniekam.

**– Pieņemsim, ka īpašniekiem tas šķitīs izdevīgi, bet ko darīt cilvēkiem, kuri internetu nelieto?**

– Kārtība būs iepriekšējā, tāda, kura noteikta likumā.

**– Pieņemsim, ka dzīvokļa īpašnieks atrodas Lielbritānijā. Kā viņš uzzinās par mājā notiekošo aptauju, ja informatīvajā sistēmā ieska- tās reizi mēnesī?**

– Tas, ka cilvēks atrodas Īrijā vai Anglijā, viņu neatbrīvo no pienākuma aktīvi interesēties par savu nekustamo īpašumu Latvijā. Tas – pirmkārt. Otrkārt, mēs izsūtīsim paziņojumus par aptauju, jo kā pārvaldnieki esam ieinteresēti saņemt pēc iespējas vairāk balsu katrā aptaujā.

**Personas dati ir drošībā**

**– Lai piedalītos balsošanā, katram īpašniekam nāksies autorizēties uzņēmuma informatīvajā sistēmā un savus personas datus nosūtīt, izmantojot internetbanku. Vai šie dati būs drošībā?**

– Protams, jo mēs esam atbildīgi par personu datiem. Esam ļoti rūpīgi izstudējuši 2018. gadā pieņemto Eiropas Savienības Vispārīgo personas datu aizsardzības regulu un varam apgalvot, ka izmantojam tikai tos personas datus, kas ir nepieciešami mūsu darbā.

Personas datu aizsardzībai ir arī otra puse. Piemēram, ir cilvēki, kuri bez autorizēšanās informatīvajā sistēmā sūta jautājumus uz JNĪP elektronisko pastu. Ja cilvēks nav apliecinājis savu identitāti, mēs nevaram būt pārliecināti, ka ar mums saistās patiesais konkrētā dzīvokļa īpašnieks. Uz šīm vēstulēm mums pat nav tiesību atbildēt pēc būtības.

**– Neatbildēsiet nemaz?**

– Atbildam, ka saņemto informāciju pieņemam zināšanai un aicinām izmantot informatīvās sistēmas saziņas iespējas vai iesniegt rakstisku iesniegumu. Ikvienam dzīvokļa īpašniekam vai tā pilnvarotajai personai ir iespēja izmantot mūsu sistēmu, kas ļauj reģistrētai personai veidot tiešu kontaktu ar pārvaldnieku.

**– Paldies par sarunu!**

– Savukārt es vēlos ar avīzes starpniecību pateikties visiem Jelgavas iedzīvotājiem, kuri uzticējuši savas mājas pārvaldīšanu mums – *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldei*. **K**

# JELGAVĀ ATJAUNO VESELUS KVARTĀLUS

## 2018. gadā lēmumu par atjaunošanu ir pieņēmušas astoņas mājas

Ilona MILLERE

**Izskanot uzņēmuma Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) vārdam, cilvēkiem visbiežāk tas asociējas ar apjomīgiem ēku atjaunošanas jeb renovācijas projektiem. Kā māju atjaunošana veicās 2018. gadā, un kas pārvaldniekam plānots jaunajā sezonā, stāsta uzņēmuma tehniskais direktors Oļegs Kukuts.**

### Pirmais objekts – izdevies!

– 2018. gada maijā Jelgavā tika pabeigta atjaunošana pirmajai ēkai, kura pretendēja uz līdzfinansējumu finanšu institūcijas Altum programmā. Jāatgādina, ka šī projekta ietvaros programmas dalībniekiem tiek dota iespēja pretendēt uz 50% finanšu līdzekļu atmaksu no valsts un Eiropas fondu, kas izlietoti mājai nepieciešamajos remontdarbos, – uzsvēr Oļegs Kukuts. – Piemēram, mājas Vīgriežu ielā 30 Jelgavā atjaunošana bija plānota vēl iepriekšējā līdzfinansējuma piešķiršanas periodā no 2009. līdz 2013. gadam, kad Eiropas Reģionālās attīstības fonda līdzekļu sadali Latvijā uzraudzīja Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra (LIAA). Taču šajā periodā tā arī neizdevās projektu realizēt.

**– Kādi ir mājas Vīgriežu ielā 30 iedzīvotāju ieguvumi no renovācijas?**

– Iesākumā jāpasaka dažī vārdi par objektu – tā ir piecstāvu ēka ar 39 dzīvokļu īpašumiem un renovācijas ietvaros tur tika izdarīti visi darbi, lai maksimāli paaugstinātu siltumnoturību: sākot ar ārējo siltināšanu, beidzot ar jaunas divcauruļu apkures sistēmas izbūvi, turklāt katrs sildķermeņu tika aprīkots ar termoregulatoru un alokatoru.

Atjaunotajai mājai ir interesants projekts – katrā stāvā ir divi gaitēji ar ieejām dzīvokļos. Katra gaitēņa galā bija izbūvēta veļas žvētava – pēc būtības atvērta telpa, kura nebija racionāli izmantojama. Ēkas atjaunošanas laikā šīs telpas aizstikloja, un iedzīvotāji uzreiz sāka tās izmantot kā palīgtelpas.

Pirmie dati par objektu ir iepriecinoši – efekts pēc renovācijas pārliecinoši parāda apkures izdevumu samazinājumu.

### Darbi atmaksājas ātri

**– Cik dzīvokļu īpašniekiem izmaksāja paveiktie darbi?**

– Šīs konkrētās mājas atjaunošana izmaksāja teju 350 tūkstošus eiro. Māja bankā ņēma aizdevumu un saņēma 50% līdzfinansējumu. Aizdevuma noteikumi paredz, ka dzīvokļu īpašnieki naudu atmaksās 15 gadu termiņā, bet renovācija sevi būs atpelnījusi daudz ātrāk.

**– Kā ēku atjaunošanas process Jelgavā attīstās kopumā?**

– Patlaban no mūsu pārvaldīšanā esošajām ēkām ir atjaunotas 20, divas no tām – Vīgriežu ielā 30 un Lāčplēša ielā 21 – jau šīs programmas ietvaros. Apmēram pēc mēneša būs pabeigti renovācijas darbi mājā Lāčplēša ielā 23, pilnā jaudā būvnieki strādā Lāčplēša ielā 17. Pēc šo darbu pabeigšanas Lāčplēša ielā Jelgavā iezīmēsies ar atjaunoto māju kvartālu. Pašlaik tur ir jau trīs pilnībā renovētas mājas, divus darbi tiks pabeigti



Oļegs Kukuts, JNĪP tehniskais direktors

pavasarī, bet vēl vienam objektam patlaban tiek izstrādāta tehniskā dokumentācija.

**– Kā sagādājās, ka šajā ielā dzīvojošie gandrīz vienlaikus izlēma par savu māju renovācijas darbiem?**

– Viss sākās jau tad, kad mēs veicām darbus mājā Lāčplēša ielā 19A. Apkārtojo māju iedzīvotāji sāka pastiprināti interesēties, bet vēl baidījās lemt par dalību programmā. Pēc tam, kad netālu bija atjaunota vēl viena māja, *mucai spunde bija vajā*: apkārtojo daudzstāvu māju iedzīvotāji noskaidroja atbildes uz neskaidriem jautājumiem un arī balsoja par renovāciju. Pašlaik šajā kvartālā palikušas vairs tikai trīs neatjaunotas mājas un divu māju dzīvokļu īpašnieki ir lēmuma pieņemšanas procesā.

### Kavēties nedrīkst!

**– Vai visas mājas, kuras iecerējušas renovāciju, pagūs iesniegt pieteikumus šajā programmā?**

– Nedrīkst aizmirst, ka valsts finanšu institūcijas Altum pāraudzītā ēku energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumu programma, kaut arī paredzēta līdz 2020. gadam, tuvojas nobeigumam. Pēc beidzamajiem datiem, aptuveni puse no atbalstam paredzētajiem līdzekļiem jau ir rezervēti konkrētām mājām. Iespējams, ka renovācijai paredzētie līdzekļi būs sadalīti jau līdz 2019. gada beigām. Savukārt visu darbu pabeigšanas termiņš paredzēts līdz 2022. gadam. Kamēr nezinām, kādi nosacījumi ēku energoefektivitātes paaugstināšanas programmai būs pēc 2020. gada, cenšamies veiksmīgi izpildīt visu šajā plānošanas periodā iecerēto.

**– Iespējams, ka pēc 2020. gada Latvijā darbosies citas programmas daudzdzīvokļu ēku siltumnoturības paaugstināšanai.**

– Kaut kāds atbalsts, domājams, būs, turklāt dzīvokļu īpašnieki ir sapratuši un noticējuši, ka siltināšana dod labumu ne tikai mājai, bet tas ir izdevīgi katra personīgajam budžetam. 2018. gadā

Jelgavā astoņas mājas patstāvīgi pieņēma lēmumu par renovācijas darbu veikšanu, un mēs jau esam sākuši projektēšanas darbus.

**– Ir dzirdēts, ka beidzamā gada laikā tehnisko projektu izmaksas esot pieaugušas. Vai tas tā ir?**

– Mēs novērojam, ka projektētāji beidzamajā laikā ir ļoti noslogoti. Rezultātā pagarinās darbu izpildes termiņi un palielinās izstrādes izmaksas. Ar to iedzīvotājiem ir jāreķinās. Reizēm gadās nesaprašanās, un cilvēki jautā: „Kādēļ projekts kaimiņmājai izmaksāja lētāk?” Jāatceras, ka no programmas sākuma ir pagājis ilgs laiks un visu darbu izmaksas ir mainījušās.

**– Taču iepriekšējā periodā visas ar projektēšanu saistītās izmaksas pilnībā sedza dzīvokļu īpašnieki, bet šajā programmā tām tiek piešķirts līdzfinansējums.**

– Pareizi, šajā programmā dokumentācijas sagatavošana ir iekļaujama projekta attiecināmās izmaksās, turklāt, piedaloties pašvaldības programmā, par to ir iespējams saņemt Jelgavas pašvaldības līdzfinansējumu.

Jau kopš 2007. gada, kad sadarbibā ar kolēģiem no Vācijas atjaunojām pirmās mājas Jelgavā, 4. līnijā 1 un Kr. Helmaņa ielā 3, neesam mainījuši stratēģiju – mūsu uzņēmums organizē komplekso ēku atjaunošanu. Tas nozīmē, ka tiek veikti visi energoefektivitāti paaugstinājošie darbi, ieskaitot iekšējo komunikāciju nomainīšanu, kā arī ēkas konstrukciju atjaunošanai nepieciešamie darbi. Galvenais, lai ēka būtu droša ekspluatācijai. Protams, šāds projekts maksā dārgāk par vienkāršu fasādes siltināšanu, bet mēs esam pārliecināti, ka nedaudz lielākas izmaksas pašlaik dzīvokļu īpašniekiem ļaus ievērojami ekonomēt ilgtermiņā.

### Vārsts, kas novērš mitrumu

**– Vai ieguldītais renovācijā tik tiešām atmaksājas?**

– Par to nav ne mazāko šaubu, jo pēc darbu pabeigšanas mājā uzreiz samazinās siltumenerģijas patēriņš, turklāt mājokļos paaugstinās komforta līmenis un pieaug nekustamo īpašumu cena.

**– Ir taču arī mīnusi, piemēram, dzirdētas sūdzības, ka dzīvokļos iemītinās pelējuma sēnes.**

– Lai izvairītos no šādām problēmām, mēs jau pašā sākumā uzstājam, lai renovācijas ietvaros mājā tiktu atjaunota arī ventilācijas sistēma. Ja šiem darbiem nepievērš pienācīgu uzmanību, sekas ir neizbēgamas – pēc jaunu energoefektīvu logu uzstādīšanas dabiskā gaisa plūsma praktiski tiek noslēpeta, bet bez gaisa apmaiņas dzīvoklī veidojas paaugstināts mitruma līmenis, kas var labvēlīgi ietekmēt pelējuma sēnītes veidošanos. Protams, nevajag aizmirst arī paaugstinātas CO<sub>2</sub> koncentrācijas nelabvēlīgo ietekmi uz cilvēku veselību.

**– Kādas ventilācijas sistēmas jūs uzstādāt?**

– Mēs piedāvājam uzstādīt gaisa pieplūdes vārstus PVC logos vai arī dzīvokļa sienās. Esam atraduši veiksmīgāko risinājumu, piemēram, „VentSys” logu vārsti, kurus var uzstādīt jebkuros

PVC logos, nebojājot to konstrukciju. Pēc vārstu uzstādīšanas noteikti pārliecināties, vai mājas ventilācijas kanāli darbojas normālā režīmā un nav aizbūvēti ar virtuves tvaiku nosūcēju izvadiem. Ja šie divi nosacījumi ir izpildīti, dzīvokļos problēmas ar paaugstinātu mitrumu nerodas. Iedzīvotājiem tiek atgādāts par nepieciešamību dzīvojamās telpas regulāri vēdināt. Kad cilvēki ir pieraduši pie šīs kārtības, viņi kaimiņiem, kuri žēlojas par mitrumu mājoklī, dod padomu: „Tikai neaizmirsti par vēdināšanu, un viss būs kārtībā!”

**– Jelgavā 2019. gadā ir jāsākas vēl vairāku māju siltināšanai. Kā jums šķiet – būvnieki tiks galā ar šādiem apjomiem?**

– Taisnība, pašlaik atrast būvniekus ir sarežģīts uzdevums. Gadās, ka būvfirma startē konkrētās mājas atjaunošanas darbu konkursā, uzvar, bet pēc tam meklē apakšuzņēmējus, kas paveiks nepieciešamos darbus. Ne vienmēr tas izdodas, un tad būvniecības process kļūst sarežģīts un laikietilpīgs. Ņemot vērā, ka patlaban Latvijā ļoti daudzās mājās notiek būvniecības darbi, pietrūkst būvnieku, kas kvalitatīvi var veikt būvdarbus. Esam izvērtējuši – lai veiksmīgi izpildītu visus darbus, vienlaikus var realizēt piecus līdz septiņus būvniecības objektus. Tikai tas ļauj saglabāt galveno – darbu kvalitāti.

### Radiatoru jālieto kā siltuma avoti!

**– Jelgavā daudzās mājās sildķermeņi ir aprīkoti ar siltuma maksas noteicējiem jeb alokatoriem un siltumpadeves regulatoriem. Šis ierīces iedzīvotājiem nodrošina labo izjūtu, ka jāmaksā tikai par paša patērēto siltumu. Vai šī sistēma darbojas veiksmīgi?**

– Pat ļoti veiksmīgi. Tiesa, mums ir dažas mājas, kurās iedzīvotāji pārlieku cenšas ekonomēt, tādēļ ir pilnībā noslēguši siltumpadevi sildķermeņos. Šie dzīvokļi sildās no siltuma, ko rada apkures stāvvadi un kaimiņu dzīvokļi. Taču mēs, sekojot to dzīvokļu siltumenerģijas patēriņam un rēķiniem, kuru sildķermeņi ir aprīkoti ar alokatoriem, redzam, ka lielu ekonomiju šāda taktika nedod. Mājās, kurās atsevišķi dzīvokļi noslēdz siltumpadevi, kļūst vēsi un iedzīvotāji izjūt diskomfortu. Savukārt mājās, kurās dzīvokļu īpašnieki izmanto iespēju regulēt siltumpadevi saprātīgi, ar komforta līmeni viss ir kārtībā un arī maksa par pakalpojumu ir samērīga.

**– Vai sanāk, ka atslēgt radiatorus nav jēgas?**

– Vēl vairāk – tas var kaitēt mājai, ja aukstam dzīvoklim priekšroku dod aptuveni puse mājas iedzīvotāju. Tad mājā sākas gluži citas problēmas – iedzīvotāji, kuri dzīvo normālā temperatūras režīmā, var saņemt rēķinus, kuros ir paaugstināta maksa par siltumu. Kopējais siltuma patēriņš mājā sadalās pēc proporcijas, piemēram, 70:30, kur 70% veido katrā dzīvoklī reāli patērētais (pēc alokatoru rādījumiem), bet 30% – mājas kopējās izmaksas. Tas nav taisnīgi.

**– Kādi argumenti varētu iedzīvotājus pārliecināt radiatorus lietot, nevis tos pilnībā atslēgt?**

– Mēs veicam pārrunas ar šādiem ekonomētājiem, izskaidrojam viņiem siltumtehnikos aspek-

tus, un pēc tam daudzi vairs siltumplūsmu sildķermeņi nenoslēdz pilnībā. Mums ir mājas, kurās visi dzīvokļu īpašnieki lieto sildķermeņus, kā tas paredzēts, un vienlīga saņem zemu rēķinu par apkuri. Māja patiesībā ir ļoti gudrs „organisms”, turklāt tā akumulē kā siltumu, tā arī aukstumu. Ja visa māja nepārtraukti ir silta, tad arī kopējais siltumpatēriņš samazinās. Savukārt, ja kāda mājas daļa pārlietu atdziest, tad siltumenerģijas daudzums tās sasildīšanai pieaug.

## Tvaika nosūcējs virtuvē: kā rīkoties pēc noteikumiem?

– No šī gada 1. janvāra **Ugunsdrošības noteikumi** noteic, ka tvaiku nosūcēju virs gāzes plīts vairs nedrīkst izvadīt mājas ventilācijas šahtā. Kā rīkoties iedzīvotājiem, lai šos noteikumus izpildītu?

– Noteikumi ir jāpilda, turklāt dzīvokļa īpašniekam ir pat vairākas iespējas, kā rīkoties pareizi. Piemēram, var izvēlēties tvaiku nosūcēju ar ogļu filtru, jo šis modelis vispār nav jāpievieno ventilācijas šahtai. Šāds nosūcējs ļoti labi pilda visas funkcijas, tikai saimniekam jāatceras regulāri mainīt tā filtru.

– **Dažreiz tvaiku nosūcēji ar parasto izvadu ventilācijas kanālā ir iebūvēti virtuves skapīti. Pat nomainot to pret nosūcēju ar ogļu filtru, ventilācijas kanāla atvere paliek skapīti. Ko darīt tādā situācijā?**

– Ja kanāla atvere noslēpta skapīti, tas nozīmē, ka ventilācijas šādā virtuvē nav. Patiesībā jādemontē arī skapītis.

– **Ja tas prasa pārlietu apjomīgus pārbūves darbus, vai ir vēl citi varianti, kā iziet no situācijas?**

– Otrs iespējams risinājums ir atveres izveidošana mājas ārējā sienā un ventilācijas caurules gala izvadīšana uz ārpusi.

– **Vai to var tā vienkārši paveikt – bez projekta un saskaņojuma atbildīgajās iestādēs?**

– Bez saskaņojuma to nedrīkst darīt nekādā gadījumā, jo mājas ārējā sienā ir visu mājas dzīvokļu īpašnieku kopīpašums.

– **Pieņemsim, ka virtuvē ir atvere sienā, kas jau sākotnēji izbūvēta tā sauktā *auks-***



„Mājas Vīgriežu ielā 30 renovācijas ietvaros tika izdarīti visi darbi, lai maksimāli paaugstinātu siltumnoturību: sākot ar ārējo siltināšanu, beidzot ar jaunās divcauruļu apkures sistēmas izbūvi, turklāt katrs sildķermenis tika aprīkots ar termoregulatoru un alokatoru.”

**tumskapja ventilācijai. Vai tvaiku nosūcēju pa to ir atļauts izvadīt?**

– Principā to darīt drīkst, tikai kas notiks ar fasādi? Virtuves nosūcējs no telpas izvada tvaikus, kas satur arī zināmu daudzumu tauku. Tas nozīmē, ka pēc kāda laika ap kādreizējo vēdināšanas lūciņu izveidosies taukaini dzeltenīgs traips.

– **Tāds pats defekts uz fasādes var parādīties arī pēc projekta saskaņotam nosūcēja izvadam. Jāteic, ka ir grūti izpildīt jauno prasību nosacījumus.**

– Apskatīsim šo problēmu no citas puses. Pareiza virtuves nosūcēja izvadu pieslēgšana ir teju vai visu dzīvokļu īpašnieku problēma. Lai izpildītu jaunā normatīva prasības, vispareizākais būtu izstrādāt visai mājai projektu, kuru saskaņotu ar

visiem dzīvokļu īpašniekiem un būvvaldi. Pēc tam, veicot tvaiku nosūcēja pārbūves darbus, katra dzīvokļa īpašnieka pienākums būtu ievērot šī vienotā projekta prasības.

– **Kāda mūsu lasītāja žēlojās, ka, ņemot tvaiku nosūcēju virtuvē, viņai nākas ostit kaimiņu gatavotā ēdiena smaržas. Kādēļ visas šīs pūles?**

– Ventilācijas kanālam ir jābūt atvērtam, ja rodas gāzes noplūde. Tā kā dabasgāze ir vieglāka par gaisu, tā celsies uz augšu un dabiskā veidā caur ventilāciju tiks izvadīta no telpas. Jaunie noteikumi ir radīti tikai un vienīgi, lai paaugstinātu cilvēku drošību.

– **Tas nozīmē, ka virtuvēs ar elektriskajām plītim nekādi pārbūves darbi nav nepieciešami?**

– Elektriskās plīti ir iespēja visiem tiem, kuri ir šo pārbūves darbu pretinieki. Ja nosūcēja izvadā ir nosprostojs dabisko ventilāciju virtuvē, es rekomendēju logus apriņķot ar gaisa pieplūdes vārstiem.

– **Vai vārstu uzstādīšana nedzēsēs dzīvokli?**

– Siltuma patēriņš caur gaisa pieplūdes vārstiem ir tik nebūtisks, ka to praktiski nav iespējams izmērīt. Vēl vairāk – dzīvokli var kļūt pat siltāk nekā iepriekš.

– **Kā tas iespējams?**

– Ja dzīvoklī ir paaugstināts mitrums, nepieciešams daudz vairāk siltuma, lai telpu sasildītu par vienu grādu. Kad telpā gaiss kļūst sausāks, paaugstinās komforta līmenis un, iespējams, arī temperatūra.

– **Vai pieplūdes vārsts darbosies tad, ja ventilācijas šahtā ir izvadīts virtuves tvaiku nosūcējs vai tas ir noslēpts aiz skapīša durvīm?**

– Jā, gaisa pieplūde telpā būs, bet mitrā gaisa aizplūde var notikt caur citām ventilācijas atverēm, piemēram, vannas istabā.

## JNĪP ir gatava uzstādīt dūmu detektorus

– Jau pieminētajos **Ugunsdrošības noteikumos** teikts, ka līdz 2020. gadam katrā dzīvoklī būs jābūt uzstādītam dūmu detektoram, kas varētu pasargāt cilvēku dzīvības ugunsgrēka gadījumā. Vai **JNĪP** varēs palīdzēt cilvēkiem uzstādīt šos aparātus?

– Protams, ja dzīvokļu īpašnieki pārvaldniekam dos uzdevumu iegādāties un visos dzīvokļos uzstādīt viena tipa sertificētus dūmu detektorus, mēs būsime gatavi šo prasību izpildīt, turklāt iegādāties detektorus vairumā iedzīvotājiem būs daudz izdevīgāk. Tikai mēs nerunājam par nezināmas izcelsmes tirgū iegādātiem aparātiem bez sertifikāta un pavaddokumentācijas, par kuru spēju darboties ciešas pārlicības nav. Mēs esam gatavi saviem klientiem piegādāt kvalitatīvus dūmu detektorus, un, ja dzīvokļu īpašnieki pieņems lēmumu, tad izmaksas par aparātiem un to uzstādīšanu iespējams apmaksāt no mājas līdzekļiem. **K**



„Lāčplēša iela Jelgavā iezīmējas ar atjaunoto māju kvartālu. Pašlaik tur ir jau trīs pilnībā renovētas mājas, divas darbi tiks pabeigti pavasarī, bet vēl vienam objektam patlaban tiek izstrādāta tehniskā dokumentācija.”

# PIEDALĪTIES KOPSAPULCĒ – TAS IR SVARĪGI!

← Turpinājums no 3. lpp.

iekļauta *Ugunsdrošības noteikumos*. Jaunajos noteikumos ir mainīts pārbaudes veikšanas biežums (no reizi 6 gados uz reizi 10 gados) un kopš 2017. gada 1. septembra iekļauta arī prasība elektroinstalāciju kontaktu savienojumu kvalitātes pārbaudi veikt ar termokameru;

- objektā, kurā atrodas gāzes aparāts, kura kopējā nominālā siltuma jauda ir lielāka par 50 kW, kā arī, ja gāzes aparāts (neatkarīgi no gāzes aparāta jaudas) atrodas pagrabā vai colostāvā, jāuzstāda gāzes noplūdi signalizējošs detektors;
- autonomais dūmu detektors ir ierīce, kas reaģē uz dūmiem un tā darbību nodrošina baterija. Jaunie *Ugunsdrošības noteikumi* noteic – sākot ar 2020. gada 1. janvāri, dūmu detektoru uzstādīšana visās mājās un dzīvokļos kļūs par obligātu prasību;
- jauna prasība ir aizliegums daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās dzīvoklī dabīgās ventilācijas kanālam pievienot mehāniskās ventilācijas iekārtu, ja telpā izvietots gāzes aparāts un nav ventilācijas, kas nodrošina pastāvīgu gaisa apmaiņu telpā un noplūdušās gāzes novadīšanu ārpus būves.

Tas, ka pie dabīgās ventilācijas kanāliem ir pievienoti virtuves tvaika nosūcēji, dzīvokļu īpašniekiem, atjaunojot dabīgo ventilāciju, bija jānovērs līdz 2018. gada 31. decembrim.

Telpās, kurās atrodas dabasgāzes iekārtas, piemēram, plītis virtuvēs, ir ierīkota dabīgā

ventilācijas sistēma, lai dabasgāzes noplūdes gadījumā tā izplūstu caur dabīgās ventilācijas kanālu un telpā neveidotos bīstama gāzes koncentrācija. Ja dabīgās ventilācijas kanālam pievieno mehānisko ventilācijas sistēmu un nav nodrošināta dabīgā ventilācija, gāzes noplūdes gadījumā izveidosies sprādzienbīstama gāzes koncentrācija un jebkurš tās aizdedzināšanas avots izraisīs sprādzienu ar iespējamu tālāku degšanu un ugunsgrēku mājā.

Papildinātie *Ugunsdrošības noteikumi* paredz, ka privātmāju un arī atsevišķu dzīvokļu īpašniekiem reizi 10 gados jāpārbauda elektroinstalācija. To atļauts veikt tikai sertificētam elektriķim, un pārbaude jāapstiprina ar aktu.

Sākot ar 2020. gada 1. janvāri, privātmājas, vasarnīcas, dārza mājas un citi viendzīvokļa objekti būs jānodrošina ar ugunsdzēsamo aparātu.

## Laiks pievienoties centralizētajai kanalizācijai

Daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kuras nav pievienotas sabiedriskā ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēja centralizētajai kanalizācijas sistēmai, aktuāli ir Ministru kabineta noteikumi Nr. 384 *Noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu*, kas stājās spēkā 2018. gada 1. jūlijā. Noteikumi pieņemti saskaņā ar *Ūdenssaimniecības pakalpojumu likumu*.

**„Līdz 2022. gada 31. decembrim vēl ir iespēja iesniegt pieteikumus dalībai māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā.”**

MK noteikumi paredz stingrākas prasības decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanai ciematos un pilsētās, kā arī nosaka to reģistrēšanu. Visas pilsētu individuālo notekūdeņu attīrīšanas iekārtas, krājvertnes un septiņus, kas nav pievienoti centralizētajai kanalizācijas sistēmai, ar 2019. gada 1. janvāri plānots reģistrēt īpašā pašvaldību datubāzē, un tiem noteiktas jaunas apsaimniekošanas prasības. Jaunā prasība attieksies uz ikvienu ciematā vai pilsētā reģistrētu īpašumu, ja dzīvojamā māja, dzīvoklis vai vasaras māja nav pieslēgta centralizētajai kanalizācijas sistēmai. Pašvaldībai vai tās sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzējam līdz 2019. gada 1. janvārim jāsaņem līdz 2021. gada 31. decembrim jāpabeidz individuālo kanalizācijas sistēmu reģistra izveide.

Noteikumi neaizliedz lietot sausās vai pārvietojamās tualetes, vislielākās problēmas varētu būt ar izsmeļamajām kanalizācijas bedrēm un to her-

mētiskumu. Lai ievērotu iepriekš minētos noteikumus, dzīvokļu īpašniekiem ir iespējams pieteikties Jelgavas pilsētas pašvaldības līdzfinansējumam un realizēt pieslēgšanos centralizētajam kanalizācijas tīklam pilsētā vai pilnvarot pārvaldnieku izpildīt noteikumus izvirzītās prasības.

Jau no 2016. gada, pateicoties Jelgavas pilsētas pašvaldības līdzfinansējumam, ir iespējams iesniegt pieteikumu līdzfinansējuma (līdz 50%) saņemšanai, lai pieslēgtos centralizētajam kanalizācijas tīklam pilsētā. Iesakām dzīvokļu īpašniekiem padomāt par pieslēgšanos centralizētajai kanalizācijai, jo tas ir ieguldījums ilgtermiņā. Rūpnieciski izgatavotām notekūdeņu attīrīšanas iekārtām regulāri vajadzēs veikt apkopi un atskaitīties par to tehnisko stāvokli. Tas pats attieksies uz septiņiem, kas nodrošina notekūdeņu daļēju attīrīšanu. Objektu īpašniekiem, kuri notekūdeņus uzkrāj krājvertnēs (nosēdakās vai izsmeļamās bedrēs), jānodrošina šo tvertņu hermētiskums, lai nepieļautu notekūdeņu noplūšanu, iztecēšanu vai iesūkšanos grunti, kā arī novērstu nepatīkamo smaku izplatīšanos.

## Uz līdzfinansējumu renovācijai vēl var pieteikties

Sapulcēs vēlreiz aktualizēsīm, ka Latvijas iedzīvotājiem līdz 2022. gada 31. decembrim vēl ir iespēja iesniegt pieteikumus dalībai māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā. Atgādināsim, ka atbalsts šim mērķim, lai atjaunotu savus mājokļus, no Eiropas Savienības fondiem kopā ir 156 milj. eiro. Aicināsim dzīvokļu īpašniekus to izmantot un dzīvot siltākā, ekonomiskākā un skaistākā mājā.

Informēsim, ka efektīvākais veids, kā samazināt izdevumus par apkures rēķiniem, ir kompleksā renovācija. Izskaidrosim galvenos atbilstības kritērijus, lai ēku varētu pieteikt renovācijai, apspriedīsim darbus, kurus iespējams veikt renovācijas laikā, un darbus, kurus veikt papildus.

Būtiskākais ieguvums pēc renovācijas – māja tiek atjaunota, paildzinās tās dzīves cikls, tā kļūst drošāka un ekonomiskāka, samazinās uzturēšanas izmaksas. Kopumā īpašniekiem veidojas saimnieciska attieksme pret savu īpašumu.

## Pašvaldība pagalmiem atvēl līdz 10 000 eiro

Jau kopš 2015. gada Jelgavas pilsētas pašvaldība piedāvā iespēju daudzdzīvokļu dzīvojamā māju īpašnieku kopībām labiekārtot māju pagalmus, saņemot pašvaldības līdzfinansējumu.

2018. gadā Jelgavas pašvaldības līdzfinansētajā daudzdzīvokļu māju pagalmu labiekārtošanas programmā piedalījās 10 māju dzīvokļu īpašnieku kopības un savu ieceru realizēja astoņi objekti.

Šogad arī ir izsludināta pagalmu labiekārtošanas programma. Plānotais pašvaldības līdzfinansējuma apmērs 2019. gadā ir 100 000 eiro, un šogad līdzfinansējuma saņemšanas nosacījumi saglabājas iepriekšējie – pieteikumu iesniegšanas termiņš ir 18. marts. Atbalstāmās aktivitātes 2019. gadā ir piebraucamo ceļu rekonstrukcija, lietusūdens kanalizācijas sakārtošana, auto stāvlaukumu, apgaismojuma un atkritumu konteineru novietojuma laukumu izbūve, kā arī citi labiekārtošanas darbi. Maksimālais pieejamais līdzfinansējums vienai mājai – līdz 10 000 eiro, bet ne vairāk kā 50 procenti no kopējām izmaksām (līdzfinansējuma apmērs atkarīgs no iepilnotajiem darbiem). Uz līdzfinansējumu attiecināma arī dokumentācijas izstrāde, darbu izmaksas atļauts iekļaut arī būvuzraudzību un labiekārtojuma elementu iegādes izmaksas. **K**





# INFORMATĪVĀS SISTĒMAS JAUNĀS IESPĒJAS

„Aicinām dzīvokļa īpašnieku jau patlaban apmaksāt JNĪP rēķinus internetā!”

Alvis STRAŽINSKIS,  
JNĪP IT un analīzes nodaļas vadītājs

2018. gada vasarā *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* svinēja 20 gadu pastāvēšanas gadadienu. Pateicamies mūsu klientiem, dzīvokļu īpašniekiem, sadarbības partneriem, ka esat šo laiku bijuši kopā ar mums. Pateicamies par uzticību ne tikai uzņēmumam kopumā, bet arī mūsu IT risinājumiem.

## Lietotāju skaits pieaug

Šķiet, ka 20 gadi ir tik ilgs laiks, lai kādā no-  
teiktā jomā viss būtu izziņāts, sakārtots un sa-  
sniegts. Tomēr ar gandarījumu jāatzīst, ka mums  
pašiem vēl joprojām ir tieksme pilnveidoties,  
meklēt jaunus risinājumus un piesaistīt jaunus  
lietotājus mūsu uzņēmuma informatīvajai sistē-  
mai (*jnip.lv*).

Analizējot pēdējo gadu statistiku, redzam, ka  
ik mēnesi mūsu IT sistēmas reģistrēto ārējo lie-  
totāju skaits palielinās vidēji par 40–50 jauniem  
lietotājiem. Tātad pozitīva attīstība turpinās, cie-  
šāka un operatīvāka kļūst sadarbība starp klie-  
ntiem un uzņēmumu. Nav mazsvarīgi arī tas, ka  
papīra veidā klientiem piegādātās informācijas  
apjoms samazinās vidēji par 40–50 adresātiem  
mēnesī.

## Jauns piedāvājums dzīvokļu īpašniekiem

Iepriekšējo gadu plānos bijām iekļāvuši rast  
iespēju dzīvokļu īpašniekiem piedāvāt lēmumus  
pieņemt attālināti un cerējām, ka varēsim šo dar-  
bu paveikt ātrāk. Patlaban esam jaunā piedāvāju-  
ma izstrādes beigu posmā. Šis process bija sarež-  
ģīts vairāk juridiski, nevis tehniski. Pārvaldīšanas  
jomu regulē daudzi un dažādi normatīvie akti, un  
mums bija juridiski jāizanalizē un jāpamato pa-  
šiem sev visas darbības un juridisko secinājumu  
virkne, jo ikkatra dzīvokļa īpašnieka individuāls  
lēmums var izšķirt aptaujas veidā pieņemta lēmu-  
ma rezultātu mājā.

## Aizsargājam jūsu datus

2018. gada pirmajā pusē, līdzīgi kā daudzi  
citi Latvijas un Eiropas uzņēmumi, strādājām,  
lai izpildītu Fizisko personu datu apstrādes li-  
kuma normas, kas izstrādātas, pamatojoties uz  
Vispārīgajā datu aizsardzības regulā noteiktajiem  
principiem. Mūsu uzņēmumā tika sistematizēta  
un dokumentēta personas datu apstrādes poli-  
tika, kas bija ļoti tuva jaunajam Fizisko personu  
datu apstrādes likuma prasībām. Pateicamies,  
ka mūsu klienti ar sapratni ir uzņēmuši dažus  
ierobežojumus un personas identitātes pārbaudes  
mūsu informatīvajā sistēmā. Varbūt brīžiem  
identitātes papildu pārbaude var šķist traucējo-  
ša, bet mūsu informatīvās sistēmas lietotājiem ir  
jāsaprot, ka tādā veidā mēs aizsargājam arī viņu  
personas datus.

## Kā ir ērtāk norēķināties?

Kā jau droši vien zināt, pēdējā laikā ir mainī-  
jušās uzraugošo iestāžu prasības pret kases apa-  
rātu izmantošanu maksājumu pieņemšanai. Kaut  
gan visu šo daudzo gadu laikā mūsu uzņēmumā  
nav konstatēti pārkāpumi, mums ir jāievēro jaunās  
prasības, kas ir pastiprinājušās salīdzinājumā ar to,  
kādas tās bija līdz šim. Tāpēc noteikti būs izmaiņas  
jau tik ierastajā norēķinu punktu darbā.

Patlaban ir sākta sarunas ar vienu no lielvei-  
kalu ķēdēm par iespēju apmaksāt SIA JNĪP rēķinus  
kopā ar citiem pirkumiem šo veikalu kasēs gan  
skaidrā naudā, gan ar norēķinu kartēm. Daudziem  
klientiem tas varētu šķist kā situācijas uzlabojums,  
jo mūsu norēķinu punktus nav paredzēts apstrādāt  
banku kartes. Pozitīvas vienošanās gadījumā ar šo  
veikalu ķēdi noteikti sniegsim papildu informāciju  
un aicināsim izmantot jaunās iespējas.

Aicinām dzīvokļu īpašniekus nebaidīties izman-  
tot mūsu informatīvās sistēmas patlaban nodrošinā-  
tās iespējas veikt bezskaidras naudas maksājumus.

## Taupīsim siltumu saprātīgi!

Jelgava ir viena no pilsētām, kurā alokators  
(siltummaksas sadalītājs) nav svešvārds, bet ir  
bieži nopietnu sarunu objekts.

Katru gadu vairākas mājas veic atjaunošanas  
procesus, izmantojot vēl pieejamo valsts atbal-

„Dzīvokļi  
bez apkures vai  
ar nepietiekamu  
siltuma režīmu  
bojā ēkas  
konstrukcijas –  
arī pārējo  
dzīvokļu īpašnieku  
kopīpašuma  
daļu.”



Alvis Stražinskis, JNĪP IT un analīzes nodaļas  
vadītājs

sta programmu. Atjaunotajās mājās individuāla  
siltumenerģijas uzskaitē ir obligāta prasība kopš  
2017. gada atbilstoši Eiropas Savienības direktīvai  
2012/27/ES. Papildus tam katru gadu vairākas  
neatjaunotas mājas izvēlas siltumenerģijas maksu  
sadalīt proporcionāli katra lietotāja patēriņam un  
individuālajam vajadzībām. Jebkurā gadījumā šis  
lēmums ir atbalstāms un dod rezultātus – samazi-  
nās ēkas kopējais siltumenerģijas patēriņš, sadale  
notiek taisnīgāk.

Vienīgi vajadzētu ņemt vērā – ja māja ir pieņē-  
musi lēmumu, tad šajā projektā vajadzētu iesaistī-  
ties visiem dzīvokļu īpašniekiem. Īpašnieki, kuru  
dzīvokļos nebūs uzstādīti alokatori, var būt nepa-  
tīkami pārsteigti, saņemot rēķinus par patērēto  
siltumenerģiju. Tas nekādā gadījumā nav sods par  
nepievienošanos mājas kopējam lēmumam, bet  
gan aprēķinu rezultāts, izrietošs no pamatojamas  
aprēķinu metodikas.

Pieņemot lēmumus par alokatoru uzstādīša-  
nu mājā, aicinām ieklausīties mūsu speciālistos  
un kopīgi izvērtēt aprēķinu metodikas nosacīju-  
mus. Tie ir pietiekami elastīgi un modificējami,  
lai ikviens būtu apmierināts ar šo jaunievedumu.

Nevajadzētu šo jauno aprēķinu metodi uzskatīt  
kā iespēju nemaksāt par apkuri un, aizverot  
apkures radiatoru regulatorus, uzturēties savā  
dzīvoklī virsdrēbēs. Tas tikai izkropļo kopējo si-  
tuāciju mājā, kur katrs dzīvokļa īpašnieks ar savu  
siltumenerģijas patēriņa kultūru iespaido pārējo  
kaimiņu maksu par siltumenerģiju. Dzīvokļi bez  
apkures vai ar nepietiekamu siltuma režīmu bojā  
ēkas konstrukcijas – arī pārējo dzīvokļu īpašnieku  
kopīpašuma daļu.

## Tagad īrniekiem viens rēķins divu vietā

Pagājušajā gadā liels izaicinājums bija pašval-  
dības dzīvokļu patērētās siltumenerģijas maksas  
iekļaušana SIA JNĪP kopējā rēķinā. Pamatojoties  
uz pašvaldības kā dzīvokļu īpašnieka un SIA JNĪP  
kā pārvaldnieka noslēgto pārvaldīšanas pilnvaro-  
juma līgumu, mums bija juridisks pamats sakārtot  
trīspusējās attiecības starp pašvaldību, dzīvokļa īr-  
nieku un mūsu uzņēmumu. Pirms pārmaiņu sākša-  
nas tika veikta dzīvokļu īrnieku informēšanas kam-  
paņa, kas veicināja savstarpēju sapratni un ļāva  
mums kopā ar pašvaldību un SIA Fortum Jelgava  
šo trīspusējo projektu ieviest bez sarežģījumiem.  
Atbilstoši līgumam SIA JNĪP pašvaldības dzīvokļu  
īrniekiem izsniedz pakalpojumu rēķinus pašvaldi-  
bas vārdā un ir ļoti ērti, ja dzīvokļa īrnieks var sa-  
ņemt tikai vienu rēķinu apmaksai, kas iekļauj gan  
pārvaldīšanas un pakalpojumu izmaksas, gan arī  
maksu par patērēto siltumenerģiju.

Protams, vienu rēķinu saņems tikai tie dzīvokļu  
īrnieki, kuri nav iekrājuši parādus par apkuri un ir  
izpildījuši savas saistības pret SIA Fortum Jelgava.

Šāda operatīva datu aprīte un sadarbība ir  
iespējama, aktīvi iesaistoties visām pusēm – gan  
pašvaldībai, gan SIA Fortum Jelgava, gan mūsu  
uzņēmuma speciālistiem.

Es gribētu visus aicināt uz sadarbību, jo pie-  
redze pierāda, ka tas attaisnojas. **K**



# IZDEVĪGI IEMĪTNIEKIEM UN NAMU PĀRVALDEI

**Komunālo pakalpojumu skaitītāju rādījumu savākšana ar vienu klikšķi**



**Ūdens, siltuma un elektrības skaitītāju rādījumu savākšana un apstrāde ir kļuvusi daudz vienkāršāka un lētāka. Namu pārvaldes ietaupa līdz 70% resursu, optimizē personāla darba laiku, sazinās ar iemītniekiem tiešsaistē un saņem komunālos maksājumus bez kavējumiem.**

Jauna sistēma, kas domāta, lai savāktu un apstrādātu informāciju par komunālo pakalpojumu maksas aprēķināšanu un apmaksu, atpazīst ar roku pierakstītus elektroenerģijas, ūdens un siltuma skaitītāju rādījumus, automātiski ievada informāciju klientu personiskajos kontos, kā arī tai piemīt daudzas citas priekšrocības, par kurām mēs vēlāties pastāstīt šajā rakstā.

Automatizētas datu vākšanas un apstrādes sistēmas ieviešana ietaupa līdz 70% operatora laika, atbrīvojot to no neproduktīvas rutīnas. Ja sistēma ir integrēta ar lietvedības programmām komunālo pakalpojumu uzskaitē, tad izveidotie rēķini tiek automātiski importēti sistēmā, no kuras tie tiek piegādāti adresātiem. Pastāv arī iespēja pievienot rēķinus manuāli, ja namu pārvaldei nav specializētas lietvedības programmas.

Avīze „Darīsim Kopā!” uzzināja, cik ērti ir strādāt šajā sistēmā un kāpēc tas ir izdevīgi uzņēmumiem, kas sniedz komunālos pakalpojumus.

– Runa ir par programmatūras produktu, kas attālinātā režīmā ļauj komunicēt ar iemītniekiem komunālo maksājumu aprēķināšanas un komunālo pakalpojumu apmaksas jautājumos, – stāsta portāla *MansDzib.lv* vadītājs. – Šajā portālā funkcionē jauna platforma komunālo pakalpojumu skaitītāju rādījumu vākšanai un apstrādei.

Šī produkta galvenā priekšrocība un unikalitāte ir iespēja atpazīt ar roku rakstītus skaitītāju rādījumus uz papīra nesējiem. Tas ir ļāvis automatizēt to turpmāko apstrādi. Namu pārvaldes, kuras ir pārgājušas uz komunālo pakalpojumu skaitītāju rādījumu elektroniskās uzskaites sistēmu, samazina datu apkalpošanai un apstrādei vajadzīgo laiku, ietaupa operatoru uzturēšanai nepieciešamos līdzekļus, uzlabo servisu, kā arī minimizē uzskaites kļūdu varbūtību.

## Cik zaudē namu pārvaldes kļūdu dēļ?

– Programma atpazīst 100% ar roku rakstītas informācijas un nodrošina tās automātisku ievadišanu sistēmā, – uzsver portāla *MansDzib.lv* vadītājs. – Šī funkcija ļauj būtiski samazināt laiku, kas nepieciešams, lai pārbaudītu iespējamās kļū-

das, ko pieļauj iedzīvotāji, iesniedzot informāciju. Prakse rāda, ka operatori saskaras ar lielu apjomu neprecīzas informācijas, ko pieļauj patērētāji, tāpēc, veicot rādītāju apstrādi manuāli, to labošanai speciālistam jātērē daudz laika.

Ar roku veiktajos pierakstos bieži ir sastopamas tādas tipiskas kļūdas, kā pareizrakstības un pārrakstīšanās kļūdas, neprecizitātes. Dažkārt tās rodas nepareizas rādījumu nolasīšanas dēļ, bet dažkārt cipari tiek izlaisti neuzmanības dēļ. Bieži ir sastopamas neprecizitātes karstā un aukstā ūdens skaitītāju rādījumos (tos jāuc vietām).

Diemžēl pastāvošie patērētāju uzvedības standarti pagaidām neļauj pilnīgi atteikties no ierastajiem informācijas iesniegšanas veidiem uz papīra. Šajā situācijā palīgā nāk automātika, kas spēj nolasīt ar roku pierakstītus rādījumus, noteikt kļūdas un labot tās ar vienu klikšķi.

Kā tas izskatās praksē? Aplūkosim konkrētu gadījumu, kad iemītnieks iesniedz rādījumus par dzīvokli, kur neilgi pirms tam ir notikusi skaitītāju maiņa. Uz veidlapas ir norādīti vecie dati, bet īrnieks ievada jauno skaitītāju rādījumus. Operatoram tad manuāli ir jāmeklē dati, kas atbilst jauniem formātiem, kas prasa diezgan daudz laika. Ja uzskaitē notiek automātiski, šāda problēma ir izslēgta. Sistēma automātiski identificē skaitītāju maiņu un ievada datus vajadzīgajos laukos. Šajā gadījumā operators tērē mazāk laika šādu kļūdu apstrādei.

Cits piemērs: rādītāji ir sajaukti vietām. Tas gadās, ja dzīvoklī, piemēram, ir četri skaitītāji. Iemītnieks kļūdās, ierakstot visus rādījumus nepareizos laukos. Operatoram, ja viņš ir pamanījis kļūdu, manuāli ir jāanalizē rādītāji, jāatrod atbilstība noteiktiem skaitītājiem un jāievada dati pareizajos laukos uzskaites sistēmā. Ja kļūda netiek laikus pamanīta, tas noved pie tālākas nogurdinošas salīdzināšanas un garām rindām namu pārvaldē. Sistēma *MansDzib* automātiski atpazīst nepareizi pierakstītus rādījumus un ļauj izlabot visas kļūdas ar vienu klikšķi.

Vēl viens raksturīgs piemērs: iemītnieks kļūdains norāda pārāk lielu patērētā ūdens apjomu. Teiksim, viņš sajauc ciparus 2 un 5, t.i., divu kubikmetru ūdens vietā norāda piecus. Ja operators nepamanīs paaugstinātu patēriņu, tas novedīs pie uzskaites kļūdām un operatoram būs jātērē laiks, lai veiktu salīdzināšanu un koriģēšanu pēc īrnieka lūguma. Prakse rāda, ka šādu gadījumu ir diezgan daudz. Sistēma *MansDzib*, ja ūdens patēriņš pārsniedz pieļaujamās robežas, uzreiz norāda uz kļūdu un neļauj automātiski ievadīt nepamatoti paaugstinātus rādījumus.

Ja caur tiešsaistes platformu rādījumus iesniedz aptuveni 70% iemītnieku, bet namu pārvalde apkalpo 2000 dzīvokļus, tad operatoram tā vai citādi manuāli ir jāapstrādā informācija apmēram par 600 dzīvokļiem. Ar roku pierakstīto rādījumu atpazīšanas un automātiskās ievadišanas funkcija būtiski samazina datu apstrādes laiku, un tās nebūt nav visas programmas priekšrocības. Visa sistēma kopumā spēj līdz pat 70% samazināt klientu apkalpošanai nepieciešamo laiku un attiecīgi optimizēt vai samazināt namu pārvaldes izdevumus.

## Ieguvumi dzīvokļu kooperatīviem un namu pārvaldēm

Namu pārvaldēm ir tiesības pēc sava ieska- ta izvēlēties programmas opcijas. Visu sistēmas noderīgo funkciju vidū savas aktualitātes un izmantošanas vienkāršības dēļ īpaši populāras ir opcijas, kas ļauj automātiski izrakstīt rēķinus un nosūtīt tos uz klienta e-pastu vai pasta adresi aploksnē.

Namu pārvaldes vairs neuztraucas par rēķinu nosūtīšanu klientiem. Sistēma pati izsūta rēķinus uz e-pastu klientiem, kuri ir reģistrēti portālā, kā arī nosūta rēķinus pa pastu visiem pārējiem. Nelielām namu pārvaldēm šī funkcija dod papildu ieguvumus. Ja katru mēnesi ir jānosūta 100 rēķini, tad nosūtīšanas izmaksas pieaug vairākkārt un tās jāsadala starp visiem klientiem, kas saņem rēķinus aploksnēs.

Sistēmā *MansDzib* nepastāv limits minimālajam nosūtāmo rēķinu skaitam. Nosūtot pat vienu rēķinu mēnesī, pakalpojuma cena nemainās. Tajā pašā laikā, izmantojot piegādātāju pakalpoju-



# KAS NOTIEK AR JŪSU MĀJAS NAUDU?

*Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldes sauklis ir „Esiet saimnieki savam īpašumam, mēs palīdzēsim”*

Tatjana STEPANOVA, JNĪP finanšu direktore

**Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) ir lielākais apsaimniekošanas uzņēmums Jelgavā, kas katru mēnesi izsūta rēķinus aptuveni 14 500 klientiem. JNĪP palīdz dzīvokļu īpašniekiem noslēgt līgumus ar pakalpojumu sniedzējiem un zemes īpašniekiem, izveidot uzkrājumus un organizēt remontdarbus. Dzīvokļu īpašnieku maksājumu disciplīna Jelgavā uzlabojas, iedzīvotāji aktīvi iesaistās māju pārvaldīšanas procesā un meklē veidus, kā efektīvāk ieguldīt savas mājas līdzekļus.**

mus, lai nosūtītu 1, 20 vai 100 rēķinus, vienmēr tiek aprēķināta minimālā summa apmaksai, kas noved pie nepieciešamības ieguldīt un sadalīt izdevumus starp visiem iemītniekiem. Rezultātā rēķina nosūtīšanas izmaksas var sasniegt 2–3 eiro, lai gan īstenībā šis pakalpojums var būt daudz lētāks.

Nedrīkst aizmirst, ka saskaņā ar jaunajiem Eiropas Savienības noteikumiem personas datu aizsardzības jomā rēķinus vairs nedrīkst izsniegt bez aploksnēs (nedrīkst atdot rēķinus sētniekam vai ielikt tos pastkastītē). Rēķini jāieliek aploksnēs un jānosūta vai jāatdod sētniekam, lai viņš ieliek tos pastkastītēs, kas prasa diezgan daudz laika, pat ja runa ir tikai par piecdesmit rēķiniem.

Namu pārvaldēm un iemītniekiem noderēs funkcija, kas atgādina par komunālo maksājumu veikšanas termiņiem, kā arī iespēja iemītniekiem patstāvīgi ievadīt skaitītāju rādījumus tiešsaistē, izmantojot portāla lietotāja personīgo kabinetu. Papildus tam namu pārvaldes klienti var iesniegt rādījumus SMS izziņu veidā. Namu pārvaldēm šī iespēja ir pieejama automātiski un neprasa papildu izdevumus.

Patstāvīga skaitītāju rādījumu ievadīšana ļauj namu pārvaldēm ātri saņemt nepieciešamo informāciju, ietaupot operatoru uzturēšanai nepieciešamos līdzekļus vai racionāli izmantojot personāla darbu citiem uzdevumiem. Sistēmas priekšrocība ir tā, ka vienā portālā ir iespējams tiešsaistē savākt datus par visu komunālo pakalpojumu (elektroenerģijas, ūdens, siltuma) patēriņu.

## Integrācija ar maksājumu sistēmām un lietvedības programmām

Tiešsaistes platforma sadarbojas ar populāro sistēmu *Paysera*, kura ir iekarojusi uzticību Lietuvas, Latvijas un Igaunijas finanšu tirgos un sekmīgi darbojas vairāk nekā 10 valstīs jau ilgāk par 10 gadiem. *Paysera* piedāvā namu pārvaldēm izdevīgākos tarifus maksājumu veikšanai: no 1,1%, maksājot ar debetkartī, un no 0,34 līdz 0,84 eiro par katru maksājumu atkarībā no summas, maksājot caur internetbanku. Sistēma atbalsta lielāko daļu banku, kas darbojas valstī, un pēc tam, kad iemītnieki ir apmaksājuši komunālos pakalpojumus, līdzekļi uzreiz kļūst pieejami namu pārvaldēm – nav nepieciešamības gaidīt, kad sistēma veiks maksājumu uz klienta kontu. Faktiski namu pārvaldei ir nepieciešams atvērt savu kontu sistēmā – tad visi maksājumi, kas nāk no iemītniekiem, uzreiz tiks nosūtīti uz namu pārvaldes kontu sistēmā *Paysera*.

Pieslēdzot šo opciju, klientiem kļūst pieejamas populāras maksājumu sistēmas, kas ļauj veikt rēķinu apmaksu tiešsaistē, bet namu pārvaldes, pateicoties šai funkcijai, saņem maksājumus bez kavējumiem. Pateicoties partneru atbalstam, tiešsaistes maksājumu apstrāde tiek veikta ar viszemāko komisiju valstī.

Vēl viens komunālo pakalpojumu rēķinu apmaksas veids iemītniekiem – rēķina apmaksā *Maxima*

veikalos, kas pieejama arī namu pārvaldei, ja tā ir pieslēgta sistēmai *MansDzib.lv*. Ja namu pārvalde izmanto šo pakalpojumu patstāvīgi, portāls var generēt nepieciešamā formāta rēķinus, ko var izmantot apmaksai.

– Specializēto informācijas tehnoloģiju tirgū nekas līdzīgs nepastāv, – saka portāla *MansDzib.lv* vadītājs. – Baltijas valstīs pagaidām nav analogiska programmatūras produkta, kuram būtu tik daudz priekšrocību – mēs esam pirmie. Produkts veic klientiem un namu pārvaldēm savstarpējo norēķinu vienlaikus par visiem komunālajiem pakalpojumiem uzskaites funkciju.

Sistēma ļauj mijiedarboties ar jebkuru lietvedības programmu, kas nozīmē, ka tā neprasa papildu ieguldījumus integrācijai ar citām uzskaites programmām. Programmatūras produkts ļauj veikt rādījumu eksportu par mēnesi un izmantot rādījumus pēc sava ieskata. Ja namu pārvalde neveic uzskaiti speciālās lietvedības programmās, tad resurss funkcionē patstāvīgi un ļauj ievadīt rēķinus manuāli.

## Daudzdzīvokļu namu iemītniekiem tas patīk

Prakse rāda, ka lielākā daļa iemītnieku dod priekšroku skaitītāju rādījumu nodošanai internetā. Tas ir ērti, ātri, nav nepieciešams apmeklēt namu pārvaldi, kā arī tiek izslēgtas uzskaites kļūdas.

Iemītnieki iegūst ērtu sistēmu saziņai ar namu pārvaldi. Pietiek ar visvienkāršāko datoru un reģistrāciju interneta portālā, lai izmantotu visas progresīvo tehnoloģiju priekšrocības. Platforma ir pieejama režīmā 24/7. Lietotājiem ir pieejami viegli saprotami apmācību materiāli, darbojas tehniskais atbalsts.

– Programma būs interesanta ne tikai daudzdzīvokļu māju iemītniekiem un namu pārvaldēm, bet noderēs arī garāžu kooperatīvu priekšsēdētājiem, – precizē mūsu sarunu biedrs. Sistēma ļaus visām pusēm centralizēt elektrības uzskaiti kooperatīvā, bet priekšsēdētājam būs iespēja uzturēt ciešākus sakarus ar garāžu īpašniekiem.

Namu pārvaldes var reģistrēties portālā jau tagad. Lai to izdarītu, ir jāatver portāls <http://mansdzib.lv>, jānospiež poga „Reģistrācija namsaimniekam” un jāseko instrukcijām. Iedzīvotājiem, kas vēlas iesniegt rādījumus tiešsaistē, ir jāvērsas pie savu dzīvokļu kooperatīvu vai namu pārvalžu priekšsēdētājiem – viņiem māja ir jāreģistrē sistēmā. Reģistrācija iemītniekiem ir bez maksas. Namu pārvaldēm, kur ir mazāk par 5 dzīvokļiem, portāla izmantošana arī ir pilnīgi bezmaksas.

**Lūdzam visus, kurus ir ieinteresējusi šī informācija, sazināties ar mums pa tālruni +371 28273336 vai caur e-pasta adresi [info@mansdzib.lv](mailto:info@mansdzib.lv). Mēs būsim priecīgi atbildēt uz jautājumiem un detalizēti pastāstīt par programmatūras produkta *MansDzib.lv* priekšrocībām. **K****

## Kāpēc maksai par pārvaldīšanu piemēro pievienotās vērtības nodokli?

2016. gada 1. jūlijā stājās spēkā jauni PVN likuma nosacījumi, un pārvaldīšanas pakalpojumi tika iekļauti ar standarta nodokļa likmi apliekamo darījumu sarakstā. Pirms PVN ieviešanas pārvaldniekiem vairākkārt tika organizētas apspriedes ar Finanšu ministrijas pārstāvjiem.

PVN pēc būtības ir sarežģīts nodoklis, savukārt mums kā pārvaldniekam bija jāskaidro likuma normu piemērošana dzīvokļu īpašniekiem. 2016. gadā mājas ieņēmumu–izdevumu atskaite tika papildināta ar atsevišķu sadaļu, kurā redzama PVN uzskaitē.

## Katrai mājai – savs bankas konts

Lai dzīvokļu īpašnieki varētu sekot savas mājas naudas plūsmai un precīzi jebkurā brīdī zināt pieejamo naudas līdzekļu atlikumu, uzņēmums atvēra atsevišķus bankas kontus četrām jaunpieņākošajām mājām.

Diemžēl ne visi dzīvokļu īpašnieki ievēro rēķinā norādīto bankas kontu, tāpēc pagaidām grāmatvežiem manuāli jākorrigē maksājumi, ieskaitot saņemto naudu konkrētās dzīvojamās mājas bankas kontā. Ar laiku, automatizējot šo darbību, tāda sistēma tiks piemērota visām mājām. Ja mājai būs negatīvs naudas līdzekļu atlikums, tiks risināts jautājums ar dzīvokļu īpašniekiem – ņemts bankas kredīts vai dzīvokļu īpašnieki paši veiks iemaksu savā kontā.

## Mājai vajadzīgs remonts. Kur ņemt līdzekļus?

Mūsu uzņēmuma sauklis ir „Esiet saimnieki savam īpašumam, mēs palīdzēsim”, un daudzu māju dzīvokļu īpašnieki vērsas pie mums ar viņiem aktuāliem jautājumiem. Piemēram, pārvaldnieks izveido plānu nepieciešamajiem remontiem, bet dažādu iemeslu dēļ mājai nav pieejama finanšu līdzekļu. Mēs palīdzam un piedāvājam dažādus finansēšanas variantus. Var, kā likumā paredzēts,



Tatjana Stepanova, JNĪP finanšu direktore

veidot uzkrājumus noteiktam remontdarbam. Tas prasīs laiku, jo darbi tiks īstenoti tikai tad, kad tiks uzkrāti 100% nepieciešamo līdzekļu. Pa to laiku var kristies naudas vērtība, var palielināties tāmes izmaksas.

Iespējams, remontdarbi jāveic uzreiz, lai nepieļautu situācijas pasliktināšanos, tāpēc mēs esam vienojušies ar kredītiestādēm par finanšu līdzekļu piesaisti. Lai izvēlētos vēlamo variantu, dzīvokļu īpašniekiem jāpieņem lēmums. Protams, tas pārvaldniekam ir papildu slogs, jo visi aprēķini un uzskaitē veikti par katru dzīvokli atsevišķi, ņemot vērā vairākus apstākļus, tomēr tas palīdz dzīvokļu īpašniekiem dzīvot sakārtotākā vidē.

## Zemes nomas maksa

Dažādu apstākļu dēļ Jelgavā ir mājas, kuras atrodas uz svešā īpašumā esošas zemes, un dzīvokļu īpašniekiem jāmaksā zemes nomas maksa. Ja dzīvokļu īpašnieki vienojas ar mums, mēs piedāvājam veikt uzskaiti par katru dzīvokli atsevišķi – sadalīt kopējo maksu, izrakstīt rēķinus, apkopot rezultātus, paziņot tos zemes īpašniekam, pārskaitīt dzīvokļu īpašnieku samaksāto naudu. Tā nav obligāti veicama darbība, tāpēc par to pārvaldnieks saņem līgumus paredzēto šī pakalpojuma apmaksu. **K**

# BĒNIŅU SILTINĀŠANA: KĀ NEIZMEST NAUDU VĒJĀ?

Dzīvokļu īpašnieki Rīgā bēniņu un pagrabu siltināšanai izvēlas poliuretāna putas *Tecnofoam*



Liene VARGA

**Daudzu daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji gadiem salst. Prakse pierāda, ka pirmo stāvu iedzīvotājiem aukstums un mitrums dzīvokļos iekļūst no pagraba, bet beidzamajā stāvā dzīvojošos saldē nesiltināti bēniņi. Ja cilvēki žēlojas mājas pārvaldniekam, visbiežāk saņem atbildi: „Ko jūs gaidījāt? Tāds ir mājas projekts!” Šāda atbilde nepasaka neko, bet tādēļ iedzīvotājiem nav jācieš un jāturpina salt. Problēmu atrisina vienkārša bēniņu un pagrabu pārsegumu nosiltināšana.**

Uzņēmums *Tecnofoam.lv* jau daudzus gadus ir rūpnīcas *Tecnofoam* oficiālais pārstāvis. Šī rūpnīca ražo dažādus izolācijas materiālus, to starpā arī poliuretāna putas *Tecnofoam*, kuru uzdevums ir pasargāt cilvēkus no aukstuma.

Rīgā ir mājas, kuru iedzīvotāji ir veikuši siltināšanas materiālu tirgus izpēti un nonākuši pie secinājuma, ka bēniņu un pagrabu pārsegumus visizdevīgāk siltināt tieši ar poliuretāna putām.

## Darbi pēc trīs pušu līguma

Mājā Ilūkstes ielā 95 Rīgā siltināšanas darbi tiks veikti pēc trīs pušu līguma. Tas nozīmē, ka mājas iedzīvotāji paši ir izvēlējušies darbu izpildītāju, un tā ir kompānija *Tecnofoam.lv*. Lēmums tika pieņemts dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, tādēļ pārvaldniekam atliek tikai apmaksāt rēķinu par padarīto darbu no mājas remontdarbu uzkrājumu fonda.

Kādēļ mājām ir nepieciešama bēniņu un pagrabu pārsegumu siltināšana? Mājas Ilūkstes ielā 95 piemēru var vērtēt kā atbildi uz šo jautājumu.

Problēmas mājā nesākās ne šajā, ne pagājušajā mēnesī. Jau 2009. gadā beidzamā – devītā stāva – dzīvokļu īpašnieki sāka rakstīt satrauktas sūdzības apsaimniekotājam: „Mūsu dzīvokļos ir ļoti auksti – temperatūra ziemā nepārsniedz +16–+17 grādus, turklāt uz griestiem parādās mitruma plankumi un vannas istabā nav apkarojams pelējums. Lūdzam, dariet kaut ko!”

## Cīņa ar aukstumu un mitruma plankumiem

Pēc šīs sūdzības pārvaldnieka aktivitātes beidzās ar AS *Rīgas siltums* speciālistu izsaukšanu mērījumu veikšanai. Siltumtehniķi apsekoja dzīvokļus, fiksēja situāciju un kā vienu no risinājumiem ieteica apdomāt

radiatoru nomainītu dzīvokļos. Cilvēki padomu ņēma vērā un nomainīja radiatorus. Diemžēl pēc laika apsaimniekotājs atkal saņēma sūdzību par to, ka situācija nav uzlabojusies, kaut arī jaunie radiatoru ir ļoti karsti. Kļuva acīmredzams, ka dārgais siltums aizplūst caur nenosiltinātiem bēniņiem. Ne 2009., ne 2017. gadā, kad iedzīvotāji apsaimniekotājam atkal rakstīja gan par aukstumu, gan mitrumu, gan nezināmas izcelsmes bīstamām plaisām, nekāda strauja pārvaldnieka darbība nesevoja.

Tikai pēc daudziem mēnešiem pārvaldnieks atsūtīja tāmi bēniņu pārsegumu siltināšanai, izmantojot akmens vati. Tā kā māja bija sakrājuši pietiekami lielu naudas summu, dzīvokļu īpašnieki nolēma lietu kārtot

paši. Viņi savāca informāciju par visiem materiāliem, kādi tiek izmantoti pārsegumu siltināšanai, un secināja, ka vate nav optimālākais variants. Daudz piemērotāks šķita mūsdienīgs materiāls – poliuretāna putas. Tādēļ mājas 18. decembra kopsapulces protokolā ir skaidri noteikts: „Darbus uzticēt uzņēmumam *Tecnofoam.lv* un siltināšanas darbiem izmantot tikai poliuretāna putas *Tecnofoam*. Citus materiālus un citus darbu izpildītājus nepiedāvāt!”

## Kas ir *Tecnofoam*?

Uzņēmumā *Tecnofoam.lv* izstāstīja, ka viņi bēniņu un pagrabu pārsegumu siltināšanai izmanto poliuretāna putas.

– Latvijā iedzīvotāji joprojām siltināšanai izmanto akmens vates plākšņu materiālu vai beramo vati, – stāsta uzņēmuma vadītājs **Vladislavs Antonovs**. – Lai šādos bēniņos pēc tam kaut kā pārvietotos, ir jāizbūvē laipu sistēma. Diemžēl cilvēki ir cilvēki, prakse pierāda, ka visbiežāk laipas netiek izmantotas un siltinājuma slānis tiek samīdīts. Tikko materiālu saspiež, tas vairs nepilda savas funkcijas, turklāt akmens vatei bīstams ir slapjums: pietiek jūmtā rasties noplūdei vai plīst lietussūdens kanalizācijas

caurulei, kā viss ūdens sasūksies vates slānī un to vairs atjaunot nebūs iespējams.

Poliuretāna putas no šādām ķībelēm ir pasargātas. Tās izveido blīvu bezšuvju membrānu. Putas ātri sastingst, neveido šuves, ir ūdens necaurlaidīgas un nesasēžas. To virskārta ir stipra, pa to var pat staigāt.

– Ar putām var siltināt bēniņus, pagrabu pārsegumus, pamatus un pat māju jumtus. Jāņem vērā, ka putām ir dažādas blīvuma markas: piemēram, jumta siltināšanai būs nepieciešams blīvāks materiāls – 40kg/kv.m., bēniņu pārsegumam pietiks ar 35 kg/kv.m., ja bēniņtelpā nav paredzēts staigāt, var izmantot mīkstākas putas ar zemāku blīvumu, – uzsver speciālists.

## Darbus veic jebkurā gadalaikā

Kompānija *Tecnofoam.lv* ne tikai piedāvā siltināšanas materiālu, bet arī veic visus iekļāšanas darbus.

– Mēs esam gatavi nosiltināt bēniņu un pagrabu pārsegumus, siltināt pat fasādes, – saka **Vladislavs Antonovs**. – No sākuma mūsu darbinieki iztīra bēniņtelpu, pēc tam nogruntē virsmu un uzpūš putas. Iedzīvotājiem ir izdevīgi, ka darbus varam veikt jebkurā gadalaikā,

arī ziemā. Tas tādēļ, ka vidējā temperatūra putu uzklāšanai ir nepieciešama +5 grādi.

Bēniņu siltināšanas procesā putas tiek uzklātas ne tikai uz grīdas, bet daļēji arī uz sienām. Tādā veidā bēniņu telpa pārtop par savdabīgu *vannu*. Tas māju izglābs gadījumos, ja tecēs jumts vai arī notiks lietussūdens kanalizācijas cauruļu avārija.

– Ūdens uzkrāsies virs putu slāņa un nenoplūdinās mājas dzīvokļus, – skaidro speciālists.

Poliuretāna putas atbilst visām Eiropas Savienības ugunsdrošības normām, ir pašnodziestošs, tādēļ nedegošs materiāls. Siltinātājs ir ekoloģisks, gatavots uz ūdens bāzes un nesatur kaitīgas gāzes. Rūpnīca saviem materiāliem dod 25 gadu garantiju.

Cilvēkus interesē ne tikai materiāla tehniskās īpašības, bet arī cena. **Vladislavs Antonovs** stāsta, ka bēniņu vai pagrabu pārsegumu siltināšana ar 60 mm putu slāni ir ekvivalents 120 mm biežam vates siltinājumam. Šī darba izmaksas ir EUR 14,90/1kv.m., bez PVN. Atsevišķās mājās iedzīvotāji izvēlas 100 mm biezu slāni, un tas kvadrātmetrā maksā EUR 24,80.

## Ieguvumi iedzīvotājiem

Ko iegūst iedzīvotāji? Komforta temperatūru savos dzīvokļos. To var apliecināt māju iedzīvotāji, kuri bēniņus ir nosiltinājuši pēc šīs tehnoloģijas. Siltumenerģija caur aukstiem griestiem vairs neaizplūst, un tas dod iepriecinošu samazinājumu rēķinos par apkuri. Nākamais – uz visiem laikiem ir zuduši mitrie plankumi griestos, jo putas aiztur mitrumu, neļaujot tam izsūkties caur pārsegumiem. Trešais ieguvums ir konstrukciju nostiprināšanās. Tas viss ar nelielu finansiālo ieguldījumu ir papildinājums mājas kalpošanas laiku.

Ja jūsu mājā arī ir auksti, uz griestiem parādās mitruma plankumi, tad pienācis laiks padomāt par kvalitatīvu bēniņu un pagrabu pārsegumu siltināšanu. Atgādināsim, ka dzīvokļu īpašnieki paši var sasaukt kopsapulci, pieņemt lēmumu par mērķuzkrājuma veidošanu, patstāvīgi izvēlēties siltināšanas materiālu un darbu veicēju.

Precīzāku informāciju jums sniegs uzņēmumā *Tecnofoam.lv*, kura birojs atrodas Rīgā, Maskavas ielā 116, 1. stāvā. Tālrunis: **20372372**. Mājaslapas adrese: [www.tecnofoam.lv](http://www.tecnofoam.lv). Savas mājas siltināšanas darbu pasūtījumu var nosūtīt arī elektroniski [info@tecnofoam.lv](mailto:info@tecnofoam.lv). **K**

