

# Darīsim KOPĀ!

**„TĀ IR UZVARA!”**

10.–11. lpp.

**Augstākā tiesa: kādos gadījumos iedzīvotājiem nav jāmaksā parādi par zemes nomu?**

**ŠOS SKAITĪTĀJUS NEVAR APKRĀPT?**

**Gribam samazināt ūdens zudumus!**

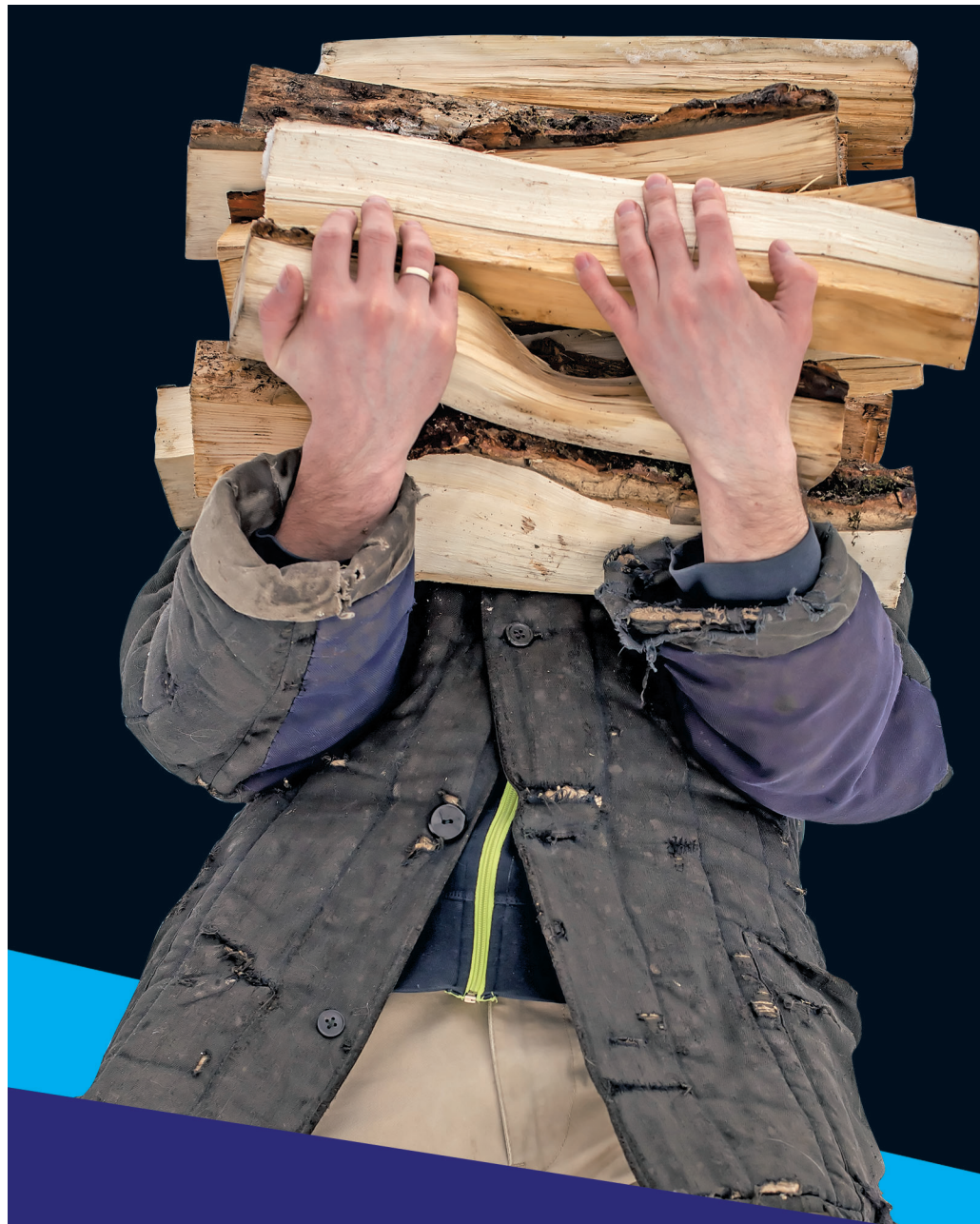
**Vai distancētai nolasīšanas sistēmai var uzticēties?**

6.–7. lpp.

№6 (130), jūnijs 2019

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

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem



## AIZLIEGS KRĀSNS APKURI?

**Vides ministrijā radusies ideja, kas nepatiks iedzīvotājiem!**

9. lpp.

## OĻEGS BUROVS: „DZĪVOJAMĀIS FONDS IR JĀATJAUNO!”

**Ko un kā 2019.gadā remontēs Rīgā, neskatoties uz ekonomijas režīmu?**

3.–5. lpp.



# DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU PARĀDU PROBLĒMA – ATKAL SAEIMAS REDZESLOKĀ

Arvien aktuāla ir problēma – ja kāds no dzīvokļu īpašniekiem uzkrājis parādu par daudzdzīvokļu mājas apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem, par to solidāri jānorēķinās pārējiem īpašniekiem

**Dzīvokļa īpašuma likumā skaidri definēti dzīvokļa īpašnieka pienākumi, to starpā – piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, segt tās pārvaldīšanas izdevumus, kā arī norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.**

## Kas maksā un kas ne

Diemžēl ar pienākumu izpildi nevedas gludi. Vairākums īpašnieku savus pienākumus pilda, pat taupīdami uz citu vajadzību rēķina, bet ir tādi, kas ignorē maksājumus vai nu nabadzības, vai bezkaunības dēļ. Īpaša grupa ir dzīvokļu īpašnieki, kuri, nesaprātīgi kalkulējot savas mājaisniecības bilanci, nespēj *pavilkt* hipotekāro kredītu jūgu. Ar šīm saistībām mēģinot tikt galā, namu pārvaldnieka rēķini vairs nav prātā.

Kad parādu vadzīs lūst un uz tiesas sprieduma pamata tāds iekļūst dzīvoklis nonāk tiesu izpildītāja ziņā, pirmkārt, parasti izrādās, ka ķīlas vērtība ir augstāka par šā nekustamā īpašuma tirgus cenu (raksturīgi „trekno” gadu mantojumam) un visu iespējamo paņem ar ķīlu nodrošinātais prasījums. Kad pienāk māju apsaimniekotāju kārtā, tie parasti paliek bešā, bet tieši

šajos gadījumos ilgstoši krātie parādi ir īpaši uzbrieduši.

Otrkārt, jaunais īpašnieks par iepriekšējā parādiem neatbild, bet iztrūkuma slogs paliek mājas īpašniekam (visiem pārējiem dzīvokļu īpašniekiem). Šis ir ļoti vienkāršots situācijas izklāsts. Īstenībā minētās lietas ir sarežģītas, daudzu normatīvo aktu regulētas, taču praksē grūti atrisināmas.

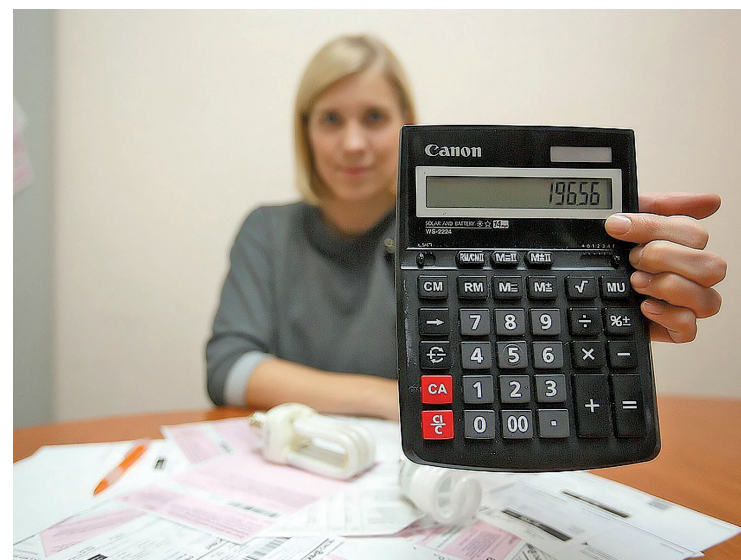
Tādējādi ar tiem nemaksātājiem, kam nav hipotekāro parādu, namu pārvaldnieki, ja vien ir rosīgi un modri, kaut cik galā tiek, ierosinot tiesā prasības par parādu piedziņu. Te nozīmīgs atvieglojums ir *Civilprocesa likuma (CPL) 30.3* nodaļā noteiktais par vienkāršotas procedūras lietām (maza apmēra prasībām), taču gadu gadiem nepārvarama palikusi problēma ar iekļūstājiem dzīvokļiem.

Protams, rodas loģisks jautājums – ja ir tāds parādu slogs, kā vispār var nodrošināt daudzdzīvokļu mājas funkcionēšanu – komunālo pakalpojumu un pārval-

dīšanas izdevumu apmaksu, kopīpašuma daļai nepieciešamos remontus? Par to visu samaksā tie dzīvokļu īpašnieki, kuri pilda likumā noteikto pienākumu. Rupeļos publiskajā telpā nereti parādās informācija par namiem, kam parādu dēļ nepieslēdz apkuri. Apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzēji nereti meklē izeju no strupceļa, ņemot aizdevumus bankās, savukārt citi noplicina mājas uzkrājumu fondu. Neapmaksāto rēķinu dēļ aizdevumus spiesti ņemt arī komunālo pakalpojumu sniedzēji. Problēmas ar dzīvokļu īpašnieku parādiem īpaši saasinājās pēc dižķībeles, un daudzdzīvokļu māju apsaimniekotāju aktivitāšu rezultātā Saeimā savulaik jau tika ierosināti grozījumi gan *CL*, gan *Dzīvokļa īpašuma likumā*.

## Tikai Rīgā – neatgūstami 25 miljoni eiro

Jau 10. Saeimā nonāca grozījums *CPL 628.* pantā „Ar ķīlu apgrūtināta nekustamā īpašuma pārdošanā saņemtās naudas sadalīšana”, naudas dalījumā kā trešo iekļaujot prasījumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas maksas un komunālo maksājumu parādu piedziņu, „bet ne vairāk kā 10 procentu apmērā no naudas, kas saņemta par pārdoto ar ķīlu



apgrūtināto nekustamo īpašumu”. Tādējādi būtu panākts, ka komunālo maksājumu parāda piedziņu ierindotu pirms nodrošināto kreditoru prasījumiem.

Likumprojektu pārmantoja 11. Saeima, bet pēc daudziem grozījumiem un Komerčbanku asociācijas iebildumiem tas izčākstēja nebūtībā.

Līdzīgs liktenis piemēkleja 2013. gada septembrī ierosinātos grozījumus

*Dzīvokļa īpašuma likumā*, kur bija paredzēts – pārdodot dzīvokļa īpašumu, tā pircējam jāuzņemas visas iepriekšējā īpašnieka saistības par nenokārtotajiem maksājumiem par komunālajiem pakalpojumiem, pārvaldīšanas izdevumiem, kā arī zemes lietošanu. Tādējādi tiktu dzēsts iepriekšējā īpašnieka parāds, bet dzīvokļa ieguvējs varētu prasīt samazināt pirkuma summu par parāda apmēru.

**Turpinājums 8. lpp.** →

## CENTĪSIES SAMAZINĀT RĒĶINUS PAR ELEKTRĪBU

**Ekonomikas ministrija iesniedza Saeimas Tautsaimniecības komisijā grozījumus *Elektroenerģijas tirgus likumā (ETL)* ar stratēģiskiem rīcības virzieniem elektroenerģijas obligātā iepirkuma komponentes (OIK) problēmātikas risināšanai un elektroenerģijas rēķinu samazināšanai. Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālo jautājumu komisija iesniegtos priekšlikumus sāka skatīt 12. jūnijā.**

Ministrija apgalvo, ka tās piedāvātie grozījumi minētajā likumā ir pirmais solis elektroenerģijas tirgus reformā patērētāju izmaksu samazināšanai, atzīmēja ekonomikas ministrs Ralfs Nemiro (KPV LV). EM izskatīšanai komisijā iesniegusi 30 priekšlikumus likuma grozījumiem ar stratēģiskiem rīcības virzieniem elektroenerģijas obligātā iepirkuma komponentes (OIK) problēmātikas risināšanai un elektroenerģijas rēķinu samazināšanai.

Priekšlikumi grozījumiem *Elektroenerģijas tirgus likumā* izstrādāti atbilstoši pieciem noteiktiem rīcības virzieniem elektroenerģijas tirgus reformai – elektroenerģijas gala patērētāju izmaksu samazināšana, efektīva valsts atbalsta sistēmas kontrole, stingrākas prasības atbalsta saņēmējiem, atbalsta

apmēra ierobežošana un veicinoši apstākļi elektroenerģijas darbam ārpus valsts atbalsta sistēmas.

Ministrijas piedāvātie *Elektroenerģijas tirgus likuma* grozījumi ietver neto uzskaites sistēmas pilnveidi, privātpersonām atceļot OIK mainīgās daļas maksājumus par pašu saražotu un tiklā nodotu elektroenerģiju, motivējot Latvijas iedzīvotājus iesaistīties atjaunojamās enerģijas ražošanā. Savukārt darbs pie fiksētās OIK daļas atcelšanas turpināsies.

Tāpat paredzēts ieviest stingru administratīvo atbildību par obligātā iepirkuma saņēmēju pārskatiem ar konkrētiem nosacījumiem un soda apmēriem.

EM priekšlikumi paredz, ka administrēšanas nodevu, lai nodrošinātu pietiekamus resursus

efektīvai staciju kontrolei, būs pienākums maksāt obligātā iepirkuma saņēmējam, nevis patērētājam. Turklāt plānots ieviest vienota tehnoloģiskā cikla principa definējumu, kas jāievēro, nodrošinot elektroenerģijas pašpatēriņu un lietderīgu siltumenerģijas izlietojumu, turklāt tas novērstu situācijas, kur par vienu elektrostaciju valsts atbalsts tiek maksāts kā par vairākām atsevišķām.

Tāpat priekšlikumi paredz atbalsta saņemšanas periodu saīsināt uz 20 gadiem stacijām, kam kopējais atbalsta periods, summējot ar vēsturisko atbalstu, pārsniedz 20 gadus. Turklāt vēsturiski saņemto atbalstu ārpus obligātā iepirkuma sistēmas plānots iekļaut kopējo kapitālieguldījumu iekšējās peļņas normas aprēķinā.

Ministrija arī rosina likuma līmenī noteikt pārkāpumu un kontroles mehānisma principu. Savukārt aizsargātajiem lietotājiem (piemēram, daudzbēnu ģimenēm, pensionāriem) būs iespēja saņemt atbalstu no jebkura elektroenerģijas tirgotāja, nodrošinot sociālā rīka plašāku pieejamību un stiprinot patērētāju tiesības (iepriekš aizsargātā pakalpojuma sniedzējs bija viens konkursa izvēlētais tirgotājs).

Papildus *Elektroenerģijas tirgus likuma* grozījumiem ietilpst arī iniciatīvas, kas saistās ar enerģētikas politikas īstenošanu, to starpā obligātā iepirkuma uzraudzības funkciju nodošanu Būvniecības valsts kontroles birojam, OIK likmes mazināšanu, izmantojot valsts gūtos pievienotās vērtības nodokļa (PVN) ieņēmumus par OIK daļu elektrības rēķinos. Turklāt pēc vairākām darba grupām patlaban EM gaida aprēķinus fiskālajai ietekmei uz valsts budžetu no *AS Augstspriegumu tīkls*, *AS Latvergo* un *AS Sadales tīkls* par sadales un pārvades tarifu mazināšanu.

„Esam identificējuši, ka uzņēmēji un mājaisniecības Latvijā maksā lielākos elektroenerģijas rēķinus Baltijas valstu vidū, un tas nav taisnīgi. Lai stiprinātu uzņēmējdarbību un rūpniecību un atslodgotu mājaisniecību tēriņus, esam nonākuši pie elektroenerģijas tarifu samazināšanas koncepta un spēruši pirmos soļus efektīvas un stingras reformas realizēšanā, tiecoties gan uz konkurētspēju veicināšanu, gan ilgtspējīgu elektroenerģijas tirgu. Ir pienācis laiks paskatīties no putna lidojuma un kompleksām problēmām piemērot kompleksus risinājumus,” pauz ekonomikas ministrs Ralfs Nemiro. **K**

Kādus labiekārtošanas un remontu projektus var sagaidīt rīdzinieki, neskatoties uz pasludināto ekonomijas režīmu?

# OLEGS BUROVS: „TĪCU TAM, KA CILVĒKI MAINĀS”

Marina MATROŅINA

Rīgas dome, neskatoties uz visām politiskās krīzes pazīmēm, turpina strādāt iepriekš apstiprinātajā virzienā: pilsētā rodas arvien jaunas sociālās programmas, labiekārtošanas projekti un iedzīvotāji turpina saņemt visus iepriekš ieviestos atvieglojumus. Par to, kādi uzdevumi sagaida pašvaldību tuvākajā laikā, stāsta Oļegs Burovs, viņš mēra pienākumus pildīja līdz maija beigām.

## „Cilvēki gaida konkrētus darbus, ne garas runas”

Līdz nonākšanai politikā Rīgas vicemērs Oļegs Burovs ir uzkrājis lielu pieredzi dažādās valsts un pašvaldības struktūrās. Pēc Latvijas neatkarības atgūšanas viņš ilgu laiku vadīja Rīgas domes Īpašuma pārvaldi, 2017. gadā kļuva par Rīgas domes Īpašuma komitejas vadītāju.

– Uzskatu, ka tie cilvēki, kuri Rīgas domē nodarbojas tikai ar politiku, vienkārši nav spējuši realizēties nekur citur, – saka O. Burovs. – Rīgas dome vispirms tomēr ir saimnieciska struktūra, no kuras cilvēki negaida runas par vispārējām politiskām tēmām. Rīdziniekiem daudz interesantāki šķiet jautājumi par tiltu, ielu, teātru un skolu remontiem, ietverot arī soliņu izvietojumu pie mājas.

– Jūs divus mēnešus pildījāt Rīgas mēra pienākumus. Gribat sacīt, ka šajā laikā domājāt tikai par saimnieciskiem jautājumiem?

– Kad man bija 13–14 gadi, vēlējos kļūt par Augstākās padomes deputātu. Domāju, ja būšu deputāts, varēšu cilvēkiem sagādāt soliņus pie mājām. Tagad es tik tiešām realizēju šo sapni.

## Politiskā huligānisma mode

– Maija beigās par Rīgas mēru tika izvēlēts Dainis Turlais, un jūs plānojat atteikties no vicemēra amata un visus spēkus atkal veltīt Rīgas domes Īpašuma komitejas vadītāja pienākumiem. Politiskās krīzes dēļ, kāda patlaban ir Rīgas domē, jūs esat lēmis palikt vicemēra amatā. Kā jums šķiet, ko nozīmē mēģinājums pārdalīt varu pašvaldībā?

– No politiskā viedokļa situācija domē ir ļoti saspringta, jāatzīst, ka arī valsts līmenī situācija nav vienkārša. Nevēlos nevienu kritizēt, bet pašlaik notiekošais vairāk līdzinās politiskam huligānismam. Šis nelāgās modes aizsākums ir meklējams tādā lielvalstī kā Amerika ar tās prezidenta izdarībām. Šādas politikas atdarinātāji ir visā Eiropā, un nu šis vilnis ir atvēlies līdz mums.

– Ko jūs apzīmējat ar vārdu huligānisms?

– Huligānisms manā izpratnē izpaužas atsevišķu politiku darbībā, kuri vispirms nopel visu un visus un mutvārdos tautai

sola neizpildāmas lietas, lai tikai nonāktu pie varas. Pēc manas visciešākās pārliecības pašvaldības politiķi nevar būt populistiski. Protams, var cilvēkiem apsolīt ne tikai bezmaksas transportu, bet arī pokālu vēsa *prosecco* ik rītu, bet kas būs tālāk?

Mēs esam tik tuvu rīdziniekiem, ka par katru neizpildītu solījumu mums tūdaļ pavaicās atskaiti, tādēļ mana pozīcija politikā ir stabili centriska.

## Kur tiek tērēta nauda?

– Kā šīs dažādu līmeņu politiskās cīņas atspoguļojas pašvaldības saimnieciskajā darbībā?

– Ja runājam par pilsētas saimniecību, tad ir jāsaprot, ka sarežģīta ir ne tikai politiskā, bet arī finansiālā situācija. Pirmkārt, šajā gadā pašvaldības no valsts saņēma ievērojami mazāku kompensāciju kā iepriekšējos gados un tas ir ietekmējis mūsu budžetu. Otrkārt, domes politika beidzamās desmitgades laikā ir bijusi izteikti sociāli orientēta. Mēs esam ieviesuši daudz programmu ārpus obligātās paketes, ko pašvaldībai par pienākumu uzliek likums. Beidzamo desmit gadu laikā Rīgā ir nodrošināta bezmaksas ēdināšana vidusskolās, bezmaksas braukšana sabiedriskajā transportā vairākām pasažieru kategorijām u.c.

Visu šo programmu nodrošināšanai nepieciešami ievērojami līdzekļi.

– Vai dome ir gatava visas šīs programmas turpināt?

– Jā! Cits jautājums – vai atvieglojumi bija jāgarantē visām ļaužu grupām? Piemēram, vai mums ir tiesības no 1. septembra bezmaksas pusdienas piešķirt bērniem no visām ģimenēm? Protams, tas ir vienkāršāk, nekā dalīt cilvēkus vairākās kategorijās, bet tomēr būtu jāuzdod jautājums – vai materiāli pārtikušu ģimeņu bērniem jānodrošina bezmaksas pusdienas bērnudārzā vai skolā? Piemēram, Francijā palīdzība tiek sniegta tikai bērniem no trūcīgām ģimenēm, bet, ja ģimene ir pārtikusī, tad esiet tik laipni...

Par šo visu var un vajag diskutēt. Ir vēl kāda problēma, par kuru nekad neesmu publiski izteicies. Baidos, ka ar šiem atvieglojumiem mēs jaunatni sabojājam – pieradinām viņus pie bezmaksas barošanas, transporta un vēl citiem pakalpojumiem. Tas rada bažas, ka aug patērētāju paaudze. Iespējams, var gadīties tā, ka drīzumā bērni pavaicās – kur ir piemaksa par to, ka es vispār aizgāju uz skolu? Vai mēs, šādi turpinot, nesabojāsim mūsu bērnu pieauguša cilvēka dzīvi nākotnē?

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

Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU  
APSAIMNIEKOTĀJS**

Apsaimniekojam mājas,  
kurām ir biedrības  
vai pilnvarotās personas!

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

## AVĪZI BEZ MAKSAS VAR SAŅEMT:

- **Veselības centrā 4, Krišjāņa Barona ielā 117**
- **Bolderājas poliklīnikā, Kapteiņu ielā 7**
- **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 **Pļavnieki**, Salnas ielā 2
  - Teritoriālajā centrā **Āgenskalns**, Ed. Smiļģa ielā 46, Ziepju ielā 13
  - Teritoriālajā centrā **Dzirciems**, Baldones ielā 2
  - Teritoriālajā centrā **Ziemeļi**, Hanzas ielā 7
  - Kultūras centrā **Imanta**, Anniņmuižas bulvārī 29
  - Kultūras centrā **Iļģuciems**, Lidoņu ielā 27, k-2
- **Rīgas namu apsaimniekotāja filiālēs:**
  - Gogoļa ielā 5, 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 18. jūlijā**

**Darīsim  
KOPĀ!**

Avīze  
„Darīsim  
Kopā!”

Izdevējs:

SIA „EGO projekts”

Reģistrācijas numurs: 000703294

Tālrunis: 29172377

Reklamas nodāja: 2914/618

http://www.kopaa.lv

E-pasts: info@kopaa.lv

Rīga, Gogoļa iela 5, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas

apsaimniekotāju asociāciju

lespiests: SIA „Poligrāfijas grupa

Mūkusalā”

Tirāža: 20 000

# OĻEGS BUROVS: „TICU



Oļegs Burovs, Rīgas vicemērs

## Turpinājums no 3. lpp.

Atgriezīsimies pie pašvaldības finansiālā stāvokļa. Kā cilvēks, kurš daudzus gadus atbildēja par investīcijām nedzīvojamā fondā – skolās, kultūras iestādēs, bibliotēkās – varu teikt, ka šogad šī joma saņems mazāk.

### Skandāli kaitē visai Rīgai

– Ja mums jārunā par situāciju uzņēmumā *Rīgas satiksme*, tad šis skandāls ir ļoti nopietni ietekmējis visu pilsētas budžetu. Esmu ticis ar kreditoru pārstāvjiem un saprotu, ka bankas ir ieņēmušas nogaidošu pozīciju attiecībā uz jaunu kredītu piešķiršanu pašvaldībai. Kreditori gaida, kas notiks tālāk, turklāt tas ir skāris ne tikai tos kreditorus, kuri grāsiņās aizdot uzņēmumam *Rīgas satiksme*.

Kas attiecas uz *Rīgas satiksmi*, tur patlaban strādā pagaidu vadība, kura nodarbojas ar krīzes menedžmentu. Viņi nav transporta nozares profesionāļi, bet ir speciālisti finanšu jomā un juridikcijā.

Taču bankas, turklāt – ārvalstu bankas, vērtē *Rīgas satiksmes* īpašnieka Rīgas domes kopējo situāciju. Man ar bankas pārstāvjiem nācās satikties tieši tajā dienā, kad atklājās skandāls Rīgas tūrisma attīstības biroja un rātsnamā strādāja KNAB darbinieki. Banku pārstāvji izteica pateicību par iespēju tikties, taču uzsvēra, ka lēmumus pieņems viņu īpašnieki, kuru mītnes vieta ir Baltijas jūras pretējā krastā. Tā kā situācija joprojām ir ļoti saspringta.

– Vai jāsecina, ka Rīgas domei ir problēmas saņemt kredītu?

– Bankas vairs nevēlas dot lielāku aizdevumu pat tādām veiksmīgām uzņēmumam kā *Rīgas*

*ūdens*, kuru vada izcilā ekonomiste Dagnija Kalniņa. No šāda viedokļa tas ir sterils uzņēmums – es kā *Rīgas ūdens* kapitāldaļu turētājs naktīs guļu pilnīgi mierīgi, jo zinu, ka tur nekas nevar notikt. Šajā situācijā pašvaldībai nācās *Rīgas satiksmi* dotēt par 130 miljoniem eiro, kas arī ir viens no pašvaldības budžeta samazinājuma cēloņiem.

### Neaizmirst par attīstību

– Ko varam sagaidīt nākamajā gadā?

– Uzskatu, ka 2020. un 2021. gads būs grūts ne tikai Rīgas un citām pašvaldībām, bet arī visai valstij kopumā. Par to skaļi nerunā, bet situācija ar valsts budžetu būs saspringta. Tas saistīts ar kopējo situāciju un tā saucamo fiskālo rezervi. Pagājušajā gadā Valsts kase pašvaldībām izsniedza kredītus līdz 1. oktobrim, bet šogad līdzekļi beidzās jau 1. maijā. Līdzekļi, ko var iegūt no valsts, ir ievērojami samazinājušies. Šādā situācijā Rīgai ir jāpāriet uz taupības režīmu un nopietni jādomā par tēriņu sadali. No vienas puses, jābūt nodrošinātām pamatprasībām, piemēram, skolām un bērnudārzam ir jābūt gataviem darbam, no otras – nedrīkst apstāties attīstība, tādēļ zināms līdzekļu apjoms jāparedz jaunu tehnoloģiju un projektu ieviešanai.

– Par kādu attīstību runājat?

– Kā piemēru minēju Krišjāņa Barona ielas sporta kvartālu, kas tika izbūvēts pamestā stadionā vietā. Esmu pārliecināts, ka tas ir lielisks sociālais projekts. Kādēļ sociālais? Tādēļ, ka šis kvartāls ir paredzēts visiem pilsētas iedzīvotājiem. Kad skaistā laikā tur aizrautīgi nodarbojas vairāki tūkstoši apmeklētāju, es sev uzdo

jautājumu: „Kur gan viņi visi būtu, ja nebūtu šis kvartāls?” Šis viennozīmīgi ir attīstības projekts, jo bērni bez maksas šeit nodarbojas ar fiziskām aktivitātēm, nevis bezmērķīgi mēģina pa ielām. Protams, tas pilsētai izmaksāja lielu naudu, bet, kad es mūsu sporta kvartālu parādīju Dubrovniku pilsētas vicemerei, viņa iesaucās: „Vēlos tādu pašu arī mūsu pilsētā!”

### Tilti, ceļi un mājas

– Sporta laukumi ir labi, bet Rīgai taču ir daudz *spiedošākas vajadzības*?

– Patlaban Rīgas pašvaldībai ir pastiprināti jāstrādā divos virzienos. Pirmais ir tilti un ceļi. Tur jādarbojas pēc principa – lielākas investīcijas un labāka kvalitāte, lai nebūtu vairs tradicionālo bedrīšu ierastajās vietās.

Otrs virziens – padomju laikos celtā dzīvojamā fonda atjaunošana. Tas ir tik sarežģīts jautājums, ka tam nav gatavas receptes, bet tā noteikti jārod.

– Kā vērtējat Rīgas iedzīvotājos popularitāti ieguvušo līdzfinansējuma programmu, kas īpašnieku valdījumā pārņemtajām mājām dod iespēju saņemt līdz 50% remontdarbos iztērēto līdzekļu?

– Es uzskatu, ka šī programma ir piliens, diemžēl ne jūrā, bet okeānā.

Programmas gada budžets ir 500 000 eiro, kas mājām ļauj saņemt dažus tūkstošus eiro. Mums vajadzētu vismaz pusmiljonu ielikt šādā programmā, lai kaut kā mainītu situāciju.

### Veiksmes programma

– Mums ir vēl kāda programma, kas sniedz palīdzību vēsturisko māju dzīvokļu īpašniekiem. Pašvaldība piedāvā 50% no mājas fasāžu un jumtu remontdarbos iztērētajiem līdzekļiem, bet ne vairāk par 20 000 eiro. Savukārt 5000 eiro tiek atmaksāti atsevišķu vēsturisku būvelementu – logu, durvju, balkonu vai dekoratīvo elementu – atjaunošanai. Šīs programmas īstenošanā priecē tas, ka dzīvokļu īpašnieki vairāk sākuši izjust kopīpašnieku atbildību un spēj apvienoties. Piemēram, kādas 38 dzīvokļu mājas kopība vienotās un nomaksāja atsevišķu kaimiņu nodokļu parādu, lai tikai māja nezaudētu iespēju piedalīties konkursā par līdzfinansējumu.

Cilvēki ir sapratuši, ka savest kārtībā mājas fasādi ir ne mazāk svarīgi, kā izremontēt privāto dzīvokli. Programmas darbības laikā esam piešķirūši līdzfinansējumu aptuveni 200 ēkām. Droši varu apgalvot, ka 90% no mājām, kuru fasādes patlaban ir apjostas ar sastatnēm un slēpjas zem celtniecības tīkla, tiek atjaunotas ar mūsu līdzfinansējuma palīdzību un tikai 10% māju tiek remontētas pēc Būvju sakārtošanas pārvaldes izsniegtā brīdinājuma par nekustamā īpašuma nodokļa paaugstināšanu, ja netiks savesta kārtībā fasāde.

– Kāds labums pašvaldībai no šādas programmas?

– Mēs katrā mājā ieguldām 20 000 eiro un rosinām tādu pašu, ja ne lielāku, summu ieguldīt arī dzīvokļu īpašniekus. Šai programmai vēl ir kāda interesanta nianse – ja māja ir sliktā, vidi degradējošā stāvoklī, mēs aicinām iedzīvotājus savu īpašumu sakārtot. Ja tas netiek izdarīts, mēs no mājas prasām nekustamā īpašuma nodokli ar likmi 3% no objekta kadastrālās vērtības. Tādā veidā Pašvaldības īpašumu pārvalde 2018. gadā no māju īpašniekiem, kuri nevēlējās remontēt savus īpašumus, iekasēja nodokli 2,5 miljonu apmērā. No otras puses, līdzfinansējuma izmaksām iztērējām 1,2 miljonus un 1 miljonu eiro izmaksājām iedzīvotājiem kā nodokļa kompensāciju. Neaizmirsīsim, ka likumā noteikts, ka koka mājām, kuru fasādes atjaunotas un uzstādīts dekoratīvais apgaismojums, piecus gadus pēc atjaunošanas darbu pabeigšanas pienākas 90% atlaide nekustamajam nodoklim. Savukārt renovētas mūra mājas saņem 75% atlaidi, bet mūra mājas, kurām atjaunota tikai fasāde, – atlaidi 50% apmērā.

– Vai vēlaties teikt, ka pašvaldība no laistu māju īpašniekiem iekasēja nodokli 2,5 miljonu apmērā, no kuriem 2,3 miljonus atdeva atpakaļ, lai motivētu cilvēkus atjaunot savas mājas?

– Tieši tā! Šis ir ideāls līdzekļu apgrozījuma piemērs, kur nekas netiek samaksāts algās nezinā-

**„Jūlija sākumā tiks atklāts liels sporta komplekss Imantā, Kurzemes prospektā 158. Bez sporta laukumiem tur ir izveidots arī liels, moderns skeitparks. Šī infrastruktūra iedzīvotājiem būs bez maksas.”**

# TAM, KA CILVĒKI MAINĀS”

miem konsultantiem par nesaprotamām konsultācijām. Mums jāizdomā līdzīgs modelis, iespējams, iesaistot uzņēmumu *Rīgas siltums* vai *Rīgas namu pārvaldnieks*, lai lēnītēm stimulētu arī tipveida dzīvojamu māju īpašniekus sakārtot savus īpašumus. Diemžēl pašvaldība par saviem līdzekļiem nevar šīs mājas remontēt un tur nekas nav maināms. Toreiz, deviņdesmitajos gados, notika privatizācija un cilvēki kļuva par savu dzīvokļu un arī māju īpašniekiem. Neviens neiedomājās, ka īpašums ir arī atbildība, bet pašvaldība *mazgāja rokas* – tas vairs nav mūsu! Tādēļ mūsu dzīvojamais fonds ir nožēlojamā stāvoklī, tāpat kā jebkurā citā postpadomju zemē.

## Uzdevumi tuvākajiem gadiem

### – Kā vērtējat pašvaldības uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* darbu?

– Uzskatu, ka uzņēmums mainās. Jā, pret šo apsaimniekotāju var būt ļoti daudz objektīvu pretenziju, taču jāsaprot, ka tas ir ļoti liels kolektīvs, bet klients tiek ar vienu konkrētu cilvēku no savas filiāles. Tādēļ cilvēciskais faktors nav izslēdzams un šo darbinieku kvalifikācijas līmenis arī var būt absolūti atšķirīgs. Mēs visi esam atšķirīgi un atkarībā no sava noskaņojuma uz lietām raugāties subjektīvi. Es šo uzņēmumu nekrāsotu gluži melnu, bet tur nāksies kaut ko darīt. Tas būs mūsu tuvāko gadu uzdevums.

– **Atgriezīsieties pie mājokļu remontiem. Pilsētas mērs Nils Ušakovs solīja, ka 50 % līdzfinansējuma programmā tiks ieguldīts tik līdzekļu, cik nepieciešams, lai izpildītu visu to māju vajadzības, kas ir iesniegušas nepieciešamo dokumentāciju. Vai programmai šajā gadā tiks piešķirti papildu līdzekļi?**

– Nē. Līdzekļu ekonomijas dēļ piešķirtais finansējuma apjoms paliks iepriekšējā gada līmenī – 500 000 eiro.

Arī iekšpagalmu remontiem paredzētais finansējums šogad saņems mazāku līdzekļu apjomu, tomēr netiek runāts par šīs programmas slēgšanu, jo vēl ir daudz nesakārtotu iekšpagalmu un neizremontētu piebraucamo ceļu. Taču vēlreiz atgādinu – naudas ir tik daudz, cik tās ir, tādēļ visas programmas 2019. gadā ir *apgrieztas*. Šogad mēs nebrūgēsīm bērnodārzos, netaisīsīm žogus, nesiltināsīm mācību iestāžu fasādes. Šajā gadā daudz ko optimizējam, tālāk – dzīve rādīs.

## „Celiņu atminos no bērnības...”

– **Tāpat liela daļa iesākto projektu Rīgā tiek samazināti, vai parādīsies tomēr kaut kas jauns?**

– Strādājot par vicemēru, secināju, ka pilsētai ir nepieciešama kaut vai neliela programma parku atjaunošanai. Visi redzam, cik sliktā stāvoklī ir Esplanāde no Brīvības ielas puses, celiņu plāksnes pie katedrāles ir teju izjukušas. Starp citu, celiņu garām strūklakai atceros kopš tā laika, kad pa to gāju uz pirmo klasi.

– **Kas notiks ar atjaunotajiem apstādījumiem?**

– Rīgu pamatoti sauc par ļoti zaļu pilsētu, un tas ir, pateicoties tās mežiem. Taču, ja mēs runājam par ielām, tad taisnība ir tiem sabiedrisko organizāciju pārstāvjiem, kuri paziņo: „Skatieties, pie ielas nozāģēja vecu koku, bet vietā neko neiestādīja.” Pēc laika tā vieta jau ir noasfaltēta.

Mums ir vajadzīga programma pilsētas mērogā, lai zinātu, kā mēs stādīsim kokus. Ir jāņem vērā daudzas nianse – iespējams, traucējošie komunikāciju tīkli un citi faktori. Es vēlos, lai Satiksmes departaments jebkuras ielas remonta darbos ietvertu arī koku stādīšanu kā obligātu nosacījumu.

– **Vai tiks remontēti arī Uzvaras parks, tā kā remontam ir atvēlēti 4 miljoni eiro no Investīciju fonda?**

– Nē, tā ir šī jautājuma ziņotāja kļūme vai cits pārpratums, jo izdalīt no Investīciju fonda 4 miljonus vienkārši nav iespējams – šādiem projektiem paredzētā kontrolsumma ir 500 000 eiro. Investīciju fondā vienkārši nav tik lielas naudas summas.

Tomēr parkus nāksies remontēt. Lai izpildītu šo uzdevumu, es esmu uzdevis par pienākumu Vides pārvaldei veikt visu parku infrastruktūras tehnisko apsekošanu, par paraugu ņemot kādreiz veikto apzaļumošanas plānu izveidi Rīgas skolām un bērnodārzos. Atkarībā no steidzamības pakāpes darbi tika iedalīti trīs kategorijās: A, B un C. Mana vēlme ir, lai Vides pārvalde inventarizāciju pēc šīs sistēmas veiktu visai infrastruktūrai – celiņiem, soliņiem, strūklakām, spēļu laukumiem, zaļajiem stādījumiem un citiem. Tālāk jāveido speciāla programma, piemēram, visu parku celiņu labošanai. Tas ļaus izvēlēties vienu darbu izpildītāju, kas varēs materiālus iepirkt vairumā, tādā veidā ekonomējot kopējās projekta izmaksas. Vides pārvaldei būs

uzdots šādu programmu sagatavot līdz vasarai, lai līdzekļus varētu piešķirt 2020. gadam un paredzēt darbu turpmāko gaitu.

## „Savu tālruņa numuru neslēpju”

– **Kādā no intervijām jūs teicāt, ka grasāties tikties ar visu Rīgas apkaimju iedzīvotājiem. Kā norit šis tikšanās?**

– Esmu saticies ar Sarkandaugavas iedzīvotājiem, divreiz pabijis Imantā, kur dzīvo 48 tūkstoši iedzīvotāju, apstaigāju tur dažādus objektus. Esmu bijis Ķengaragā, Dārziņos, pirms divām nedēļām viesojos Torņakalnā.

Cilvēki uzdod dažādus jautājumus par bedrēm, ceļiem, ceļazīmēm, uzņēmumu *Rīgas namu pārvaldnieks*.

Uz tikšanos ar iedzīvotājiem braucu kopā ar *Rīgas namu pārvaldnieka* valdes priekšsēdētāju Aivaru Gontarevu un varu sacīt, ka viņa kompetences līmenis ar katru tikšanās reizi paaugstinās. Ir vēl daži ļoti piemēri: uz Torņakalnu ar mani kopā aizbrauca arī amatā atjaunotais Vitālijs Reinbahs. Viņam tika uzdots jautājums par ceļazīmēm Vienības gatvē. Pēc divām dienām man zvanīja un pateicās, ka darbs esot izdarīts. Apsolu, ka arī turpmāk došos tikties ar cilvēkiem un ar mani kopā būs dažādu domes struktūru pārstāvji. Vēl vairāk – varu avīzē nopublicēt sava mobilā tālruņa numuru: **29254499**, jo no rīdnieku zvaniem nebaidos. Vienīgi – ne vienmēr varu atbildēt, bet tad man

**„Varu avīzē nopublicēt sava mobilā tālruņa numuru: 29254499, jo no rīdnieku zvaniem nebaidos. Man patīk kontaktēties ar cilvēkiem, jo neviens cits labāk nezina, kas vajadzīgs Rīgai.”**

var rakstīt uz *Whatsapp* vai *Facebook*. Man patīk kontaktēties ar cilvēkiem, jo neviens cits labāk nezina, kas vajadzīgs Rīgai.

## Mainās pilsēta – mainās cilvēki

– Neesmu naivs, un man nav rozā brilles, bet tik un tā uzskatu, ka sakārtota apkārtnē vide mainīs arī cilvēkus. Par pierādījumu šim apgalvojumam ņemsim Vecmīlgrāvi – rajonu, ko par elitāru nenosaukt. Pēc tam, kad tika atjaunots pusbruķu kultūras nams, kas pārtapa kultūra pili *Ziemeļblāzma*, uz baltās, majestātiskās ēkas sienām vairs neķēpājas grafi, skaisti iekoptajā parkā nekas nav salauzts, nekur nemētājas pudeles un citi atkritumi. Kādu dienu kopā ar sievu tur biju ar velosipēdiem. Tādā skatā cilvēki mani nepazīna, un es mierīgi vēroju bērnus parkā. Ieraudzīju, kā viens no viņiem košļājamo gumiju nespļāva zemē, bet aizskrēja uz atkritumu tvertni. Es to atceros un zinu – cilvēki mainās.

Kad iekārtojām pirmo sporta laukumu pie 84. skolas Lielvārdes ielā, es devos pie skolēniem. Viņi man teica: „*Tas ir garām!*” Tur taču visu salauzis!” Es atbildēju: „*Sekoiet tam paši!*”

Kad bērni atnāca uz sporta laukuma atklāšanu, redzēju, kā viņi atnākušajiem teica: „*Šeit neposiet!*” Tas ir mūsu!” Es izjutu par to prieku.

– **Kādus vēl jaunus, šim līdzīgus projektus varēsīm gaidīt šogad?**

– Jūlija sākumā tiks atklāts liels sporta komplekss Imantā, Kurzemes prospektā 158. Bez sporta laukumiem tur ir izveidots arī liels, moderns skeitparks. Šī infrastruktūra iedzīvotājiem būs bez maksas.

2019. gada rudenī tiks atklāts Latvijā lielākais rehabilitācijas centrs Pirmās slimnīcas teritorijā esošā bijušā veneroloģiskā dispansera vietā. Rekonstrukcijas darbi šajā vecajā koka celtnē bija sarežģīti, taču rezultāts ir izdevies: rehabilitācijas centrs būs ērts un ļoti aprīkots, šeit veselību varēs atgūt cilvēki pēc dažādām slimībām, arī pēc insultiem. **K**



# SAMAZINĀM RĒĶINUS

## AS Rīgas namu apsaimniekotājs ir atrasts risinājums lielo ūdens zudumu samazināšanai daudzdzīvokļu mājās

Liene VARGA

**Apsaimniekošanas uzņēmums Rīgas namu apsaimniekotājs, kurš šobrīd apsaimnieko vairāk nekā 200 daudzdzīvokļu mājas Rīgā, Salaspilī un Jūrmalā, šogad uzsāks individuālo ūdens skaitītāju nomaiņas programmu. Nomaiņas rezultātā māju ūdens zudumiem ir jāsamazinās, līdz ar to samazināsies iedzīvotāju rēķiniem.**

### Daudz veidu, kā pazaudēt ūdeni

Ūdens zudumi un to pavadošā ūdens korekcija ir plaši zināma problēma visā Latvijā. Retais iedzīvotājs saprot, kāpēc ir spiests maksāt ne tikai par to ūdens daudzumu, ko reāli patērējis mājās, bet arī par nesaprotamiem kopējiem zudumiem, ko fiksējis mājas ūdens skaitītājs.

Pēc datu apkopojuma par 2016. gadu, aptuveni viena ceturtdaļa māju laiku pa laikam zaudē vairāk nekā 20% ūdens, un šos zudumus ir nācies apmaksāt šo māju dzīvokļu īpašniekiem. Pēc ekspertu teiktā, visu šo zudumu cēlonis nav tikai mājas kopējā skaitītāja kļūdas, bet arī individuālo skaitītāju neprecizitātes. Šobrīd dzīvokļos ir uzstādīti desmitiem ražotāju piedāvātie mērāparāti, bet tie katrs nedaudz atšķiras cits no cita. Par kādu precizitāti var būt runa?

Vēl viena nelaime – iedzīvotāju nespēja savlaicīgi nodot skaitītāju rādījumus. Pēc apsaimniekotāja pieredzes – kaut arī visi mājas dzīvokļu īpašnieki ir informēti par noteikto dienu, kurā ir jānolasa skaitītāju rādījums, tomēr nav bijis mēnesis, kad kavētāji vērsas pie apsaimniekotāja ar lūgumu pieņemt rādījumu, jo aizmirsuši laikus nolasi.

Tik pat slikti rīkojas tie, kuri vispār nenolasa līdz saviem skaitītājiem, lai ieraudzītu rādījumu, bet uzraksta kaut kādu vidējo patēriņu.

### Atrasti uzticami mērāparāti?

Saprotams, ka iedzīvotāji no pārvaldnieka prasa noteiktus pasākumus ūdens zudumu novēršanai. Kā rīkoties pārvaldniekam? Stingri un vienkārši – visos dzīvokļos vienlaicīgi uzstādīt vienas klases ūdens skaitītājus, un vēlams, ar attālinātās nolasīšanas iespēju, kas pārvaldniekam ļauj nolasīt visas mājas skaitītāju rādījumus vienlaicīgi, tādējādi iegūstot precīzu rādījumu.



Igor Trubko, Rīgas namu apsaimniekotāja valdes priekšsēdētājs

Rīgas namu apsaimniekotājs valdes priekšsēdētājs Igor Trubko izstāstīja, ka uzņēmuma speciālisti ir izvērtējuši vairāku ražotāju piedāvātos risinājumus ūdens starpības samazināšanai.

– Esam nonākuši pie secinājuma, – saka I. Trubko, – ka šobrīd uzticamākie un mūsu klientiem izdevīgākie būs vāciešu ražotie mērāparāti Wehrle. Šie skaitītāji garantē precīzu uzskaiti un nepieciešamības gadījumā tiem var uzmontēt attālinātās nolasīšanas sistēmu. Šos skaitītājus uzņēmuma klientiem piegādās uzņēmums Sano, bet montāžas darbus veiks kompānija Sanrems.

### Nomaiņu veiks verifikācijas laikā

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumu Nr. 1013 *Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu* 33.1. punktā noteikto, dzīvokļu īpašniekiem bija pienākums līdz 2014. gada 30. jūnijam izlemt, vai mājā ir nepieciešams uzstādīt vienas klases ūdens patēriņa skaitītājus. Tanī pat lēmumā bija jāiekļauj kārtība, kādā šī nomaiņa tiks veikta. Gadījumos, ja iedzīvotāji sapulci nav sasaukuši vai arī nav varējuši vienoties par šo jautājumu, lēmumu par vienas klases skaitītājiem pieņem pārvaldnieks. Tādas tiesības viņš var izmantot, ja kādā mājā ūdens zudumi trīs mēnešus pēc kārtas pārsniedz 20% no mājas vidējā patēriņa.

– Mūsu pienākums ir rīkoties saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 1013, – saka I. Trubko, – tādēļ mēs pieņemsim lēmumu, ka iedzīvotājiem šādās mājās būs jāliet vienas klases ūdens patēriņa mērīšanas ierīces. Rekomendēsim iedzīvotājiem izvēlēties vācu firmas Wehrle grūti sabojājamo un ietekmējamo aparatūru un kārtējās verifikācijas laikā uzstādīt to dzīvokļos. Pirmajā nomaiņas kārtā centīsimies nomainīt skaitītājus, bet otrajā etapā, pēc iedzīvotāju vēlēšanās, uzstādīsim distancētās nolasīšanas moduļus. Šādi mēs nodrošinām mājai visu nepieciešamo, lai nolasīšanu varētu veikt no attāluma un iedzīvotājiem nevajadzētu par to papildu maksāt.

### Iedzīvotāji var pieņemt citu lēmumu

– Tātad turpmāk jūs uzņēmuma klienti varēs izvēlēties tikai jūs ieteiktos skaitītājus?

– Nē, viņi var sasaukt mājas īpašnieku kopsapulci un izvēlēties cita ražotāja vienas klases ūdens patēriņa skaitītājus. Tādā gadījumā iedzīvotājiem būs pašiem jāmeklē uzticams ražotājs un piegādātājs, ar nosacījumu, lai nākotnē mērāparātus varētu aprīkot ar attālinātās nolasīšanas iespēju. Bet tad apsaimniekošanas uzņēmums nevarēs garantēt, ka nolasīšanas pakalpojums mājai būs pieejams bez maksas, jo lielākā daļa šajā tirgū strādājošo sistēmu par attālināto nolasīšanu prasa abonementmaksu.

– Kā notiks skaitītāju nomaiņa?

– Mēs apsaimniekojam mājas, kurās jau sen prasa uzstādīt vienas klases ūdens patēriņa skaitītājus mājas ūdens starpības samazināšanai. Šajās mājās mēs sagatavosim paziņojumu par vienas klases skaitītāju uzstādīšanu. Dzīvokļu īpašniekiem vajadzēs nodrošināt meistariem pieeju montāžas darbu veikšanai un samaksāt par padarīto darbu. Ja būs mājas, kuru īpašnieki uzreiz vēlēšies uzstādīt ne tikai jaunus skaitītājus, bet arī attālinātās nolasīšanas sistēmu, tad viņiem ar apsaimniekotāja palīdzību būs jāsauc kopsapulce, kurā jānolasa par šo jautājumu. Domāju, ka apsaimniekošanas uzņēmums būs pretimnākošs iedzīvotājiem un ļaus šī posma apmaksu veikt pēc grafika.

### Sekoiet pārvaldnieka paziņojumiem!

– Kas notiks, ja kāds iedzīvotājs tomēr būs izvēlējies cita ražotāja mērāparātus?

– Ja tas notiks līdz brīdim, kad apsaimniekotājs būs brīdinājis māju par iepļānotajām darbībām, tad dzīvokļa īpašnieks varēs lietot paša ievēlēto skaitītāju līdz tā verifikācijas termiņa beigām, tas nozīmē – ne vairāk kā četrus gadus. Taču, ja iedzīvotāji cita ražotāja skaitītājus būs uzstādījuši pēc pārvaldnieka noteiktā laika, tad šī skaitītāja rādījumi netiks pieņemti.

– Kad pārvaldnieka lēmums skaitīsies pieņemts?

– Katras mājas situāciju mēs izskatīsim individuāli. Mums ir vairākas mājas, kurās nominālais skaitītāju verifikācijas termiņš ir izbeidzies. Dzīvokļu īpašnieki šajās mājās nobalsoja par neverificētu skaitītāju izmantošanu un pārvaldniekam bija jāņem vērā šis lēmums. Taču neverificētos skaitītājus ātrāk vai vēlāk tik un tā būtu jāmaina. Ar šīm mājām mēs arī sāksim – informēsim viņus par jaunu mērāparātu uzstādīšanu. Pēc tam pakāpeniski notiks nākamo māju informēšana un darbu uzsākšana.

– Kādā veidā iedzīvotāji tiks informēti?

– Ar paziņojumu, kurā norādīsim termiņu, līdz kādam dzīvokļu īpašnieki var pieņemt citu lēmumu. Tātad, ja māja nepiekrīt pārvaldnieka piedāvājumam, dzīvokļu īpašniekiem līdz norādītajam termiņam ir jāpieņem lēmums par cita ražotāja skaitītāju izvēli. Galvenais nosacījums – lai katra māja izvēlētos un uzstādītu vienu ražotāja vienas klases skaitītājus.

– Kas notiks tad, ja mājas īpašnieki nekādi nevarēs pieņemt vienotu lēmumu?

– Tādā gadījumā mēs noslēgsim līgumu ar firmu, kas uzstāda skaitītājus, un darbosimies pēc sava plāna.

### Kas apmaksā uzstādīšanu?

– Vai jūs piedāvāsit iedzīvotājiem nomainīt skaitītājus visā mājā uzreiz, vai mainīsiet tikai tos, kuriem ir beidzies verifikācijas termiņš?

– Tiem īpašniekiem, kuru dzīvokļu skaitītājiem būs beidzies termiņš, mērāparāts uz jaunā tipa aparātu būs jānomaina trīs mēnešu laikā. Ja tas netiks ievērots, mēs sāksim rēķinus piestādīt nevis pēc nodotajiem rādījumiem, bet gan pēc normas. Vecos skaitītājus, kuriem termiņš nav beidzies, mainīt nav nepieciešams.

– Iepriekš piesauktajos Ministru kabineta noteikumus ir teikts,

ka ūdens skaitītāja uzstādīšanas un tā apkalpošanas maksu vajadzētu iekļaut mājas apsaimniekošanas maksā.

– Mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumā, kuru dzīvokļu īpašnieki noslēdz ar mūsu uzņēmumu, ir teikts, ka izstrādājot priekšlikumus, mēs balstāties uz šiem noteikumiem. Tā kā atsevišķās mājās mēs ar 2020. gadu sāksim iekļaut kopējā apsaimniekošanas maksā arī maksu par skaitītāju uzstādīšanu un apkalpošanu. Savukārt citās mājās dzīvokļu īpašnieki šos maksājumus veiks paši.

– Kas pieņems lēmumu par to, vai maksājums par šo pakalpojumu tiks iekļauts apsaimniekošanas maksā, vai arī dzīvokļa īpašnieks jaunus skaitītājus apmaksās pats?

– Šo jautājumu izlemj dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē pieņemot lēmumu.

– Kas apmaksās jauno skaitītāju uzstādīšanas izmaksas, ja kopsapulce nenonāks pie vienota lēmuma?

– Tādā gadījumā apmaksu tiks piedāvāta katram dzīvokļa īpašniekam atsevišķi.

### Sola lielu ekonomiju

– Kādām mājām jūs piedāvāsit jaunus skaitītājus ar attālinātās nolasīšanas iespēju?

– Tās būs mājas, kurās ikmēneša ūdens zudumi pārsniedz 20%.

– Sakiet, kas notiks ar jaunajiem skaitītājiem pēc četriem gadiem, kad tiem saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem būs pienācis verifikācijas termiņš?

– Tas būs atkarīgs no ūdens zudumu apmēra mājā. Ja arī pēc četriem gadiem ūdens zudumi būs nelieli, tad mēs atļausim saviem klientiem ar kopsapulces lēmumu pagarināt ūdens skaitītāju verifikācijas termiņu. Šādi rīkojoties mēs nepārkāpjam noteikumiem. Pamats norēķiniem par pakalpojumu ir ūdens piegādātāja – SIA Rīgas ūdens – komercuzskaites mērāparāta rādījums, bet individuālie mērāparāti dzīvokļos kalpo tikai par kontrolskaitītājiem.

– Vai var gadīties tā, ka atsevišķu māju iedzīvotāji pieņem atšķirīgus lēmumus? Piemēram, kāda māja pieņem lēmumu skaitītāju pēc verifikācijas ekspluatēt vēl 5 gadus, cita – 7 gadus?

– Tā var gadīties un es to uzskatu par normālu. Ja ūdens zudumi mājās ir tikai daži procenti no kopējā patēriņa, tad iedzīvotāji var nomainīt skaitītājus gadiem. Piemēram, dažas AS Rīgas namu apsaimniekotājs pārvaldītās mā-

# PAR ŪDENI!

jas Salaspilī nav mainījušas skaitītājus jau astoņus gadus. Rezultātā iedzīvotāji ekonomē ne tikai uz ūdens zudumu rēķina, bet vēl arī uz verificācijas.

## Ražots Vācijā

Uzņēmuma Sano valdes loceklis Edvīns Lapinskis pastāstīja, ka ar Vācijā ražotajiem individuālā patēriņa ūdens skaitītājiem Wehrle jau ir aprīkojuši daudzi tūkstoši Latvijas dzīvokļi.

– Kādēļ mēs uzticamies šai firmai? Mēraparāti Wehrle un visas to komponentes tiek ražotas Vācijā un tām ir ļoti augsta kvalitāte, tie uzticami un ilgi kalpo.

– Tas nozīmē, ka skaitītājus nevajadzēs verificēt ik pēc četriem gadiem?

– Lēmums jāpieņem katras mājas dzīvokļu īpašniekiem. Parasti klientiem es saku tā – „Ja ūdens zudumu procents mājā jums ir pieņemams, varat pēc kopējā lēmuma skaitītājus neverificēt un turpināt tos izmantot”. Tikai šo lēmumu vajadzētu pieņemt kopsapulcē un saskaņot ar pārvaldnieku.

## Pieļaujamais ūdens zudums mājā 2–3%

– Kāds jūsuprāt ir pieļaujamais ūdens korekcijas procents?

– Mēs uzstādām ūdensskaitītājus dzīvokļos jau no 2002.gada un mums ir skaitītāji, kuri strādā labi un nav nomainīti jau desmit un vairāk gadu. Taču, ja kādā adresē ūdens zudumi pārsniedz 5%, mēs to vairs neuzskatām par normu. Pieļaujamā ūdens starpība ir 2 – 3% no kopējā patēriņa. Ieguldot ļoti lielas investīcijas var likvidēt pat šos 2 procentus, bet vai tas būs lietderīgi?

– Vai iedzīvotāji no sākuma var uzstādīt Wehrle skaitītājus un pēc tam domāt par attālinātās nolasīšanas iespēju?

– Jā. Arī šī ir viena no Wehrle priekšrocībām. Mēraparāts ir moduls – tas nozīmē, ka tikpat precīzi un labi tas strādās kā parasts ūdensskaitītājs un kā skaitītājs attālinātās nolasīšanas sistēmā. Turklāt aparātā izmantotie materiāli neļauj to nekādi ietekmēt no ārpusē, piemēram, ar magnētiem.

## Modulis kalpo 10 gadus

– Kā šiem skaitītājiem pievieno attālinātās nolasīšanas sistēmu?

– Šim nolūkam mēraparātā ievieto speciālu nelielu izmēra moduli. Mēs izmantojam sešu-septiņu ražotāju piedāvātos modulus ar atšķirīgām īpašībām. Piemēram, viens modulis raida signālu ik pa divām stundām, cits nodod rādījumu retāk, bet pats kalpo ilgāk. Tādēļ katram klientam palīdzam



Mēraparāti Wehrle un visas to komponentes tiek ražotas Vācijā un tām ir ļoti augsta kvalitāte, tie uzticami un ilgi kalpo.



Edvīns Lapinskis, uzņēmuma Sano valdes loceklis

izvēlēties to moduli, kas viņam vairāk piemērots.

– Moduli darbina baterija?

– Jā un arī tam izrādās savas priekšrocības. Ja baterija ir izlietota un raidītāja modulis vairs nedarbojas, īpašniekam nav jāmaina viss skaitītājs, bet gan tikai attālinātās nolasīšanas modulis.

– Kāds ir baterijas kalpošanas laiks?

– Visi moduli uz baterijām kalpo 10 gadus.

## Skaitītājs pats ziņo par vandāļiem

– Liekas, ka šī tehnoloģija ir ļoti vienkārša.

– Sistēma tik tiešām ir vienkārša uzstādīšanā, ekspluatācijā un nomaiņā. Turklāt kā moduli, tā paši aparāti ir izgatavoti pēc jaunākās tehnoloģijas.

– Savulaik tika ziņots par mēraparātiem, kuri nekavējoši ziņo pārvaldniekam par mēģinājumu

tos ietekmēt ar magnētiem un citiem paņēmieniem. Šiem skaitītājiem tādu spēju nebūs?

– Viens no skaitītāju attālinātās nolasīšanas moduļiem spēj pārvaldniekam uzraudzīt pat to, cik ilgi dzīvokļa īpašnieks uz tā turējis magnētu. Taču mēģināt traucēt skaitītāja darbību ar magnētu nav jēgas, šie mēraparāti ir neietekmējami.

– Kas notiks gadījumā, ja īpašnieks nolauzīs plombu vai mēģinās skaitītāju apstādīnāt mehāniski?

– Plombas noraušanu pārvaldnieks var konstatēt tikai vizuālās apsekošanas laikā. Savukārt attālinātās nolasīšanas sistēma laikus signalizē pārvaldniekam par kāda konkrēta dzīvokļa īpašnieka pūlēm iedarboties uz skaitītāju. Pieņemsim, dzīvoklī dzīvo divi pieaugušie un pieci bērni, kuri katru mēnesi tērē ne mazāk par 10 kubikmetriem. Ja pēkšņi patēriņš samazinās uz 3 kubikmetriem, analizējot saņemtos datus, pārvaldnieks to momentā ierauga un var organizēt pārbaudi. Ja iedzīvotājs mēģinājis mehāniski ietekmēt skaitītāju, tas būs konstatējams ar neapbruņotu aci.

## Divu gadu garantija

– Kā dzīvokļa īpašnieks zinās, ka baterija izlādējās un attālinātās nolasīšanas modulis ir jāmaina?

– Tiek uzskatīts, ka modulus jāmaina pēc desmit – vienpadsmit gadiem. Taču ja kādā no moduļiem baterija būs izlādējusies ātrāk, modulis vairs nraidīs un pārvaldnieks paziņos par to dzīvokļa īpašnieksm.

– Kādu garantiju jūs dodat moduļiem un skaitītājiem?

– Saskaņā ar likumu, ražotājs savai produkcijai dod divu gadu garantiju. Tikai tas nenozīmē, ka skaitītājs kalpos tikai 24 mēnešus. Šie divi gadi ir laika posms, kas dots, lai tiktu pamanīti un apmainīti visi tie mēraparāti, kuru darbībā ir kādas novirzes no normas.

## Flīzes paliks neskartas

– Lielākās iedzīvotāju bailes saistās nevis ar gaidāmajām izmaksām, bet gan ar to, ka dzīvoklī ieradīsies meistari, kuri pilnībā izdemolēs viņu glītās ar rūgipsi izšūtās un noflīzētās sanitārās telpas. Kā patiesībā notiks sistēmu montāža?

– Labs jautājums! Lai uzstādītu moduli, meistaram būs nepieciešama minimāla piekļuve ūdensskaitītājam. Uzstādīšanas laikā nekas laužts netiek. Atnāks meistars un pieskrūvēs moduli skaitītājā tam paredzētajā vietā. Darbs aizņem piecas minūtes un meistars to var veikt ar tīrām čibiņām kājās.

## Jāmaksā tikai par internetu

– Pieņemsim, ka māja nolemj uzstādīt attālinātā nolasīšanas sistēmu. Kā pēc tam pārvaldnieks saņems mājas rādījumus?

– Mums ir divi tehnoloģiskie risinājumi. Pirmais vairāk piemērots dzīvokļu īpašnieku biedrībām vai pārvaldniekiem, kuri apsaimnieko vienu māju. Tas nozīmē, ka katrā kāpņu telpā tiek uzstādīts radio-raidītājs (daudzstāvu mājā var gadīties, ka būs nepieciešami divi raidītāji). Tajos ievieto karti mobi-

lo sakaru nodrošināšanai. Pēc tam dati vienkārša EXCEL faila veidā nonāks pārvaldnieka vai citas nozīmētās personas mobilajā ierīcē.

– Datoram, uz kuru tiks noraidīti dati, vajadzēta atrasties turpat mājā?

– Nē. Ar mobilā interneta palīdzību datus var saņemt jebkurā pasaules vietā.

– Vai cilvēkiem būs jāmaksā ikmēneša abonentmaksu par rādījumu nolasīšanu?

– Viņi maksās tikai par mobilo internetu, šis rēķins nepārsniedz dažus eiro uz visu māju. Par pašu nolasīšanu, par programmu lietošanu un citu aprīkojumu maksāt papildus nevajadzēs. Iedzīvotāji tikai vienu reizi samaksās par skaitītāju uzstādīšanu, par moduli un radio raidītāju.

– Kāds risinājums paredzēts pārvaldniekam, kura apsaimniekošanā ir liels skaits māju?

– Tādā gadījumā mēs piedāvājam radio raidītāju vietā izvēlēties mobilo iekārtu skaitītāju rādījumu nolasīšanai. Pārvaldnieka darbinieks ar šo ierīci piebrauc pie mājas un veic nolasīšanu.

– Cik mājas jau ir aprīkotas ar tādiem skaitītājiem?

– Mēs distancētās nolasīšanas sistēmas uzstādām jau kopš 2002. gada un tagad jau aprīkoto māju skaits sniedzas simtos. Esam izveidojuši portālu, kuru māju vecākie vai pārvaldnieki var izmantot rādījumu nolasīšanai un pat ūdens patēriņa maksas aprēķinam katram dzīvoklim. Tas ir mūsu maksas pakalpojums, ko pārvaldnieki un māju vecākie var izmantot pēc brīvas gribas. Tomēr to izmanto vairāk nekā 200 mājas. **K**

# DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU PARĀDU PROBLĒMA – ATKAL SAEIMAS REDZESLOKĀ

## Turpinājums no 2. lpp.

Tagad, šķiet, šī mezgla atpinķeršana ieguvusi jaunu sparū. Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas Mājokļu jautājumu apakškomisijas sēdē 14. maijā izskatīja SIA *Rīgas namu pārvaldnieks (RNP)* ierosinātos grozījumus *CPL*, kuru ideja līdzīga minētajām senajām caurkritušajām iecerēm, vēl papildu uzsvāru liekot tieši uz mājas pārvaldīšanas izdevumu atgūšanu.

Sanāksmē piedalījās Tieslietu ministrijas, Saeimas Juridiskā biroja, Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes, Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas (LNPA), RNP, kā arī komunālo pakalpojumu iestāžu pārstāvji.

Aivars Gontarevs, RNP valdes priekšsēdētājs, skaidroja: „Visos pārējos normatīvajos aktos ir definēts, ka pakalpojums tiek piegādāts mājai, nevis konkrētām dzīvokļa īpašniekam. Līdz ar to, ja kāds no īpašniekiem faktiski slēptā veidā nemaksā, nākas maksāt pārējiem dzīvokļu īpašniekiem. Viens no pamatjautājumiem dzīvokļu īpašnieku sapulcēs ir – vai man būs jāmaksā arī par kaimiņu? Ir īstais laiks izlabot šo kropļību likumā un skaidri pateikt: „Nē, par kaimiņu nebūs jāmaksā, bet tikai par sevi!”

Esam iesnieguši priekšlikumu *Civilprocesa likuma* grozījumiem, kas paredz – tā kā šis maksājums skar visu māju, ne tikai konkrēto dzīvokļa īpašnieku, tad, pārdodot tādu nekustamo īpašumu izsolē, šis maksājums „iet” pirms hipotēkas. Banķieriem ir iespēja izvērtēt gan klienta maksātspēju, gan sekot līdz, kādos apmēros parādnieks veic komunālo pakalpojumu apmaksu.”

RNP valdes priekšsēdētāja padomniece Agnese Rubeze nosauca skaitļus – patlaban pie tiesu izpildītājiem

atrodas 6400 lietas par 25 miljoniem eiro. „Mēs no savas puses esam izdarījuši visas nepieciešamās procesuālās darbības, bet šie parādi nav piedzenami dažādu apsvērumu dēļ. Viens no tiem ir hipotekārās saistības: pašlaik tiesiskais regulējums ir tāds, ka parādu atmaksu vispirms saņem hipotekārais kreditors un tikai pēc tam (ja kaut kas paliek pāri) atgūst pārējie. Tas nozīmē, ka daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem patlaban faktiski ir apdraudēta komunālo pakalpojumu saņemšana, jo līgums par šo pakalpojumu piegādi ir visai mājai, tā pieder visiem dzīvokļu īpašniekiem, bet nama pārvaldnieks ir tikai starpnieks, pilnvarotā persona, kas šos rēķinus no komunālā pakalpojuma sniedzējiem sadala dzīvokļu īpašniekiem un iekasē naudu. Atgūstot parādus, varētu nodrošināt arī to, ka stabili tiek plānota dzīvojamās mājas atjaunošana.

Ja parāds būtu piesaistīts dzīvoklim, tas daudzas lietas atrisinātu, bet, ja tas ir fiziskai personai, īpašniekam, tad jādomā, kā to piedzīt.”

## Divi likumprojekti vienlaikus

Apakškomisijā iesniegtajā likumprojektā bija iekļauti pieci grozījumi *CPL*, kurus detalizēti un saprotami izklāstīt būtu sarežģīti. Saeimas Juridiskā biroja juridiskā padomniece Daina Ose tos vērtēja kā lielākoties pretrunīgus iepretim kopējam civilprocesa tiesiskajam regulējumam un tādēļ neatbalstāmus. Līdzīgu viedokli, analizējot iespējamās riskus, puda Tieslietu ministrijas Civiltiesību departamenta direktore Dagnija Palčevska, uzsverot – lai kādi būtu *CPL* grozījumi saistībā ar dzīvokļu īpašnieku parādu piedziņu, tie neattieksies uz jau uzkrā-

tajiem vēsturiskajiem parādiem, bet darbosies no brīža, kad stāsies spēkā likuma grozījumi.

Zināmu apjukumu sēdes gaitā radīja deputāta Viktora Valaiņa paustais, ka viņš un vēl četri ZZS deputāti (Armands Krauze, Uldis Augulis, Dana Reizniece-Ozola un Janīna Jalinska) saskaņā ar Saeimas kārtības rullja 79. pantu jau iesnieguši Saeimas Prezidijā *CPL* grozījumu likumprojektu ar tādu pašu ideju – uzlabot dzīvokļu īpašnieku parādu piedziņas iespējas. Tā autori gan izvairījušies no tādiem klupšanas akmeņiem, kurus komisijas sēdē izgaismoja civiltiesību eksperti.

Apakškomisijas sēdē nolēma, ka RNP grozījumu tālāka virzība ir atliekama, deputātiem lietderīgi būtu sadarboties jau Saeimas Prezidijā iesniegtā likumprojekta tālākā izstrādē, organizējot īpašu darba grupu, kurā cita starpā izpētītu statistikas datus par vispārējo situāciju ar dzīvokļu īpašniekiem, kam ir hipotekāro kredītu saistības un parādi par mājokļa maksājumiem, uzklautu un izvērtētu visu iesaistīto pušu viedokļus.

Apakškomisijas vadītāja Reģina Ločmele-Luņova, kaut arī pārsteigta, aktivitāšu dublēšanas vērtēja atzinīgi: tas liecinot par problēmas samilzumu, kas steidzami jārisina.

## Likumprojekts nonāk Juridiskajā komisijā

Jautājumu par deputātu grupas iesniegto likumprojektu izskatīja Saeimas 16. maija sēdē. Parlamentārieši nobalsoja par tā nodošanu tālākai izstrādei, par atbildīgo nosakot Juridisko komisiju un līdzatbildīgo – Budžeta un finanšu (nodokļu) komisiju, kaut arī V. Valainis, atminoties iepriekšējo pieredzi ar līdzīgiem grozījumiem *CPL*, aicināja deputātus likumprojektu nodot Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai.

Dokumentā ietverti trīs *CPL* grozījumi citos pantos, nekā bija apakškomisijā izskatītajā likumprojektā. Kā svarīgākās minamas piedāvātās izmaiņas likuma 628. pantā: „No naudas, kas saņemta par pārdoto ar ķīlu apgrūtinātu nekustamo īpašumu, vispirms sedzami sprieduma izpildes izdevumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma pārdošanu, pēc tam apmierināmi prasījumi šādā secībā:

- to darbinieku prasījumi par darba algu izmaksu, kuri saistīti ar nekustamā īpašuma uzturēšanu, un ar viņu darba algām saistītie sociālās apdrošināšanas maksājumi;
- prasījumi par nodokļu maksājumiem par šo nekustamo īpašumu;
- prasījumi par maksājumiem, kas saistīti ar obligāti veicamo un citu pārvaldīšanas darbību veikšanu dzīvojamā mājā, ja maksāšanas pienākums noteikts ar tiesas nolēmumu, bet ne vairāk kā 10% apmērā no naudas, kas saņemta par pārdoto ar ķīlu apgrūtināto nekustamo īpašumu;
- zemesgrāmatā ierakstītās reālnast, kurām pienācis samaksas termiņš;
- ar šā nekustamā īpašuma ķīlu nodrošinātie prasījumi pēc to pirmiecības;
- pārējie prasījumi šajā likumā noteiktajā secībā.”

Tādējādi, kā skaidroja V. Valainis, tiktu panākts kompromiss ar komercbankām, lai atbildība par īpašuma uzturēšanu būtu solidāra un likuma grozījumi nebūtu uzskatāmi par hipotekārā kreditora tiesību ierobežojumu.

*CPL* grozījumu jaunais likumprojekts ir sācis savu ceļu likumdošanas dzimnās. Kāds malums sanāks, nav zināms, jo process nebūs viegls, katra ieinteresētā puse dzimnakmeni centīsies grozīt par savu vīzei.

Apakškomisijas sēdē D. Palčevska izteica šaubas, vai ir lietderīgi likumā

noteikt vēl kādu prasītāju grupu pirms hipotekārā kreditora. „Ja noteiktam kreditoram vienmēr būs garantēti 10 procenti no pārdotā nekustamā īpašuma vērtības, tas nebūs ieinteresēts regulāri strādāt ar parādniekiem, censties piedzīt mazākas summas un bieži iet uz tiesu. Kreditors gaidīs, kamēr parāds sasniegs zināmu līmeni, īpašums tiks pārdots un varēs atgūt savu garantēto summu. Tas ir viens no riskiem. Otrs risks – civiltiesiskais regulējums nosaka ķīlu kā institūtu, kas nodrošina noteiktam kreditoram viņa prasījumu aizsardzību. Ja šo nodrošinājumu samazinām, tas var radīt blaknes kredītiestāšanā. Minētie riski ir jāvērtē likuma grozījumu kontekstā.”

Viņa arī skaidroja, ka vienkāršotās procedūras ietvaros civilprocesā tiesas izskata lietas ļoti ātri, 80% lietu tiek izskatīti pusgada laikā, un, ja regulāri strādā ar parādniekiem un iesniedz tiesā prasības par mazu summu piedziņu, parādi tomēr netiek uzkrāti lielos apjomos.

Kā iespējamu parādu problēmas risinājumu D. Palčevska atzina Ekonomikas ministrijas savulaik rosināto iniciatīvu – maksu par mājas apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem piesaistīt dzīvokļa īpašumam, nevis īpašniekam. Uz to norādīja arī LNPA valdes priekšsēdētāja vietnieks Juris Vidžis, informējot, ka, piemēram, Igaunijā tas izdarīts pirms dažiem gadiem un tādējādi problēma, ka, mainoties dzīvokļa īpašniekam, iepriekšējā īpašnieka atstātie parādi tiek uzvēlti pārējiem īpašniekiem, ir novērsta.

Latvijas Finanšu nozares asociācijas juridiskais padomnieks Edgars Pastars apakškomisijas sēdē sacīja: „Mēs saprotam, ka problēma ir un risinājumi jāmeklē.” Viņš noliedza pieņemumu, ka ir „jaunās bankas un labie pakalpojumu sniedzēji”, un aicināja turpmāko diskusiju veidot no šī skatpunkta. **K**

lvportals.lv

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

**25 GADU PIEREDZE**

**Uzskaitē BEZ patēriņa korekcijas**

☎ 20040513

**info@sistemsserviss.lv**

**KREMATORIJA APBEDIŠANAS NAMS**

**JAUNA KREMATORIJA UN APBEDIŠANAS PAKALPOJUMI**

Licencētā krematorija Latvijā ar tiesībām sniegt kremācijas pakalpojumus drošs un uzticīgs palīgs ar atbalsta funkcijām sēru un sājpu 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

**Rīgas apsaimniekotāju asociācijas portāls**

**www.RigAA.lv**

**Viss par māju apsaimniekošanu**

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





# LIKS ATTEIKTIES NO MALKAS KRĀSNĪM

**Lai uzlabotu gaisa kvalitāti, Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija (VARAM) rosina atteikties no malkas apkures un pieslēgties centralizētai siltumapgādei ne tikai Rīgas, bet arī citu pilsētu iedzīvotājiem, ziņo la.lv.**

Patlaban Rīgā un arī citur Latvijā gaisa kvalitāte ir ļoti laba – putekļu daļiņas nepārsniedz 10 mikrogramus uz kubikmetru ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ), tas ir četras reizes mazāk par atļauto maksimumu.

Taču, sākoties apkures sezonai, atkal putekļu piesārņojums palielināsies, un tas apdraud Latvijas situāciju pārkāpumu procedūrā, kuru par Rīgas gaisa kvalitāti uzsākusī Eiropas Komisija.

Nupat Valsts sekretāru sanāksmē ceļu uz apstiprināšanu sāka VARAM izstrādātais gaisa piesārņojuma samazināšanas rīcības plāns 2019.–2030. gadam. Tas paredz, ka Rīgas, Liepājas un Rēzeknes iedzīvotājiem jānomaina malkas krāsnis un kamīni uz videi draudzīgākām apkures iekārtām, kā arī jāveicina centralizētās siltumapgādes sistēmas attīstība Latvijas pilsētās. Vecās un neefektīvās krāsnis būs jānomaina līdz 2027. gadam.

Iespējams, Āgenskalna vai Čiekurkalna iedzīvotāji, uzzinot, ka gaisa kvalitātes vārdā viņiem jāatsakās no savām malkas krāsnīm, varētu būt visai sašutuši. VARAM valsts sekretāra vietniece vides aizsardzības jautājumos **Alda Ozola** mierina: „Šajā plānā mēs iezīmējam iespējamās rīcības risinājumus gaisa piesārņojuma mazināšanai. Tagad pilsētām jādomā, kā rajonos, kur novērots putekļu daļiņu būtisks pārsniegums, to mazināt. Vislielākās problēmas ar gaisa kvalitāti ir Rīgā, kur būtu jāveicina, ka individuālie apkures risinājumi tiek izbeigti, jauni netiek atļauti un, kur iespējams, pieslēgtos centralizētajai siltumapgādei, bet, kur tas nav iespējams, modernizētu apkures iekārtas. Iespējams, pašvaldība var līdzfinansēt šo iekārtu nomaiņu, sedzot vismaz daļu no izmaksām.”

Rīcības plānā ir paredzēts arī valsts atbalsts krāšņu nomaiņai, taču šis atbalsts tiks sniegts tikai tām mājāsaimniecībām, kuras nav „tehniski un ekonomiski pamatoti” pieslēgt centralizētajai siltumapgādei. VARAM rēķina, ka šim nolūkam būs nepieciešami apmēram 15 miljoni eiro, taču, kur tos ņemt, nav zināms.

Rīgā, Liepājā un Rēzeknē – pilsētās ar vissliktāko gaisa kvalitāti – jāveido mājāsaimniecībās izmantoto sadedzināšanas iekārtu reģistrs, tajās iekļaujot informāciju par kurināmo un iekārtu vecumu. Reģistrs jāizveido viena gada laikā pēc tam, kad valdība būs veikusi nepieciešamās izmaiņas normatīvajos aktos.

Turklāt ar reģistra izveidi vien nebūs gana, pašvaldībām būs arī jākontrolē, kas krāsnis un kamīnos tiek kurināts. Ministrija paredz, ka tiks izveidota lietotne, kur iedzīvotāji varēs ziņot par traucējošām sadedzināšanas iekārtām, tātad par kaimiņiem, kas turpina lietot malkas krāsnis.

Tiek plānots, ka jau septembrī šis plāns varētu tikt apstiprināts valdībā, neslēpj A. Ozola. Tas savukārt nozīmē, ka tiks pavērts ceļš nepieciešamo grozījumu veikšanai normatīvajos aktos, kas pilnvaros pašvaldības gaisa piesārņojuma samazināšanas nolūkā noteikt stingrākas prasības iedzīvotājiem.

## Absurdi termiņi un izmaksas

Latvijas Lielo pilsētu asociācijas izpilddirektors **Viktors Valainis** uzskata, ka VARAM ziņo-

juma virziens ir pareizs, bet vairākas prasības ir nereāli izpildīt. „Nerunājot par lielajām izmaksām, bet kā to izdarīt tīri praktiski? Kādi pašvaldībām ir instrumenti, lai kontrolētu, piemēram, katra mājas iedzīvotāja teikto par CO<sub>2</sub> emisiju no krāsnīm, to starpā no vecajām?” sašutis ir pilsētu pārstāvis.

„Mēs ļoti gribētu zināt pamatojumu šim diezgan ambiciozajam un dārgajam plānam, kāds būs ieguvums no informācijas par krāšņu CO<sub>2</sub> izmešu patēriņu?” V. Valainis norāda, ka lielākas iespējas uzlabot gaisa kvalitāti ir uzlabojot daudzdzīvokļu māju energoefektivitāti, proti, samazinot siltuma zudumus.

„Privātmājām ķerties klāt ir pārāgri. Malkas apkure patlaban ir vislētākais kurināmais. Ja cilvēks ir fiziski spēcīgs, viņš pats zāgē, skalda un krauj grēdā. Tas nav pats ērtākais, toties ir lētākais, turklāt tradicionāls apkures veids.

Ja tagad šiem cilvēkiem liks pārbūvēt krāsnis, tās ir neiedomājamas izmaksas,” uzsver pilsētu pārstāvis. „Es domāju, ka šī plāna rakstītāji nav saskārušies par praktisko realitāti. Ja ir domāts tā, kā uzrakstīts, tad to izdarīt ir nereāli.”

Latvijas Lielo pilsētu asociācija uzskata, ka viens gads, kas dots krāšņu reģistra izveidei, ir nesamērīgi maz. Turklāt reģistra izveide iespējama tikai pēc attiecīgu grozījumu veikšanas normatīvajos aktos, bet jebkurā gadījumā jāvērtē pašvaldības cilvēkresursu kapacitāte.

Liepājas domes priekšsēdētāja vietnieks **Gunnārs Ansiņš**, vaicāts, kā pašvaldība plāno kon-

**„Mēs ļoti gribētu zināt pamatojumu šim diezgan ambiciozajam un dārgajam plānam, kāds būs ieguvums no informācijas par krāšņu CO<sub>2</sub> izmešu patēriņu?”**

trolet malkas krāšņu lietošanu, atbild, ka pašlaik pašvaldībai nav pamata veikt šādas darbības. Turklāt, lai to izdarītu, būtu nepieciešams arī papildu darbinieki.

## Ķersies klāt nekustamā īpašuma nodoklim

Pašvaldības tiek aicinātas izvērtēt nekustamā īpašuma nodokļa sloga samazināšanas iespējas mājāsaimniecībām Rīgā, Liepājā un Rēzeknē, kas izvēlas pieslēgties centralizētajai siltumapgādei.

„Ja mājas īpašnieks nomaina apkures sistēmu pret modernāku, lai tā mazāk piesārņotu gaisu, vai arī pieslēdzas centralizētajai siltumapgādei, investīciju izmaksas varētu tikt amortizētas ar nekustamā īpašuma nodokli, tas varētu tikt samazināts vai arī īpašnieks varētu būt no tā pilnībā atbrīvots. Taču ministrija var tikai aicināt pašvaldības izvērtēt šādu stimulējošu mehānismu, lēmums ir jāpieņem Rīgai, Rēzeknei vai Liepājai pašai,” skaidro VARAM valsts sekretāra vietniece.

Liepāja, piemēram, uzskata, ka nekustamā īpašuma nodokļa samazināšana nesasniedz mērķi. „Ņemot vērā paredzēto ES fondu finansējuma atbalstu siltumapgādes sistēmas uzlabošanai mājāsaimniecībām (cerot, ka atbalsta intensitāte un birokrātijas slogs būs samērots ar mājāsaimniecību iespējām un interesēm), kā arī nepieciešamo pētījumu rezultātus, var būt iespējama gluži pretēja situācija un nekustamā īpašuma nodokļa palielināšana būtu ietekmīgāks līdzeklis situācijas uzlabošanas veicināšanai nekā ministrijas piedāvājums to samazināt,” piebilst G. Ansiņš.

## Putekļu gaisā ir pārāk daudz

Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (OECD) jūnijā publiskotais vides ziņojums liecina, ka Latvijā gaisa kvalitāte uzlabojusies. Slāpekļa dioksīda un ozona koncentrācijas līmenis ir zemāks nekā lielākajā daļā citu ES valstu. Taču Latvijas iedzīvotāji joprojām ir pakļauti augstākai putekļu koncentrācijai nekā iedzīvotāji citās valstīs. Gandrīz 90% mūsu valsts iedzīvotāju ir pakļauti tādām smalko cieta daļiņu līmenim, kas pārsniedz Pasaules veselības organizācijas noteikto lielumu – 10  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , norāda OECD vides eksperti.

Lai gan Latvija ir paredzējusi īstenot vairākus pasākumus, lai samazinātu cieta putekļu daļiņu jeb PM10 piesārņojumu vidē, tie nav pietiekami, uzskata Eiropas Komisija (EK). Jautājums par gaisa piesārņojumu ar PM10 daļiņām ir viena no svarīgākajām pārkāpumu procedūrām, kas Latvijai vides jomā ir piemērota. Jau 2014. gadā EK brīdināja Latviju, ka problēmas nerisināšanas gadījumā tai draud tiesu darbi un apjomīgas soda naudas. Latvija tika lūgta iesniegt rīcības plānu situācijas uzlabošanai.

Lai gan tāds tika iesniegts, piedāvātās aktivitātes pilnībā problēmu neatrisinās, izteicās EK Vides ģenerāldirektorāta amatpersona. Latvija nav vienīgā valsts ar šādu problēmu – vēl ir 16 šādas Eiropas Savienības valstis. Pērn pret 11 no tām EK sākusī tiesvedības procesu. Ja arī pret Latviju tiks ierosināta tiesvedība, mums draud naudas sodi vairāku desmitu miljonu eiro apmērā.

„Risks, ka Eiropas Komisija pret Latviju varētu sākt tiesvedību par cieta putekļu daļiņu piesārņojuma normu pārsniegšanu, ir ļoti augsts,” piebilda A. Ozola. „Šis rīcības plāns, kas tiek virzīts apstiprināšanai valdībā, ir tikai ministrijas piedāvājums izvēlei, taču kaut kādi pasākumi būs jāveic jebkurā gadījumā. Būs jāvērtē, kas izmaksu ziņā un sabiedrībai ir pieņemamāk.”

# NORMUNDS ŠLITKE ATKAL AR TIESU

Augstākā tiesa ir atzinusi, ka zemes īpašnieks – juridiska persona – no iedzīvotājiem drīkst prasīt parādu par zemes nomu tikai par beidzamajiem trim gadiem.

Jautājums – vai tiesvedības ir beigušās un dzīvokļu īpašnieki var gulēt mierīgi?

Ilona MILLERE

**Augstākās tiesas Senāts pielika punktu strīdam starp juristu Normundu Šlitki, kurš pārstāv Latvijas lielāko zemes īpašnieku intereses, un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem. Atgādinām, ka Šlitkes kunga uzņēmums no iedzīvotājiem prasīja nesamaksāto zemes nomas maksu par beidzamajiem sešiem, septiņiem, atsevišķos gadījumos – pat desmit gadiem. Daudzi īpašnieki, nobijušies no draudu vēstulēm, pārskaitīja zemes īpašniekam simtus, reizēm pat tūkstošus eiro. Vairums tomēr vērsās tiesā un šajās dienās guva lielo uzvaru.**

## „Jums jāmaksā!”

2015. gadā firmas *Reversed* (līdz reorganizācijai – *AS Latzemes nekustamie īpašumi*, pēc nosaukuma maiņas – *AS Latzemes aktīvi*) maksātneprasības administrators iesniedza prasību pret dzīvokļa īpašnieci mājā, kas atradās uz šai firmai piederošas zemes. Administrators prasīja, lai sieviete samaksātu zemes nomas parādu, kas it kā izveidojies no 2001. gada 1. janvāra līdz 2012. gada 26. martam. Zemes īpašnieku pārstāvis prasībā norādīja, ka faktiski starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem pastāvēja nomas attiecības, kaut arī līgums nebija noslēgts un iedzīvotāji nomu nemaksāja.

Dzīvokļa īpašnieci piedāvāja samaksāt daļu parāda proporcionāli viņas īpašuma domājamām daļām. Prasītājs gribēja saņemt ne tikai nomas maksas, bet arī pievienotās vērtības nodokļa un kompensācijas par nekustamā īpašuma nodokli apmaksu.

Rīgas apgabaltiesas maksātneprasības administrators prasību apmierināja daļēji. Tiesa atzina, ka konkrētajā laikā periodā starp zemes un dzīvokļa īpašniekiem pastāvēja faktiskas nomas attiecības, tādēļ atbildētājam uzlika par pienākumu samaksāt daļu no mājas nomas parāda proporcionāli viņas īpašuma domājamām daļām. Tiesas lēmumā bija noteikta maksimālā nomas likme – 6% no zemesgabala kadastrālās vērtības. Turklāt atbildētājam bija jāsamaksā pievienotās vērtības nodokļa parāds un kompensācija par zemes īpašnieka nekustamā īpašuma nodokli.

## Stāstam pielikts punkts

Dzīvokļa īpašniece iesniedza kasācijas prasību Augstākajā tiesā. Senāts piekrita, ka piespiedu nomas attiecībām nav brīvas formas attiecības, jo tās regulē likums neatkarīgi no zemes vai dzīvokļa īpašnieka gribas. Situācijā, kad komersants no zemes nomas gūst ekonomisku labumu, tad šim attiecībām jāpiemēro *Komerclikuma* 406. punkts, kas noteic, ka „no komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits noilguma termiņš”. Tas nozīmē, ka komersants tiesā nevar prasīt parādu, kurš pārsniedz minētos trīs gadus.

Taču, ja komersants šajā trīs gadu periodā parādniekam ir atgādinājis par parāda esamību, tad viņš to var pievienot tiesā iesniegtajiem neapmaksātajiem rēķiniem.

Strīdi par to, kādas likumu normas piemērot, lai piedzītu parādu par zemes nomu, ilga daudzus gadus. Beidzot 2019. gada 30. maijā Augstākajā tiesā pieņemtais lēmums šai vēsturei ir pielicis treknu punktu.

Senāts lietu atkārtoti izskatīšanai atdeva apgabaltiesai, kurai, bez šau-

bām, būs jāpieņem dzīvokļa īpašnieci labvēlīgs lēmums. Sagaidāms, ka nākotnē Augstākajai tiesai būs jāskata desmitiem vai pat simtiem līdzīgu lietu, bet, ņemot vērā jau pieņemto lēmumu, varam runāt par pilnīgu Normunda Šlitkes un viņam līdzīgo zemes īpašnieku sakāvi.

## Gads sākās ar uzvaru

2017. gadā Rīgas dzīvokļu īpašnieku aizstāvimai pret zemes īpašnieku patvaļu tika nodibināta biedrība *Tauta pret zemes baroniem*. Biedrības valdes loceklis Vladimirs Tkačenko personīgi ir ticis ar simtiem dzīvokļu īpašnieku, kuri bija saņēmuši prasību samaksāt parādu. Viņš palīdzēja iedzīvotājiem sagatavot skaidrojumus tiesai un cīnīties pret Normundu Šlitki un citiem zemes īpašniekiem.

Biedrība *Tauta pret zemes baroniem* aktīvi piedalās Saeimas darbā, pārstāvot dzīvokļu īpašnieku intereses, un ņem dalību likumprojektu, kas saistīti ar zemes nomu, apspriešanā. Pats Vladimirs Tkačenko šogad uzvarēja tiesā pret Normundu Šlitki par savas mājas Jūrmalas gatvē 95 Rīgā parādu par zemes nomu. Viņš pierādīja, ka zemes īpašniekam, kas piemērojis maksimālo likmi – 6% apmērā no ze-

mesgabala kadastrālās vērtības, nebija tiesību prasīt pievienotās vērtības nodokļa samaksu.

– Lieta tāda, ka, vadoties pēc likuma *Par pievienotās vērtības nodokli*, zemes nomas darījumiem tiek piemērots pievienotās vērtības nodoklis 21% apmērā, bet likums *Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju* nosaka maksimālās likmes apmēru, ko zemes īpašnieks var prasīt, un tie ir 6% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā. Tas nozīmē, ka, nomas maksai pievienojot arī pievienotās vērtības nodokli 21% apmērā, īpašnieki ir spiesti samaksāt naudas summu, kas ir 7,2% no zemesgabala kadastrālās vērtības. Tādā veidā ir pārsniegti likumā noteiktie maksas griesti. Kaut arī līdz beidzamajam brīdim nebija skaidrs, kādas likuma normas tiesa piemēros, mājas Jūrmalas gatvē 95 iedzīvotāji apzināti nemaksāja pievienotās vērtības nodokli, jo uzskatīja šo prasību par nelikumīgu.

## Kā nonākt līdz Augstākajai tiesai?

– 2015. gadā mūsu mājas lieta pirmo reizi nonāca līdz Augstākajai tiesai, – stāsta Vladimirs Tkačenko. – Tiesa trīs tiesnešu sastāvā atcēla apgabaltiesas lēmumu un atdeva to jaunai izskatīšanai. Atkārtotajā skatīšanā apgabaltiesa lēma mums par labu, bet tas deva iespēju prasītājiem sniegt kasācijas sūdzību, ko viņi arī izmantoja. Lieta 2019. gadā atkal atgriezās Augstākajā tiesā. Princīpā Augstākā tiesa prasītājam varēja atteikt kasāciju, jo lieta jau bija skatīta 2015. gadā, bet, tā kā šis jautājums ir būtisks un skar ļoti lielu cilvēku daļu visā Latvijā, tika pieņemts lēmums to skatīt paplašinātā – 15 tiesnešu – sastāvā. 11 tiesneši nostājās dzīvokļu īpašnieku pusē, bet četriem bija īpašs viedoklis. Tā kā lēmums tiek pieņemts ar tiesnešu balsu vairākumu, uzvarēja dzīvokļu īpašnieki. Turpmāk jautājums par to, vai dzīvokļu īpašniekiem bez maksimālās nomas maksas vēl jāmaksā pievienotās vērtības nodoklis, Latvijas tieslietu sistēmā ir atrisināts. Starp citu, 2018.

gadā Augstākā tiesa jau bija skatījusi analogisku lietu, kur zemes īpašnieks prasīja pievienotās vērtības nodokļa kompensāciju dzīvokļu īpašnieku kooperatīvam *Bāka* un arī tajā reizē tiesa 9 tiesnešu sastāvā nostājās dzīvokļu īpašnieku pusē.

## Līgums – dārgāks par naudu

– Kādus secinājumus no šīs lietas var izdarīt citi dzīvokļu īpašnieki, kuru mājas atrodas uz privātpašniekam piederošas zemes?

– Zemes īpašnieks, kurš saskaņā ar līgumu saņem maksimālo līgumā noteikto maksu 6% apmērā, nebija tiesīgs no dzīvokļu īpašniekiem prasīt vēl papildus pievienotās vērtības nodokli. Strīda gadījumā viņš var tikai vērsties tiesā, bet tiesa viņam atteiktu.

– Vai zemes īpašnieks zemes nomas līgumā var noteikt, ka vēlas saņemt kā maksimālo nomas maksu, tā arī pievienotās vērtības nodokli? Kam tad būs nozīme – likumam vai līguma nosacījumiem?

– Līgumā atļauts noteikt jebkādas nomas nosacījumus – pēc pušu vienošanās nomas maksa var būt augstāka par likumā *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju* līdz 2019. gada 1. maijam noteiktajiem griestiem. Ja dzīvokļu īpašnieki negrib piekrist neizdevīgiem noteikumiem, viņiem jāvērsās tiesā ar prasību noteikt nomas maksu un piespiedu nomas līguma noslēgšanu. Prakse liecina, ka līdz šim tiesa vienmēr noteica nomas maksu 6% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības, turklāt šī summa ietvēra pievienotās vērtības nodokli.

– Vai dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem ir viegli vienoties savā starpā?

– Patlaban attiecības starp dzīvokļu un zemes īpašniekiem var būt noregulētas vienā no diviem veidiem. Vai nu ar līgumu, kurā norādīti visi pildāmie noteikumi, vai ar tiesas lēmumu.

– Vai ir iespējams mainīt jau noslēgta līguma nosacījumus?

– Ja līgumā ir aprakstīta tā grozīšanas kārtība, to var grozīt. Ja līgumā

## Kā saņemt palīdzību no biedrības *Tauta pret zemes baroniem*?

Lai sazinātos ar biedrību *Tauta pret zemes baroniem*, rakstiet uz elektronisko adresi: [dzivokluipasnieki@inbox.lv](mailto:dzivokluipasnieki@inbox.lv).

# DRAUD IEDZĪVOTĀJIEM



šāda kārtība nav paredzēta, bet dzīvokļu īpašnieki vēlas šos grozījumus, tad viņiem atkal ir jāvērsas tiesā.

**– Vai var prasīt pārskatīt tiesas lēmumu? Piemēram, pēc tiesas lēmuma mājai zemes īpašniekam ir jāmaksā 6% gadā, bet likums tajā pašā laikā ir manījis un kā maksimālo likmi paredz tikai 4%?**

– Jā, var vērsties tiesā ar prasību pieņemt lēmumu sakarā ar jaunajiem lietās apstākļiem. Atbilstoši *Civillikumam*, ja līgums paredz regulārus maksājumus, tad, mainoties likumdošanai, pusēm ir tiesības pārskatīt līguma nosacījumus tiesā.

## Jauna likumdošanas nianse

**– Pieņemsim, ka zemes īpašnieks līgumā paredzējis ne tikai nomas maksu, bet arī pievienotās vērtības nodokli. Vai ir iespējams, atsaucoties uz judikatūru, caur tiesu prasīt pārmaksātās naudas atmaksu?**

– Nē, šis tiesas lēmums neattiecas uz laiku, kas jau pagājis. Dzīvokļu īpašnieki var prasīt tikai līguma izmaiņas nākotnē no brīža, kad viņi vērsušies tiesā. Pavisam nesen zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku attiecībās parādījusies jauna nianse.

**– Kāda tā ir?**

– No 2019. gada 1. maija likumā *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju* faktiski vairs nav

**„Atbilstoši *Civilprocesa likuma* nosacījumiem, ja puses par līguma nosacījumiem nevar vienoties, tos nosaka tiesa. Savukārt tiesa maksu nosaka, pamatojoties uz likumiem un tiesu praksi.”**

maksimālās zemes nomas maksas regulējuma.

**– Tas nozīmē, ka atcelti ir arī maksimāli pieļautie 6% gadā?**

– Tieši tā. Iepriekšējā sasaukuma Saeimā tika pieņemti grozījumi likumā *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju* ar mērķi līdz 2020. gadam samazināt zemes nomas maksu līdz 3% no zemesgabala kadastrālās vērtības, tomēr zemju īpašniekiem Augstākajā tiesā veiksmīgi izdevās apstrīdēt grozījumu pieņemšanas procedūru. Saeimai tai dotajā termiņā neizdevās kļūdas izlabot. Patlaban spēkā esošā likuma redakcijā vispār nav pieminēta nomas maksas augstākā robeža. Pašlaik likums noteic, ka nomas maksas apmēru puses nosaka, rakstiski vienojoties (minētā likuma 54. panta 2. punkts).

**– Varbūt Saeima, lai aizsargātu iedzīvotājus, no jauna varēja noteikt augstāko nomas maksas robežu?**

– Deputāti piedāvāja šo robežu noteikt 4% apmērā no zemesgabala

kadastrālās vērtības gadā, bet tieslietu ministrs Jānis Bordāns paziņoja par jauna likumprojekta izstrādi, kas paredz pēc 2020. gada 1. janvāra pārveidot pašlaik spēkā esošās līgumu attiecības starp zemes īpašnieku un nomnieku. Pašreizējo nomas attiecību vietā stāsies servitūta attiecības ar vienotu maksu par īpašnieka zemes lietošanu 4% apmērā no tās kadastrālās vērtības. Pēc tieslietu ministra uzskata, ieviest starpregulējumu pārējas periodā, kas ilgst nedaudz vairāk par pusgadu, nav nozīmes. Pēc mana ieskata, atstāt šo sfēru bez tiesiskā regulējuma būs nodrošināties ar kārtējām galvassāpēm kaut vai tādēļ, ka pašlaik tiesās ir vairāk nekā 100 aktīvu tiesvedību ar prasību par nomas maksas noteikšanu.

## Dzīve servitūta gaidās

**– Jūs neuzklausīja un nomas maksas augstāko robežu nenoteica. Kā veidosies attiecības starp ze-**

**mes un dzīvokļu īpašniekiem laikā līdz 2020. gada 1. maijam?**

– Atbilstoši *Civilprocesa likuma* nosacījumiem, ja puses par līguma nosacījumiem nevar vienoties, tos nosaka tiesa. Savukārt tiesa maksu nosaka, pamatojoties uz likumiem un tiesu praksi. Tā kā *Civillikums* noteic, ka likumiskie procenti ir 6% gadā, tad uzskatām, ka tiesa turpinās noteikt maksimālo procentu likmi šādā apmērā.

**– Kā vērtējat Tieslietu ministrijas plānus ieviest servitūta attiecības par zemes lietošanu zem daudzdzīvokļu mājām?**

– Tas kardināli mainīs situāciju. Sakarā ar to, ka nomas vietā stāsies servitūta attiecības, atrisināsies daudzas problēmas. Pirmkārt, visos gadījumos darbosies viena likme – 4% no zemesgabala kadastrālās vērtības. Tas izbeigs tiesvedības – māju un zemju īpašniekiem vairs nebūs jātiesājas par maksas apmēru. Otrkārt, dzīvokļu īpašniekiem būs dota iespēja lietot servitūta zemesgabalu, piemēram, iekārtot un lietot to pēc saviem ieskatiem. Zemes īpašniekam paliks tikai īpašuma tiesības un tiesības saņemt maksu. Viņš šo gabalu varēs pārdot, uzdāvināt vai iekārtot pēc saviem ieskatiem.

Tā kā jaunais likums stāsies spēkā 2020. gada 1. janvārī, ar 2021. gada 1. janvāri zaudēs spēku visi iepriekš noslēgtie līgumi un tiesu nolēmumi.

## Normunds Šlitke atkal grib naudu

**– Biedrība *Tauta pret zemes baroniem* tika nodibināta ar mērķi pārstāvēt dzīvokļu īpašniekus cīņā pret lielākajiem zemju īpašniekiem, kurus pārstāv jurists Normunds Šlitke. Viņš 2017. gadā izsūtīja tūkstošiem īpašnieku brīdinājumus par līdz pat 10 gadus veciem parādiem, kaut gan vēlākā tiesvedība pierādīja, ka saskaņā ar *Komerclikumu* var prasīt tikai 3 gadus senus parādus. Jūsu pretošanās zemju īpašniekiem ir beigusies?**

– Tieši pretēji. Šlitkes kungs atkal sūdz tiesā dzīvokļu īpašniekus, taču šoreiz neprasot parādu atmaksu, bet gan zaudējumu atlīdzināšanu. Desmitiem lietu jau ir izskatītas pirmās instances tiesās, un lielākais vairums no tām ir atzītas par nepamatotām. Viens tiesnesis gan vairākos gadījumos pēc vienotas shēmas pieņēmis lēmumus par labu Šlitkes kungam. Viens no šiem lēmumiem jau ir atcelts apgabala tiesā.

**– Ko darīt iedzīvotājiem, kuri no saviem zemes īpašniekiem ir saņēmuši jaunus uzaicinājumus uz tiesu?**

– Vispirms vērsieties pie jurista. Iespējami gadījumi, kad labāk ir vienoties ar zemes īpašnieku un piekrist mierizlīgumam. Tomēr ir iespējams, ka pastāv iespēja tiesā uzvarēt, un tad vajag tiesāties. Ņemiet vērā, ka manus uzskatus par Šlitkes kunga nelikumīgām prasībām apstiprina jau esoši tiesu nolēmumi, taču viņam ir prasības, kuras tiesneši akceptē.

**– Ja vērtējam kā sportā – kam par labu ir rezultāts?**

– Patlaban – par labu dzīvokļu īpašniekiem.

## Vienmēr meklējiet palīdzību

**– Normunds Šlitke jau trešo gadu veic aktīvas darbības pret dzīvokļu īpašniekiem. Cik lietu šai laikā izgājis caur jūsu rokām?**

– Precīzi grūti pateikt, bet šo lietu skaits mērāms simtos. Dažos gadījumos man ir izdevies ģimeni paglābt no 20–30 eiro zaudēšanas, taču ir gadījumi, kad summa sasniedz 1 500 eiro. Par savu galveno uzvaru uzskatu Augstākās tiesas spriedumu attiecībā uz pievienotās vērtības piemērošanu zemes nomas maksai.

Normunda Šlitkes uzņēmumiem pieder 20% zem daudzdzīvokļu mājām esošās zemes visā Latvijā. Šo zemju kadastrālā vērtība ir aptuveni 150–180 miljoni eiro.

Varat paši rēķināt, kādas summas dzīvokļu īpašnieki ir pārmaksājuši pievienotās vērtības nodokļa veidā beidzamā desmit gadu laikā.

**– Iznāk, ka Šlitkes kungs cīnās par nopietnu naudu?**

– Protams, bet es nevaru viņu nosaukt par alkatīgu cilvēku, jo morālās kategorijas nevar piemērot biznesam. Normunds Šlitke pelna naudu ar zemju īpašumiem, taču vienmēr paliek likuma ietvaros. Būdam labs jurists, viņš tikai izmanto likumdošanas nepilnības, kuras tur atstājusi Saeima.

**– Saprotams, ka nedrīkst jautāt morāles un juridiskos jēdzienus, bet daudzi zemes īpašnieki ir daudz pieticīgāki nekā Šlitkes kunga uzņēmumi.**

– Protams. Kaut vai Rīgas Vecticībnieku draudze, kurai pieder lielākie zemju īpašumi Rīgā. Nezinu, vai arī pašlaik, bet vēl nesen viņi no māju īpašniekiem prasīja 3% nomas maksu, kurai piemēroja pievienotās vērtības nodokli. Tas ir pilnīgi pieņemami, ja noma noteikta pazemināta likme. Rezultātā iedzīvotāju sūdzības par šo zemes īpašnieku nekad nav bijušas saistītas ar nomas maksas apmēru. Šis ir uzskatāms piemērs par morālajām vērtībām. **K**

# „GRIBAM VISU RISINĀT PAŠI!”

## Kā izvēlēties mājas vecāko, lai kontrolētu pārvaldnieka iepiņānoto remontu izpildi?



„Pirms gada izvēlējām mājas vecāko. Par tā saukto dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto personu kļuva viens no kaimiņiem, starp citu, ļoti izglītots cilvēks. Kopsapulcē 2/3 īpašnieku nobalsoja, lai mājas vecākais pārstāvētu mūsu intereses visos jautājumos, kas saistīti ar remontdarbu izpildi. Taču tas tā nenotiek. Mēs krājām naudu jumta remontam, bet pārvaldnieks šo naudu nolēma iztērēt balkonu remontam, nekonsultējoties ar mūsu pilnvaroto personu. Mēs uzskatām, ka tas nav pareizi. Kā rīkoties?”

Šķiet, ka atbilde ir tikai viena – pārvaldnieks tā rīkoties nedrīkst, taču tik vienkārši tas nav. Normatīvie akti noteic, ka dzīvojamās mājās, kurās dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši savā valdījumā, visus jautājumus attiecībā uz remontdarbiem tik tiešām risina pārvaldnieks. Tieši viņš izveido remontdarbu plānu nākamajam gadam un līdz konkrētā gada 15. oktobrim dzīvokļu īpašniekiem paziņo vietu, kur ar šo plānu iespējams iepazīties. Plānā pārvaldnieks uzskaita darbus, kādus veiks nākamajā gadā par īpašnieku sakrāto naudu. Pēc 15. oktobra dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja nobalsojot pieņemt izmaiņas šajā plānā, piemēram, mainīt plāna prioritātes.

Tā rīkoties nav viegli, jo katru reizi sasaukt sapulci ir apgrūtināts. Daudz vienkāršāk ir vienā reizē savākt 2/3 īpašnieku balsu mājas pilnvarotajai personai un uzdot viņam visu kontrolēt dzīvokļu īpašnieku vārdā.

Dzīvokļu īpašnieku vērbai – sapulces protokolā, kurā tiek noteiktas pārstāvim dotās pilnvaras, nebūs pietiekami ar norādi „pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku intereses visos ar mājas remontiem saistītajos jautājumos”,

tā tiks uzskatīta par pārāk izplūdušu. Efektīvi būs norādīt pilnvarotās personas precīzu atbildību sarakstu. Kā to izdarīt – stāsta SIA Rīgas namu pārvaldnieks administratīvās pārvaldes projektu koordinatore Marina Ignatjeva.

**- Vai mājas pilnvarotajai personai dzīvokļu īpašnieki var uzdot mainīt prioritātes pārvaldnieka izveidotajā remontdarbu plānā?**

- Jā, tādu pilnvarojumu viņam var dot. Katru gadu līdz 15. oktobrim pārvaldniekam ir pienākums dzīvokļu īpašniekiem sagatavot jauno apsaimniekošanas tāmi un remontdarbu plānu nākamajam gadam. Katrs dzīvokļa īpašnieks šo dokumentu izdrukātā veidā var saņemt uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks klientu apkalpošanas centros. Pieņemsim, ka plānā ir paredzēts vispirms remontēt jumtu, pēc tam krāt naudu cauruļu nomainīšanai. Pilnvarotā persona, ja vien viņai ir šāds pilnvarojums no dzīvokļu īpašniekiem, drīkst samainīt šos darbus vietām: vispirms uzkrājumus izmantot cauruļu nomainīšanai, pēc tam – krāt naudu jumtu remontam.

**- Vai pilnvarotajai personai ir tiesības papildināt pārvaldnieka izveidoto remontdarbu plānu vai**

**arī izvītrot no plāna atsevišķus darbus?**

- Nē. Kopš 2017. gada ir spēkā Ministru kabineta noteikumi, kuri noliedz valdījumā nepārņemto māju dzīvokļu īpašniekiem svītrot no pārvaldnieka plāna paredzētos remontdarbus, taču pilnvarotā persona vai dzīvokļu īpašnieki kopā drīkst mainīt remontdarbu plāna secību. Tādā veidā darbs, kuru īpašnieki nevēlas, var nonākt saraksta beidzamajā vietā.

**- Pieņemsim, ka pārvaldnieks ir iepiņānojis balkonu remontu un jau paspējis noslēgt līgumu ar darbu izpildītāju, taču pilnvarotā persona uzskata, ka balkona remontu daudz ekonomiskāk izpildīt uz trīspusēja līguma pamata, kas slēgts starp dzīvokļu īpašniekiem, pārvaldnieku un darbu izpildītāju. Šāds līgums dzīvokļu īpašniekiem ļauj izvēlēties darbu izpildītāju par ekonomiski izdevīgāko cenu. Vai mājas vecākajam ir tiesības uzstāt uz trīspusēja līguma slēgšanu?**

- Jā, bet tikai tādā gadījumā, ja pilnvarotajai personai dzīvokļu īpašnieki ir devuši tiesības izvēlēties darbu veicēju uz trīspusēja līguma pamata. Tādā gadījumā mājas pilnvarotais pats

drīkst organizēt būvnieku cenu aptauju, izvēlēties pretendentu, apstiprināt darbu veicēju un iesniegt apsaimniekošanas uzņēmumā attiecīgu iesniegumu. Svarīgi to nedarīt beidzamajā brīdī, pirms sākas iepiņānotie darbi vai pat darbiem sākoties.

**- Tātad mājas pilnvarotajai personai ir ieteicams uzreiz pēc 15. oktobra doties uz apsaimniekošanas uzņēmumu un paņemt darbu plānu, lai pēc iespējas ātrāk varētu iesniegt iecerētās izmaiņas?**

- Pēc Ministru kabineta noteikumiem, dzīvokļu īpašniekiem vai viņu pilnvarotajai personai ir pienākums grozījumus iesniegt 6 nedēļu laikā pēc 15. oktobra, taču Rīgas namu pārvaldnieks grozījumus pieņem ilgāk – līdz pat laikam, kamēr nav sākti konkrētie remontdarbi.

**- Pieņemsim, ka mājas īpašnieki vēlas nokrāsot ieejas durvis, bet pārvaldnieks šo darbu vispār nav paredzējis savā plānā. Vai mājas vecākais var panākt, ka dzīvokļu īpašnieku iecere tiek izpildīta?**

- Nē, vispirms par ieceri nokrāsot ārdurvis vai veikt jebkuru citu plānā neparedzētu darbu ir jālemj dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, nobalsojot, kādā veidā izpildītais darbs tiks apmaksāts.

**- Vai dzīvokļu īpašnieki var iesniegt savu ieceri pārvaldniekam, lai viņš to iekļautu nākamā gada darbu plānā?**

- Mājas vecākais tiek izvēlēts galvenokārt tādēļ, lai paziņotu pārvaldnie-

kam iedzīvotāju ieceres un vēlmes, tikai cilvēkiem jāatceras, ka pārvaldnieks atsevišķās situācijās var būt strikts, piemēram, ja mājai ir caurs jumts, tad viņš nepiekrīt tērēt naudu ārdurvju krāsošanai. Mājas vecākajam ir tiesības pieprasīt, lai šo darbu iekļautu mājas remontdarbu plānā.

**- Vai mājas pilnvarotajai personai, saņemot apsaimniekošanas tāmi nākamajam gadam, ir tiesības apstrīdēt paredzēto maksas apjomu?**

- Kamēr dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši māju savā valdījumā, viņiem nav tiesību apstrīdēt pārvaldnieka piedāvāto apsaimniekošanas maksu. Vienīgais pakalpojums, no kura, lai ekonomētu līdzekļus, dzīvokļu īpašniekiem atļauts atteikties, ir mājas un tai piegulošās teritorijas sanitārā apkope. Šim lēmumam jābūt pieņemtam dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, kurā viņiem arī jāvienojas, kurš atbildēs par sanitāro situāciju mājā.

**- Pieņemsim, ka dzīvokļu īpašnieki ir pilnvarojusi savu mājas vecāko piedalīties pārvaldnieka organizēto būvniecības darbu pieņemšanā?**

- Jā, un to pat vajag darīt. Tam ir jābūt norādītam mājas pilnvarotajai personai piešķirto pilnvaru uzskaitījumā.

**- Kas notiek, ja mājas pilnvarotā persona atsakās parakstīt pieņemšanas-nodošanas aktu, jo uzskata darbus par nekvalitatīviem?**

- Ja darbu izpildītājs būs strādājis nekvalitatīvi, pārvaldniekam būs nopietnas pretenzijas. Mājas vecākajam savi iebildumi ir jāpamato.

**- Vai pilnvarotā persona var prasīt pārvaldnieku saskaņot ar viņu arī mājai steidzami veicamos avārijas darbus?**

- Avāriju novēršanas darbi pārvaldniekam ir jāveic nekavējoties, tādēļ atsevišķs saskaņojums nav nepieciešams. Rīgas namu pārvaldnieks informē ne tikai mājas vecāko, bet arī dzīvokļu īpašniekus, paziņojumu par to izliekot mājas koplietošanas telpās.

**- Šie paziņojumi visbiežāk parādās tikai pēc darbu pabeigšanas, un cilvēki žēlojas, ka viņiem nav bijusi iespēja noskaidrot avārijas apmēru un paveiktos darbus.**

- Dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja mājas vecāko pilnvarot piedalīties avārijas darbu pieņemšanā. Kas attiecas uz sūdzībām par neveiktiem vai sadārdzinātiem darbiem, tad beidzamajā laikā mēs praktizējam situāciju foto-fiksāciju pirms un pēc avārijas, tāpēc mums vairs nav grūti atbildēt uz iedzīvotāju jautājumu: „Vai vispār mūsu mājā bija avārija?” **K**

