

# Darīsim KOPĀ!

№6(34), jūnijs 2011



**LATVIJAS KRĀJBANKA:**  
**DIVI RENOVĀCIJAS FINANSĒŠANAS**  
**VARIANTI**

5. lpp.

**JAUTĀJUMI NAMU PĀRVALDNIEKIEM,  
KURI PIEDĀVĀ SAVUS PAKALPOJUMUS!**

**MŪSU EKSPERTU  
PERSONISKĀ PIEREDZE**

4. lpp.

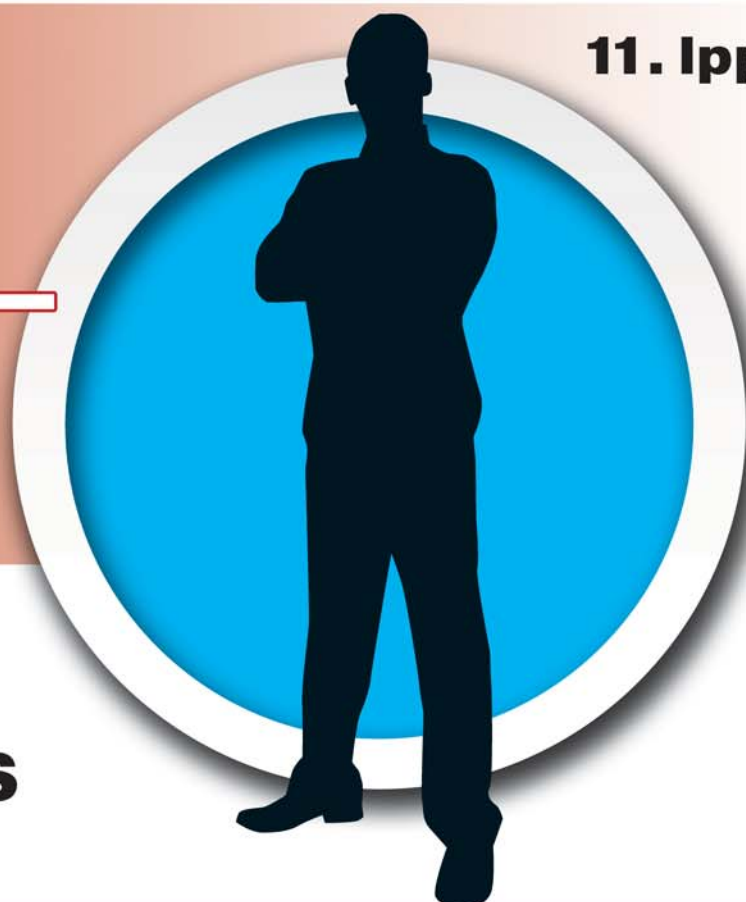


Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

# MĀJAS VECĀKAIS – KAS TAS TĀDS

**IEDZĪVOTĀJU INTERESES  
PĀRSTĀVOŠĀ CILVĒKA  
PORTRETS: KOMUNIKABLS  
UN AKTĪVS VISZINIS**

11. lpp.



6.-7. lpp.

# KAIMIŅU AROMĀTI JŪSU DZĪVOKLĪ

**VIRTUVĒ IEPLŪST SVEŠA ĒDIENA  
SMARŽA, CIGAREŠU UN KAKU SMAKA.  
KO DARĪT AR VENTILĀCIJU?**

Sekoiet ziņām! [www.kopaa.lv](http://www.kopaa.lv)



**AKCIJA!** līdz 31.07

Atnāca pavasaris, bet cenas ir ziemas!

**LOGI** REHAU QUALITY

no vācu 5-kameru profila REHAU par krīzes cenām!

140 Ls  
105 Ls

Cenā ietilpst: piegāde, uzstādīšana, ārējā un iekšējā palodze

Visa veida logu un durvju remonts

67381069, 29130053  
Ganību dambis 23a  
birojs@mpslogi.lv

MPS PLUS

**VANNA VANNA**

**TIKAI 2 STUNDĀS!**  
piegāde, uzstādīšana,  
5 gadi garantija  
RAŽOTS LATVIJĀ  
10 GADU PIEREDZE

67243324, 26310088  
www.vannavanna.lv

**RAE.RISS**  
veikals-noliktava

**MĒBELES PAR PIEEJAMĀM CENĀM**

- sekcijas
- skapji
- guļamistabas
- virtuves
- dīvāni (no Ls 90)

Rīga, Pļavnieki  
Katlakalna 13  
tirdzniecības centrs EKSI  
5. ieeja no rampas

www.rariss.lv tlr.: 67109076  
STRĀDĀJAM BEZ BRĪVDIENĀM

**VESELĪBAS CENTRĀ**

Rīga,  
Lāčplēša iela 24,  
korp. B

**IZNOMĀ TELPAS**

+ PRIVĀTPRAKSEI  
+ MEDICĪNAS IESTĀDEI

Tālrunis:  
**29720081**

# DIVAS VALSTIS – VIENS MĒRKIS

## Ko LATVIJAS PĀRVALDNIKI VAR MĀCĪTIES NO KRIEVIJAS KOLĒGIEM?

A. ŠEVČENKO

Šajās dienās Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas pārstāvji piedalījās konferencē „Daudzdzīvokļu māju kapitālais remonts: vakar, šodien, rīt”. Konferencē notika Krievijas pilsētā Iževskā, un mūsu namu pārvaldnieki tur ne tikai dalījās savā pieredzē, bet arī iepazinās ar turienes kolēģu izstrādātajiem.

Latviju konferencē pārstāvēja Cēsu dzīvokļu pārvaldes vadītājs Ģirts Beikmanis un Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldes vadītājs Juris Vidžis. Viņi stāsta, ka esot uzzinājuši daudz interesanta un sapratuši, ka no Krievijas var šo to mācīties.

– Latvija daudzējādā ziņā ir priekšā savam austrumu kaimiņam, – stāsta Juris Vidžis. – Piemēram, mums ar likumu ir noteikts, ka visa atbildība par mājokli pēc tā privatizācijas gulstas uz īpašnieku. Krievijā ir citādi – cilvēki pa vecam ir tiesīgi gaidīt, ka viņu problēmas atrisinās namu pārvalde vai pilsēta. Vai tas ir labi, vai slikti, par to neņemam spriest.

Toties Krievijā ir stingra pozīcija ūdens skaitītāju jautājumā: tiem jābūt katrā dzīvoklī. Tas nodrošina vienotu ūdens patēriņa uzskaites standartu. Latvijā tāda standarta nav, te dzīvokļu īpašnieki paši var izlemt, kā rīkoties – uzlikt individuālo skaitītāju vai atbilstoši normatīvajiem aktiem maksāt par 10 kubikmetriem ūdens

uz katru dzīvokli deklarēto cilvēku. Skaidrs, ka, pastāvot šādai sistēmai, katrs dzīvokļa īpašnieks dara tā, kā viņam izdevīgāk.

– Patika tas, ka Krievijā pārvaldnieki ļoti precīzi sniedz mājokļu īpašniekiem pārskatus par paveikto darbu, – stāsta Juris Vidžis. – Bet mēs ar nožēlu konstatējam, ka iedzīvotāji tur, tāpat kā Latvijā, pagaidām vēl nav iemācījušies aktīvi piedalīties mājas pārvaldīšanā. Nav jau nekāds brīnums, jo īpašnieki gan Krievijā, gan Latvijā pārvaldīšanu sāka mācīties no nulles vienā un tai pašā laikā.

Tāpēc arī problēmas abās valstīs ir līdzīgas un tiek risinātas ar aptuveni vienādiem paņēmieniem, stāsta pārvaldnieks. Krievijā jaunie komunālās sfēras speciālisti pamanīja, ka sabiedriskā doma viņu darbu bieži vien saista ar blēdīšanu. Tas likās aizvainojoši, un namu pārvaldnieki nodibināja Pasregulējamo nekustamā īpašuma pārvaldes organizāciju nacionālo apvienību. Tās galvenais mērķis ir pierādīt, ka



Latvijas namu pārvaldnieki viesos pie Krievijas kolēģiem.

mājokļus iespējams pārvaldīt godīgi un iedzīvotājiem izdevīgi. Ar to pašu Latvijā jau daudzus gadus nodarbojas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija.

Divi minētās apvienības pārstāvji – Aleksejs Pentegovs un Oļegs Vitvinovs – savulaik piedalījās konferencē Tallinā un no turienes atbrauca uz Latviju, lai iepazītos ar mūsu pieredzi, – stāsta Juris Vidžis. – Pretī mēs saņēmām uzaicinājumu uz Iževsku. Es tur stāstīju par jauno informācijas sistēmu, kas darbojas pie mums Jelgavā. Ar tās palīdzību cilvēki internetā var pastāvīgi sekot savas mājas stāvoklim, iegūt aktuālu informāciju. Iževskieši mums parādīja savu uzskaites un pārskatu sistēmu. Domāju, ka šo to mēs varētu no tās aizgūt.

Vēl interesantāka ir situācija likumdošanā. Krievijā izdots ne mazums vērtīgu normatīvo aktu, kas palīdz iedzīvotājiem un pārvaldniekiem sadarboties maksimāli produktīvi. Kāpēc Latvijā nevarētu papētīt šos likumus un labāko no tiem pārņemt?

– Mums jābūt gudriem – jāmacās no citu kļūdām tā vietā, lai skrietu sienā un paši uzstātu punus, – uzskata Vidžis.

Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija plāno visdrīzākajā laikā rūpīgi izstudēt Krievijas likumus un, iespējams, uz to pamata izstrādāt savus priekšlikumus Latvijas normatīvu bāzes uzlabošanai. Skaidrs, ka mums, īpašniekiem, tas nāks tikai par labu. **K**

# ĀRĀ NO PILSĒTAS, GRAFITI!

## „MĀKSLINIEKI”, KAS KROPĻO NAMU FASĀDES, ZOG IEDZĪVOTĀJIEM NAUDU

Liene VARGA

Vai ir iespējams cīnīties pret grafiti? Rietumos pamēģināja – neizdevās. Jaunos „māksliniekus” ķēra pie rokas, lika maksāt naudas sodus, cietušās mājas pārkrāsoja, bet viss viens – uz sienām parādījās jauni zīmējumi.

Vai ir vērts remontēt?

Mūsu lasītāji no Ķengaraga raksta, ka gribētu nokrāsot mājas sienas, bet baidās, ka vandāļi visu sabojās:

„Kaimiņmāju iemītnieki stāsta, ka trīs dienas pēc remonta uz gala sienas parādījās piedauzīgs uzraksts un pieci zīmējumi cilvēka augumā! Gribam

savest fasādi kārtībā, bet baidāmies, vai tādējādi neizmetīsim vējā kopējos uzkrājumus. Būtu vismaz policija pievērsusi uzmanību šiem māksliniekiem – bandītiem!”

Līdzīga sūdzība saņemta no Purvciema. Tur nelielas mājas dzīvokļu īpašnieku biedrība bija nolēmusi par re-

monta fonda naudu ielikt jaunas dzelzs ārdurvis:

„Pēc pāris dienām slikti cilvēki bija mūsu jaunās durvis aplīmējuši ar reklāmu. Lapeles bija pielīmētas ar tik stipru līmi, ka nost varēja dabūt tikai kopā ar krāsu! Lūdzām policiju iejaukties, jo turpat uz reklāmas lapām bija norādīti šīs neēdības pasūtītāju tālruna numuri un adreses, bet policijas iecirkņi par mums tikai pasmējās. Piedevām puišēji no blakus pagalma noķēpāja mūsu durvis ar melnu marķieri. Iznāk, ka prātīgāk ir neko nedarīt savas mājas labā. Ja ko izdarīsi, varēsi noskatīties, kā tavu darbu vienā mirklī izposta...”



Turpinājums 10. lpp.



# VAI MĀJAI IR VAJADZĪGS „SAIMNIEKS”?

## MĀJAS VECĀKO INSTITŪCIJA UN TĀS VIETA NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDĪBĀ

Dagnija VILNĪTE, Ogres novada p/a „Mālkalne” klientu apkalpošanas dienesta vadītāja

**Kāds labums ir no māju vecākajiem? Vai katrs var par tādu kļūt? Kur ir atbildības robeža cilvēkam, kuram uzticējušies mājas iedzīvotāji? Kas ietilpst mājas vecākā pienākumos un ko varbūt vispār nevajadzētu darīt?**

### Kas tas tāds – mājas vecākais?

Uz jautājumiem centīšos atbildēt, pamatojoties uz pašvaldības aģentūras „Mālkalne” pieredzi Ogres novada māju apsaimniekošanā, kā arī uz pētījumu, ko zinātniskā darba ietvaros veicu mācību laikā Rīgas Tehniskās

universitātes Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedrā.

Jāsāk ar to, ka Latvijas likumdošanā mājas vecākā statuss juridiski vispār nav noteikts. Mājas vecākajam nav nepieciešama speciāla izglītība. Viņš tiek ievēlēts iedzīvotāju kopsa-

pulcē un pilda vidutāja lomu starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldītāju. Ne katram piemīt šo rūpju pilno pienākumu veikšanai nepieciešamās rakstura īpašības, taču liktenis var izkārtot visādi...

### Ogrē sāka ar statūtiem

Mājas vecākā darbs nav no pateicīgajiem. Ir jāprot rast kopēju valodu ar iedzīvotājiem, kuriem ir visdažādākās intereses, arī vienaldzība pret visu notiekošo, kā arī jāpanāk, lai komunālie dienesti pildītu dzīvokļu īpašnieku izteiktos priekšlikumus un norādījumus.

Turpinājums 11. lpp.

## IEDZĪVOTĀJI VARĒS PĀRBAUDĪT PĀRVALDNIKA GODĪGUMU

**Rīgas domes Mājokļu un vides departaments pašvaldības deputātiem pavēstījis šokējošus faktus: galvaspilsētā saradies ne mazums māju, kuru pārvaldnieku parāds komunālo pakalpojumu sniedzējiem trīs un pat piecas reizes pārsniedz pašu iedzīvotāju parādu. Tas nozīmē, ka ne visi pārvaldnieki godīgi pārskaita tālāk no dzīvokļu īpašniekiem saņemto maksu, un ar laiku šī problēma var izvērsties par katastrofu.**

Jautājums par to, ka pārvaldnieki reizēm aizmirst naudu, ko iedzīvotāji samaksājuši par ūdeni un apkuri, tika iztirzāts vienā no nesenojām RD Mājokļu un vides komitejas sēdēm. Acimredzot šī nelaime tiktāl izplatījies, ka to vairs nav iespējams atstāt bez ievērības.

– Vispirms jānoskaidro nepieciešams, lai iedzīvotāji jebkurā brīdī varētu pārbaudīt pārvaldnieka godīgumu un pārliecināties, ka viņu samaksātā nauda pārskaitīta komunālo pakalpojumu sniedzējiem, – pēc sēdes sacīja komitejas priekšsēdētājs Vjačeslavs Stepanenko.

Rīgas namu pārvalžu galvenais partneris uzņēmums Rīgas siltums tagad

tādu informāciju iedzīvotājiem sniedz pa telefonu. Bet deputātiem taisnība: ne jau visi cilvēki katru mēnesi zvanīs uz siltumtīkliem, lai noskaidrotu, vai pārvaldnieki viņus nekrāp. Vairākums gluži vienkārši kautrēsies uzdot tādu jautājumu.

Cita lieta, ja informācija par māju būtu pieejama internetā. Lai ielūkoties tīmeklī, daudz laika nevajadzētu, un tad ikviens ar atbildību apveltīts dzīvokļa īpašnieks, pamanojot, ka mājas parāds ar katru mēnesi pieaug par pieciem sešiem tūkstošiem latu, uzreiz saprastu, ka lieta nav tīra un ka pārvaldnieks gluži vienkārši nepārskaita iedzīvotāju naudu siltuma piegādātājam. Tad dzīvokļu īpašnieki varētu ātri un enerģiski

riekties, lai māja nepaliktu bez komunālajiem pakalpojumiem un ar lielu parādu nastu.

Diemžēl šobrīd namu pārvalžu klienti nav pasargāti no patvaļas. Naudu par komunālajiem pakalpojumiem namu pārvaldei viņi samaksā, bet tur tā var uz ilgu laiku „aizķerties”. Rīgas domes deputāti diskusijā atzina, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tikai divi paņēmieni, kā sodīt negodīgu pārvaldnieku: vai nu atteikties no viņa pakalpojumiem, vai arī vērsties tiesā. Bet nav jau nekādas garantijas, ka tādejādi mājai izdosies atgūt nozagto naudu.

Lai negodīgi namu pārvaldnieki pat nemestu kārus skatienus uz iedzīvotāju komunālajiem maksājumiem, jāizdara grozījumi likumdošanā, uzskata galvaspilsētas pašvaldībā. Piemēram, Latvijā derētu ieviest pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumu obligātu licencēšanu. Tad uzņēmumi ar sliktu reputāciju nevarētu turpināt darbu tirgū, bet palikušie visnotaļ rūpētos par savu reputāciju, jo no tās būtu atkarīgs darbs un alga. **K**

## BŪS PĀRVALDNIKU REĢISTRS

**Pagājušajā mēnesī tika veikts kārtējais mēģinājums Latvijā sakārtot nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un pārvaldīšanas tirgu. Paredzēts izveidot dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistru.**

Vēl pirms pāris gadiem jebkurš varēja nosaukt sevi par pārvaldnieku, un nevienu ierēdņi neinteresēja tas, vai šim cilvēkam ir kaut mazākais priekšstats par izraudzīto profesiju.

Jaunizceptajiem pārvaldniekiem nebija ne izglītības, ne pieredzes, katrs pats varēja meklēt klientus un slēgt ar viņiem līgumus. Pastāvēja uzskats, ka par šo cilvēku kvalifikāciju jāinteresējas pašiem iedzīvotājiem. Ja dzīvokļu īpašnieki uzķērās uz daiļrunīga blēža āķa, kurš daudz solīja, bet maz darīja, tā bija tikai viņu pašu problēma. Valsts atteicās iejaukties tādos konfliktos.

Tagad situācija ir mainījusies – top vienots pārvaldnieku reģistrs. Turpmāk cilvēki bez atbilstošas izglītības un kvalifikācijas vairs nevarēs piedāvāt iedzīvotājiem savus pakalpojumus.

Reģistru izveidos un uzturēs Ekonomikas ministrija. Tur informē, ka, sākot no 2012. gada 1. janvāra, visiem pārvaldniekiem būs jāiesniedz ministrijā pieteikums reģistrācijai kopējā sarakstā. Uzskaitē tiks ņemti ne tikai individuālie pārvaldnieki, bet arī uzņēmumi un dzīvokļu īpašnieku veidotas sabiedrības un biedrības, kas patstāvīgi pārvalda un apsaimnieko mājas.

– Pārvaldnieku reģistrā nebūs jāreģistrējas tikai viendzīvokļa mājas pārvaldītājam, kā arī daudzdzīvokļu mājas īpašniekam, kas pats pārvalda sev piederošo dzīvojamo māju, kuras kopējā platība ir mazāka par 1500 kvadrātmetriem, – pastāstīja Ekonomikas ministrijā.

Kā darbosies vienotais reģistrs un kāpēc tas vispār vajadzīgs? Atbilde ir vienkārša: saskaņā ar pārvaldīšanas likumu dzīvojamās mājas tagad drīkst pārvaldīt tikai kvalificēti speciālisti. Reģistrs būs pilnīga Latvijas profesionālo pārvaldnieku (gan fizisko, gan juridisko personu) datu bāze, tajā būs apkopotas ziņas gan par tiem, kas jau darbojas nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tirgū, gan tiem, kas vēl tikai gatavojas piedāvāt iedzīvotājiem savus pakalpojumus. Iesniedzot reģistrācijas pieteikumu, pārvaldniekam būs jāziņo ministrijai par visiem ar māju un dzīvokļu īpašniekiem noslēgtajiem līgumiem.

Tādejādi Ekonomikas ministrija palīdzēs iedzīvotājiem pārliecināties, vai pārvaldnieks, kas piedāvā viņiem savus pakalpojumus, tiešām ir profesionālis. Reģistra informācija būs publiski pieejama. Šaubīgas personas bez augstskolas beigšanas dokumenta vai pieredzes gluži vienkārši nevarēs reģistrēties.

Sīkāk pārvaldnieku reģistra darbība aprakstīta Ministru kabineta noteikumos Nr. 343 „Noteikumi par dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanu un aktualizēšanu”.

Dzīvokļu īpašnieku biedrībām un sabiedrībām, kuras pārvalda mājas, noteikta prasība informāciju par pārvaldīšanas līgumiem, kas rakstveidā ar dzīvokļu īpašniekiem jānoslēdz līdz 2011. gada 31. decembrim, iesniegt ne vēlāk kā līdz 2012. gada 1. maijam. **K**

## KUR VAR DABŪT AVĪZI?

- Rīgas namu apsaimniekotājs
- Rīgas namu pārvaldnieka filiālēs:
- Rīgas centra apsaimniekotājs
- Avota nami
- Ķengaraga nami
- Juglas nami
- Purvciema nami
- Valdemāra nami
- Mežciema namsaimnieks
- Kurzemes namu apsaimniekotājs
- Vecmīlgrāvis
- Pļavnieku nami
- Krasta nami
- Daugavas nami
- **Kā arī:**
- Rīgas apsaimniekotāju asociācija, Lāčplēša ielā 24 – 408, Rīgā
- Bijušā Vidzemes priekšpilsētas izpilddirekcijā

- Tirdzniecības centrā „EKSI” – SIA „Ra&Riss”, Katlakalna ielā 5, Pļavniekos, Rīga
- Lielveikalos „Būvniecības ABC”:
- Pērnavas ielā 27/29, Rīgā
- Mūkusalas ielā 93, Rīgā
- SIA „Akvedukts” mazumtirdzniecības veikals – „Akvedukti”, Ķekavas pagasts, Ķekavas novads
- Veikalos „Mežam un Dārzam”:
- Kalnciema ielā 17a, Rīga
- Brīvības gatve 350a, Rīga
- Filiāļu tīkls „SPECS”:
- Gulbenes ielā 4, Alūksnē
- Raiņa ielā 56, Balvos
- Gaitnieku ielā 12, Gulbenē
- Kronvalda ielā 3a, Jelgavā
- Zemnieku ielā 32, Liepājā
- Poruka ielā 2a, Madonā
- SIA „Sagdiana”, mēbeles veikals, Kroņa ielā 23b, Rīga

Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautājiet 14. jūlijā

### Avīze «Darīsim kopā!»

Izdevējs:  
SIA «EGO projekts»  
Reģistrācijas numurs: 000703294  
Telefons: 20042031  
Reklāmas nodaļa: 28681192  
http://www.kopaa.lv  
E-pasts: info@kopaa.lv  
Rīga, Lāčplēša ielā 24, LV-1011  
Iznāk sadarbībā ar Rīgas Apsaimniekotāju Asociāciju  
Iespējamais: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Tirāža: 20 000



## SKAITĻI JŪNIJĀ

**\$** Mēneša sākumā iztikas minimums Latvijā sasniedza rekorda atzīmi – **176,11** lati vienam cilvēkam, ziņo Centrālā statistikas pārvalde.

Iepriekšējais rekords tika fiksēts 2009. gada janvārī un bija **174,41** lats cilvēkam. Tieši pirms gada iztikas minimums bija par **6,6%** jeb **11** latiem mazāks par pašreizējo. Tikai mēneša laikā šis svarīgais rādītājs pieaudzis par **1,89** latiem. Dzīve kļūst dārgāka...

**33%** ekonomiski aktīvo iedzīvotāju socioloģiem pavēstījuši, ka lielas grūtības sagādā nekustamā īpašuma nodokļa samaksa. Tikai aptuveni puse strādājošo ar valsti norēķinās bez sarežģījumiem.

Tostarp pēc Ministru prezidenta Valda Dombrovska norādījuma izveidotā darba grupa izskatījusi jautājumu par jaunu sistēmrisinājumu ieviešanu nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanā. Pēc speciālistu domām, līdz 2013. gadam jāpārskata nodokļa likmes, kā arī mājokļu un zemes kadastrālā vērtība.

**Līdz šā gada 3. jūnijam Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra bija saņēmusi 512 projekta pieteikumus dzīvojamo māju renovācijai ar Eiropas fondu līdzfinansējumu. Atgādināsim, ka LIAA konkursa uzvarētājiem pienākas atbalsts 50% apmērā no siltināšanas izmaksām. Iedzīvotājiem pieejamais finansējums ir 28,9 miljoni latu.**

Vislielāko aktivitāti māju pārstāvji izrādījuši šogad – aprīlī aģentūra saņēma **57** pieteikumus, maijā – **67**. Aktīvākie reģioni bijuši Kurzeme (**148** projekti) un Vidzeme (**120** projektu). Rīgā vēlmi piedalīties konkursā paudusi tikai **41** māja. Pamaz!

Eiropas atbalstu māju siltināšanai jau saņēmuši **186** pretendenti, kopumā viņi apguvuši nedaudz vairāk par **10** miljoniem latu.

**Jūnijā neremontēta dzīvokļa vidējā cena sērijveida mājās Rīgā salīdzinājumā ar pagājušo gadu ir cēlusies par 6,6% – līdz 577 eiro par kvadrātmetru, liecina kompānijas Ober-Haus tirgus apskats.**

Tostarp nekustamā īpašuma tirgū vērojams kārtējais pieklusums. Piedāvājums ievērojami pārsniedz pieprasījumu, neliela kustība vērojama vienīgi elitāro dzīvokļu segmentā, par kuriem interesējas ārvalstu investori. Daļa ekspertu uzskata, ka tas ir klusums pirms cenu krišanās, taču potenciālie pircēji, kā liecina aptaujas, domā, ka mājokļu cenas Latvijā tuvākajos gados paaugstināsies. **B**

# SKOPPAIS MAKSĀ DIVREIZ



## PERSONISKĀ PIEREDZE: KĀDUS JAUTĀJUMUS UZDOT NAMU PĀRVALDNIĒKAM, KURŠ PIEDĀVĀ SAVUS PAKALPOJUMUS?

Liene VARGA

**Daudzās Latvijas mājās tiek veidotas dzīvokļu īpašnieku biedrības – iedzīvotāji apvienojas, lai paši kontrolētu mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Tas ir ļoti pareizs lēmums, jo, organizējot biedrību vai izraugot pilnvarnieku, mājas iedzīvotāji gūst iespēju kontrolēt remonta fondu un aktīvi piedalīties lēmumu pieņemšanā apsaimniekošanas jautājumos.**

### Kā atrast labāko namu pārvaldi?

Nereti iedzīvotāji, saņēmuši dūšu, neaprobežojas tikai ar biedrības izveidi, viņi apspriež arī tādu svarīgu jautājumu kā jauna pārvaldnieka un apsaimniekotāja izvēle. Šobrīd tirgū darbojas desmitiem privātfirmu, kuras vienmēr būs priecīgas noslēgt līgumu ar jauniem klientiem.

Privāto apsaimniekotāju pārstāvji iet uz iedzīvotāju sapulcēm, rāda tāmes, sola māju apsaimniekot par saudzīgām cenām. Viens piedāvājums labāks par otru! Kā pareizi izvēlēties, lai pēc tam nebūtu jānožēlo? Pēc kādiem parametriem noteikt, cik droša un uzticama ir namu pārvalde?

### Neapkrāpa? Jums laimējies!

– Nesen mūsu māja nokļuva sarežģītā situācijā, – stāsta pieredzējusi grāmatvede, ekonomikas maģistre Taiss Štāle. – Mūsu vecā namu pārvalde bankrotēja, iedzīvotājiem vajadzēja izvēlēties jaunu pārvaldnieku, un mēs bijām ļoti noraizējušies, jo nevēlējāmies vēlreiz nonākt sprukās.

Iepriekšējā namu pārvalde bankrotēja pavisam banāla iemesla dēļ – uzņēmums ne tikai apsaimniekoja mājokļus, bet nodarbojās arī ar būvniecību. Pirms krīzes tas bija nēmis kredītus jauna dzīvojamā kompleksa būvniecībai, bet līdz galam uzbūvēt nepaspēja.

Iedzīvotājiem, kuru mājas uzņēmums apsaimniekoja, paveicās – bankrotējušais uzņēmums rīkojās godīgi un nepiesavinājās ne santīma svešas naudas. Tomēr nepatīkamas mieles palika, jo visiem vēl svaigā atmiņā stāstītais, kā kāda namu pārvalde, iekļuvusi finansiālās grūtībās, piesavinājās naudu, ko iedzīvotāji bija samaksājuši par siltumu...



Taissa Štāle, ekonomikas maģistre, revīzijas, audita un kontroles speciāliste, galvenā grāmatvede ar 16 gadu darba pieredzi

### Bez pārbaudes neuzticies

– Mēs sapratām, ka vēlamies atrast patiesi uzticamu namu pārvaldi, – stāsta Taiss Štāle, – tāpēc sazinājāmies ar pašām autoritatīvākajām kompānijām un palūdzām parādīt apsaimniekošanas maksas projektu.

Cilvēkiem likās, ka ar šiem skaitļiem būs pietiekami, un viņi jau bija gatavi izvēlēties firmu, kas piedāvās zemāko cenu. Par laimi mājā dzīvo daži pieredzējuši ekonomisti, tai skaitā Taiss Štāle.

– Mēs kopīgi pasēdējām pie papīriem un atzinām, ka zema cena nav apsaimniekošanas kvalitātes rādītājs un vēl jo vairāk namu pārvaldes uzticamības apliecinājums, – saka eksperte.

Lai saprastu, kuram pārvaldniekam uzticēties, Taiss Štāle, būdama savas mājas valdes locekle, kopā ar kolēģiem izstrādāja visiem iedzīvotājiem saprotamu namu pārvalžu finansiālās drošības novērtēšanas sistēmu. Jebkuras firmas pārbaudei, kura vēlas apsaimniekot jūsu māju, vajadzētu sastāvēt no vairākiem soļiem. **K**

#### Pirmais solis

Izraugieties vairākas namu pārvaldes un palūdziet, lai tās izstrādā jūsu mājas apsaimniekošanas piedāvājumu, kurā parasti ietilpst arī apsaimniekošanas tāme. Pēc dokumenta būs redzams, cik daudz naudas pārvaldnieks vēlas saņemt par dzīvojamās platības kvadrātmetru mēnesī un kādus pakalpojumus viņš ir gatavs sniegt par šo maksu. Taisas Štāles māja saņēma piedāvājumus no septiņām kompānijām. Apsaimniekošanas maksa svārstījās no 26 līdz 45 santīmiem par kvadrātmetru.

#### Otrais solis

Uzmanīgi salīdziniet namu pārvalžu tāmes un pierakstiet uz papīra pakalpojumus, ko šie uzņēmumi gatavi mājai sniegt par norādīto cenu.

Veikusi šo operāciju, Taiss Štāle nonāca pie pārsteidzošiem secinājumiem. Uzņēmums, kas vēlējās saņemt 26 santīmus par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru, pakalpojumu paketē nebija iekļāvis nekustamā īpašuma apdrošināšanu, iemaksas rezerves fondā un maksu par zemes nomu zem mājas. Šīs pozīcijas iedzīvotājiem piedāvāja apmaksāt atsevišķi, kas reālo maksu par kvadrātmetru palielināja līdz 40 santīmiem mēnesī.

Toties uzņēmums, kas bija gatavs ar māju sadarboties, saņemot 30 santīmus par kvadrātmetru, cenā bija iekļāvis visas iepriekš minētās pozīcijas.

#### Trešais solis

Novērtējiet pašas namu pārvaldes finansiālo drošību. Šai nolūkam jānododas uz Uzņēmumu reģistru un jāpasūta visu nosacītā konkursā par tiesībām apsaimniekot jūsu māju pieteikušos uzņēmumu gada bilances, kā arī peļņas un zaudējumu aprēķins. Šos dokumentus var atrast arī internetā, izmantojot *Lursoft* datu bāzi.

#### Ceturtais solis

Namu pārvaldes gada bilanci prātis izlasīt tikai ekonomists vai grāmatvedis. Droši vien jūsu mājā tāds speciālists atradīsies.

Vienkāršais iedzīvotājs uzņēmuma drošumu var novērtēt pēc diviem rādītājiem – parādu lieluma (vai firmai ir lieli bankas kredīti) un zaudējumu attiecības pret statūtu kapitāla apjomu. Skaidrs, ka šī attiecība nedrīkst būt negatīva.

#### Piektais solis

Kā uzzināt, vai namu pārvalde spēs jūsu māju apsaimniekot ilgi un veiksmīgi? Tas lielā mērā ir atkarīgs no uzņēmuma statūtu kapitāla. „Šobrīd it visur aug parādnieku skaits, – saka Taiss Štāle, – tāpēc namu pārvaldei jābūt gatavai pildīt amortizatora lomu – daļu mājas parādu segt no pašu līdzekļiem, lai vēlāk attiecības ar nemaksātājiem skaidrotu tiesā”.

Ne jau katrai namu pārvaldei tam pietiks pašu līdzekļu. Namu pārvaldes statūtu kapitālam jābūt atbilstošam apsaimniekojamā māju daudzumam, saka Taiss Štāle. Uzņēmumam katras mājas vajadzībām rezervē jābūt četriem pieciem tūkstošiem latu.

#### Sestais solis

Iedzīvotājiem ir tiesības kopsapulcē uzdot namu pārvalžu pārstāvjiem jebkādas jautājumus. Bieži jautā par apsaimniekošanas maksu, pakalpojumu paketi utt., un saņem no pārvaldniekiem visrožainākos solījumus un mierinošus apgalvojumus. „Mēs strādājam tirgū jau desmit (piecpadsmit, divdesmit) gadus, mums ir pieredze, viss būs kārtībā,” skandina speciālisti.

Tomēr Taiss Štāle iesaka iedzīvotājiem uzdot potenciālajam pārvaldniekam papildu jautājumu: „Cik daudz māju palikušas kopā ar jums visus desmit, divdesmit gadus?” Ilggadējo klientu daudzums ir viens no galvenajiem apsaimniekotāja drošības un uzticamības rādītājiem.

# SILTINĀM KOPĀ AR LATVIJAS KRĀJBANKU

VIENA NO LATVIJAS VADOŠAJĀM BANKĀM PIEDĀVĀ DIVUS RENOVĀCIJAS KREDITĒŠANAS VARIANTUS – VIENU IZLĒMĪGIEM CILVĒKIEM, OTRU TIEM, KAS ŠAUBĀS

**LATVIJAS KRĀJBANKA**

Vija SANINA

Dzīve rāda, ka energoresursu cenas mūsu valstī mainās tikai uz vienu pusi – augšup. Lai cik smags būtu iedzīvotāju materiālais stāvoklis, ja tagad mājas nesiltināsim, nākotnē klāsies vēl grūtāk. Dzīvokļu īpašnieki, kas to apzinās, jau sākuši rīkoties. Šaubu maktajiem pagaidām vēl ir daudz jautājumu. Uz tiem, kas saistīti ar renovācijas finansēšanu, šodien atbild Latvijas Krājbankas kredītrisku nodaļas vadītājs Aivis Adamsons.

## Īsi par galveno

Šā gada aprīlī Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra (LIAA) sāka projekta pieteikumu pieņemšanas kārtējo posmu Eiropas Savienības līdzfinansējuma saņemšanai dzīvojamu māju renovācijai. Par siltināšanu pēc šīs programmas jau izšķirušās vismaz pusotra simta daudzdzīvokļu māju. Ko tas nozīmē? Vispirms iedzīvotāji par pašu līdzekļiem vai bankas kredītu veic mājas enerģētisko sanācību. Siltināšanas gaitā un pēc tās pabeigšanas ERAF sedz 50% no darbu izmaksām. Pārējā nauda iedzīvotājiem pamazām jāatmaksā bankai.

Lai LIAA atbalstītu pieteikumu, iedzīvotājiem jāvienojas par pilnu ēkas renovācijas ciklu, kas ietver:

- energoauditu,
- būvdarbu organizēšanu,
- finansējuma piesaistīšanu.

Citiem vārdiem runājot, dokumentu paketei, kas tiek iesniegta ES atbalsta saņemšanai, jāpievieno izziņa par to, ka dzīvokļu īpašniekiem kontā ir mājas renovācijai nepieciešamā summa, vai arī bankas izziņa par kredīta piešķiršanu.

Parasti projektā tiek iekļauta ēkas bēniņu, cokola un sienu siltināšana, logu un durvju nomaiņa koplīetošanas (kāpņu) telpās. Pirmajā posmā jāveic ēkas energoaudits un tehniskā apsekošana. Pieredze liecina, ka vidējai piecstāvu mājai tas viss var maksāt aptuveni 80 tūkstošus latu.

Kāds no tā labums? Speciālisti apgalvo, ka pēc mājas renovācijas iedzīvotājiem par siltumu plus kredītu nereti jāmaksā pat mazāk nekā nesiltinātā mājā tikai par apkuri. Taču ne visi dzīvokļu īpašnieki ir gatavi tādām pārvērtībām.

## Izdevīgs piedāvājums

Pēc Aivja Adamsona teiktā, Latvijas Krājbanka ir sagatavojusi īpašu piedāvājumu tiem, kas šaubās. Dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē var vienoties sākumā tikai salabot jumtu vai, teiksim, ielikt jaunus logus kāpņu telpās. Vēlāk, pēc diviem trim gadiem, viņi var renovāciju turpināt – nomainīt apkures stāvvadus vai nosiltināt ēkas gala sienas.

Šāda pakāpeniska renovācija ļauj mājas iedzīvotājiem reāli novērtēt savus spēkus un neprasa vienā mirklī lielus kredītus ieguldījumiem. Tomēr ir kāda svarīga nianse: pakāpeniskai renovācijai nav paredzēts Eiropas Savienības programmas daudzdzīvokļu māju siltumnoturības uzlabošanai paredzētais finansējums, tātad neizlēmīgie nevar rēķināties ar ERAF atbalstu 50% apmērā no darbu izmaksām.

Toties naudu var aizņemt no Latvijas Krājbankas, un tad mājai nebūs nepieciešama virkne procedūru, kas jāveic, iesniedzot pieteikumu LIAA.

Ja lielākā daļa mājas iedzīvotāju izšķiras par labu pilnai renovācijai ar Eiropas Savienības atbalstu, arī tad sākotnējo kredītu bez pūlēm iespējams noformēt Latvijas Krājbankā.

– Mums ir speciāla daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes celšanas un renovācijas projektu kreditēšanas programma, – stāsta Aivis Adamsons. – Mēs piešķiram aizdevumu eiro, latos vai dolāros atkarībā no kredīta ņēmēju vēlmes. Minimālā aizdevuma summa ir 5000 latu. Finansējuma apjoms var sasniegt 100% projekta realizācijas izmaksu. Bet ir arī nosacījums, ka maksimālais finansējuma apjoms nedrīkst pārsniegt 55 latus uz dzīvojamās platības vienu kvadrātmetru.



Aivis Adamsons, Latvijas Krājbankas kredītrisku nodaļas vadītājs

**„Ir ļoti svarīgi, lai mājā būtu tāds cilvēks, kurš saprot procesu, ir gatavs to organizēt un pret visu izturas ar lielu atbildību”.**

– Tas droši vien ir saprātīgs ierobežojums, lai iedzīvotāji pēc tam bez liekām pūlēm un problēmām spētu kredītu atmaksāt. Vēl tikai skaidrībai: vai kredītu bankā var ņemt paši dzīvokļu īpašnieki, vai arī šai nolūkā jānodibina juridiska persona?

– Ir vairāki varianti. Kredītu renovācijai var saņemt mājas apsaimniekošanas uzņēmums (SIA vai AS), var DzīKS (dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība) vai DzĪB (dzīvokļu īpašnieku biedrība). Ir arī trešā iespēja: ja mājā nav vairāk par 20 dzīvokļiem, aizdevumu bankā var saņemt paši iedzīvotāji kā solidāri kredītņēmēji. Šādu finansēšanas projektu banka īstenoja Madonā, kur tiek renovētas nelielas mājas.

– Par pēdējo variantu, lūdzu, sīkāk...

– Ja māja izšķiras par pilnu renovāciju ar ES līdzfinansējumu, vajag uzreiz veikt daudz dārgu darbu. Lielos kooperatīvos ir iespēja racionāli pārvirzīt naudas plūsmas, bet vienai atsevišķai mājai tik liela summa var izrādīties pārāk smags slogs. Tāpēc mēs piedāvājam: ja mājā ar nedaudz dzīvokļiem nav izveidota īpašnieku biedrība un ja iedzīvotāji kaut kādu apsvērumu dēļ nevēlas siltināšanu uzticēt apsaimniekotājam, bet remonta darbi tomēr ir jāveic, viņi var visi kopā atnākt uz banku, paņemt aizdevumu un kopīgi atbildēt par kredītsaistībām.

– Nav noslēpums, ka daudzdzīvokļu mājās visiem iedzīvotājiem ir ļoti grūti vienoties par darbiem, par kuriem jāmaksā pašu nauda. Cik lielam jābūt domubiedru pulkam, lai banka izskatītu aizdevuma pieprasījumu?

– Ja līdzekļus renovācijai no bankas aizņemas juridiska persona, lēmums ņemt kredītu jāatbalsta vismaz 51–75 procentiem dzīvokļu īpašnieku.

– Kāpēc tik plašas robežas – no 51 līdz 75 procentiem?

– Tas atkarīgs no tā, cik disciplinēti iedzīvotāji maksā par apsaimniekošanu. Starp citu, mums ir vēl viens obligāts nosacījums aizdevuma piešķiršanai, proti, lai pēdējā gada laikā vismaz 85% rēķinu par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem attiecīgajā mājā būtu samaksāti laikus.

– Jā, bet komunālie rēķini patlaban ir nesamērīgi lieli. Vai nevar gadīties tā, ka iedzīvotāji, izšķīroties par kredīta ņemšanu, pienācīgi neapņēma savus spēkus?

– Protams, ja ņem naudu uz parāda, maksa par apsaimniekošanu, rēķinot uz dzīvojamās platības vienu kvadrātmetru, katram dzīvoklim pieaug. Ikmēneša rēķinos parādīsies papildu aile – kredīta maksājumi. Bet tieši tāpēc, lai iedzīvotāji spētu samaksāt, banka noteikusi īpašu prasību – tā kredīta daļa, kas jāatmaksā katram dzīvokļa īpašniekam, gadā nedrīkst pārsniegt 30% no visiem komunālajiem maksājumiem. Pamatparādu var sākt atmaksāt uzreiz pēc remonta darbu pabeigšanas, bet tā kā

tobrīd jau tiks taupīta mājas apsildīšanai nepieciešamā enerģija, maksa par apkuri un gada vidējie maksājumi par dzīvokli samazināsies. Tātad iedzīvotāji jau kredīta atmaksāšanas laikā var just ekonomiju.

## Uzmanību detaļām

– Pieņemsim, ka nauda bankā saņemta un iztērēta renovācijai. Bet ko tad, ja pēc tam kāds no iemītniekiem nespēj vai nevēlas atmaksāt kredītu? Kas kalpo par garantiju aizdevuma atgūšanai?

– Reāli nekāda hipotekārā ķīla netiek noformēta, tas ir, māja nekļūst par kredīta nodrošinājumu. Bet katrs dzīvokļa īpašnieks pret banku ir atbildīgs tieši tāpat kā pret namu pārvaldi gadījumā, ja viņš nemaksā par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem.

– Uz kādu termiņu var aizņemt naudu jūsu bankā?

– Uz laiku līdz 15 gadiem. Vēra tiek ņemta arī aizdevuma summa. Ja tie ir tikai daži tūkstoši, aizdevumu atmaksāt nebūs grūti arī īsākā laikā.

– Pieņemsim, ka esmu atnākusī pie jums kā mājas vecākā un vaicāju: ar kādu gada procentu likmi jūs šobrīd varat man piešķirt kredītu latos?

– Pašreiz tāda kredīta likme ir no 5,8 procenti gadā. Turklāt pēdējā laikā līdz pat šim brīdim procentu likmei ir piemēts tendence samazināties.

– Tātad, ja mēs aizņemsimies 10 tūkstošus latu, gadā vajadzēs samaksāt 580 latu plus daļu no pamatsummas, kas atkarīga no tā, uz cik gadiem kredīts ņemts. Nav nemaz tik briesmīgi. Vai jums jau ir pozitīva pieredze šāda veida kreditēšanā?

– Tieši šobrīd Latvijas Krājbanka realizē piecstāvu mājas energoefektivitātes uzlabošanas projektu Gulbenē, un mēs esam apmierināti, ka sadarbība ar iedzīvotājiem norisinās bez novirzēm no iecerētā plāna. Naudu dzīvokļu īpašnieku biedrībai banka izsniedz pakāpeniski, vadoties pēc jau paveikto darbu rezultātiem. Piebildīšu, ka tas, kas jau izdarīts, ir izdarīts ļoti kvalitatīvi. Tas nenoliedzami ir mājas vecākā nopelns. Ir ļoti svarīgi, lai mājā būtu tāds cilvēks, kurš saprot procesu, ir gatavs to organizēt un pret visu izturas ar lielu atbildību. **K**



# PĒC KĀ OŽĀK

Georgijs ŠABAĻINS

Lielākā daļa no tiem, kas lasa šīs rindiņas, mājo daudzdzīvokļu namos ar visām ērtībām. Kopumā ar savu dzīvi mēs būtu apmierināti, ja vien noskaņojumu nebojātu dažas nepatīkamas lietas. Viena no tām – nepatīkams aromāts dzīvokļos. Cik jauki būtu, ja mūsu deguns varētu ostīt tikai puķu smaržu, bet nē – tas ir virtuves un tualetes smārds, kas mūsu dzīvokļos ieplūst caur kopējo ventilācijas sistēmu.

## Par ko sūdzaties, laudis?

Redakcijas pasts ir pilns ar nīkniem, neizpratnes un izmisuma pilniem vēstījumiem. Cilvēki gaužas, ka viņi „pēc smaržas zina, kas kaimiņiem būs pusdienās”, vai ka „augšstāva kaimiņš smēķē, un visi tabakas dūmi kaut kādā veidā tiek iesūknēti dzīvoklī”. Sūdzas par sabiedriskās ēdināšanas iestādēm, kas nereti atrodas dzīvojamā māju pirmajos stāvos un raida visdažādākos aromātus augšējo dzīvokļu iemītniekiem. Un vēl dzīvokļu īpašnieki ir neapmierināti ar kaimiņiem, kuri uzlabojuši savu „aromatisko stāvokli” uz pārējo iedzīvotāju rēķina...

## Bez projekta nav efekta

Kā mūsu dzīvokļos rodas un ieplūst nepatīkamas smakas un kā ar tām cīnīties? Šo jautājumu uzdevām Latvijas Neatkarīgo ekspertu asociācijas biedram būvzinīerim Georgijam Rogozinam.

– Grūti par katru konkrēto situāciju spriest neklātienē, – domīgi saka eksperts, – bet, runājot par kafejnīcu dzīvojamās mājas pirmajā stāvā, kura ar cepta ēdiena izgarojumiem indē gaisu visā mājā, pēc savas pieredzes droši varu teikt, ka tās ir negodīga biznesa sekas.

### – Kā to saprast?

– Lai kafejnīcas telpās notiktu gaisa pareiza apmaiņa, vajadzīga samērā dārga iekārta. Uzņēmēji skopojas, jo kvalitatīvas vilkmes ventilācijas iekārtas iegāde un uzstādīšana palielinās katra pīrādziņa vai apceptā gaļas gabala pašizmaksu. Bet biznes vienmēr meklē iespēju samazināt izdevumus.

– Mūsu lasītāja no Pļavniekiem raksta, ka viņu jau daudzus gadus pulksten piecos no rīta pamodina no ventilācijas plūstoša gruzduma smaka. Šajā laikā kafejnīcā zem viņas dzīvokļa sāk gatavot ēdienus.

– Sabiedriskās ēdināšanas uzņēmums ir pieslēdzies mājas ventilācijas sistēmai bez projekta, bez normālai gaisa apmaiņai nepieciešamās vilkmes aprēķiniem, bet mūsu uzraudzības iestādes un Būvvalde, pieņemot objektu, šīs nepilnības atstājušas bez ievēribas. Iedzīvotājiem jāpieprasa atkārtota pārbaude, jāuz-

aicina neatkarīgs eksperts, jāsūdzas namu pārvaldē.

## Kā Nedarbojas ventilācija

– Kāpēc mūsu dzīvokļos tik bieži ieplūst svešas smakas?

– Vāja ventilācija parasti ir pašu iedzīvotāju nezināšanas un bezrūpības sekas. Dzīvokļu īpašnieki naivi uzticas reklāmai un dažādiem „speciālistiem”, kuri allaž ir gatavi atsaukties uz visiem lūgumiem noregulēt ventilāciju: „Neraizējieties, visu izdarīsim, jebkura kaprīze par jūsu naudu!” Veicot remontu, tādi dzīvokļos lauž vai samazina ventilācijas kārbas, uzstāda jaudīgus tvaika nosūcējus un venti-



Georgijs Rogozins, Latvijas Neatkarīgo ekspertu asociācijas biedrs

latorus, nosprosto gaisa cirkulāciju telpās.

– Kā lai cilvēki zina, ko drīkst un ko nedrīkst darīt ar ventilāciju?

– Tieši tāpēc jau šodien mēs te sarunājamies, ka vēlamies dzīvokļu saimniekiem izskaidrot pašas izplatītākās, pašas liktenīgākās kļūdas, kas var sagandēt dzīvi ne tikai pašiem, bet arī visiem pārējiem mājas iemītniekiem!

Pēc oficiāliem datiem, pasaulē katru dienu ap **5000** cilvēku mirst no slimībām, ko rada piesārņots gaiss telpās, kam cēlonis ir bojāta ventilācija.

Dzīvokļos ar nepietiekamu ventilāciju bērni biežāk slimo, pieaugušie cieš no hroniska noguruma un galvassāpēm, viņiem samazinās darbaspējas, vājinās uzmanība. Tas viss var novest pie hroniskām elpošanas orgānu slimībām.



Piemēram, dzīvojamās platības palielināšana, ko piedāvā viens otrs šķietams speciālists.

– Vai nepārklājus? Vai runa tiešām ir par dzīvokļa paplašināšanu uz ventilācijas rēķina?

– Nepārklājus, lai gan skan visnotaļ dīvaini. Raugiet, 103. un 104. sērijas māju dzīvokļos ir atsevišķi sanitārie mezgli un starp tiem atrodas 50 reiz 120 centimetru plata ventilācijas šahta. Viens otrs izņem ventilācijas kārbu un ierīko tur plauktus. Iznāk skapis, tiek iegūta papildu platība, bet apakšējo stāvu iemītnieki paliek bez ventilācijas, zaudē iespēju normāli elpot. Diemžēl izremontētā dzīvokļa īpašniekus tas ne mazākajā mērā nesatrauc, jo viņiem jau gaisa netrūkst.

– Kāda mūsu lasītāja stāsta, ka kaimiņi viņu esot galīgi nomocījuši ar ceptas gaļas smaku. Agrāk tāda pati smaka pastāvīgi esot bijusi jūtama arī virtuvē stāvu augstāk, bet tur problēma atrisināta, aizmūrējot ventilācijas šahtu. Sieviete sūdzas, ka namu pārvalde nereaģē uz lūgumiem iztīrīt ventilāciju, un pieļauj, ka arī viņai vienīgā iespēja laikam būšot aizmūrēt šahtu no savas puses.

– Nedrīkst patvaļīgi noslēgt ventilāciju. Tā nav izeja. Ja šahta ir noslēgta, dzīvoklī vairs nenotiek gaisa apmaiņa, tātad problēma nepavisam nav atrisināta. Turklāt ventilācijas šahta daudzdzīvokļu mājā darbojas pēc

vilkmes principa. Būvējot māju, precīzi tiek aprēķināts šahtas apjoms, šķērs-griezums, garums. Tāpat tiek aprēķināti ventilācijas izvadi dzīvokļos, lai radītu noteiktas jaudas vilkmi. Noslēdzot šahtu vienā vietā, tiek pārtraukta vilkme visā mājā...

– Manuprāt, līdzsvars ir izjaukts kopš tā laika, kad cilvēki sāka dzīvokļos uzstādīt plastikāta logus, kuri ir pilnībā pārtraukuši dabisko ventilāciju. Tagad mūsu mājokļi ir mitri, parādās pelējums.

– Kondensāts uz stikla paketēm arī ir vājas ventilācijas sekas. Tādos dzīvokļos ir gaisa nepietiekama konvekcija, gaiss dažviet sastāvas. Speciālisti uzskata, ka risinājums būtu logi ar iebūvētu piespiedu ventilāciju vai vilkmes ventilatori.

– Mani kaimiņi remontēja dzīvokli, meistari ieteica viņiem nepirkt vinila tapetes, tās „neelpojot”. Vai tiešām gaisa apmaiņa dzīvoklī ir atkarīga pat no tapešu kvalitātes?

– Jā! Jaunie apdares materiāli – alkāda krāsas, vinila tapetes – kavē dabisko gaisa apmaiņu dzīvoklī. Tie ir gandrīz pilnībā tvaika necaurlaidīgi, tāpēc nokrāsota vai aplīmēta virsma pārstāj „elpot”. Šie materiāli radīti industriālajām telpām, kur ir piespiedu ventilācijas sistēmas. Dzīvojamās mājās tos lieto, lai būvniecību padarītu lētāku.

## Izsūks, bet ne visu

– Remontējot dzīvokli, tagad visi cenšas uzlikt jaudīgus tvaika nosūcējus, jo tā ir vienīgā iespēja atbrīvoties no kaimiņu aromātiem. Ko jūs varētu teikt par šīm ierīcēm?

– Iebūvētās virtuves iekārtas var kavēt normālu ventilāciju. Sāksim ar to, ka piespiedu ventilācijas ierīces nedrīkst pievienot dabiskās ventilācijas kanāliem!

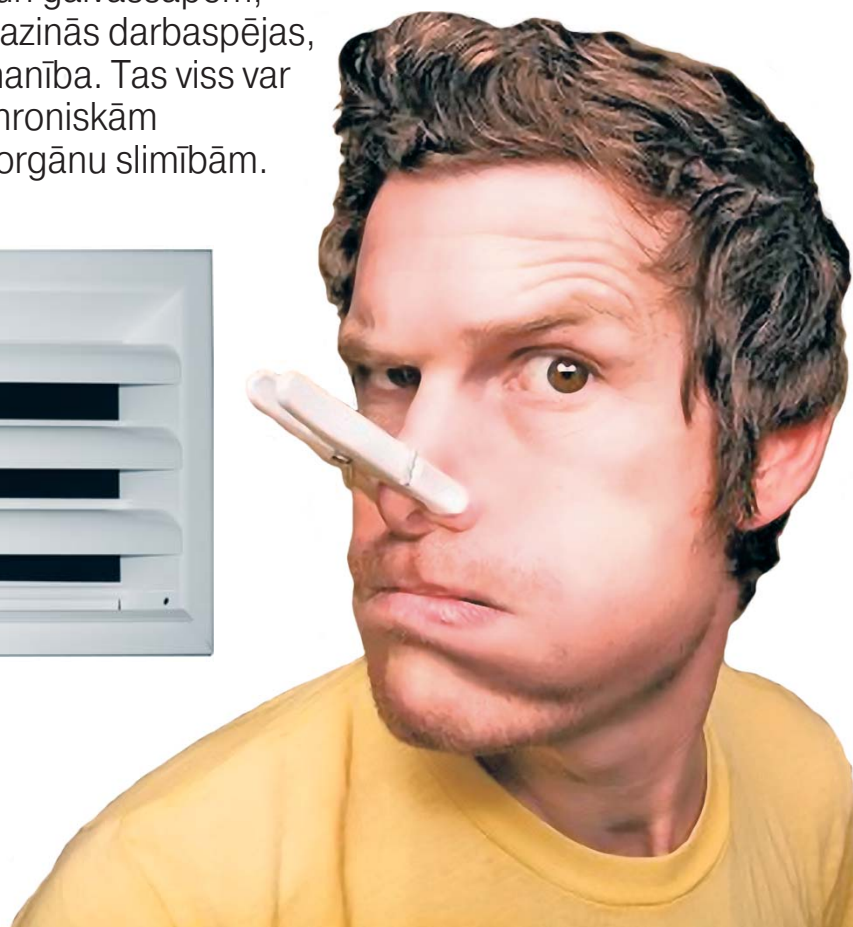
– Bet visi taču tā dara!

– Tur jau tā nelaime. Pievienot kopīgiem kanāliem ārkārtas gadījumā varētu tikai mazas jaudas ventilatorus. Un arī tad tikai ar nosacījumu, ka dabiskā ventilācija labi darbojas.

– Bet ja ar mazas jaudas ventilatoru nepietiek?

– Kā jūs varat zināt, ka nepietiek? Lielākajā daļā dzīvokļu tvaika nosūcējus uzstāda „pēc acumēra”, bet pēc noteikumiem vispirms vajadzētu aprēķināt telpas apjomu, noskaidrot, vai jūsu dzīvoklī vajadzīga tik jaudīga tehnika vai varbūt tā tikai pasliktina situāciju. Smaku no virtuves izsūks, bet gaisa apmaiņu neuzlabos.

– Reizēm tāds remonts kaitē kaimiņiem. Redakcija ir saņēmusi sūdzības. Piemēram: „Augšstāva iemītnieki uzstādījuši jaudīgu tvaika nosūcēju, un tagad visas smakas nāk pie mums!”



# AIMINI?

– Tāpēc jau speciālisti uzstāj, lai pirms tvaika nosūcēja uzstādīšanas virtuvē un mākslīgās ventilācijas ierīkošanas vannas istabā un tualetē tiktu izstrādāts attiecīgs projekts. Vienmēr jāņem vērā, ka pēc jaunu ierīču uzstādīšanas gaisa brīvai izplūdei paliek aptuveni 60 procenti no ventilācijas atveres apjoma. 40 procenti iet zudumā, tos aizņem pats ventilators un tā spārni. Tātad ierīce, ja tā nedarbojas, gaisa pieplūdi dzīvoklī samazina par 40 procentiem.

## Uzticieties mērinstrumentiem

– **Kā pārlicināties, vai ventilācija mājā vispār darbojas? Pēc rīdzinieku teiktā, dažkārt namu pārvalde paziņo, ka ventilācijas šahta ir iztīrīta, bet faktiski meistari mājā nav pat ielūkojušies.**

– Ļaudis runā, ka pārbaudīt iespējams, pieliekot plānu papīra lapiņu ventilācijas kārbas restēm. Ja ventilācija darbojas, papīrs tā pielips restēm, ka nekritis nost. Ja tā nenotiek, tas nozīmē, ka ar ventilāciju ir problēmas, un tas kādreiz var novest pie pelējuma uz sienām un ilgstošām smakām virtuvē.

– **Savukārt citi saka, ka vilkmi var pārbaudīt, tuvinot ventilācijas restēm aizdegto sveci, sērkokčiņu vai cigareti...**

– Arī par tādu paņēmienu ir dzirdēts. Ja liesma stāv nekustīgi vai liecas prom no restēm uz dzīvokļa pusi, ventilācija nedarbojas. Bet

pārbaudīt vilkmi ar uguni nekādā gadījumā nedrīkst, jo bioloģiskie izdalījumi, kas sakrājušies šahtā, var radīt eksploziju. Lūdzu, ar papīru pārbaudiet, bet ar uguni gan ne. Bet vēl prātīgāk ir uzticēties anemometram – īpašam mērinstrumentam speciālista rokās.

## Vajadzīgs skursteņslauķis

– **Kam jāgādā par to, lai ventilācija mājā būtu kārtībā?**

– Tas ir apsaimniekotāja vistiešākais pienākums. Vadoties pēc tā, kāda māja un kādā stāvoklī tā atrodas, obligāti jānodrošina ventilācijas sistēmu regulāras pārbaudes. Bet ventilācijas kanālu apkope ir skursteņslauķu darba lauks. Tie ir sertificēti speciālisti, kas veic periodiskas ventilācijas sistēmu pārbaudes, tīra kanālus, veic tehnisko apkopi un sastāda aktus par kanālu stāvokli.

– **Mūsdienās daudzi šo profesiju uzskata par anahronismu.**

– Cilvēki tā domā, kamēr paši nav saskārušies ar tādām problēmām kā sliktā ventilācija, dūmojošas krāsnis vai kamīni, bojāts apkures katls.

## Kā strādā neatkarīgais eksperts

– **Tātad, ja dzīvoklī iemājojusi nepatīkama smaka, kur vajadzētu vērsties?**

– Vispirms jau jārunā ar apsaimniekotāju. Smaka liecina, ka ventilācija ir

**„Bet pārbaudīt vilkmi ar uguni nekādā gadījumā nedrīkst, jo bioloģiskie izdalījumi, kas sakrājušies šahtā, var radīt eksploziju. Lūdzu, ar papīru pārbaudiet, bet ar uguni gan ne”.**



aizsērējusi un tā jātīra, – saka Georgijs Rogozins. – Ja apsaimniekotājs atsaikās pildīt jūsu lūgumu, tad ar sūdzību jāvērsas pašvaldības Mājokļu un vides departamentā. Par smakojošu kafejnīcu mājas pirmajā stāvā var sūdzēties Pārtikas un veterinārajā dienestā vai Būvvaldē.

– **Ko tad, ja apsekošana neļīdz?**

– Reizēm tādas lietas nonāk pat līdz tiesai. Lielākoties ekspertīzes mēs veicam tieši tādos gadījumos – lai tiesā pierādītu normatīvu pārkāpuma faktu.

– **Ko tad, ja cilvēks vēlas iesniegt prasību nevis pret namu pārvaldi vai būvnieku, bet gan pret konkrētu kaimiņu, kurš viņam „aizgriezis skābekli”?**

– Tā jau būs nevis administratīvā prasība, bet gan civilprasība. Bet es ieteiktu iedzīvotājiem vispirms mēģināt vienoties ar saviem pāri darītājiem. Tiesa pieņems lēmumu konkrētā jautājumā un var, piemēram, piespriest cietušajam noteiktu kompensāciju par radītajiem materiālajiem zaudējumiem. Bet vai tā tiks izvērtēts aizsprostojumu no šahtas, tas vēl ir jautājums! **K**

## AKCIJU SABIEDRĪBA RĪGAS SILTUMS

AS „RĪGAS SILTUMS” informē, ka otrdien, **28. jūnijā** tiks veikta hidrauliskā pārbaude SC „Imanta” un SC „Zasulauks” siltumtīklos, tāpēc siltumenerģijas patērētāji Imantas, Zolitūdes, Ilģuciema, Grīvas, Dzirciema, Dzegužkalna, Āgenskalna, Zasulauka masīvos, Šampētera, Kalnciema, Daugavgrīvas, Trijādības ielu, Aleksandra Grīna bulvāra un Raņķa dambja rajonos nesaņems karsto ūdeni.

Lūdzam klientus garantēt drošu siltumapgādes sistēmu atslēgumu no AS „RĪGAS SILTUMS” siltumtīkliem.

Lai siltumtīklos radušos bojājumu gadījumā vidē neizplūstu karsts siltumnesējs, pirms hidrauliskās pārbaudes tas tiek atdzesēts līdz +45 grādiem. Daļai abonentu karstā ūdens temperatūra pazemināsies jau pirmdienas vakarā.

Pārbaudes laikā siltumtīkli ir paaugstinātas bīstamības objekti – siltumnesēja spiediens tajos sasniedz 16 atmosfēras.

Akciju sabiedrība „RĪGAS SILTUMS” lūdz iedzīvotājus nekavējoties ziņot par hidrauliskās pārbaudes laikā novērotajām ūdens noplūdēm pa diennakts bezmaksas Klientu palīdzības dienesta tālruni **80 0000 90**.

**AS „RĪGAS SILTUMS” atvainojas par sagādātajām neērtībām!**

Informācija internetā – [www.rs.lv](http://www.rs.lv)

## AKCIJU SABIEDRĪBA RĪGAS SILTUMS

AS „RĪGAS SILTUMS” informē – otrdien, **5. jūlijā** tiks veikta Daugavas labā krasta siltumtīklu hidrauliskā pārbaude, tāpēc siltumenerģijas lietotāji Vecrīgā, Rīgas centrā, Ķengaragā, Dārzciemā, Dreiliņos, Pļavniekos, Purvciemā, Mežciemā, Teikā, Juglā, Čiekurkalnā, Sarkandaugavā un Mežaparkā nesaņems karsto ūdeni.

Lūdzam klientus garantēt drošu siltumapgādes sistēmu atslēgumu no AS „RĪGAS SILTUMS” siltumtīkliem.

Lai siltumtīklos radušos bojājumu gadījumā vidē neizplūstu karsts siltumnesējs, pirms hidrauliskās pārbaudes tas tiek atdzesēts līdz +45 grādiem. Daļai abonentu karstā ūdens temperatūra pazemināsies jau pirmdienas vakarā.

Pārbaudes laikā siltumtīkli ir paaugstinātas bīstamības objekti – siltumnesēja spiediens tajos sasniedz 16 atmosfēras.

Akciju sabiedrība „RĪGAS SILTUMS” lūdz iedzīvotājus nekavējoties ziņot par hidrauliskās pārbaudes laikā novērotajām ūdens noplūdēm siltumtīklos pa diennakts bezmaksas Klientu palīdzības dienesta tālruni **80 0000 90**.

**AS „RĪGAS SILTUMS” atvainojas par sagādātajām neērtībām!**

Informācija internetā – [www.rs.lv](http://www.rs.lv)



# AIZSARGĀTĀJI SŪTA PATĒRĒTĀJUS UZ TIESU

## AR KĀDĀM SŪDZĪBĀM IEDZĪVOTĀJI VĒRŠAS PTAC UN KAS NO TĀ IZNĀK?

Ilona MILLERE

Jūnijā Latvijas Namu pārvaldnieku ģilde rīkoja kārtējo tikšanos ar ekspertiem. Viesos bija uzaicināti Patērētāju tiesību aizsardzības centra (PTAC) speciālisti. Tika gaidīta plaša diskusija, jo šā gada pirmajos piecos mēnešos PTAC saņēmis vairāk nekā 60 sūdzību par namu pārvaldēm. Iedzīvotāji rakstīja, gāja un lūdza palīdzību, saistot ar centru savas pēdējās cerības.

Diemžēl izrādās, ka PTAC reti spēj sniegt dzīvokļu īpašniekiem konkrētu palīdzību. Parasti klientus konsultē, izskaidrojot viņiem likumus, un iesaka vērsties ar sūdzību tiesā. PTAC nepalīdz arī pārvaldniekiem, kuri centrā vēršas iedzīvotāju vārdā. Pagaidām tur nav tikuši skaidrībā, kā strādāt ar tik neparastiem sūdzētājiem.

### Sūdzas par līgumiem un sankcijām

Tikšanās (starp citu, jubilejas – Pārvaldnieku ģildei jūnijā apritēja gads) sākās klusi un mierīgi. PTAC Patērētāju tiesību uzraudzības departamenta vadītāja leva Baltiņa-Brūklīte un Patērētāju konsultāciju un sūdzību departamenta juriskonsulte Edīte Drozda pavēstīja, ka iedzīvotāji aizvien biežāk sūdzas par namu pārvaldītājiem un apsaimniekotājiem.

– Pagājušajā gadā mēs no privātpersonām saņēmām 70 iesniegumu, bet šā gada piecos mēnešos – jau vairāk nekā 60, – pastāstīja E. Drozda.

Dzīvokļu īpašnieku un īrnieku stāstīto PTAC speciālistiem var iedalīt vairākās grupās. Pirmkārt, iedzīvotāji bieži pauž neapmierinātību ar namu pārvaldes uzspiestajiem netaisnīgajiem līgumiem. Otrkārt, viņi PTAC apstrīd pārvaldnieka uzliktās soda sankcijas.

– Cilvēkiem bieži vien liekas, ka namu pārvaldes aprēķinātie naudas sodi par aizkavētiem komunālajiem maksājumiem ir nesamērīgi lieli, – sacīja Edīte Drozda. – Parakstot apsaimniekošanas līgumu, cilvēkiem likās, ka 0,5% no parāda summas dienā tāds nieks viena ir, bet faktiski no šā pusprocenta dažos mēnešos var salasīties vairāki simti latu.

### Kas palīdzēs aizvainotajiem?

Ko var darīt cilvēks, kurš jūtas aizskarts par lielu kavējuma naudu? Viņam ir tiesības vērsties tiesā ar prasību samazināt soda procentus. Diemžēl tas neko lielu nelīdzēs – ja namu pārvalde pierādīs, ka kavējuma nauda ir samērojama ar zaudējumiem, ko uzņēmumam nodarījis parādnieks, tiesa lems

par labu pārvaldniekam, skaidro PTAC speciālistes.

– Tā kā iedzīvotājiem ir ļoti grūti vienoties par soda sankciju samazināšanu, mēs atkal un atkal aicinām cilvēkus uzmanīgi izlasīt namu pārvaldes piedāvāto līgumu un jau laikus apsvērt iespējamās sekas, – komentē E. Drozda.

Savukārt namu pārvaldēm PTAC speciālistes iesaka kavējuma naudu noteikt 0,1–0,2% apmērā no aizkavētā maksājuma dienā un ne vairāk, jo kavējuma nauda nedrīkst kļūt pārvaldniekam par papildu ienākuma avotu.

### Klusuma sezona

– Daudzām iedzīvotāju sūdzībām par apsaimniekotāju ir sezonāls raksturs, – saka PTAC Patērētāju tiesību uzraudzības departamenta vadītāja leva Baltiņa-Brūklīte. – Piemēram, ziemā cilvēki apstrīd maksu par siltumenerģiju, vasarā sūdzas par pārmērīgi lielu ūdens „korekciju”, lūdz izskaidrot atsevišķas komunālo rēķinu pozīcijas.

Bet viena veida sūdzības PTAC eksperti vienlīdz bieži saņem gan ziemā, gan vasarā. Iedzīvotāji ziņo, ka namu pārvaldes nereaģē uz viņu vēstulēm, neatbild uz iesniegumiem, ignorē mutiskus paziņojumus. „Vai tiešām pārvaldniekam mēs esam tukša vieta?” brīnās dzīvokļu īpašnieki.

Kā speciāli mūsu lasītāju zināšanai precizēja leva Baltiņa-Brūklīte, diemžēl Latvijā nav tāda likuma, kas uzliktu pārvaldniekam pienākumu atbildēt uz iedzīvotāju vēstulēm. Tas ir liels trūkums normatīvajā bāzē, kas ļauj neizdarīgiem namu pārvaldniekiem augstprātīgi izturēties pret klientiem.

– Pašvaldībām piederošajām namu pārvaldēm ir pienākums mēneša laikā pēc jebkura rakstiska iesnieguma reģistrēšanas sniegt uz to atbildi, – skaidro Baltiņa-Brūklīte, – taču šis noteikums neattiecas uz privātajiem un komerciālajiem uzņēmumiem, individuālajiem pārvaldniekiem. Savs regulējums ir arī kooperatīvajām sabiedrībām un dzīvokļu īpašnieku biedrībām.

## PATĒRĒTĀJU TIESĪBU AIZSARDZĪBAS CENTRS:

Rīga, K. Valdemāra iela 157, LV-1013,

E-pasts: [ptac@ptac.gov.lv](mailto:ptac@ptac.gov.lv);

Konsultāciju tālrunis (starppilsētu tarifs)

**65452554** (no pirmdienas līdz ceturtdienai – no 8.15 līdz 17.00; piektdienās no 8.15 līdz 15.45).

*Patērētāju pieņemšanas laiks (213. kab.):*

- pirmdienās 13.00–16.30
- otrdienās 13.00–16.30
- trešdienās 9.00–12.30
- ceturtdienās 13.00–16.30
- piektdienās 9.00–12.30

*Iesniegumu pieņemšana (317. kab.):*

- no pirmdienas līdz ceturtdienai – no plkst. 8.15 līdz 17.00,
- piektdienās – no plkst. 8.15 līdz 15.45.



Ar vārdu sakot, sarakste ar namu pārvaldi dažkārt var būt vienpusēja tikai tāpēc, ka likums nenosaka citu kārtību. Bet PTAC iesaka dzīvokļu īpašniekiem visai saprātīgu paņēmieni, kā piespiest apsaimniekotāju operatīvi atbildēt uz iedzīvotāju pieprasījumiem.

– Mēs iesakām ierakstīt attiecīgu punktu mājas apsaimniekošanas līgumā, tas ir, ierakstīt tajā, ka pārvaldnieka pienākums ir sniegt iedzīvotājiem atbildi mēneša vai pat divu nedēļu laikā, – saka leva Baltiņa-Brūklīte. – Tad attiecībā uz namu pārvaldi šim punktam būs likuma spēks.

Vispār PTAC enerģiski mudina māju pārvaldniekus un apsaimniekotājus uzlabot komunikāciju ar iedzīvotājiem, jo puse visu nelaimju, sūdzību un pārratumu rodas tikai tāpēc, ka dzīvokļu īpašniekiem trūkst informācijas par savas mājas apsaimniekošanu.

### Bet kas aizstāvēs pārvaldnieka tiesības?

Pārvaldnieki uzmanīgi uz klausīja Patērētāju tiesību aizsardzības centra pārstāvju stāstījumu par iedzīvotāju tiesībām, bet tikšanās otrajā daļā runa jau bija par pašu pārvaldnieku tiesībām, jo viņi, godīgi cenždamies aizstāvēt savu klientu intereses, tāpat var iekalties nepatikšanās.

– Mēs, pārvaldnieki, savu klientu interesēs parasti cenšamies noslēgt iespējami izdevīgus līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem, – stāstīja tikšanās dalībnieki, – bet tie, būdami monopolisti, reti uz klausā mūsu prasības. Viņi liek mums parakstīt nesaprātīgus līgumus, draudot pretējā gadījumā mājai nekavējoties atslēgt siltumu, gaisu vai ūdeni.

Tikšanās dalībnieki Patērētāju tiesību aizsardzības centra pārstāvēm uzdeva jautājumu: vai pārvaldnieki kā iedzīvotāju interešu likumīgi pārstāvētāji var tādos gadījumos vērsties PTAC pēc palīdzības, uz ko saņēma striktu atbildi: „Nē, PTAC pieņem sūdzības tikai no privātpersonām!” Taču pārvaldniekiem izdevās pierādīt, ka konfliktsituācijās viņi prasa centra palīdzību nevis savā, bet gan desmitu un simtu klientu vārdā, tāpēc formāli nav nekādu šķēršļu tam, lai PTAC iejauktos strīdā starp namu pārvaldi un komunālo pakalpojumu sniedzēju, kurš uzstiepj mājai savus nosacījumus. Centra ekspertes uz klausīja pārvaldnieku teikto un apsolīja turpmāk tamlīdzīgas sūdzības neignorēt.

Taču pašā tikšanās nobeigumā atklājās, ka Patērētāju tiesību aizsardzības centrs nespēj iedzīvotājiem un pārvaldniekiem sniegt ātru un efektīvu palīdzību. Retos gadījumos tas var izdot administratīvus aktus, kas patērētāju tiesību pārkāpējam obligāti jāpilda, taču lielākoties PTAC sniedz cietušajiem īsu konsultāciju un iesaka pāri darītājus sūdzēt tiesā. Kādā kategorijā iekļūtu jūsu lieta, to nesūdzoties neuzzināsi... **K**



# TIESĪBAS UN TAISNĪBA

Mīļie draugi! Mēs saņemam no jums daudz sūdzību un jautājumu. Diemžēl avīzei nereti trūkst pilnvaru, lai palīdzētu jums nokārtot attiecības ar pārvaldnieku vai kaimiņiem, bet mēs cenšamies palīdzēt ar galveno – ar informāciju par jūsu tiesībām. Arī šoreiz publicējam atbildes uz jūsu jautājumiem, kā arī aicinām jūs sūtīt savus jautājumus uz mūsu redakcijas e-pasta adresi [info@kopaa.lv](mailto:info@kopaa.lv).

## DOKUMENTUS NODOD AR PARAKSTU

„Kurš likums nosaka, kā jaunajam pārvaldniekam jāpārņem saistības un lietas no sava priekšgājēja?”

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. pants nosaka, ka iepriekšējam pārvaldniekam visas formalitātes jānokārto mēneša laikā pēc pārvaldīšanas tiesisko attiecību izbeigšanās. Viņa pienākums ir mājas īpašniekam vai tā pilnvarotai personai nodot visas saistības, dokumentus un lietas, parakstot nodošanas – pieņemšanas aktu. **K**

## KAM PIENĀKAS PIESPIEDU PĀRVALDNIĒKS?

„Labdien! Mūsu privatizētajā daudzdzīvokļu mājā izveidota dzīvokļu īpašnieku biedrība, diemžēl tās valde pametusi novārtā savus pienākumus, bet neviens no aktīvajiem dzīvokļu īpašniekiem jaunā valdē iekļauties nevēlas.

Mūsu māju apsaimnieko privāta namu pārvalde (SIA). Sabiedrības valdes priekšsēdētājs uz dzīvokļu īpašnieku rakstiskajiem pieprasījumiem neatbild, uz telefona zvaniem arī. Mājā izveidojusies avārijas situācija – var iebrukt jumts, bet naudas remontam nav.

Vai mēs ar dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumu varam likvidēt biedrību un lūgt pašvaldību norīkot mums piespiedu pārvaldnieku?

Kā to varētu izdarīt un kur mums vērsties?”

Mēģināsim noskaidrot, kādas minētajā situācijā ir dzīvokļu īpašnieku tiesības. Gandrīz uz visiem jautājumiem atbildes ir atrodamas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, Dzīvokļa īpašuma likumā un Civillikumā, kuri nosaka no atsevišķiem dzīvokļu īpašumiem sastāvošas mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību.

Vēstules rakstītāju galvenā problēma ir neapmierinātība ar pašreizējo pārvaldnieku. Dzīvokļu īpašnieki vēlētos pārvaldnieku nomainīt. Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta pirmajā daļā teikts, ka dzīvokļu īpašnieku kopība (visi attie-

cīgās mājas dzīvokļu īpašnieki) ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu, kā arī, noslēdzot attiecīgu līgumu, var pilnvarot citu personu izlemt kopības kompetencē esošus jautājumus. Lēmumu pieņemšanas kārtība aprakstīta minētā likuma 18.–21. pantā. Vienkāršāk runājot, iedzīvotājiem minētajā situācijā jāsasauca dzīvokļu īpašnieku kopsapulci un jābalso par pārvaldnieka maiņu. Lēmums, ko atbalstīs vairākums dzīvokļu īpašnieku, būs obligāts visiem mājas iedzīvotājiem. Lēmums ir jāieprotolē un jāiesniedz pašreizējam pārvaldniekam.

Cita lieta, ka pirms lēmuma pieņemšanas par pārvaldnieka atļaišanu dzīvokļu īpašniekiem uzmanīgi jāizstudē ar viņu noslēgtais līgums, lai zinātu, ar kādiem nosacījumiem māja var atteikties no šā speciālista.

Kas tieši jā dara pārvaldniekam, kā jāapsaimnieko māja, lai visi būtu apmierināti? Visi pārvaldnieka pienākumi jāapraksta pārvaldīšanas uzdevumā, ko nodod pārvaldniekam, slēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu. Ja pārvaldnieks nepilda līguma nosacījumus vai pārvaldīšanas uzdevumus, labākais un efektīvākais veids, kā atrisināt pārvaldnieka un dzīvokļu īpašnieku civilstrīdu, būs vērsšanās tiesā.

Mājas iemītnieki jautā, vai pašvaldība nevar viņiem norīkot piespiedu pārvaldnieku. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums patiešām tādu iespēju paredz, taču praksē piespiedu pārvaldnieki tiek iecelti reti. Pašvaldība var tādu norīkot, ja esošais pārvaldnieks neveic obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, kā rezultātā var tikt radīts apdraudējums cilvēku dzīvībai, veselībai, īpašumam vai videi.

Konsultācijas un palīdzību šajā jautājumā rīdīniet vai saņemt Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes Apsaimniekošanas uzraudzības nodaļā **Brīvības ielā 49/53, 512., 513. kab. K**

## KĀDA IR SĒTNIEKA SLODZE?

„Sakiet, lūdzu, vai ir kādi normatīvie akti, kas nosaka optimālo sētniekam vai apkopējai kopjamo platību?” Ance

Viens no normatīvajiem aktiem, kas regulē sētnieka darbu, ir profesiju klasifikators, bet arī tajā tikai norādīts, ka sētnieks ir darbinieks, kas uzkopj ielas, parkus, lidostas, stadionus un citas sabiedriskas vietas. Normatīvu, kas regulētu sētnieka darba apjomu un samaksu, Latvijā nav.

Toties Dzīvojamo namu pārvaldīšanas likuma 6. pantā norādīts, ka viena no obligātajām mājas pārvaldīšanas darbībām ir tās sanitārā apkope. Savukārt Ministru kabineta noteikumi Nr. 906 „Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi” nosaka sanitārās apkopes prasības daudzdzīvokļu mājā. **K**

## SAIMNIEKS VĒLAS DUBULTU NODOKLI!

„Avīzes iepriekšējā numurā jūs skaidrojāt, kā pēc daži daudzdzīvokļu mājām piesaistīto zemesgabalu īpašnieki no iedzīvotājiem iekasē zemes nomas maksu kopā ar pievienotās vērtības nodokli (PVN). Te viss būtu skaidrs: saskaņā ar likumu iedzīvotāji maksā zemes īpašniekam nomas maksu – 6% no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā. Ja zemes īpašnieks ir oficiāli reģistrēts PVN maksātājs, nomas maksa tiek aplikta ar nodokli.

Bet tālāk sākas īsti brīnumi! Tai pašā likumā teikts, ka iedzīvotājiem katru gadu jākompensē zemes īpašniekam arī nekustamā īpašuma nodoklis 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības. Mēs dzīvojam Pļavniekos. Zemes īpašnieks vēlas, lai mēs PVN maksātu ne tikai par zemes nomu, bet arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju. Iznāk, ka viņš aprēķina nodokli par nodokli! Vai tas ir taisnīgi? Mums ir aizdomas, ka šo naudu zemes īpašnieks vai namu pārvalde pieprasa nelikumīgi”.

Diemžēl daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji tiešām ir kļuvuši par mājām piesaistītās zemes īpašnieku ķilniekiem. Maksimālā nomas maksa ir liela – 6% no zemes kadastrālās vērtības plus 1,5% nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijai. Bet likums „Par pievienotās vērtības nodokli” apstiprina, ka zemes īpašnieki, aprēķinot PVN par visām nomas maksas sastāvdaļām

(tai skaitā nodokļa kompensāciju) rikojas likumīgi.

PVN likums 2. panta otrās daļas 7. punktā teikts: „Pakalpojuma vērtībā iekļaujamas visas izmaksas, kā arī visi nodokļi un citi obligātie maksājumi, kas saistīti ar šā pakalpojuma sniegšanu, izņemot pievienotās vērtības nodokli.” Tātad, lai cik dīvaini tas liktos, ar pievie-

notās vērtības nodokli Latvijā aizliegts aplikt... tikai pašu pievienotās vērtības nodokli.

Vēlreiz atkārtosim: ja zem jūsu mājas esošā zemesgabala īpašnieks ir reģistrējies kā PVN maksātājs, viņam ir tiesības ar nodokli aplikt gan zemes nomas maksu, gan nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju. **K**







Piedāvājam:

- KERAMZĪTBETONA BLOKI
- BI-ARMATŪRA
- BRUĢAKMENS
- CEĻU UN IETVJU APMALES
- FAŠĒTS KERAMZĪTS, 50 I MAISOS



Adrese:

„Bebru pļavas”, Dzimtmīsa, Iecavas novads, LV-3913  
 Tālrunis: +371 67165840  
 Fakss: +371 67167140  
 E-pasts: [info@buvema.lv](mailto:info@buvema.lv)  
[www.buvema.lv](http://www.buvema.lv)



# BUVEMA

## BETONA IZSTRĀDĀJUMU RAŽOŠANA





Turpinājums no 2. lpp.

# ĀRĀ NO PILSĒTAS, GRAFITI!



## Kīmija visu notīris!

Skaidrs, ka abi gadījumi būtu policijas ievēribas vērti. Bet tie ir interesanti arī no komunālās saimniecības viedokļa. Ko darīt ar sabojātu fasādi? Atkal tērēt simtiem latu, lai to nokrāsotu? Devāties pēc informācijas uz kompāniju *Graffiti plus*, kura, kā stāsta, nodarbojoties ar to, ka tīrot grafiti smērējumus no māju sienām, durvīm un pat logiem.

Jebkuru zīmējumu, vai tas būtu veidots ar krāsu, aerosolu vai marķieri, ir iespējams notīrīt! – paziņoja pretvandalisma projekta vadītājs **Sergejs Saļņikovs**. – Mēs iepirkam speciālus ķīmiskos sastāvus dažāda veida virsmām. Esam eksperimentējuši gan ar robustu betonu, gan maigu organisko stiklu. Ticiet man, visos gadījumos no grafiti nepalika ne pēdas!

Mājas fasādes notīrīšanas izmaksas ir atkarīgas no „apgleznotās” platības. Parasti meistari prasa no 15 līdz 25 latiem par kvadrātmetru. Diezgan saudzējoša cena, kas nav pat salīdzināma ar maksu par visas virsmas nokrāsošanu.

Cita lieta, ka reizēm grafiti ir tik milzīgi, ka tos tiešām lētāk ir aizkrāsot, – saka Sergejs. – Mēs sniedzam arī šādu pakalpojumu. Parasti palīdzam iztikt bez fasādes pilnīgas atjaunošanas, problēmu risinām punktveidā.

## Tīrs ir tur, kur kopj

Sergejs Saļņikovs stāsta, ka pagaidām redzējis maz labu grafiti, kurus iznīcināt neceltos roka. Tādi parasti top atļautās vietās, mākslinieki tos saskaņo ar Rīgas domi.

– Veiksmīgs piemērs – pazemes pāreja Ķīpsalā pie Preses nama. Jaunieši to tā izgleznojuši, ka patīkami ieiet, – saka Sergejs. – Diemžēl dzīvojamajos rajonos ir cita situācija, tur darbojas vispārastākie huligāni. Mani tikai pārsteidz viņu izveicība: ķēpājumi ir gandrīz uz katras mājas, bet vai kāds redzējis, kā tie tapuši?

Sienu smērētājiem jāpiesargās gan no policijas, gan māju iemītniekiem, kuri krīzes laikā iemācījušies skaitīt mājas kopējo naudu un zina fasādes krāsošanas cenu. Taču piesardzība ne-traucē huligāniem piegānīt mūsu dzīves vidi. Ļaunākais ir tas, ka rīdzinieki pierod dzīvot starp idiotiskām bildēm un piedauzīgiem uzrakstiem, uzskata Sergejs.

Mūsu kompānija ir piedāvājusi savus pakalpojumus centra māju īpašniekiem, veikalu saimniekiem. Daudzi no viņiem uzskata: kāda jēga tīrīt fasādi, ja kuru katru dienu uz tās var parādīties jauni grafiti?

Pēc kompānijas *Graffiti plus* speciālistu domām pašvaldībai vajadzētu prasīt, lai māju īpašnieki un apsaimniekotāji uztur fasādes kārtībā. Ne jau velti mēdz sacīt, ka tīrs ir nevis tur, kur nemēslo, bet gan tur, kur kopj. Pašvaldībai vajadzētu palīdzēt iedzīvotājiem cīnīties pret sienu apgleznotājiem, jo bez pašvaldības policijas iekaušanās ar šo līgu nebūs iespējams tikt galā.

**Māju fasāžu, metāla durvju un žalūziju tīrīšanas jautājumos varat zvanīt Sergejam Saļņikovam pa tālruni 26495963 un 27049620. K**



# PERSONISKĀ APSAKDZE MĀJAI

## FRONTIER CLUB DALĪBNIEKI OPERATĪVI SAŅEM PALĪDZĪBU, TIKLĪDZ RODAS KĀDAS DROŠĪBAS PROBLĒMAS MĀJAS TERITORIJĀ

O. BLUĶIS

**Mēs vēlamies, lai māja būtu droša kā cietoksnis, bet panākt tādu drošību daudzdzīvokļu namā ir visai sarežģīti. No agra rīta līdz vēlam vakaram tur grozās ļaudis, un ej nu saproti, kurš tavs kaimiņš, kurš zaglis. Pārvest tādu māju par cietoksni iespējams tikai kopīgiem spēkiem, vienojoties ar pārējiem iemītniekiem uzraudzīt kopīpašumu.**



### Programma aktivajiem

Kolektīvās drošības ideja nav jauna. Iepriekš Rīgā to centās iedzīvotāji sabiedriskā organizācija „Kaimiņu patrulā”, bet tālāk par vārdiem tā netika, jo trūka pašvaldības un policijas atbalsta. Tagad līdzīgu projektu realizē organizācija *Frontier Club*, kurai palīdz apsardzes firma *Gens*.

Projekta būtība ir tāda, ka jebkuru māju, pat vislielāko, iespējams padarīt patiesi drošu. Tam vajag tikai tādu mazumiņu kā visu iedzīvotāju modrība, uzmanīga attieksme pret savu mājokli.

– Aktīviem cilvēkiem mēs piedāvājam īpašu programmu, – stāsta *Frontier Club* vadītājs **Jurijs Keišs**. – Ja mājā ir vismaz seši dzīvokļu saimnieki, kas vēlas savu īpašumu pieslēgt firmas *Gens* pultij, aktivisti tiek piešķirta īpaša „trauksmes poga”. Tā var glabāties pie cilvēka, kurš lielāko daļu laika pavada mājās. Pamanot kāpņu telpā vai pagalmā kādas nekārtības, dzirdot lielu troksni un redzot svešus ļaudis, tāds cilvēks var izsaukt mobilo apsardzes apkalpi.

### Palīdzība plus izglītošana

Apsargi uz vietas novērtēs situāciju un izlems, vai var tikt galā pašu spēkiem (piemēram, palūdzot aizvākties jautru kompāniju, kas trokšņo pie mājas logiem), vai arī nepieciešams izsaukt policiju. Jebkurā gadījumā problēma tiks atrisināta.

Ideālā variantā „trauksmes poga” vajadzētu būt katrā mājas sekcijā, bet iesākumā pietiktu arī ar vienu izsaukuma pogu visai daudzstāvu mājai. Piedāvām to cilvēku dzīvokļi, kuri piedalās programmā, tiks aprīkoti ar signalizāciju un pultij tiks pieslēgtas arī koplietošanas telpas.

– Mūsu *Frontier Club* pamazām attīstās, kustībai pievienojas aizvien jaunas mājas, – stāsta **Jurijs Keišs**. – Mēs ne tikai sadarbojamies ar konkrētu apsardzes firmu, bet vēlamies arī iedzīvotājiem piedāvāt „Kaimiņu patrulā” radītās apmācības programmas. Tāpat arī plānojam ar laiku projekta attīstībai piesaistīt ES fondu līdzekļus.

### Viss sākas ar aktivistiem

Tādējādi *Frontier Club* iegūs gan finansējumu, gan zināšanas, un zagli

sapratīs, ka ar kluba logotipu apzīmētajām mājām labāk mest likumu.

– Mēs saņemam daudz zvanu no cilvēkiem, kuri vēlas iesaistīties mūsu kustībā, – saka projekta vadītājs.

#### – Ko iedzīvotāji jautā?

– Viņi dalās ar mums savās šaubās, jo kolektīvā drošība tomēr ir jauna un daudziem nesaprotama lieta. Pirmais jautājums, ko lielākoties uzdod: vai pašiem iedzīvotājiem būs jāiesaistās cīņā ar nekārtībām mājā un tās apkārtnē? Piemēram, ja kāpņu telpā kāds trokšņo, ja tur tiek lietots alkohols un narkotikas, vai iztraucētajiem mājas iemītniekiem vispirms pašiem būs jāiet un jāaizrāda nekārtību cēlējiem?

#### – Un kāda ir *Frontier Club* atbilde?

– Nē, iedzīvotājiem nav jāiesaistās konfliktā ar miera traucētājiem. Viņiem ir tiesības uzreiz izsaukt apsardzes ekipāžu. Tādējādi iedzīvotāji ir maksimāli pasargāti no bīstamiem kontaktiem. Piedevām vēl ziņotāji paliek anonīmi.

#### – Vai iedzīvotājiem ir vēl kādas šaubas?

– Daudzi konsultācijās pauž bažas, ka diez vai izdosies projektā iesaistīt visu māju. Atbilde ir ļoti vienkārša: katrā mājā noteikti atradīsies savi aktivisti. Iesākumā būs vajadzīgi tikai seši cilvēki, no kuriem viens būs ar mieru kļūt par „trauksmes pogas” turētāju.

#### – Bet katram tādām aktivistam vajadzēs maksāt par dzīvokļa pieslēgšanu pultij, savukārt labumu no tā gūs visa māja! Vai tas ir taisnīgi?

– Pirmkārt, cilvēki par savu naudu saņems savu dzīvokļu kvalitatīvu apsardzi. Otrkārt, nav pamata gaidīt, ka daļa *Frontier Club* uzreiz liksies izdevīga visiem iedzīvotājiem. Apzinīgu cilvēku nav nemaz tik daudz, bet viņi vienmēr iet pa priekšu pārējiem. Galvenais ir sākt...

**Jums radušies jautājumi? Vēlaties jau šodien pievienoties kolektīvās drošības kustībai? Apmeklējiet *Frontier club* mājas lapu [www.frontierclub.lv](http://www.frontierclub.lv), rakstiet kluba administrācijai uz e-pastu [jurijsdrosi@inbox.lv](mailto:jurijsdrosi@inbox.lv) vai zvaniet pa tālruni 29108666. K**



**GRAFITI  
NONEMŠANA  
AIZSARDZĪBA  
NO GRAFITI  
KRĀSOŠANA**

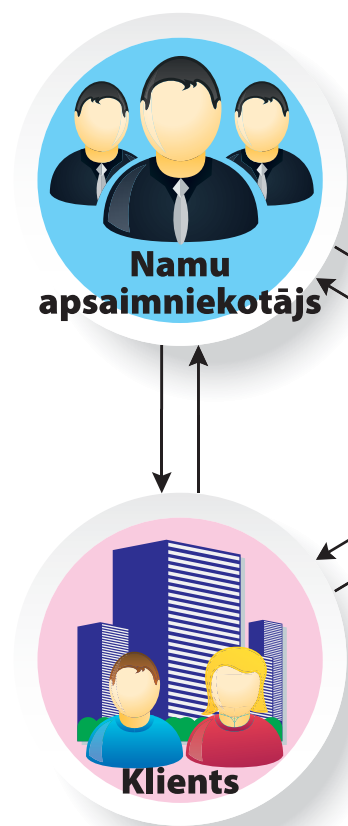
**SIA «GRAFITI PLUS»**

Mob. tālr. 27049620 [grafitiplus@rigaa.lv](mailto:grafitiplus@rigaa.lv)

Lāčplēša iela 24, Rīga [www.grafitiplus.lv](http://www.grafitiplus.lv)



# VAI MĀJAI IR VAJADZĪGS „SAIMNIEKS”?



Šis raksts sagatavots, pamatojoties uz autora zinātnisko darbu, kas tapis mācību laikā Rīgas Tehniskās universitātes Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadīšanas katedrā. RTU ir vienīgā mācību iestāde Latvijā, kur iespējams iegūt jebkurai pārvaldniekam nepieciešamo augstāko akadēmisko izglītību mājokļu pārvaldīšanas jomā!

tiek saskaņoti mājās veicamie darbi un iespējamais apsaimniekošanas maksas palielinājums konkrētu darbu veikšanai.

## Kā pārvēlēt?

Ja dzīvokļu īpašniekus neapmierina mājas vecākā darbs, iedzīvotāju iniciatīvas grupa var vienoties par pārvēlēšanas sapulces sasaukšanas laiku un izlikt pie mājas attiecīgu paziņojumu. Mājas vecāko var pārvēlēt katru gadu. Sapulcē mājas vecākais sniedz pārskatu par savu veikumu un iesaka jaunus mājas vecākā kandidātus, par kuriem sapulces dalībnieki balso. Protokolā ir jāparakstās vairāk nekā pusei dzīvokļu īpašnieku.

ma par komunālo pakalpojumu piegādi paraugiem. Mājas vecākajam jāzina, kur dzīvojamā mājā vai ar to funkcionāli saistītajās ēkās un būvēs atrodas elektrības sadales skapis, gāzes ievadi, ūdensvada aizbīdņi un ventiļi, uzskaites mērāparāti, pirmā kanalizācijas aka un citas inženierkomunikācijas un to noslēgierices.

Viena no īpašībām, kas nepieciešama mājas vecākajam, ir komunikabilitāte, jo viens no viņa galvenajiem uzdevumiem ir gan iedzīvotāju, gan dzīvojamās mājas pārvaldītāja informēšana. Māju vecākajiem nepieciešama arī racionāla pārliecināšanas spēja, jo, izmantojot loģiskus argumentus un faktus, viņiem jāpierāda dažādu priekšlikumu atbilstība vajadzīgā mērķa sasniegšanai.

## „Neest” citam citu

Uzskatu, ka mājas vecākajam ir jāstājas Valsts ieņēmumu dienesta nodokļu maksātāju uzskaitē, jo faktiski viņš piedalās uzņēmējdarbībā – dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas procesā.

Viena no svarīgākajām metodēm, kas veicina darba labāku izpildi, ir atgriezeniskā saite. Komunikācijas procesā pusēm jābūt godīgām, objektīvām un jābalstās tikai uz faktiem, nevis vienai otra jānosoda un jāapvaino. Pretējā gadījumā pusēm rodas instinktīva paš aizsardzības reakcija, kas kavē rast kopēju valodu.

Mūsdienās aizvien mazāk uzmanības tiek veltīts pagātnes faktu kontrolei, uzmanība tiek koncentrēta uz nākotnes analīzi, jo tikai pareizi un skaidri mērķi, laikus paredzēti alternatīvie ceļi to sasniegšanai, kā arī efektīva lēmumu pieņemšanas sistēma var nodrošināt uzņēmuma veiksmīgu attīstību.

Ar māju vecākajiem, kuri pārstāv iedzīvotāju intereses, Ogrē ik gadu

Gadījumos, kad ir skaidri zināms, kurš būs jaunais „mājas saimnieks”, sapulci var nerīkot, pietiek ar to, ka iedzīvotāju iniciatīvas grupa vai bijušais mājas vecākais sagatavo protokolu un lūdz iedzīvotājus ar savu parakstu apliecināt, ka tie piekrit jauna mājas vecākā ievēlēšanai.

Mājas vecākajam ir jāziņo namu pārvaldei par negācijām – nelikumīgām pārbūvēm, dzīvojamu telpu patvaļīgu aizņemšanu. Mājas vecākais var redzamā vietā izlikt informāciju vai personiski paziņot mājas iedzīvotājiem par notikušajām vai gaidāmajām aktivitātēm (remonti, pārbūvi, pārtraukumiem pakalpojumu piegādē).

## Tautas kontrole

Mājas vecākajam ir jāuzrauga dzīvojamās mājas koplietošanas telpu durvju un logu tehniskais stāvoklis, jāprot sadarboties ar sētnieku un jāseko tam, lai piemājas teritorijā valdītu kārtība, lai tur neatrastos klaiņojoši dzīvnieki.

Mājas vecākais var piedalīties mājas apsekošanā, ēkas kopējo skaitītāju rādījumu nolasīšanā, un viņam ir tiesības pārbaudīt veikto remontdarbu kvalitāti.

Diemžēl namu pārvaldes sadarbībā ar māju vecākajiem ir arī problēmas. Piemēram, Ogrē bieži tiek saņemtas sūdzības par to, ka māju vecākie vienpersoniski izlemj ar mājas apsaimniekošanu saistītus jautājumus, nerēķinoties ar iedzīvotāju viedokli un neuzklausot viņu priekšlikumus, un ka viens otrs nekorekti darbojas ar mājas parādnieku sarakstiem. Otrs moments – daļa iedzi-

vojotāju vispār nekomunicē ar kaimiņiem, pat nezina, ka ir tāds mājas vecākais un ka viņiem ir tiesības piedalīties apsaimniekošanas jautājumu apspriešanā. Tas rada dažādus pārpratumus un aizvainojumus.

Apkopojot sacīto, vēl piebilstīšu, ka mājas vecākais ir tāds kā vadītājs, kuram jāprot risināt konfliktsituācijas, jāuzņemas šķēršļtīrīšanas vai starpnieka funkcijas. Mājas pārvaldītājam ir jābūt pārliecinātam, ka mājas vecākais šīs funkcijas pilda objektīvi, neļaujoties emocijām vai subjektīviem aizspriedumiem.

Savukārt mums, apsaimniekotājiem, lai sekmīgi sadarbotos ar klientiem, ir jāzina, ko viņi no mums kā no pakalpojuma sniedzēja gaida. Veiksmīgas sadarbības gaitā tiek noskaidrotas daudzas nianse, kļūst zināms, kas apmierina un kas neapmierina esošos un potenciālos klientus. Veids, kā noskaidrot, kas pašvaldības dzīvojamā māju pārvaldītājam vai apsaimniekotājam ir jāmaina un jāuzlabo, ir samērā vienkāršs – tā ir klientu aptauja, izmantojot speciāli izveidotu anketu.

Šai sakarā mēs katru gadu veicam pētījumu. Tā mērķis ir pavisam vienkāršs – noskaidrot, kas klientiem patīk, kas ne, un ko darīt, lai uzlabotu situāciju. Ir izstrādāti pamata jautājumi, kas paliek nemainīgi gadu no gada, lai būtu iespējams saņemtās atbildes salīdzināt. Šo pieredzi uzskatām par veiksmīgu un esam gatavi tajā dalīties ar citiem namu apsaimniekotājiem, kā arī dzīvokļu īpašnieku biedrībām un kooperatīvajām sabiedrībām. **K**

2000. gada 7. jūlijā Ogres pilsētas dome apstiprināja Nolikumu par dzīvojamu māju vecākajiem, kurā ir konkrēti atrunāti visi mājas vecākā pienākumi un tiesības. Šis nolikums nosaka kārtību, kādā tiek nodrošināta efektīva un ātra informācijas apmaiņa starp Ogres pilsētas dzīvojamo māju dzīvokļu īrniekiem un īpašniekiem un Ogres novada pašvaldības māju apsaimniekotāju.

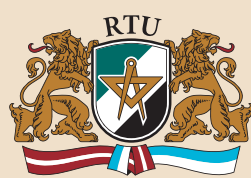
Nolikuma mērķis ir nodrošināt Ogres pilsētas dzīvojamo māju un tām piegulošo teritoriju pārziņāšanu, Latvijas Republikas normatīvo aktu (likumu, noteikumu u.c.) pārkāpumu novēršanu.

## Staigājoša enciklopēdija

Kā praksē tiek īstenoti sakari starp namu pārvaldi un iedzīvotāju ievēlēto mājas vecāko?

Apsaimniekotājs slēdz sadarbības līgumu ar mājas vecāko, kurā nosaka abu pušu pienākumus, tiesības un atbildību.

Savu pienākumu kvalitatīvas izpildes nodrošināšanai mājas vecākajam jāzina pašvaldības izstrādātais nolikums, mājas īpašnieka (valdītāja), komunālo pakalpojumu sniedzēju, tiesību aizsardzības iestāžu, speciālo dienestu telefoni un adreses. Viņam jābūt pieejamiem normatīvajiem aktiem par ugunsdrošību, sanitāro apkopi, dzīvojamo telpu lietošanu, tāpat arī īres līguma, dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līguma un līgu-



**RĪGAS TEHNISKĀ UNIVERSITĀTE**  
**INŽENIEREKONOMIKAS UN VADĪBAS FAKULTĀTE**  
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

## UZŅEM PRETENDENTUS

Valsts budžeta dotācijas finansētajās vietās un studijām par maksu

Vienīgajā maģistra profesionālajā studiju programmā Latvijā

**„BŪVUZŅĒMĒJDARBĪBAS UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VADĪŠANA”**

Bakalaura studiju programmā

**„NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDĪBA”**

Specializācijas virzieni: nekustamā īpašuma apsaimniekošana un pārvaldīšana, nekustamā īpašuma darījumu starpniecības vadīšana, nekustamā īpašuma vērtēšana

un

Pirmā līmeņa profesionālās augstākās izglītības studiju programmā

**„NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDĪBA”**

Namu pārvaldnieka kvalifikācijas iegūšanai

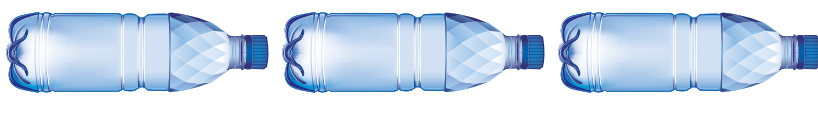
Sīkāka informācija pa tālr.:

+371 67089845, +371 67089360, +371 27896221, +371 29140766.

Fakss: +371 67089034. E-pasts: [buni@rtu.lv](mailto:buni@rtu.lv); [www.buni.rtu.lv](http://www.buni.rtu.lv)



# PARASTAS PUDELES CEĻŠ



## NĀKOTNE PIEDER ŠĶIROŠANAI! KĀ RĪKOTIES, JA VĒLATIES ATKRITUMUS NODOT PĀRSTRĀDEI?

Ilona MILLERE

Katru mēnesi Latvijā vidē nonāk aptuveni 600 tonnu limonādes, alus un minerālūdens pudeļu. Tās visas izgatavotas no pasaulē pašas populārākās plastmasas – polietilēntereftalāta (PET). Mūsu zemē lielākā daļa šo pudeļu vienkārši piesārņo vidi, turpretī daudzās citās valstīs jau sen iemācījušies saudzēt dabu un taisīt biznesu ar šādām pudelēm.

Ko jūs darāt ar PET pudelēm, no kurām esat dzēruši pienu, ūdeni vai kvasu? Nebrīnīšos, ja bez jebkādiem sirdsapziņas pārmetumiem esat tās iemetuši kopējā atkritumu tvertnē. Lai gan daudzviet Rīgā un citās Latvijas pilsētās jau sen uzstādīti īpaši konteineri tieši PET izstrādājumiem, tā rīkojas lielākā daļa iedzīvotāju.

– Diemžēl PET pudeles pastāvīgi nonāk parastajās atkritumu tvertnēs, bet speciāli tām paredzētie konteineri ir pilni ar sadzīves atkritumiem, – situāciju apraksta atkritumu apsaimniekošanas operatoru kompānijas *Veolia vides serviss* pārstāvis Normunds Petrovs.

Nelaime tā, ka mēs nekādi nevaram iemācīties šķirot atkritumus. Pasaulē ar to vai nu ekoloģisku apsvērumu mudināti, vai arī nolūkā ietaupīt naudu nodarbojas simtiem miljonu cilvēku, stāsta Normunds Petrovs.

– Daudzās Rietumvalstīs cilvēki, kas atkritumus nevēlas šķirot, par to izvešanu maksā daudz dārgāk nekā godprātīgie iedzīvotāji, – turpina speciālists. – Latvijā šāda sistēma nedarbojas, te ir cita ekonomiskā situācija.

Tāpat naudas motivācijas šķirošanai mums nav, paliek ekoloģiskā – pārstrādei derīgus atkritumus likt speciālos konteineros mudina rūpes par dabu un nākotni. Šī ideja gūst atsaucību jaunbūvēs un dažādu uzņēmumu slēgtajās teritorijās.

– Tur mēs bieži uzstādām speciālus konteinerus dažādiem atkritumiem, tai skaitā PET pudelēm, – stāsta Petrovs, – un, veicot atsevišķu šķirošanu, redzam, ka cilvēki rūpējas par vidi, katrā konteinerā izmetot atbilstošus atkritumus.

Bet lielākā daļa šķirošanas konteineru atrodas visiem pieejamās vietās,

un par tiem operatoriem prieka maz: tvertnēs parasti nonāk no 40 līdz 80 procentiem neatbilstošu atkritumu. *Veolia vides serviss* cenšas uz atsevišķas šķirošanas līnijas atdalīt papirus, plastmasu un stiklus no kartupeļu mizām un lupatām. Gadās, ka tas vispār nav iespējams, jo sadzīves atkritumu starp „vērtīgajiem” ir pārāk daudz.

– Tāpēc laiku pa laikam speciālo konteineru saturu nākas sūtīt nevis uz pārstrādes rūpnīcām, bet gan uz apglabāšanu, – atzīst operatoru kompānijas pārstāvi. – Tas nevar patikt ne mums, ne cilvēkiem, kuri cenšas atkritumus šķirot.

Taču ir arī pozitīva tendence: mūsu sabiedrība pamazām mācās domāt „zaļi”, par tīru vidi rūpējas aizvien vairāk cilvēki. Tāpēc arī operatori nenolaiž rokas un izliek daudzus Rīgas rajonus un citās Latvijas pilsētās speciālus konteinerus PET pudelēm, stiklam un papīram.

Kādu mēs redzam Latvijas nākotni? Vai mēs neiestrēgsim izlietotu plastmasas pudeļu kalnos? Pēc pētnieku datiem, PET taras daudzums izgāztuvēs ar katru gadu palielinās par 10–15%!

Mūsu nākotni var glābt tikai polietilēntereftalāta pilnvērtīga pārstrāde. Eiropā, Ķīnā, Krievijā šobrīd rodas aizvien jaunas un jaunas rūpnīcas, kurās no PET ražo vērtīgu šķiedru, no kuras savukārt izgatavo paklājus, sintētiskus diegus, apģērbu un ģeotekstilu. No pudelēm taīsa... jaunas pudeles, siltumizolācijas materiālus un pat sorbentu attīrīšanas iekārtām.

Turklāt vēl ražotāji gaužas par izejvielu trūkumu un reta rūpnīca darbojas ar pilnu jaudu. Aculiecinieki stāsta: ja Šanhajas ielās atkritumu urnā iemet tukšu

**VEOLIA**  
VIDES SERVISS

pudeļi, pēc mirkļa tās tur vairs nebūs – to aizņēmis plastmasas savācēji, kas ar pudeļiem sev gluži labi nopelna iztiku.

Ar vārdu sakot, industrijai PET izejviela ir nepieciešama. Sava pārstrādes rūpnīca ir arī Latvijā, starp citu, Baltijas valstīs lielākā. Savulaik bija doma ieviest pie mums pudeļu deponēšanas sistēmu, kas visnotaļ veiksmīgi darbojas Igaunijā. Tur lielveikalu apmeklētāji var speciālos automātos nodot izlietotās plastmasas pudeles, preti saņemot atlaides talonus jaunas piena vai minerālūdens porcijas iegādei. Diemžēl Latvijā šo visiem izdevīgo ideju realizēt nav izdevies.

– Tāpēc mēs attīstām paralēlo šķirošanas sistēmu, izmantojot speciālus konteinerus, – skaidro Normunds Petrovs. – Es personiski par tās efektivitāti pārliecinājos, noliekot pie mājas nelielu atkritumu tvertni, kurā metu tikai PET izstrādājumus. Ticiet man, parasto sadzīves atkritumu apjomu lielajā konteinerā uzreiz samazinājās, tāpēc tie retāk jāizved.

Ne katrs Latvijas iedzīvotājs var atļauties atsevišķu konteineru PET izstrādājumiem, tāpēc speciālisti viņiem iesaka izmantot speciālas atkritumu tvertnes pie daudzstāvu mājām vai *Veolia vides serviss* eko laukumu, kur var nodot ne tikai plastmasas pudeles, bet arī daudzkrāsainus stiklus, kartonu un papīru, vecas riepas un plēves.

– Tagad apzinīgajiem ir izvēles iespēja, – uzskata Normunds Petrovs. – Ja vēlaties būt pārliecināti, ka jūsu sašķirotie atkritumi ir simtprocentīgi piemēroti pārstrādei, bet speciālo konteineru mājas tuvumā nav, labāk reizi nedēļā atgādājat savas pudeles, papirus un citu uz mūsu kompānijas eko laukumu. Mēs esam pārliecinājušies, ka tvertnēs šajā laukumā nonāk 99% pareizi sašķirotu atkritumu. Tas nozīmē, ka mēs esam radījuši cilvēkiem iespēju dot savu ieguldījumu tīras vides saglabāšanā un gudrie rīdnieki šo iespēju pilnā mērā izmanto. **K**

**IZNOMĀ**

Lāčplēša iela 24, k. A

**BIROJA TELPAS  
CENTRĀ**

**IZDEVĪGAS CENAS**

Tālrunis: **29720081**

**PIEJAMAS TELPAS NO 10 LĪDZ 200 KV.M.**



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

Tālrunis: **67612523, 67627695, 26327967**  
Kandavas iela 41a, Rīga



Akciju sabiedrība

**RĪGAS NAMU  
APSAIMNIEKOTĀJS**

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

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

**SIA “Megapols”**

**Ātri un kvalitatīvi iznīcinam:**

**Deratizācija:** peles, žurkas.

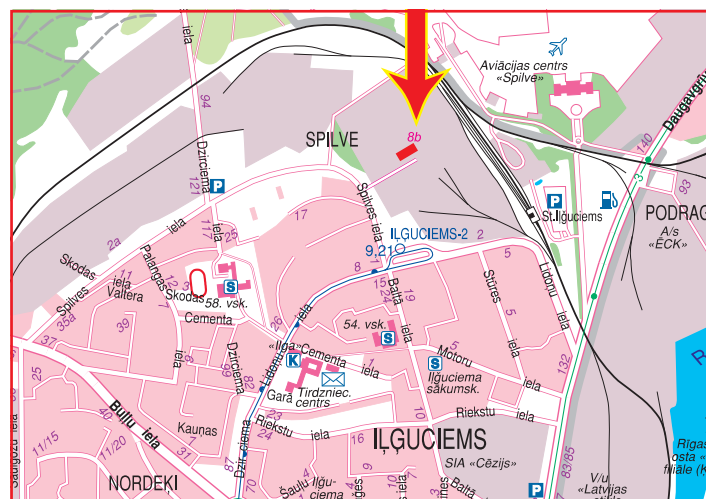
**Dezinsekcija:** lidojoši,  
rāpojoši kukaiņi (mušas,  
blusas, blaktis, prusaki).

Piedāvājam veikt vienreizējas  
apstrādes vai slēgt gada līgumu.

Darbus veic pieredzējuši,  
licenzēti speciālisti  
klientam pieņemamā laikā.

Bezmaksas konsultācijas pa tālruni:

**67326732, 67326733, 28221935**



Atgādinām, ka kompānija *Veolia vides serviss* Rīgā atklāja atkritumu šķirošanas laukumu. Turp var vest vecas riepas, makulatūru, stiklu un plastmasu. Iedzīvotāji atkritumus var sašķirot un nodot pilnīgi par velti! *Veolia vides serviss* laukuma adrese: Rīga, Spilves iela 8b.

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas  
portāls

**www.RigAA.lv**

**Viss par māju apsaimniekošanu!**

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