

**DZĪVOKLIS MANTOJUMĀ:
VISAS NIANSES,
KO DER ZINĀT**

Uz jautājumiem atbild zvērināta notāre!

8. lpp.

**SAEIMA PRET
IEDZĪVOTĀJIEM**

Valstī gudro veidu, kā piespiest iedzīvotājus...
pašiem pārvaldīt mājas

2. lpp.

№7 (83), jūlijs 2015 www.kopaa.lv Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

ZEMES PIEDERĪBAS PROBLĒMU ATRISINĀS?

Kļuvuši zināmi principi,
pēc kādiem iedzīvotāji
izpirks privāto zemi
zem mājām

Piedāvājam likuma projektu!

9.–11. lpp.



APPLUDINĀJĀT KAIMINUS? NEPĀRMAKSĀJĒT!

Apdrošinātāji centās no avārijas
vaininieka izspiest tūkstošiem eiro,
bet cilvēkam izdevās sevi aizstāvēt

6.–7. lpp.



DZĪVOKLIS MANS. KAS RŪPĒSIES PAR VISU MĀJĀ

Latvijā grib piespiest iedzīvotājus pārņemt dzīvojamo māju pārvaldīšanu!
Mēģinām noskaidrot, kam un kāpēc tas vajadzīgs

Likuma «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju» 51.pants nosaka:

- Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai izveidotu dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai noslēgtu savstarpēju līgumu par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, saucama ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā pēc tam, kad pieņemts lēmums par šīs dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu.
- Kopš privatizācijas sākuma pagājis 20 gadu. Rīgā joprojām ir vairāk nekā 4000 dzīvojamo māju, kuru dzīvokļu īpašnieki nav izpildījuši likuma prasības un pārņēmuši māju savā valdījumā.
- Ja māja joprojām atrodas pašvaldības valdījumā, rodas pretrunas tās apsaimniekošanā.
- Ja dzīvokļu īpašnieki nepilda savu pienākumu piedalīties mājas pārvaldīšanā, var rasties grūtības ar ES fondu izmantošanu māju siltināšanā.

Marina MATROŅINA

Pagājuši tieši 20 gadi, kopš pieņemts likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”. Pietiekami ilgs laiks, lai šis nebūt ne viegla process – dzīvojamā fonda īpašuma piederības maiņa – būtu pabeigts pilnīgi un galīgi. Vai tā ir noticis?

Ja raugāties, ka ikviens, kurš mīt nājs valsts vai pašvaldības daudzdzīvokļu mājā un vēlējas par valdības izsniegtajiem privatizācijas sertifikātiem iegūt savu mājokli īpašumā, patiešām ir ticis pie sava atsevišķā īpašuma un kopīpašuma domājamām daļām vismaz

dažu tūkstošu eiro vērtībā, tad mērķis ir sasniegts. Ja ķeramies pie jautājuma saknes un atceramies, ka privatizācijas sākotnējais mērķis bija dzīvojamo māju nodošana dzīvokļu īpašnieku valdījumā, tad skaidri redzams – līdz galam nesam tikuši, un šī nepabeigtība neslīdzi problēmas, kuras vai nu izliekamies neredzam, vai nezinām, kā ar tām tikt galā.

Dzīvokli privatizēti, mājas kopumā – nē

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta septītā daļa:

„7) Valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas

tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ja dzīvojamā mājā nav privatizēti visi privatizācijas objekti. Pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai ir arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar šā likuma 51.panta otro daļu.”

Protams, minētais likuma 51.pants ir uzmanības vērts, un, lūk, kaut vai daļa no tā normām.

„(1) Daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai izveidotu

Turpinājums 4. lpp.

KAS SPĒS IZPIRKT ZEMI?

Dzīvokļu īpašnieku un zem dzīvojamām mājām esošās zemes īpašnieku konflikts drīz nonāks līdz Saeimai

Ilona MILLERE

Pagājušajā nedēļā notika tas, ko daudzi jau sen bija gaidījuši: valsts sekretāru sanāksmē tika izsludināts likumprojekts par dalītā īpašuma izbeigšanu. Beidzot sabiedrībai kļuvis zināms, pēc kādiem principiem dzīvokļu īpašniekiem ļaus izpirkt zemi zem dzīvojamajām mājām. Uzreiz brīdīnām: visdrīzāk jau šāda izpirkšana daudziem nebūs pa kabatai. Taču likumprojekts pagaidām vēl ir gluži „jēls”, to gaida uzlabojumi un lasījumi Saeimā.

Dzīvokļu privatizācijas kampaņā daudzi jauntapušie mājokļu īpašnieki pat iedomāties nevarēja, kādas problēmas

lēmas līdz pat tiesu darbiem viņus sagaida attiecībā ar zemes īpašniekiem. Dalīta īpašuma gadījumā slēdzams

nomas līgums, daudziem par pārāk lielu piesaistītu zemesgabalu, kam arī nomas maksa ir nesamērīgi liela. Daļu no problēmām paredz risināt jau pieņemtie grozījumi dzīvojamo māju privatizācijas likumā. Tajā ir valdībai noteikts pienākums līdz šā gada septembra beigām iesniegt Saeimā likumprojektu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanai.

Piespiedu nomu jau pašreiz nosaka virkne normatīvo aktu. Par zemes īpašnieka un apsaimniekotāja pienākumiem un tiesībām zemes gabala apsaimniekošanā Saeimas Valsts pārvaldes un paš-

valdības komisijas Mājokļa jautājumu apakškomisijas deputātus informēja Ekonomikas ministrijas Būvniecības un mājokļu politikas departamenta Mājokļu politikas nodaļas vadītāja Ieva Strazdiņa.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu dzīvojamā mājā ir ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā mājā (arī dzīvokļu īpašumu mājā), tai piederīgās ēkas (būves),

zeme, uz kuras tās atrodas, ja zeme kopā ar dzīvojamo māju veido vienotu nekustamo īpašumu vai ietilpst dzīvojamo māju veidojošo dzīvokļu īpašumu sastāvā, vai ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā mājā, tai piederīgās ēkas (būves) un piesaistītais zemesgabals. Tātad tā ir ekspluatācijā nodota ēka, kurai pieder gan zeme, gan visas ēkas, kas ir ap dzīvojamo ēku.

Turpinājums 4. lpp.

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas portāls

www.RigAA.lv

Viss par māju apsaimniekošanu

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

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

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

Jaunākās ziņas katru dienu



JU?

dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai Civillikumā noteiktajā kārtībā noslēgtu savstarpēju līgumu par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, sasaucama ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā pēc tam, kad pieņemts lēmums par attiecīgās dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu.

(2) Valstij piederošā privatizējamā daudzdzīvokļu mājā dzīvokļu īpašnieku kopsapulci sasauc dzīvojamās mājas valdītājs, bet pašvaldībai piederošā privatizējamā daudzdzīvokļu mājā – pašvaldība, ja, neraugoties uz to, ka iestājušies šā panta pirmajā daļā minētie apstākļi, līdz minētajam laikam šāda sabiedrība nav izveidota vai līgums nav noslēgts. Daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulci var sasaukt arī viens vai vairāki daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki. Uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci uzaicināmi visi dzīvojamā

RĪGAS ŪDENS AICINA KLIENTUS IZVAIRĪTIES NO LĪGUMSODIEM



SIA Rīgas ūdens valde pieņēmusi lēmumu atbrīvot no aprēķinātā līgumsoda pilsētas ūdensvada un kanalizācijas pakalpojumu lietotājus, kas laika periodā no 2015. gada 1.jūlija līdz 2015.gada 27.jūlijam pilnā apmērā samaksās pamatparādu par saņemtajiem ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem, kas izveidojušies līdz 01.07.2015.

Šādu iespēju SIA Rīgas ūdens piedāvā, apzinoties situāciju un cenšoties atvieglot norēķinus uzņēmuma parādniekiem. SIA Rīgas ūdens cer, ka šis piedāvājums ļaus samazināt parāda summu.

Diemžēl jāatzīst, ka saskaņā ar pastāvošo likumdošanu, Rīgas ūdens ir bijusi spiesta samazināt ūdens piegādes apjomus atsevišķiem klientiem, kā arī atslēgt ūdensapgādes pakalpojumus virknei klientu ēku nenomaksāto parādu dēļ.

SIA Rīgas ūdens vērs uzmanību, ka nemaksātājs nevar saņemt ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu pilnā apmērā, jo tādējādi tas tiek realizēts uz citu godīgo maksātāju rēķina.

Papildus informācija, zvanot darba laikā uz informatīvo bezmaksas tālruni 80002122. **K**

PAŠVALDĪBA ORGANIZĒS APMĀCĪBAS MĀJU VECĀKAJIEM

Šī gada 27. jūlijā sākas bezmaksas apmācības iedzīvotājiem māju pārvaldīšanas jautājumos, kuru mērķis ir paaugstināt daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju prasmes namu pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, līdz ar to paaugstināt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas efektivitāti.

Vairāki speciālisti stāstīs par spēkā esošo normatīvo regulējumu, pienākumiem un pilnvarām, komunālajiem pakalpojumiem, mājas pilnvarotā pārstāvja lietvedības pienākumiem, namu apsaimniekošanas kompetencēm utt. Īpaša uzmanība tiks veltīta dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtībai, lai pieņemtie lēmumi būtu likumiski pareizi noformulēti un ātri izpildāmi.

Apmācībā varēs piedalīties visi Rīgas iedzīvotāji (vēlama vidējā izglītība), taču priekšroka tiks dota māju pilnvarotajiem pārstāvjiem, kas ir dzīvokļu īpašnieku kopības ievēlētie pārstāvji un palīdz nodrošināt sadarbību starp mājas pārvaldnieku un iedzīvotājiem. Māju pilnvaroto pārstāvju pamatuzdevums ir saskaņot dzīvokļu īpašnieku intereses, organizēt iedzīvotāju sapulces, izvirzīt mājas uzturēšanas prioritātes, sekot veiktajiem darbiem un to izmaksām.



Pieteikumus var sūtīt uz e-pasta adresi rmparvaldnieks@rmparvaldnieks.lv ar norādi „Pieteikums māju vecāko apmācībām”. Pirmās grupas tiks komplektētas no esošiem iepriekš iesūtītajiem pieteikumiem. **K**

VIP AUTOSKOLA
Auto vadīšanas māksla

Kategorijas
A B BE C CE D
95. KODS

M

t.67334440
www.vipautoskola.lv

Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Apsaimniekojam mājas, kurām ir biedrības vai pilnvarotās personas!

www.rna.lv

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

IZNOMĀ Lāčplēša iela 24, k. A
BIROJA TELPAS CENTRĀ

IZDEVĪGAS CENAS

Tālr.: **29720081**
PIEEJAMAS 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 – Noma – Uzstādīšana
Ūdens skaitītāju rādījumu starpības izlīdzināšana

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

KUR VAR DABŪT AVĪZI?

- **Veselības centrs 4**, Krišjāņa Barona iela 117
- **Bolderājas poliklīnika**, Kapteiņu iela 13
- **Ķengaraga medicīnas centrs**, Kaņiera iela 7
- **Rīgas sociālais dienests**:
 - Labklājības departaments, Baznīcas iela 19/23
 - Teritoriālais centrs Avoti, Avotu iela 31, k-2
 - Teritoriālais centrs *Ķengaraga krasts*, Lomonosova iela 1, k-19
 - Teritoriālais centrs *Vidzeme*, Vidrižu iela 3, Brīvības gatve 266
 - Teritoriālais centrs *Purvciems*, Pērnavas iela 1, Ieriķu iela 2b
 - Teritoriālais centrs *Pļavnieki*, Salnas iela 2
 - Teritoriālais centrs *Āgenskalns*, Ed. Smiļģa iela 46, Ziepju iela 13
 - Teritoriālais centrs *Dzirciems*, Baldones iela 2
 - Teritoriālais centrs *Bolderāja*, Dolomīta iela 1
 - Teritoriālais centrs *Ziemeļi*, Hanzas iela 7
 - Kultūras centrs *Imanta*, Anniņmuižas bulvāris 29
 - Kultūras centrs *Iļģuciems*, Lidoņu iela 27, k-2
- **Rīgas namu apsaimniekotājs filiālēs**:
 - Lāčplēša ielā 24, of. 408, Rīgā
 - Daugavas ielā 1, Salaspilī
- **Rīgas namu pārvaldnieks** iecirkņos un nodaļās
- **Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā** Brīvības ielā 49/53

Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautāriet 20. augustā

Darīsim KOPĀ! Avīze «Darīsim kopā!»
Izdevējs: SIA «EGO projekts»
Reģistrācijas numurs: 000703294
Telefons: 20042031
Reklāmas nodaļa: 29147618

<http://www.kopaa.lv>
E-pasts: info@kopaa.lv
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011
Iznāk sadarbībā ar Rīgas Apsaimniekotāju Asociāciju
Iespiests: SIA «Poligrāfijas grupa»
Mūkusalā

Tirāža: 20 000

DZĪVOKKLIS MANS. KAS RŪPĒSIES PAR VISU MĀJU?



Kā motivēt dzīvokļu īpašniekus interesēties par savu māju?

Problēmas attiecībās starp namu apsaimniekotājiem un neaktīvajiem dzīvokļu īpašniekiem ir diezgan jūtamas, apliecina arī Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas Mājokļa jautājumu apakškomisijā iesniegtie sabiedrisko organizāciju un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” priekšlikumi normatīvo aktu grozījumiem.

Apakškomisijas sēdē 10.jūnijā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” (RNP) valdes priekšsēdētājs Ivo Lecis sacīja: „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas normatīvo aktu pamats pirmām kārtām ir likums „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju”, kurā ir noteikts tāds kā pārejas periods līdz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai dzīvokļu īpašnieku biedrības valdījumā vai līguma noslēgšanai ar dzīvokļu īpašnieku kopības izvēlētu pārvaldnieku. Kamēr tas nav izdarīts, šis pienākums ir jāveic pašvaldībai.”

Galvaspilsētā šo obligāto pārvaldīšanas uzdevumu pašvaldības personāls veic RNP, un, kā informēja Ivo Lecis, Rīgas pilsētas pašvaldībai pārvaldīšanā joprojām ir vairāk nekā 4000 dzīvojamo māju, kas aptver 150 tūkstošus klientu.

„Pašvaldībai ir obligāts pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju, bet likumā nav noteikts pienākums pārvaldniekam

tās, kur dzīvokļu īpašnieki nav aktīvi māju pārņemšanā savā valdījumā un arī nenoslēdz pilnvarojuma līgumus ar apsaimniekotājiem. Mūsu asociācija atbalsta priekšlikumus par grozījumiem normatīvajos aktos, jo veidojas pretrunīga situācija, ka tiek izpildīti dzīvokļu īpašnieku pieņemtie lēmumi bez tiesiska pamata. Taču grozījumiem, mūsaprāt, jābūt tādiem, kas dzīvokļu īpašniekus motivētu kaut kad pārņemt mājas savā pārvaldīšanā vai slēgt pilnvarojuma līgumus. Kaimiņi igaunī deviņdesmitajos gados noteica ar likumu, ka līdz noteiktam brīdim īpašniekiem mājas ir jāpārņem, citādi tiks nozīmēts piespiedu pārvaldnieks, un tā šis jautājums tika atrisināts. Latvijā jau gadus piecpadsmit to nespējam izdarīt.”

Nekustamā īpašuma speciālistu apvienības valdes priekšsēdētājs Raitis Kalniņš, kas savukārt norūpējies par finanšu uzkrājuma izlietošanas kārtību kooperatīvo sabiedrību pārvaldītājās mājās, arī uzsvēra, ka dzīvokļu īpašnieki ir ļoti neaktīvi un sasaukt sapulces ir faktiski neiespējami un tāpat neiespējami arī pieņemt māju apsaimniekošanai svarīgus lēmumus.

Latvijas Komerčbanku asociācijas konsultants Kāzimirš Šļakota, kurš arī izteica gatavību piedalīties darba grupā, vērsa klātesošo uzmanību, ka tādējādi ir apdraudēta arī māju siltināšanai pieejamā ES finansējuma pilnvērtīga izmantošana.

Diskusijā atklājās arī vairāki citi ar apsaimniekotāju un dzīvokļu īpašnieku sadarbību un tiesībām saistīti jautājumi, tādēļ tika nolemts uzņemties vasaras „mājasdarbu” – šovasar namu apsaimniekotāju organizācijas, Saeimas deputāti un pašvaldību namu apsaimniekošanas uzņēmumi kopīgi apzinās tās problēmas, kuras patlaban nav atrisinātas ar mājokli saistītajos normatīvajos aktos un sarindos tā pēc svarīguma un aktualitātes.

Deputāts Viktors Valainis uzņēmās vadīt neformālu darba grupu, kas līdz septembrim šo uzdevumu veiks. Apakškomisijas deputāti sprieda, ka rudenī varētu atvērt uzreiz trīs likumus – Dzīvokļu īpašuma likumu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu un likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” – un sākt darbu pie kompleksu grozījumu veikšanas tajos.

Tātad šķiet, ka dzīvokļu īpašnieku snaušanas laiks pārskatāmā nākotnē beigsies un tiks atrasti kādi iedarbības mehānismi, kā viņus ar likumu piespiest patiešām piedalīties savas mājas pārvaldīšanā. **K**

← Turpinājums no 2-3. lpp.

mājā esošo dzīvokļu īpašnieki. Uzaicinājums uz kopsapulci izsniedzams pret parakstu dzīvokļa īpašniekam vai viņa ģimenes locekļiem.

(3) Pašvaldība vai valsts dzīvojamās mājas valdītājs nodod dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, /.../ ja dzīvojamā mājā privatizēta ne mazāk kā puse no visiem mājā esošajiem privatizācijas objektiem./.../

Deviņdesmitajos gados, kad patiešām bija privatizēta aptuveni puse no dzīvokļiem vai tuvu tam, pašvaldību privatizācijas komisijas aktīvi iesaistījās iedzīvotāju sapulču rīkošanā, izglītojot un aģitējot par biedrību dibināšanu un māju pārņemšanu savā apsaimniekošanā. Sieti, vismaz Rīgā, parasti izvērtās skaļās kīdās un pretenzijās pret namu pārvaldēm un parasti beidzās bez jebkāda rezultāta.

Tagad ar retiem izņēmumiem privatizēti visi dzīvokļi, kas bija šādi iegūstami īpašumā, daudzi jau pa vairākiem lāgiem pārpārdoti, bet māju pārņemšana dzīvokļu īpašnieku valdījumā it īpaši galvaspilsētā ir jūtami iestrēgusi.

Var gan tā, gan citādi

Pa šo laiku dzīvojamo māju privatizācijas likums piedzīvojis ap 30 grozījumu (kas arī kaut ko liecina par šā

normatīvā akta kvalitāti). 1996.gadā tika pieņemts likums „Par dzīvokļa īpašumu”, ko 2011.gadā aizstāja Dzīvokļa īpašuma likums, kas cita starpā iedibināja jēdzienu „dzīvokļu īpašnieku kopība” kā dzīvojamās mājas pārvaldes institūciju un stingri noteica, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā; lai ieviestu kārtību daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanas sistēmā saistībā tieši ar kopīpašuma apsaimniekošanu, 2010. gadā spēkā stājās Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums.

Tomēr likumi un to grozījumi nav spējuši izkustināt lielu daļu atsevišķo īpašnieku no statiskā patērētāju stāvokļa, kad rūpju lokā pārsvarā atrodas tikai savs apdzīvotais „būris”, bet par to, kas notiek ar jumtu, pamatiem, pagrabi, liftiem un kāpņu telpām, ir galīgi vienaldzīgi, kamēr šo elementu kvalitāte nesagādā pārmērīgas neērtības. Jo, raugi, lai nodibinātu dzīvokļu īpašnieku biedrību, kas pārņemtu māju ar visām finansēm savā valdījumā un algotu kaut vai to pašu namu pārvaldi nu jau kā pakalpojuma sniedzēju, uzdodot konkrētus veicamos darbus, kā arī sekotot tēriņiem, kādam ir diezgan nopietni jāpiepūlas.

Arī dzīvokļu īpašnieku sapulces sarīkošana vai aptaujas veikšana, lai izvēlētos mājas pārvaldnieku/apsaimniekotāju, slēgt ar to pilnvarojuma līgumu, deleģējot pienākumu veikt attiecīgas

pārvaldīšanas darbības un nosakot finanšu līdzekļu uzkrājumu izlietošanas kārtību, prasīs zināmu laiku un enerģijas patēriņu.

Vieglāk ir palikt pie vecās sistēmas, ka pašvaldība arvien tur savā valdījumā māju, maksāt apsaimniekošanas maksu, par ko ēka tiek kā nebūt uzturēta, un vēl rakstīt sūdzības, ka apsaimniekotājs krāpjas un slikti strādā. Saskaņā ar jau minētā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta ceturto daļu, ja

«Kaimiņi igaunī deviņdesmitajos gados noteica ar likumu, ka līdz noteiktam brīdim īpašniekiem mājas ir jāpārņem, citādi tiks nozīmēts piespiedu pārvaldnieks, un tā šis jautājums tika atrisināts».

dzīvokļu īpašnieki nav vienojušies par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību un maksu par to, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi sastāda un maksu par pakalpojumiem aprēķina pārvaldnieks, ievērojot Ministru kabineta noteikumu Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”.

Taču šis ir gadījums, kad normatīvie akti neparedz, ka pārvaldniekam (pašvaldībai) būtu saistoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi.

noslēgt līgumu ar dzīvokļu īpašnieku kopību šajās mājās, kurās nav pārņemtas pārvaldīšanas tiesības un pienākumi. Mēs īstenojam tos pienākumus, kas noteikti Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā kā obligātie pārvaldīšanas pienākumi, un ikdienā īstenojam kopību pieņemtos lēmumus, ja tādi ir, kaut gan īstenībā tas nav likumīgi.”

Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Ģirts Beikmanis atzina:

„Šī problēma pastāv ne tikai Rīgā, bet arī Daugavpilī un vēl dažās vie-

TEIKĀ LABI JAUNUMI!

Vasarā iedzīvotāji par karsto ūdeni maksās mazāk

Raunas ielas apkaimes iedzīvotāji saņēmuši patīkamu dāvanu: šovasar rēķini par ūdens uzsildīšanu viņiem būs mazāki, nekā bija gaidāms. Siltumenerģiju šīm Teikas mājām piegādā nevis AS Rīgas siltums, bet gan privātkompānija Tomo. Piegādātājs nēmis vērā ekonomisko situāciju valstī un nolēmis atbalstīt dzīvokļu īpašniekus.

– Tomo darbojas jau vairāk nekā 20 gadus, – pastāstīja uzņēmuma pārstāve Laura Vanaga. – Pēdējos 15 gadus mēs cita starpā ražojam arī elektroenerģiju. Esam uzbūvējuši katlumāju, kas darbojas pēc koģenerācijas principa, tātad līdztekus siltumam ražo arī elektrību. Jau ceturto gadu elektrību no mums iepērk valsts uzņēmums Lat-
venergo, savukārt koģenerācijas procesā iegūto

siltumu izmantojam mūsu pašu ēku, tuvāko dzīvo-
jamo namu un biroju kompleksa apkurei.

Savulaik kompānija Tomo uzbūvēja katlumāju, lai nodrošinātu ar siltumu savu viesnīcu komplek-
su, taču izrādījās, ka mazā stacija var dot labumu arī apkārtējām dzīvojamām mājām.

– Mēs paši izbūvējām siltumtrases līdz daudz-
dzīvokļu namiem, kuru iemītnieki vēlējās saņemt

no mums siltumu. Šobrīd mūsu pakalpojumus izmanto viena pašvaldības SIA Rīgas namu pār-
valdnieks apsaimniekotā māja, vairākas AS Rīgas namu apsaimniekotājs un SIA Latio mājas, kā arī biznesa centrs. Jaudas pietiek, mēs varētu paņemt vēl citus objektus, bet pagaidām nedzenamies pēc jauniem klientiem.

Kas pamudinājis Tomo pazemināt siltuma tari-
fu? Uzņēmumā stāsta, ka ar siltumu tiek apgādātas visparastākās padomju laika daudzdzīvokļu mājas, kurās dzīvo ne tie paši bagātākie rīdzinieki.

– Šie cilvēki ir mūsu kaimiņi, mēs bieži ar vi-
niem tiekamies. Šovasar nolēmām izdarīt labu darbu, atsakoties no katlumājas peļņas. – stāsta

Laura Vanaga. – Tas pavērs iespēju samazināt mūsu klientiem maksu par karsto ūdeni. Kāpēc mēs to darām? Gluži vienkārši vēlamies palīdzēt saviem klientiem, kuri ju ilgu gadu izmanto Tomo siltumu.

Parasti Tomo katlumājas ražotās siltumenerģi-
jas megavats maksā par 0,85 eiro lētāk salīdzinā-
jumā ar AS Rīgas siltums tarifu, bet šovasar uz-
ņēmuma klienti papildus vēl saņems 20 procentu atlaidi.

– Ja visi komunālo pakalpojumu sniedzēji rī-
kotos tāpat, Latvijā kļūtu vieglāk dzīvot! – saka kompānijā.

Tomo pārstāvjiem neapšaubāmi ir taisnība. **K**



VECMĪLGRĀVĪ RENOVĒ!

Pilnā sparā notiek energoefektivitātes paaugstināšanas darbi ar ES struktūrfondu līdzfinansējumu daudzdzīvokļu dzīvojamā ēkā A. Dombrovska ielā 49, Vecmīlgrāvī, ko ēkas dzīvokļu īpašnieki ir uzticējuši organizēt SIA Rīgas namu pārvaldnieks.

Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka Rīgā, A. Dombrovska ielā 49 ir deviņstā-
vu ēka. Projekta mērķis – veicot ēkas energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus – panākt siltumenerģijas patēriņa samazinājumu, turpmāku energoresursu efektīvu izmantošanu, nodrošināt ēkas ekspluatācijas ilgtspēju un paaugstināt dzīvojamās vides kva-
litāti. Ēka nodota ekspluatācijā 1981. gadā. Pēdējos trijos gados ēkas A. Dombrovska ielā 49 īpatnējais siltum-

enerģijas patēriņš apkures un karstā ūdens sagatavošanai ir bijis augstāks par vidējo Rīgā attiecīgajos gados.

Ēkā ir paredzēts veikt tās norobežo-
jošo konstrukciju (bēniņu pārsegums, savietotais jumts virs kāpņu telpas, ārsienas, lodžiju margas, cokols, pagra-
ba griesti) siltināšanu. Ēkas gala sienu siltināšanai tiek izmantots ventilejamās fasādes apdares risinājums. Projekta ietvaros tiek mainīti kāpņu telpu un dzīvokļu logi, renovētas ārdurvis un

vējtvera durvis, kā arī renovēta apkures sistēma pagrabā, bēniņos un dzīvokļos, sakārtota un uzlabota ventilācija. Veicot šīs aktivitātes sagaidāms enerģijas ietaupījums – 89,10 kWh/m² gadā, kas sastāda 41,81 % no līdzšinējā enerģijas patēriņa (60,8 % ietaupījums siltum-
enerģijas patēriņam apkurei) siltum-
enerģijas ekonomiju.

Vienkāršotā renovācija dzīvojamā mājā A. Dombrovska ielā 49, Rīgā par summu 245 200,33 EUR ir uztī-
cēta SIA „RBSSKALS Būvsabiedrība”. Priecē, ka ēkas dzīvokļu īpašnieku pārstāvji iepriekšējos gados ir bijuši aktīvi Rīgas enerģētikas aģentūras diskusiju kluba informatīvo pasākumu apmeklētāji. **K**

MĀJOKĻI KĻŪST LĒTĀKI?

Mājokļu cenas Latvijā šā gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar pagājušā gada attiecīgo laika periodu, samazinājās par 5,8%, reģistrējot straujāko kritumu no visām Eiropas Savienības (ES) valstīm, par kurām pieejama informācija, liecina ES statistikas biroja Eurostat jaunākie dati.

Aiz Latvijas straujākais mājokļu cenu samazinājums gada salīdzinājumā reģistrēts Itālijā – par 3,3%, Francijā – par 1,6% un Slovēnijā – par 1,4%.

Mājokļu cenas gada salīdzinājumā gan samazinājās tikai sešās valstīs.

Straujākais mājokļu cenu pieaugums gada griezumā fiksēts Īrijā – par 16,8%, Zviedrijā – par 11,6%, Ungārijā – par

9,7% un Lielbritānijā – par 8,5%.

Lietuvā mājokļu cenas pirmajā cet-
turksnī pieauga par 4,5%, bet Igaunijā reģistrēts kāpums 8% apmērā.

ES valstīs mājokļu cenas gada sa-
līdzinājumā pirmajā ceturksnī pieauga par 2,5%, bet eirozonā – par 0,9%.

Savukārt salīdzinājumā ar iepriekšē-
jo ceturksni mājokļu cenas ES pirmajā

ceturksnī palielinājās par 0,6%, bet ei-
rozonā – par 0,3%.

Straujākais mājokļu cenu pieaugums ceturkšņa salīdzinājumā reģistrēts Rumānijā – par 4,1%, Zviedrijā – par 3,9%, Ungārijā – par 3,7% un Dānijā – par 3,5%.

Tikmēr straujākais mājokļu cenu samazinājums ceturkšņa salīdzinājumā pirmajā ceturksnī fiksēts Beļģijā, Kiprā un Horvātijā, kur reģistrēts kritums par 2,8%.

Gan Latvijā, gan Lietuvā mājokļu cenas ceturkšņa salīdzinājumā pie-
auga par 0,8%, bet Igaunijā – par 2,9%. **K**

JAUTĀJUMS – ATBILDE

VAI JĀMAKSĀ PĀRVALDNIKAM?



„Mūsu ģimene ir nonākusi sarežģītā situācijā. Pirms dažiem gadiem mēs noslēdzām ar namu pārvaldi līgumu, kurā bija norādīta maksa par mūsu mājas apsaimniekošanu – 0,30 eiro. Taču drīz vien pārvaldnieks sasauca dzīvokļu īpašnieku kopsapulci un paziņoja, ka naudas nepietiek. Cilvēki apspriedās un nolēma apsaimniekošanas maksu paaugstināt līdz 0,50 eiro. Man šāds lēmums šķita nepareizs, jo biju taču noslēdzis individuālu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu, kurā skaidri bija ierakstīti 0,30 eiro. Turpināju maksāt pēc vecā tarifa, bet pārvaldnieks rēķināja man parādu.

*Nesen mājas iedzīvotāji izvēlējās jaunu pārvaldnieku un noslēdza ko-
pēju līgumu, kurā bija norādīta apsaimniekošanas maksa – 0,60 eiro. Tagad maksāju pārvaldniekam pilnu rēķinu, jo saprotu, ka kolektīvā līguma nosacījumi nav apstrīdami.*

*Sakiet, ko darīt ar veco parādu, kuru es neatzīstu? Iepriekšējais pār-
valdnieks joprojām pieprasa naudu!”*

Atbild Rīgas apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Igors Trubko:

– Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu un Dzīvokļa īpašuma likumu lēmumus par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu pieņem dzīvokļu īpašnieku kopība. Tātad, ja jūs kaimiņi ar balsu vairākumu ir akceptējuši apsaimniekošanas maksas paaugstināšanu, jaunais tarifs ir saistošs visiem iedzīvotājiem, arī tiem, kuri lēmumam nepiekrīt. Šajā gadījumā kopsapulces lēmumam ir lielāks spēks nekā atsevišķa dzīvokļa īpašnieka iepriekš noslēgtajam individuālajam līgumam. No tā izriet, ka lasītājam nāksies samaksāt parādu iepriekšējam pārvaldniekam – vai nu brīvprātīgi, vai saskaņā ar tiesas spriedumu. **K**

KĀ IEGŪT ZIŅAS?



*„Nesen uzzināju, ka mūsu mājas iedzīvotāju kopējais parāds par komunālajiem pakalpojumiem ir 14 000 eiro. Tā ir mil-
zīga summa! Vai varu iegūt ziņas, cik liels parāds ir katram dzīvoklim?”*

Atbild SIA Rīgas namu pārvaldnieks pārstāve Santa Vaļuma:

– Jā, jebkuram dzīvokļa īpašniekam ir tiesības iepazīties ar pamatinformā-
ciju par savu māju – ar finanšu datiem. Tādas tiesības nekustamā īpašuma

īpašniekiem nosaka Dzīvokļa īpašuma likums un Ministru kabineta noteikumi par mājas lietas vešanu un aktualizēša-
nu. Jebkurā mūsu klientu apkalpošanas centrā īpašnieks var iegūt ziņas par kat-
ra savas mājas dzīvokļa (ar dzīvokļa nu-
mura norādi) parādu. Taču piebildīšu, ka atklāt konkrēto parādnieku vārdus un uzvārdus mums nav tiesību.

Lai klientu apkalpošanas centrā ie-
gūtu informāciju par māju, dzīvokļa īpašniekam jāuzrāda namu pārvaldes darbiniekiem dokuments, kas apliecina viņa īpašuma tiesības uz dzīvokli vai mājas daļu. **K**



DĀRGA AVĀRIJA: TĀ VAR GADĪTIES JEBKURA

Appludināja kaimiņu, un tagad apdrošināšanas sabiedrība prasa vairākus tūkstošus eiro! Uzziniet, kā aizstāvēties



A. ŠEVČENKO

Dzīvoklī sākusi tecēt vai plīsusi caurule? Lielāku komunālo nelaimi pat grūti iedomāties. Mājokļa īpašniekam nāksies ne tikai maksāt par komunikāciju remontu, bet arī kompensēt kaimiņiem nodarītos zaudējumus. Ja vēl šajā lietā iekļaušies apdrošināšanas sabiedrība, rēķins var izaugt līdz vairākiem tūkstošiem eiro. Cilvēki pat sūdzas, ka, aizbildinoties ar dzīvokļa appludināšanu, viens otrs kaimiņš no vainīgā „izsit” naudu dzīvokļa kapitālajam remontam! Mēs centāties noskaidrot, kā turēties pretī izspiedējiem un kā panākt taisnību tiesā.

Vai apdrošināt?

Daudzi dzīvokļu īpašnieki apdrošina savu nekustamo īpašumu, tostarp arī appludināšanas gadījumam. Nav ko iebilst, gudrs lēmums! Gadījumā, ja augšējā dzīvoklī plīsis caurule un jūsu čības dosies kuģojumā pa gaiteni, par sabojāto tapešu un lamināto nomaļu maksās apdrošinājuma devējs. Naudu jūs saņemsiet dažu nedēļu laikā un tūlīt pat varēsiet sākt remontu.

Savukārt avārijas vaininiekam, plīsušās caurules saimniekam, tā ir gaužām neizdevīga situācija. Kāpēc? Tāpēc, ka apdrošināšanas sabiedrība agrāk vai vēlāk regresa kārtībā pieprasīs segt zaudējumus. Tas nozīmē, ka augšējam dzīvoklim izrakstīs rēķinu gan par kaimiņa laminātu, gan sabojātajām mēbelēm.

Svešu naudu netaupa

„Es appludināju kaimiņus,” stāsta Mārīte, sieviete labākajos gados, „un pēc pieciem ga-

diem saņēmu vēstuli no apdrošināšanas sabiedrības ar prasību samaksāt gandrīz 2000 eiro par apakšējā dzīvokļa remontu!” Sieviete nav ne jausmas, cik stipri viņa bija appludinājusi kaimiņu dzīvokli un vai tur tiešām bija vajadzīgs tik dārgs remonts. „Man ir aizdomas, ka dzīvokļa saimnieki bija vienojušies ar apdrošinātāju un pa to starpu veikuši eiromontu visā priekšnamā!” sūkstās pensionāre. „Svešu naudu jau nav ko taupīt...”

Cīnīties ar apdrošināšanas sabiedrībām ir sarežģīti – tajās strādā juristi, to pusē ir parādu piedzinēji, tās draud vainīgo sūdzēt tiesā. Skaidrs, ka pārbiedētais sarūsējušās caurules īpašnieks samaksās prasīto (ja vien viņam būs nauda).

Bet pieņemsim, ka jūs nevēlaties būt aita, kurai nocērp pēdējo vilnas šķipsnu. Ko tad darīt? Rīgas jurists **Aleksandrs Aleksejevs** iesaka nepakļauties apdrošināšanas sabiedrību šantāžai. Tā vietā vajag sagaidīt tiesu un gudri aizstāvēt savas tiesības. Tikai tā appludināšanas vaininieks var panākt, ka apdrošinātāja pieprasītā kompensācija tiek samazināta vai pilnībā atcelta.

Ūdens šļacās no izlietnes apakšas

Aleksandrs Aleksejevs pastāstīja par kādā daudzstāvu mājā Jūrmalā notikušo. Pirmā stāva dzīvokļa saimniece 2008. gada rudenī pilnībā izremontēja savu īpašumu un decembrī apdrošināšanas sabiedrībā X iegādājās apdrošināšanas polisi. Un vajadzēja taču kaut kam tādām gadīties: tieši mēnesi pēc polises iegādes, 2009. gada 21. janvārī, 7. dzīvoklis tika appludināts.

Uz notikuma vietu tika izsaukts kooperatīva priekšsēdētājs, kurš nekavējoties apstāigāja augšējos stāvus. Vēlāk viņš atcerējās: „Vispirām kārtām skrēju uz 9. dzīvokli, kura īpašnieks bija aizbraucis uz Ameriku un uzticējās man savas atslēgas. Pieļāvu, ka tur varētu būt plīsusi caurule, taču uzreiz kļuva skaidrs, ka tukšais dzīvoklis nav vainīgs. Arī tur ūdens tecēja pa sienām un griestiem, lija no lustras. Uzķāpu uz 11. dzīvokli, tur neviena nebija. Izdevās sazvanīt saimnieci, pēc tam arī cilvēkus, kuri dzīvokli īrēja. Kad viņi ieradās un iekļuvām dzīvoklī, ieraudzījām, ka arī tas ir applūdis. Ūdens šļacās virtuvē no izlietnes apakšas.”

Izrādījās, ka dzīvoklī izrusējusi caurule, kas ūdensvadu savienoja ar dzeramā ūdens filtru. Viens vārsta pagrieziens, un ūdens straume apstāvēja. Atlika tikai sakopt avārijas radīto postāžu.

Izrādījās, ka čeku nav

Ūdens strūkļa bija tik spēcīga, ka bija applūduši ne tikai divi apakšējie stāvi, bet arī

pagrabs, kāpņu telpa un ratiņu novietne. Taču šoreiz runa ir par citu lietu. Pats par sevi saprotams, ka 7. dzīvokļa saimniece uzreiz vērsās apdrošināšanas sabiedrībā X un pieprasīja kompensāciju. Šķiet, kāds atvieglojums gan cietušajam, gan vainīgajam! Viens dabū naudu, otram nav lieki jātērējas zaudējumu atlīdzināšanai. Bet nekā nebija!

Apdrošināšanas sabiedrība izmaksāja 7. dzīvokļa saimniecei prāvu summu, bet drīz pēc tam pieprasīja, lai 11. dzīvokļa īpašniece regresa kārtībā kompencē vairāk nekā 2900 latu. „Par ko man jāmaksā tik liela nauda?” sašutumu pauzda sieviete. Viņa savu vainu nepavisam nenoliedza un bija ar mieru segt 7. dzīvokļa remonta izmaksas. „Es tikai gribēju redzēt čekus, kas apstiprinātu remonta izmaksas, bet man nevienu čeku nevarēja uzrādīt,” viņa stāsta.

Tātad viena puse prasīja naudu, otra čekus. Tā kā vienoties neizdevās, 2010. gada martā apdrošināšanas sabiedrība X iesniedza prasību tiesā. Un tagad uzmanību! 2015. gada martā Jūrmalas pilsētas tiesa pieņēma lēmumu šajā visnotaļ sarežģītajā lietā. 11. dzīvokļa īpašniece tika PILNĪBĀ ATBRĪVOTA NO ZAUDĒJUMU SEGŠANAS, bet apdrošināšanas sabiedrībai X tika liegta tiesības pieprasīt naudu. Tiesas spriedums ir stājies spēkā un vairs nav pārsūdzams.

Brīnums? Laikam gan. Bet uz juridiskiem pamatiem dibināts brīnums. Aleksandrs Aleksejevs, kurš organizēja 11. dzīvokļa īpašnieces aizstāvību tiesā, saka: „Nevajag baidīties no strīda ar apdrošināšanas sabiedrībām! Ir pilnīgi iespējams rast taisnīgu risinājumu!”

Kaimiņiene gribēja iedzīvoties uz svešas nelaimes

– Aleksandr, sāksim ar galveno. Kāpēc apdrošināšanas sabiedrība pieprasīja naudu no 11. dzīvokļa saimnieces, nevis no nama pārvaldnieka?

– Dzīvoklī bija bojāta caurule zem izlietnes, vietā, kur tā savienota ar filtru. Šis komunikāciju posms atrodas aiz dzīvokli uzstādītajiem skaitītājiem, tātad pieder dzīvokļa īpašniekam. Pēdējais ir pilnībā atbildīgs par šo cauruļvadu stāvokli.

– Jūsu aizstāvamā to apzinājās?

– Jā, dzīvokļa saimniece nenoliedza savu vainu kaimiņu appludināšanā. Konflikts ar kaimiņiem radās tāpēc, ka tā gribēja iedzīvoties uz šīs nelaimes rēķina. Tikai viens piemērs: viņa pieprasīja nomaiņīt laminātu grīdu 70 kvadrātmtru platībā, lai gan dzīvokļa kopējā platība ir 62,2 kvadrātmetri.

– Vai tad apdrošināšanas sabiedrība, kas saimniecei sedza visus zaudējumus – gan patiesos, gan iedomātos – nepamanīja šo neatbilstību?

– Apdrošinātājs tiešām cietušajai kompensēja pilnu remonta vērtību – vairāk nekā 10 000

M!

eiro. Interesanta nianse: cietušajai pieder būvfirma, remonta tāmi sastādīja viņas pašas darbinieki. Kāpēc apdrošināšanas sabiedrība nesāka pētīt neatbilstības? Cietusī ir liels sabiedrības X klients, viņa apdrošina daudz nekustamā īpašuma objektu. Apdrošināšanas sabiedrība izrādīja viņai lielu labvēlību, bet pēc tam nolēma savu dāsnumu kompensēt uz avārijas vaininieces rēķina.

Ekspertu appludinātajā dzīvoklī neielaida

– **Kas Latvijā novērtē mājokļiem nodarītos zaudējumus?**

– Šobrīd mums nav likuma, kas noteiktu, kādai jābūt tā apdrošināšanas sabiedrības darbinieka kvalifikācijai, kurš veic apsekošanu un sastāda aktu. Lieta tāda, ka šāds akts ir apdrošināšanas sabiedrības iekšējais dokuments. Ja sabiedrība uzticas savam speciālistam, tad nav problēmu. Firmai X bija tiesības pieņemt nekvalificēta eksperta sastādītu aktu un izmaksāt cietušajai atlīdzību, bet piedzīt

triju dienu laikā nožūst un vispār var neradīt nekādus bojājumus, tātad arī remonts nav vajadzīgs. Kā redzat, pati appludināšana pēc būtības nav bojājums!

No kurienes gaisma?

– **Kādus pārkāpumus vēl bija pieļāvuši apdrošinātāji un appludinātā dzīvokļa īpašniece?**

– Neatkarīgais eksperts apskatīja appludināšanas dienā dzīvoklī uzņemtās fotogrāfijas un konstatēja, ka, lai gan apdrošināšanas sabiedrības darbinieki bija apgalvojuši, ka no ūdens cietušas elektroietaisies, fotogrāfijās redzams, ka istabās deg gaisma. Tāpat arī neatkarīgais eksperts slēdzienā rakstīja, ka nav iespējams pierādīt, ka pirms appludināšanas dzīvoklī patiešām veikts lepns remonts un no ūdens cietušas dārgas tapetes, lamināts un kontaktligzdas. Bet tā kā kompensācija par remontu tika pieprasīta no trešās personas regresa kārtībā, bez šādiem pierādījumiem piedzīt naudu nav iespējams.

nāšanas sabiedrība bija ārkārtīgi neapmierināta par šādu lēmumu.

– **Kā gan ne, ja klientei jau bija samaksāts par remontu pilnā apmērā!**

– Interesanti, ka apdrošināšanas sabiedrībai ir tiesības apmaksāt cietušajam klientam pilnu dzīvokļa remonta vērtību vai izmaksāt naudu pēc sākotnējās tāmes, neprasot pretī pārskatu. Tās ir apdrošinātāja un klienta personiskās attiecības! Taču gadījumā, kad apdrošinātājs vērs regresa prasību pret dzīvokļa appludināšanas vaininieku, tas nevar prasīt atlīdzināt visu cietušajam izmaksāto summu. Atkarību, ka vainīgajam jāmaksā tikai par reāli veiktajiem cietušā dzīvokļa atjaunošanas darbiem un visām remonta pozīcijām ir jābūt pierādītām. Par visiem iepirktajiem materiāliem jāuzrāda čeki.

Ņemsim piemēram, tādu pozīciju kā lamināta grīdas atjaunošana. Lai nebūtu domstarpību, kāds lamināts pērķams, nepieciešama ekspertu informācija par to, kāda grīda mājoklī ir bijusi pirms appludināšanas. Tas vajadzīgs, lai cietušā dzīvokļa īpašnieks nevarētu uz appludināšanas rēķina uzlabot mājokļa stāvokli. Turklāt apsekošana jāveic attiecīgās jomas ekspertiem. Viens eksperts apseko elektrosistēmu, otrs novērtē apdares materiālu stāvokli. Ja attiecīga slēdziena nav, cietušajam būs grūti tiesā pierādīt savu taisnību.

– **Bet ko tad, ja cietušais pēc appludināšanas tiešām vēlas veikt labāku remontu? Viņam taču ir tādas tiesības?**

– Protams, remonta gaitā var uzlabot dzīvokļa stāvokli! Var ielikt labāku lamināta grīdu, uzlīmēt dārgākas tapetes, bet par šiem uzlabojumiem jāpieņem pašam dzīvokļa īpašniekam.

Viss, kas jāzina par ekspertīzi

– **Kas palīdzēja jūsu klientei uzvarēt tiesā?**

«Ja notikusi appludināšana, cietušā dzīvokļa īpašniekam jāauzicina namu pārvaldes pārstāvis un vēl viens cilvēks, lai viņi vēlāk varētu apliecināt appludināšanas faktu un gaitu».

– Izšķirīgais arguments bija tas, ka apdrošinātājam un 7. dzīvokļa īpašniecei nebija materiālu pirkuma čeku. Nebija norādīts, kādi materiāli izmantoti remontam pirms dzīvokļa appludināšanas. Tāpat eksperts nebija noteicis, kā tieši bija ielikts cietušais lamināts. Ja lamināts ielikts nepareizi, grīda pat necīgās applūšanas gadījumā uzpūties. Ja bojājums radies tāpēc, ka lamināts ielikts nepareizi, appludināšanas vaininiekam nav jāmaksā.

– **Parunāsim par otras puses, par cietušā tiesībām. Ko darīt appludinātā dzīvokļa īpašniekam, ja viņš vēlas saņemt kompensāciju?**

– Ja notikusi appludināšana, cietušā dzīvokļa īpašniekam jāauzicina namu pārvaldes

pārstāvis un vēl viens cilvēks, lai viņi vēlāk varētu apliecināt appludināšanas faktu un gaitu. Dzīvoklim nodarīto kaitējumu nosaka pēc dažām dienām, kad ūdens ir nožuvis. Zaudējumu novērtēšanai jāauzicina sertificēts eksperts vai arī apsekošana jāuztic firmai, kurā strādā sertificēti speciālisti.

– **Kam jāauzicina tāds speciālists?**

– Ja appludināts apdrošināts dzīvoklis, ekspertu zaudējumu novērtēšanai uzaicina apdrošināšanas sabiedrība. Ja apdrošinātājs neplāno nākotnē vērst regresa prasību pret vainīgo dzīvokļa īpašnieku, eksperts var būt bez speciālā sertifikāta. Viņš tikai fiksē, kādi bojājumi nodarīti klienta dzīvoklim, un apdrošināšanas sabiedrība, pamatojoties uz viņa slēdzienu, izmaksā kompensāciju. Turpretī, ja apdrošinātājs vēlas nākotnē piedzīt līdzekļus no plīsusās caurules īpašnieka, būs vajadzīgs attiecīgajā jomā sertificēta eksperta atzinums.

„Nebaidieties tiesāties!”

– **Kādas darbības apdrošināšanas sabiedrība var veikt attiecībā pret appludināšanā vainīgo personu?**

– Apdrošināšanas sabiedrība nosūta vainīgajai personai vēstuli ar uzaicinājumu uz sarunu un piedāvā vienoties par regresa prasības brīvprātīgu apmierināšanu. Saņemot šādu vēstuli, no sarunas nevajadzētu vairīties. Iesaku doties uz apdrošināšanas sabiedrību un iepazīties ar remontdarbu tāmi (tāme netiek sūtīta kopā ar uzaicinājumu). Tāpat vajag palūgt parādīt ar konkrēto klientu noslēgtā līguma nosacījumus. Katrā apdrošināšanas līgumā ir punkts, kas nosaka, ka klientam pašam jāveic nepieciešamās darbības zaudējumu samazināšanai. Tas nozīmē, ka avārijas laikā nedrīkst sēdēt ar klēpī saliktām rokām un noskatīties, kā ūdens izplatās pa visu dzīvokli. Cilvēkam kaut kas jādara, lai glābtu savu mantu. Mūsu gadījumā, piemēram, tā

Svarīgs jautājums

– **Ja dzīvoklī aplieti, teiksim, divi kvadrātmetri tapešu, vai tas nozīmē, ka cietušais var pieprasīt pārlīmēt visas tapetes?**

– Parasti vainīgie sedz tikai bojāto tapešu cenu. Jā, ja bojāti divi kvadrātmetri tapešu, iespējams, ka vajadzēs līmēt jaunas un tās atšķirsies no vecajām. Taču apdrošināšanas sabiedrības neapdrošina vizuālos defektus.

kompensāciju no trešās personas, pamatojoties uz tādu papīru, neizdosies. Tiesa to uzskatāmi pierādīja!

– **Ko darīja vainīgā persona, kad izlēma, ka 4100 eiro ir pārāk liela summa un tādu kompensāciju viņa nemaksās?**

– Mēs ieteicām klientei pagaidīt, kad apdrošināšanas sabiedrība iesniegs prasību tiesā. Kad tas bija izdarīts, mēs sniedzām tiesa paskaidrojumus un sākām gatavoties. Notika vairākas sēdes. Mēs apstrīdējām nepamatoti augstās summas tāmē. Tās patiešām bija nesamērīgas. Sākumā no mūsu klientes prasīja gandrīz 5000 eiro. Cietusī bija pilnībā izremontējusi savu dzīvokli, bet pēc tam sāka atklāties interesantas nianšes.

– **Piemēram?**

– Tiklīdz noskaidrojām, ka ekspertam nav vajadzīgo sertifikātu, mēs pieprasījām neatkarīgu ekspertīzi. Neatkarīgo ekspertu izraudzīja tiesa, un papildu pārbaudes gaitā atklājās daudz pārkāpumu. Piemēram, izrādījās, ka apdrošināšanas sabiedrībai iesniegtajā tāmē norādīta divas un pat četras reizes augstāka remontdarbu cena salīdzinājumā ar patieso (tātad avārijas vainīniecei piedāvāja samaksāt būvfirmai vēl krietnu peļņas daļu). Kad neatkarīgās ekspertīzes nolūkā speciālists devās apskatīt appludināto dzīvokli, viņu tajā neielaida. Tiesā noskaidrojās, ka bez pašas dzīvokļa īpašnieces ūdens nodarītos postījumus neviens tā īsti nemaz nav redzējis! Dzīvoklis bija appludināts ar tīru ūdeni. Eksperts atzina, ka tādas avārijas gadījumā ūdens divu

– **Parasti apdrošināšanas sabiedrības cenšas panākt, lai appludināšanas vaininieks samaksātu par visiem tāmē norādītajiem darbiem. Tātad tas nav pareizi?**

– Protams ne! Sākotnējā tāmē tiek ietverti vēlami dzīvokļa atjaunošanas darbi. Mūsu gadījumā netika aizpildīta īpašā tāmē, ko sastāda jau pēc remonta, nebija arī maksājumu par materiāliem un darbu apstiprinošu dokumentu. Tātad nevar nešaubīgi apgalvot, ka visa nauda, ko apdrošināšanas sabiedrība izmaksāja cietušajai, tika izlietota tieši dzīvokļa remontam.

Kapitālais remonts? Tikai par īpašnieka naudu!

– **Jūsprāt tas bija banāls mēģinājums iegūt papildu līdzekļus?**

– Neņemam spriest. Taču sākotnējā tāmē bija norādīts, ka remontu veiks konkrēta firma, un šī firma rēķinā iekļāva gan darbaspēka nodokli, gan pievienotās vērtības nodokli par iegādātajiem materiāliem, lai gan šie izdevumi jāsedz pašam cietušā dzīvokļa īpašniekam.

– **Tiesas prāvas laikā uz jums izdarīja spiedienu?**

– Bija daži mēģinājumi. Piemēram, apdrošināšanas sabiedrības darbinieki paziņoja: „Lūk, šos trīs neatkarīgos ekspertus atkārtotai pārbaudei mēs ņemam, bet ar šiem nesadarbosimies!” Kāpēc? Mēs ierosinājām no saraksta godīgi izsvītrot angažētos ekspertus. Apdroši-

SANĒMIET MANTOJUMU!

O. BLUKIS

Kam un kā var novēlēt nekustamo īpašumu? Kā pareizi rīkoties, lai stātos dzīvokļa vai mājas mantojumā? Kādas konflikta situācijas iespējams laikus paredzēt, vēršoties pie notāra? Par to Latvijas radio programmā „Doma laukums” raidījumā „Jūsu tiesības” stāstīja zvērināta notāre Sandra Jakušenoka.

– Viens otrs uzņemas aizbildniecību par gados vecāku cilvēku cerībā mantot viņa dzīvokli. Kā šajā gadījumā pareizi rīkoties?

– Sāksim ar to, ka bērna vai pieaugušā oficiālajam aizbildnim nepieder aizbilstamā nekustamā īpašuma mantošanas tiesības. Taču jūsu jautājums visdrīzāk attiecas uz cilvēkiem, kuri vienkārši palīdz gados vecākiem kaimiņiem vai paziņām, oficiāli nebūdami viņu aizbildņi. Tādi cilvēki tiešām var mantot dzīvokli, šai nolūkā tikai dzīvokļa īstājam saimniekam jāuzraksta uz viņu vārda testaments.

– Pieņemsim, ka esmu aprūpējusi kaimiņos dzīvojošu sirmgalvi un viņa ar testamentu novēlējusi man dzīvokli. Vai viņas bērni var apstrīdēt manas mantošanas tiesības?

– Apstrīdēt var jebkuru dokumentu. Saskaņā ar Civillikumu bērni var pieprasīt savu neatņemamo daļu. Neatņemamā daļa ir puse no tā mantojuma, kas pienāktos mirušā dzīvokļa īpašnieka bērniem, ja dzīvokļa īpašnieks nebūtu uzrakstījis testamentu. Piemēram, ja mirušajam palikuši divi bērni, katram no viņiem pienāktos puse dzīvokļa, bet, ja dzīvoklis ar testamentu ir novēlēts trešajai personai, katrs bērns var pieprasīt tikai ceturto daļu dzīvokļa.

– Vai tas nozīmē, ka dzīvoklis piederēs mums trim?

– Nē, jo mantojuma neatņemamo daļu izmaksā tikai naudā. Reāli dzīvoklis piederēs testamentā ierakstītajam mantiniekam, taču tam nāksies izmaksāt mirušā bērniem sava veida kompensāciju par viņu īpašuma daļām.

– Vai bērns nevar atstumt no neatņemamās daļas mantošanas?

– Var! Civillikumā teikts, ka pēcnācēju var atstumt no mantojuma, ja viņš izdarījis noziedzīgu nodarījumu pret testatoru, dzīvojis izšķērdīgi vai netikumīgi, atstājis testatoru bezpalīdzības stāvoklī, ja bijis iespējams viņam palīdzēt utt. Lai atstumtu cilvēku no mantojuma, testamentā jānorāda visi šie fakti un jāpārūpējas par pierādījumiem.

– Daudzi uzskata, ka pietiek parūpēties par cilvēku, lai bez jebkādu formalitāšu kārtības mantojuma mantotu viņa dzīvokli...

– Ja viens vientuļš cilvēks aprūpē otru, viņš mierīgi mantos mirušā mantu, ja vien būs uzrakstīts testaments. Bet viss mainās, ja mirušajam palikuši tuvi radinieki, jo tie var testamentu apstrīdēt. Testamentu var apstrīdēt arī persona, kas iecelta par mantinieku ar citu, vēlāk sastādītu testamentu.

– Kas tieši var apstrīdēt mirušā pēdējo gribu?

– Vispirms jau laulātais un bērni. Ja tādu nav, testamentu var apstrīdēt brāļi un māsas. Tikai jāzina, ka apstrīdēt testamentu ir ļoti grūti, īpaši jau tad, ja dokuments sastādīts pie notāra.

– Tātad neviens dzīvokļa īpašnieks nevar būt drošs, ka viņam piederošo mantu iegūs tieši tas cilvēks, kurš viņu aprūpējis?

– Tā nav! Ja dzīvokļa īpašnieks vēlas, lai pēc viņa nāves viņa īpašumu mantotu konkrēts cil-

vēks, viņam ar to jānoslēdz uztura līgums. Tādu līgumu atšķirībā no testamenta likumiskie mantinieki nevar apstrīdēt.

– Mūsu lasītāji raksta, ka viņi bijuši deklarējušies vienā adresē ar mirušo nekustamā īpašuma saimnieku, un jautā, vai var uzskatīt, ka viņi ir automātiski stājušies mantojumā, vai arī šai nolūkā jānorīko kādi dokumenti?

– Fakts, ka cilvēks ir vienkārši pierakstījis mirušā dzīvoklī vai maksā komunālos rēķinus, nenozīmē, ka viņš faktiski pieņēmis nekustamo īpašumu. Mantojuma pieņemšanai cilvēkam vēl jāizsaka sava griba. Tas tāpēc, ka mantinieks reizē pieņem visas mantojuma atstājēja saistības, ar dzīvokli saistītos parākus. Tāpēc likums nosaka, ka mantiniekam brīvprātīgi jāpieņem mantojums, pilnībā apzinoties tā iegūšanas sekas.

– Kā pieņemt mantojumu?

– Mantojuma pieņemšana notiek pie notāra, kurš arī brīdina mantinieku par sekām.

– Māja oficiāli piederēja vecmāmiņai, kurai bija vairāki bērni. 2006. gadā vecmāmiņa visu mantu ar testamentu novēlēja vienai meitai un nomira. Drīz pēc tam, nepaspējusi stāties mantojumā, nomira arī meita. Kā tagad rīkoties viņas meitām, lai māju neatdotu mātes māsām un brāļiem, vecmāmiņas tuvākajiem radiniekiem?

– Manuprāt, šajā gadījumā būs divas mantojuma lietas, viena pa vecmāmiņas līniju, otra pa mātes līniju. Situācija sarežģīta. Jādodas pie notāra ar vecmāmiņas un mātes miršanas apliecībām un ziņām par mantojuma atklāšanās laiku. Tādas situācijas ir jāskata individuāli.

– Kāda lasītāja stāsta, ka viņas pamāte atklājusi mantojumu pie notāra. Viņai ar pamāti neesot visai labas attiecības. „Vai es varu iesniegt citam notāram paziņojumu par mantojuma atklāšanos?” viņa jautā.

– Nē, nodot mantojuma lietu citam notāram nav iespējams. Bet arī baidīties nav pamata, jo visas mantošanas tiesības nosaka likums. Es, būdama notāre, nevaru vienam cilvēkam piešķirt lielāku mantojuma daļu, nekā viņam pienākas, un otram mazāku. Ja ir divi mantinieki, katrs saņem pusi nekustamā īpašuma domājamo daļu. Savukārt, ja ir testaments, īpašums tiek sadalīts atbilstoši mirušā īpašnieka gribai. Konsultēties pie cita notāra par savām tiesībām, protams, var. Pieņemsim, ka divi cilvēki mantojuši māju vai zemi, tādā gadījumā viņiem jākonsultējas par īpašuma sadali.

– Kāpēc vajag dalīt?

– Ja pēc testamenta cilvēki saņem mantojumā konkrētus priekšmetus, tad nav ko dalīt. Testator ir skaidri pateicis: dēlam – māja, sievai – dzīvoklis. Bet, ja nekustamajam īpašumam ir vairāki mantinieki, katram no viņiem pieder tikai mantojuma domājamās daļas un neviens no viņiem nevar ar mantojumu rīkoties patstāvīgi. Šādi cilvēki var savstarpēji noslēgt līgumu par mantojuma sadali, skaidri nosakot, kas kuram pieder vai kā lietot kopīpašumu.



– Vai sievietei pieder mantojuma tiesības, ja viņa ar mantojuma atstājēju desmit gadus ir nodzīvojusi civillaulībā?

– Tiesības uz mantojumu dod tikai reģistrēta laulība. Diemžēl gadās, ka cilvēki gadiem ir dzīvojuši kopā, bet pēc tam paliek pie sasistas siles. Protams, dzīvokļa īpašnieks var ar testamentu novēlēt savu mantu civilsievai vai civilvīram, bet, ja testamenta nav, civil-laulības partneris paliks tukšām rokām. Arī tad, ja ir testaments, nebūs daudz vieglāk: stāšanās mantojumā civillaulības partnerim maksās ļoti dārgi, jo viņš skaitās mirušajam svešs cilvēks.

– Vēl viens lasītāju jautājums: „Preiļos nomira radnieks, vai turpat arī jāvērsas pie notāra?”

– Nē, paziņojumu par mantojumu var uzrakstīt arī Rīgā. Bet pati lieta tiešām tiks nosūtīta uz Preiļiem.

– „Patēvs apgalvo, ka pēc viņa nāves viņam piederošo zemi mantos mana māte, viņa sieva. Viņi jau sen ir precējušies un zemi iegādājās kopdzīves laikā. Taču visos dokumentos par zemes īpašnieku norādīts patēvs, un viņam ir divi pieauguši dēli no pirmās laulības. Kas mantos zemi?”

– Ja patēvs būs uzrakstījis testamentu mātei, viņa mantos zemi, bet mirušā dēli no pirmās laulības varēs pieprasīt savu neatņemamo mantojuma daļu. Ja testamenta nav, zemes gabals tiks sadalīts trim mantiniekiem – mirušā īpašnieka sievai un dēliem.

– Vai tad laulātais nevar pieprasīt pusi īpašuma?

– Ja nekustamais īpašums iegādāts laulības laikā, tas skaitās sievas un vīra kopīpašums, taču laulātā daļa netiek no mantojuma izdalīta automātiski, šai nolūkā ir jāraksta īpašs pieprasījums. Ja pārējie mantinieki iebilst pret mantojuma daļas izdalīšanu, tad to var panākt tikai tiesas ceļā.

– Kā pārdot iegūto nekustamo īpašumu, ja mantinieki ir vairāki un starp tiem ir nepilngadīgi bērni?

– Ja visi mantinieki (bērnu vārdā viņu aizgādņi – vecāki) vienojas, tiek rakstīts līguma projekts par nekustamā īpašuma pārdošanu, un atļauju pārdot bērnu daļu dod bāriņtiesa. Ja

citi mantinieki iebilst pret pārdošanu, jūs varat pārdot tikai savu domājamo daļu. Pārējiem līdzīpašniekiem tādā gadījumā ir pirmpirkuma tiesības.

– Sieviete iegādājusies nekustamo īpašumu un uzreiz noformējusi to uz meitas vārda. Gados paveca sieviete pati remontējusi māju un apstrādājusi zemi, meita šajos darbos nav piedalījusies. Vai māte šādā gadījumā var atņemt meitai māju?

– Ja māja noformēta uz meitas vārda, viņai ir tiesības brīvi ar to rīkoties. Viņa pat var izlikt māti, lai gan tas būs diezgan sarežģīti. Kā pavecajai sievietei aizstāvēt savas tiesības? Var pārrakstīt īpašuma tiesības uz mātes vārda vai noslēgt līgumu par tiesībām īpašumu lietot līdz mūža galam.

– Kas jāņem vērā, pērkot vai dāvinot bērniem dzīvokli?

– Var paturēt sev tiesības lietot to līdz mūža beigām. Tādā gadījumā, pat ja dēls vai meita nomirst agrāk par vecākiem, neviens nevarēs māti vai tēvu izlikt no mājokļa (ar nosacījumu, ka viņi kārtīgi maksā komunālos rēķinus). Tāpat arī var zemesgrāmatā ierakstīt aizliegumu atsavināt mājokli.

– Sieviete raksta, ka viņa saņēmusi no notāra paziņojumu par mantojumu. Ja viņa līdz norādītajam termiņam nepieteiksies, vai tas nozīmēs, ka viņa nevēlas pieņemt mantojumu?

– Tieši tā! Atteikties no mantojuma var vai nu rakstiski, vai vienkārši neatbildot uz notāra uzaicinājumu. Tikai pēc tam mantojumu vairs pieprasīt nevarēs. Ja cilvēks vēlas stāties mantojumā, vēstuli var noformēt pie tuvākā notāra.

– Tēvs vēlas pārdot dzīvokli, kuru par savu dzīvesvietu deklarējusi meita. Vai viņš var dzīvokli pārdot bez meitas piekrišanas?

– Jā, īpašniekam ir tiesības pārdot dzīvokli, neprasot tajā deklarējušos personu piekrišanu. Ja dzīvoklis iegādāts laulības laikā un skaitās laulāto kopīpašums, tad īpašniekam būs vajadzīga sievas piekrišana.

– Bet ko tad, ja meita nevēlas mājokli atstāt?

– Tad ar viņas izlikšanu tiesas ceļā nodarbo-sies pircējs. **K**

KAS SPĒS IZPIRKT ZEMI?

Turpinājums no 2. lpp.

Terminu skaidrojumus ir norādīts arī otrs ēkas veids, kurai nav zemes – tā ir ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja, tai piederīgās ēkas (būves) un piesaistītais zemesgabals.

Tādējādi vēsturiski ir izveidojies tā, ka ir ēkas ar zemesgabalu, kurš ietilpst ēkas sastāvā, un ir arī ēkas, kur zemesgabals neietilpst ēkas sastāvā.

Ēkas privatizācijai tika nodots gan ar zemesgabalu, gan bez zemes, ko noteica likumi «Par zemes privatizāciju lauku apvidos», «Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās», Dzelzceļa likums.

Zemes reformā bijušie nekustamo īpašumu īpašnieki denacionalizācijas rezultātā atjaunoja savas īpašumtiesības arī uz tādiem zemesgabaliem, uz kuriem jau pēc 1940.gada tika uzceltas ēkas.

Tā rezultātā dzīvokļu privatizācijā izveidojās dalītais īpašums, kad zeme un ēka ir divi atsevišķi īpašuma objekti.

Par piesaistītā zemesgabala lietošanu jāslēdz līgums

Gadījumos, kad privatizācijas objekts ir dzīvoklis un mājas kopīpašuma domājamā daļa, bet zemesgabals pieder citai personai, ēkas uzturēšanai piesaistīto zemesgabalu ir iespējams tikai nomāt.

Dzīvokļu īpašniekiem ir jāveic mājas obligātās pārvaldīšanas darbības – vai nu pašiem, vai uzzodot šo pienākumu pārvaldniekam. Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktu līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku ir obligāti veicama pārvaldīšanas darbība.

Līdz ar to privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar zemesgabala īpašnieku – fizisko vai juridisko personu, uz kuras zemes atrodas privatizētais objekts.

Pienākums slēgt zemes nomas līgumu vai tam pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju ir noteikts likuma «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju» 50. panta pirmās daļas 3. punktā. Savukārt Dzīvokļa īpašuma likuma 10. pantā noteikts dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Dzīvojamās mājas īpašnieka (tas ir arī dzīvokļa īpašnieks) pienākums ir ne tikai nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā ir nomas līguma slēgšana, bet viņš ir arī atbildīgs par obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību

neizpildi. Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 150.2 pants paredz atbildību par izvairīšanos no dzīvojamās mājas uzturēšanas.

Ja pārvaldnieks ir saņēmis pilnvarojumu slēgt zemesgabala nomas līgumu, tad viņš ir arī atbildīgs par šī zemesgabala apsaimniekošanu.

Jau privatizācijas procesā, nododot māju privatizācijai, noteica piesaistāmo zemesgabalu kā funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. To dzīvokļa īpašnieki var samazināt, ja ar zemes īpašnieku par to var vienoties.

Dalītā īpašuma izbeigšanai gatavo likumu

Jau gadiem ilgi tiek diskutēts par nepieciešamību ar likumu izbeigt dalītā īpašuma attiecību pastāvēšanu. 2014. gada 19. jūnijā, pieņemot virkni grozījumu likumā «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju», tajā skaitā arī par funkcionālā zemesgabala pārskatīšanas nosacījumiem, Saeima likuma Pārejas noteikumos noteica pieņēmumu Ministru kabinetam līdz 2015. gada 30. septembrim iesniegt Saeimai likumprojektu par dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu starp privatizētā objekta īpašnieku un tā zemesgabala īpašnieku, uz kura zemes atrodas privatizētais objekts.

Tieslietu ministrijas (TM) Civiltiesību departamenta Vispārējo civiltiesību nodaļas juriskonsulte **Karina Truhanova** deputātus informēja, ka saistībā ar nomas jautājumiem jau ir veikti grozījumi likumā «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju», ir noteikti kritēriji funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanai, kā arī ir paredzēta dzīvokļu īpašnieku kopības tiesība lūgt pārskatīt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apmēru, un tādējādi, tam mainoties, mainās arī nomas maksa.

TM ir izstrādāts likumprojekts par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu privatizētajās dzīvojamajās mājās. Tas arī varētu būt kā saistītais likums tieši dalītā īpašuma problēmas risināšanai.

Topošie grozījumi varētu attiekties uz apmēram 3700 daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām un vairāk nekā 10 000 dzīvokļu.

Deputātus interesēja, kādi būs dalītā īpašuma galvenie izbeigšanas soļi.

Kā skaidroja TM pārstāve, paredzētais risinājums ir virzīts uz to, lai dotu dzīvokļu īpašniekiem tiesību izpirkt zemi no zemes īpašnieka un zemes īpašniekam nebūtu tiesības iebilst.

Likumprojektā paredzēs izņēmumu no Dzīvokļa īpašuma likuma, proti, lēmuma pieņemšanai par zemes izpirkšanu nebūs nepieciešams visu dzīvokļu īpašnieku «par» balsojums, bet pietiks, ja par to nobalsos vairāk nekā puse no

daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Deputāts **Vilnis Ķīsis** interesējās, vai nav sagaidāmas kādas kolīzijas, vai šādas normas nenonāk pretrunā ar Satversmi, jo tiek aizskartas īpašuma tiesības.

Tieslietu ministrija to ir vērtējusi. Zemes īpašniekiem ir savas tiesības uz īpašumu, tās tiek ierobežotas, bet viņš saņem samērīgu maksu par šo zemi. K.Truhanova skaidroja: pamatojums, kāpēc vajadzētu iet tieši šādu ceļu, ir tas, ka Latvijā jau vairākas reizes ar dažādiem instrumentiem tika risināts dalītā īpašuma jautājums, bet vienmēr neveiksmīgi. Kaut kā šīs tiesības ir jāsamēro un jāļauj iedzīvotājiem izbeigt šo piespiedu dalīto īpašumu. Iedzīvotāji iesniegumos ministrijai raksta, ka zemes īpašnieki pat neiesaistās sarunās ar iedzīvotājiem, kuri jau tagad vēlētos zemi izpirkt. Zemes īpašniekam ir izdevīgi palikt zemes nomas attiecībās, jo viņam visu laiku nāk ienākums.

Taču ir paredzēts samērot gan dzīvokļa īpašnieka tiesības, gan zemes īpašnieka tiesības, jo aizsargājamas ir arī zemes īpašnieka tiesības.

Likumprojektā paredzēts, ka izpirkamā zeme būs funkcionāli nepieciešamais zemesgabals un katrs dzīvokļa īpašnieks izpirks to domājamo daļu no zemes īpašnieka, kas atbilst kopīpašuma domājamajai daļai.

Ja vairāk nekā puse no dzīvokļu īpašniekiem būs nobalsojusi par to, ka pērk zemi no tās īpašnieka, šis lēmums būs saistošs arī visiem pārējiem.

Ja pārējie dzīvokļu īpašnieki nesa maksās savu daļu noteiktajā termiņā, viņiem tiks nodibināta hipotēka ze-

mesgrāmatā uz 10 gadiem. Šajā laikā šiem dzīvokļu īpašniekiem būs iespēja savas saistības nokārtot. Piemēram, ja mājā par zemes izpirkšanu būs 75 balsis, pret 25, izpirkšanā būs iesaistīti visi, arī tie 25, kuri balsoja pret. Zemesgrāmatā izveidos vienotu nekustamo īpašumu, un zemesgrāmatā tiks reģistrēta hipotēka.

Kā paredzēts noteikt zemes cenu, par kādu mājai tā no īpašnieka jāizpērk?

K.Truhanova klāsta, ka zemes cenu noteiks Valsts zemes dienests (VZD), pamatojoties uz kadastrālo vērtību un reizinot ar VZD noteiktu koeficientu, lai izpirkuma cena tiktu pietuvināta tirgus cenai.

Deputāti izteica vairākus priekšlikumus, kas vēl būtu jāskata saistībā ar paredzētā likumprojekta normām, tajā skaitā par zemes cenas noteikšanu, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanas mērķu noteikšanu, no kā ir atkarīga kadastrālā vērtība.

Deputāts **Sergejs Dolgopolovs** vērš uzmanību uz to, ka zemes kadastrālā vērtība ir atkarīga no tā, kāds ir zemes izmantošanas mērķis. Un to nosaka nevis Valsts zemes dienests, bet pašvaldības. Ja nav vienotas politikas šajā ziņā, kadastrālā vērtība būs atkarīga tikai no darījumu skaita un darījumu apjoma. Taču, tā kā runa ir par atsevišķu īpašuma veidu – funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu zem daudzdzīvokļu mājām, tieši šiem gabaliem būtu jānosaka īpašie lietošanas mērķi, nevis visai teritorijai, kas varbūt pieder vienam īpašniekam.

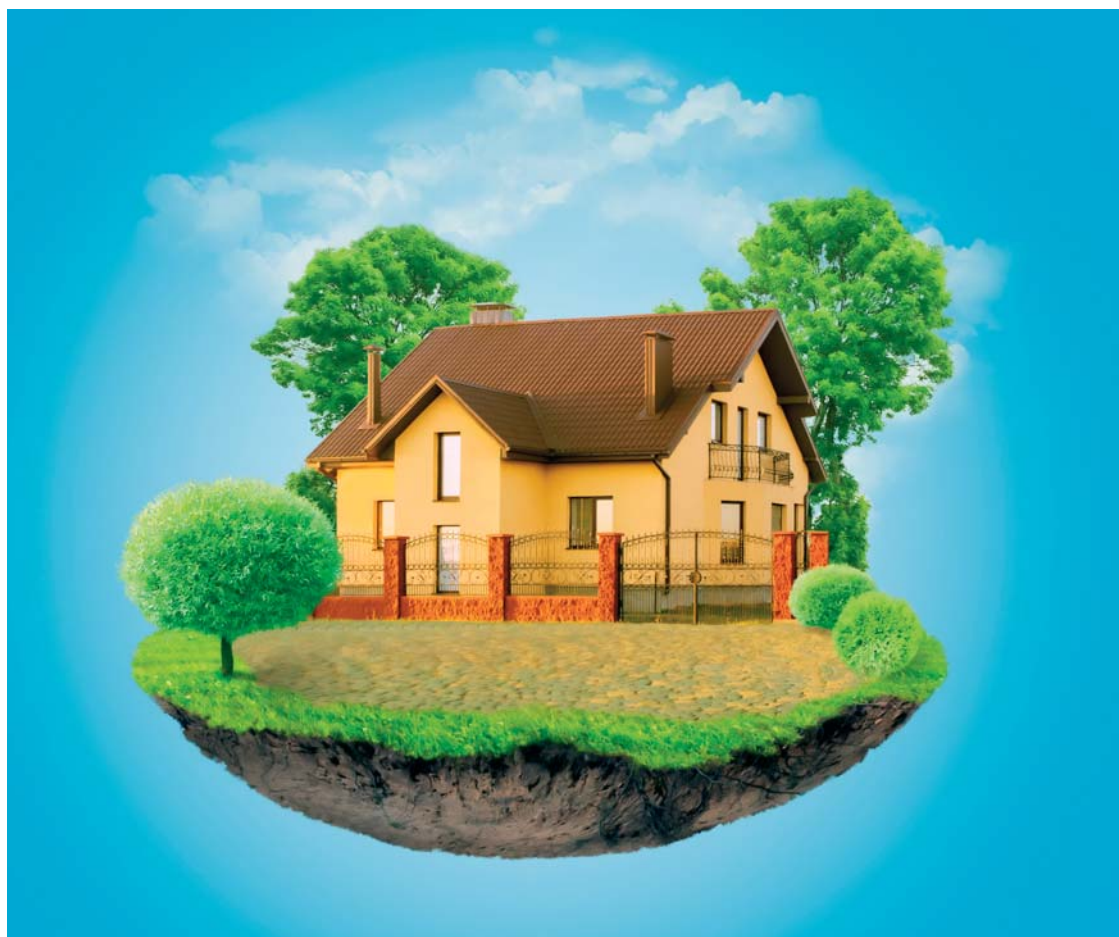
Pašvaldībām bija, ir un būs pienākums noteikt funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. Un saistībā ar to likumprojektā kā risinājums paredzēts, ka pašvaldības iesniegs Valsts zemes dienestā datus par aktuālajiem funkcionāli nepieciešamajiem zemesgabaliem, kā arī lēmumiem par nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā. Kā to noteiks, tā jau būs pašvaldību atbildība, norādīja TM pārstāve.

Deputāti arī izteica šaubas par 10 gadu termiņu, kurā vajadzētu izpirkt zemi tiem, kas to neizdarīs uzreiz, jo šim termiņam būtu jābūt ekonomiski pamatotam, ņemot vērā pašreiz noteiktās ikgadējās nomas maksas maksimālo apmēru – 6% no zemes kadastrālās vērtības.

Andris Siliņš (ZZS) ieteica likumprojekta izstrādātājiem mēģināt neaizmirst, kāds ir nabadzības riska līmenis Latvijas iedzīvotājiem, lai, pieņemot kādu likumu, cilvēki nebūtu spiesti masveidā aiziet no savām pierastajām dzīvesvietām.

Tā kā likumprojektu par dalītā īpašuma tiesību attiecību izbeigšanu ir jāiesniedz tālākai izskatīšanai Saeimā līdz šī gada 30. septembrim, ieinteresētajiem dzīvokļu īpašniekiem arvien vēl ir jābūt pacietīgiem, jo prognozēt topošā tiesību akta virzību un pieņemšanu parlamentā, bet līdz ar to arī atsvabināšanos no piespiedu zemes nomas šobrīd ir pārāgri.

Bet iedzīvotāji jau tagad jautā, kam gatavoties, cik daudz naudas būs vajadzīgs, tāpēc publicējam svarīgāko no likumprojekta par dalīto īpašumu! **Lasi 10–11. lpp!** **K**



Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko a

privatizētajās daudzdzīvokļu mājās

Likumprojekts

(...)

II NODALA IZPĒRKAMĀ ZEME UN IZPIRKUMA CENA

5. pants. Izpirkuma cena un tās aprēķināšana

(1) Dzīvokļu īpašnieki izpērkamo zemi izpērk par izpirkuma cenu, kuru veido izpērkamajā zemē ietilpstošo zemes vienību vai zemes vienību daļu kadastrālo vērtību summa, kuru reizina ar izpirkuma cenas korekcijas koeficientu 1,18.

(2) Katrs dzīvokļa īpašnieks maksā izpirkuma cenas daļu atbilstoši viņa dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram.

(3) Izpirkuma cenas aprēķināšanai izmanto zemes vienības vai zemes vienības daļas kadastrālo vērtību uz šā likuma 6.pantā minētā paziņojuma nosūtīšanas dienu.

(4) Šā likuma kārtībā aprēķinātā izpirkuma cena nav apstrīdama.

III NODALA IZPIRKUMA TIESĪBAS IZMANTOŠANA

6. pants. Paziņojums par izpirkuma tiesības izmantošanu

(1) Pēc izpērkamās zemes reģistrēšanas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā sagatavo un vienlaicīgi visiem viena kvartāla robežās esošo piespiedu dalītā īpašuma ēku dzīvokļu īpašniekiem vai, ja tādu nav – tiesiskajiem valdītājiem, un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam, nosūta paziņojumu par izpirkuma tiesības izmantošanu.

(2) Paziņojumā norāda:

1) izpērkamās zemes platību un izpirkuma cenu;

2) izpērkamās zemes un piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļa īpašumu kadastra informāciju;

3) katra dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram atbilstošo izpirkuma cenas daļu;

4) izpirkuma cenas daļas sadalījumu starp piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem, ja izpērkamā zeme sakrīt ar vairākiem piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem;

5) par katru zemes vienību vai zemes vienības daļu maksājamo izpirkuma cenas daļu;

6) izpirkuma tiesības izmantošanas termiņa sākuma un pēdējo dienu;

7) sekas izpirkuma tiesību neizmantošanas gadījumā.

(3) Ja izpērkamajā zemē ietilpst vairākas zemes vienības vai zemes vienību daļas no dažādiem piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem, paziņojumā norāda arī:

1) katra dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram atbilstošo izpirkuma cenas daļas sadalī-

jumu starp piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem;

2) izpirkuma cenas proporcionālo sadalījumu starp piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem, ņemot vērā par katru zemes vienību vai zemes vienības daļu maksājamo izpirkuma cenas daļu.

(4) Paziņojuma par izpirkuma tiesības izmantošanu paraugu apstiprina Ministru kabinets.

7. pants. Izpirkuma tiesības izmantošanas termiņš

Izpirkuma tiesība ir izmantojama gada laikā no paziņojumā par izpirkuma tiesības izmantošanu norādītās termiņa sākuma dienas.

(...)

9. pants. Lietas par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu ievēšana

(1) Lietu par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu ievēd zvērīnāts tiesu izpildītājs, pamatojoties uz vismaz viena piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļa īpašnieka pieteikumu.

(2) Persona pieteikumu lietas ievēšanai var iesniegt zvērīnātam tiesu izpildītājam ne vēlāk kā sešus mēnešus no dienas, kas šā likuma 6.pantā minētajā paziņojumā norādīta kā izpirkuma tiesības izmantošanas termiņa sākuma diena. Pieteikumam pievieno šā likuma 6.pantā minēto paziņojumu.

(3) Zvērīnāts tiesu izpildītājs nekavējoties pēc šā panta pirmajā daļā minētā pieteikuma saņemšanas ievēd lietu, ja:

1) ir sācis skaitīties šā likuma 6.pantā minētajā paziņojumā norādītais izpirkuma tiesības izmantošanas termiņš attiecībā uz konkrēto piespiedu dalītā īpašuma ēku;

2) pieteikumam pievienots šā likuma 6.pantā minētais paziņojums;

3) pieteicēja īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu ir nostiprinātas zemesgrāmatā;

4) pieteikums iesniegts šā panta otrajā daļā norādītajā termiņā;

5) cits zvērīnāts tiesu izpildītājs nav ievēdis piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietu par to pašu piespiedu dalītā īpašuma ēku.

(4) Ja pieteikums iesniegts, nokavējot šā panta otrajā daļā norādīto termiņu, pieteikumam nav pievienots šā likuma 6.pantā minētais paziņojums, zemesgrāmatā nav nostiprinātas pieteicēja īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu piespiedu dalītā īpašuma ēkā, par kuru nosūtīts šā likuma 6.pantā minētais paziņojums vai cits zvērīnāts tiesu izpildītājs attiecībā uz konkrēto piespiedu dalītā īpašuma ēku jau ievēdis lietu par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu, zvērīnāts tiesu izpildītājs lietu neievēd un par konstatētajiem trūkumiem paziņo pieteicējam, atdodot atpakaļ šā likuma 6.pantā minēto paziņojumu, ja pieteikumam tāds bija pievienots.

(5) Ja cits zvērīnāts tiesu izpildītājs šā panta trešās daļas 4.punktā minētajā gadījumā ir jau ievēdis piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietu par to pašu piespiedu dalītā īpašuma ēku, zvērīnāts tiesu izpildītājs informē pieteicēju par šo zvērīnātu tiesu izpildītāju.

(6) Lietas par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu vēšanas izdevumus un zvērīnāta tiesu izpildītāja amata atlīdzību sedz no valsts budžeta līdzekļiem Ministru kabineta noteiktajā kārtībā.

(...)

11.pants. Lēmuma pieņemšana izpirkuma tiesības jautājumā

(1) Piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašnieku kopība lēmumu par izpirkuma tiesības izmantošanu pieņem dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktos dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmuma pieņemšanas nosacījumus, ciktāl šis likums nenosaka citādi.

(2) Lēmums par izpirkuma tiesību izmantošanu ir pieņemts, ja par izpērkamās zemes izpērkšanu nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem piespiedu dalītā īpašuma ēkā esošajiem dzīvokļiem.

(3) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces pieņemtais lēmums izpirkuma tiesības jautājumā ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem.

12.pants. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce

(1) Piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanai un norisei piemērojami Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumi, ciktāl šis likums nenosaka citādi.

(2) Dzīvokļu īpašnieki rakstveidā ne vēlāk kā 14 dienas pirms dzīvokļu īpašnieku kopsapulces norises dienas paziņo zvērīnātam tiesu izpildītājam, kura lietvedībā atrodas lieta par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu attiecībā uz konkrēto piespiedu dalītā īpašuma ēku, par kopsapulces datumu, laiku un norises vietu.

(3) Pēc šā panta otrajā daļā minētā paziņojuma saņemšanas zvērīnāts tiesu izpildītājs, kura lietvedībā atrodas lieta par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu attiecībā uz konkrēto piespiedu dalītā īpašuma ēku, valsts informācijas sistēmās elektroniski pārliecinās, vai visi piespiedu dalītā īpašuma ēkā ietilpstošie dzīvokļi ierakstīti zemesgrāmatā, un sastāda šajā ēkā ietilpstošo dzīvokļu un to īpašnieku vai tiesisko valdītāju, ja tādi ir, sarakstu.

(4) Dzīvokļu īpašnieku kopība nav lemttiesīga, ja līdz dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei visi attiecīgās piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļi nav ierakstīti zemesgrāmatā vai ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē nepiedalās tas zvērīnāts tiesu izpildītājs, kura lietvedībā atrodas lieta par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu attiecībā uz konkrēto piespiedu dalītā īpašuma ēku.

13.pants. Zvērīnāta tiesu izpildītāja darbības dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē

(1) Zvērīnāts tiesu izpildītājs piedalās dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, un sastāda aktu par kopsapulci jautājumā par izpirkuma tiesības izmantošanu, kurā norāda:

1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē piedalījušos dzīvokļu īpašniekus vai to pilnvarotās personas, norādot fiziskās personas vārdu, uzvārdu, personas kodu un dzīvesvietas adresi vai juridiskās personas nosaukumu, reģistrācijas numuru un juridisko adresi;



Attiecību izbeigšanas likums

2) katra dzīvokļa īpašnieka balsojumu;

3) dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu izpirkuma tiesības izmantošanas jautājumā, norādot „par” un „pret” balsu sadalījumu;

4) datumu, līdz kuram katram dzīvokļa īpašniekam jāveic viņam noteiktās izpirkuma cenas daļas samaksa;

5) zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā, kurā veicama samaksa, rekvizītus.

(2) Aktu par kopsapulci jautājumā par izpirkuma tiesības izmantošanu paraksta zvērināts tiesu izpildītājs, dzīvokļu īpašnieku kopsapulces vadītājs un dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokolētājs.

(3) Ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulces vadītājs vai protokolētājs atsakās parakstīt šā panta pirmajā daļā minēto aktu, par to izdarāma atzīme aktā, norādot atteikšanās iemeslus, ja tādi darīti zināmi. Atteikšanās parakstīt aktu neietekmē tā spēku.

(4) Pēc akta par kopsapulci jautājumā par izpirkuma tiesības izmantošanu parakstīšanas zvērināts tiesu izpildītājs šo aktu nosūta piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam un tiem dzīvokļu īpašniekiem, kas nav piedalījušies kopsapulcē.

(5) Zvērināta tiesu izpildītāja akta par kopsapulci jautājumā par izpirkuma tiesības izmantošanu paraugu apstiprina Ministru kabinets.

14.pants. Sekas nepaziņošanai zvērinātam tiesu izpildītājam par dzīvokļu īpašnieku kopsapulci

Ja šā likuma 7.pantā norādītajā termiņā zvērināts tiesu izpildītājs nesaņem paziņojumu par dzīvokļu īpašnieku kopsapulces datumu, laiku un norises vietu, viņš pieņem lēmumu par lietas izbeigšanu un nosūta to tam dzīvokļa īpašniekam, kas iesniedzis šā likuma 9.panta pirmajā daļā minēto pieteikumu.

15.pants. Izpirkuma cenas samaksas kārtība un sekas

(1) Katram dzīvokļa īpašniekam ir pienākums trīs mēnešu laikā no dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma par izpērkamās zemes izpirkšanu pieņemšanas dienas iemaksāt zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā izpirkuma cenas daļu apmērā, kas atbilst viņam piederošā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošajai kopīpašuma domājamai daļai un kāds norādīts šā likuma 6.pantā minētajā paziņojumā.

(2) Izpirkuma tiesība ir izmantota, ja izpirkuma cenas daļu šā panta pirmajā daļā norādītajā apmērā un termiņā zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā iemaksājuši vismaz tie dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem piespiedu dalītā īpašuma ēkā esošajiem dzīvokļiem.

(3) Katra dzīvokļa īpašnieka izpirkuma cenas daļa ir samaksāta, ja dzīvokļa īpašnieks šā panta pirmajā daļā noteiktajā termiņā ir veicis maksājumu, un tas ir saņemts zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā.

(4) Pēc šā panta pirmajā daļā norādītā samaksas termiņa beigām zvērināts tiesu izpildītājs savā depozīta kontā pārbauda, cik dzīvokļu īpašnieki un

kādā apmērā iemaksājuši viņiem noteikto izpirkuma cenas daļu, un sastāda aktu par izpirkuma cenas samaksu. Aktā zvērināts tiesu izpildītājs norāda, par kuriem dzīvokļu īpašumiem maksājums ir saņemts un kādā apmērā, norāda dzīvokļu īpašumus, par kuriem maksājums nav saņemts, nav saņemts pilnā apmērā vai saņemts pēc samaksai noteiktā termiņa beigām, ja tādi ir, kā arī konstatē, vai izpirkuma tiesība ir izmantota atbilstoši šā panta otrajai daļai.

(5) Aktu par izpirkuma cenas samaksu zvērināts tiesu izpildītājs nosūta piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašniekiem un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam.

(6) Ja zvērināts tiesu izpildītājs konstatē, ka izpirkuma tiesība atbilstoši šā panta otrajā daļā noteiktajam ir izmantota, viņš par to rakstveidā paziņo Valsts zemes dienestam.

(7) Ja zvērināts tiesu izpildītājs konstatē, ka izpirkuma tiesība atbilstoši šā panta otrajā daļā noteiktajam nav izmantota, zvērināts tiesu izpildītājs atmaksā dzīvokļu īpašniekiem to iemaksātās izpirkuma cenas daļas un izbeidz lietu par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu.

(8) Šā panta ceturtajā daļā minētā akta par izpirkuma cenas samaksu paraugu apstiprina Ministru kabinets.

16.pants. Izpirkuma tiesības izmantošanas sekas nesamaksājušiem dzīvokļu īpašniekiem

(1) Ja izpirkuma tiesība ir izmantota (15.panta otrā daļa), uz to dzīvokļa īpašumu, kura īpašnieks vai īpašnieki nav samaksājuši šajā likumā noteiktajā kārtībā viņiem noteikto izpirkuma cenas daļu, nodibina par labu piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam hipotēku kā nodrošinājumu prasījumam nesamaksātās izpirkuma cenas daļas apmērā.

(2) Ja izpērkamā zeme sastāv no vairākām zemes vienībām vai zemes vienību daļām no dažādiem piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem, tad ir nodibināma atsevišķa hipotēka par labu katra piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam. Prasījums, par ko šādā gadījumā atbild hipotēka, atbilst summai, ko dzīvokļa īpašniekam saskaņā ar šā likuma 6.pantā minētajā paziņojumā norādīto no savas izpirkuma cenas daļas ir pienākums samaksāt konkrētajam piespiedu dalītā īpašuma zemes īpašniekam.

(3) Šā panta pirmajā daļā minētajai hipotēkai ir pirmtiesība pret visām agrāk zemesgrāmatā uz attiecīgo dzīvokļa īpašumu nodibinātām (nostiprinātām) hipotēkām. Ja atbilstoši šā panta otrajā daļā noteiktajam nodibina vairākas hipotēkas, tām visām ir nosakāma viena (pirmā) prasījumu apmierināšanas kārtība.

(4) Ja piespiedu dalītā īpašuma zemes gabals ir vairāku personu kopīpašumā, tad, nostiprinot zemesgrāmatā hipotēku dzīvokļa īpašumam, kura īpašnieks nav samaksājis savu izpirkuma cenas daļu, piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala kopīpašnieki uzskatāmi par konkrētā dzīvokļa īpašnieka kopkreditoriem, un dzīvokļa īpašnieka un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala kopīpašnieku turpmākās savstarpējās attiecības ir apspriežamas pēc Civillikuma noteikumiem par solidāru saistību.

(5) Dzīvokļa īpašniekam, kas šā likuma 15.panta otrajā daļā norādītajā termiņā nav samaksājis savu izpirkuma cenas daļu, ir pienākums piespiedu dalītā īpašuma zemes īpašniekam maksāt likumiskos nokavējuma procentus par izpirkuma cenas daļas samaksas nokavējumu. Likumiskie nokavējuma procenti ir maksājami reizi gadā, ja vien puses nevienojas par citu samaksas kārtību.

(6) Šā panta piektajā daļā minētais pienākums maksāt likumiskos nokavējuma procentus sākas no dienas, kas beidzies šā likuma 15.panta pirmajā daļā norādītais termiņš un ilgst līdz brīdim, kamēr dzīvokļa īpašnieks veic izpirkuma cenas daļas samaksu.

(7) Piespiedu dalītā īpašuma zemes īpašniekam, kuram par labu nodibināta hipotēka, nav tiesību prasīt nesamaksātās izpirkuma cenas daļas samaksu 10 gadus no hipotēkas nodibināšanas brīža.

17.pants. Izpirkuma tiesības izbeigšanās

(1) Izpirkuma tiesība izbeidzas, ja:

1) šā likuma 9.panta otrajā daļā norādītajā termiņā zvērinātam tiesu izpildītājam nav iesniegts pieteikums par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietas ieviešanu;

2) šā likuma 7.pantā norādītajā termiņā nav pieņemts dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par izpirkuma tiesības izmantošanu;

3) šā likuma 15.panta otrajā daļā norādītajā termiņā zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā izpirkuma cenas daļu nav iemaksājuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem piespiedu dalītā īpašuma ēkā esošajiem dzīvokļiem.

(2) Izbeidzoties izpirkuma tiesībai, dzīvokļu īpašnieku turpmākās attiecības ar zemes īpašniekiem apspriežamas atbilstoši Civillikuma noteikumiem par nomu.

IV NODALA IZPĒRKAMĀS ZEMES KADASTRĀLĀ UZMĒRĪŠANA, ĪPAŠUMA TIESĪBU UZ IZPĒRKAMO ZEMI NOSTIPRINĀŠANA ZEMESGRĀMATĀ UN IZPIRKUMA CENAS SAMAKŠA BIJUŠAJAM ZEMES ĪPAŠNIEKAM

18.pants. Izpērkamās zemes kadastrālā uzmērīšana

(1) Ja izpērkamā zeme pilnībā sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu, izpērkamās zemes kadastrālo uzmērīšanu neveic.

(2) Ja izpērkamā zeme daļā sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu, Valsts zemes dienests veic kadastrālo uzmērīšanu piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala sadalei, atdalot no tā izpērkamo zemi vai tās daļu. Par izpērkamās zemes kadastrālās uzmērīšanas darbībām informē

piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašniekus un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieku, bet to neierašanās vai iebildumu izteikšana nav šķērslis kadastrālās uzmērīšanas darbību veikšanai un uzmērītās zemes vienības un kadastrālās uzmērīšanas datu reģistrācijai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

(3) Ja kadastrālās uzmērīšanas rezultātā mainās šā likuma 6.pantā minētajā paziņojumā norādītā izpērkamās zemes platība, tas neietekmē izpirkuma cenas apmēru un tās proporcionālo sadalījumu starp vairākiem piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu īpašniekiem.

(4) Izpērkamās zemes kadastrālo uzmērīšanu veic par valsts budžeta līdzekļiem ne vēlāk kā deviņu mēnešu laikā no dienas, kad izpirkuma tiesība ir izmantota saskaņā ar šā likuma 15.panta otro daļu.

(5) Valsts zemes dienests tam zvērinātam tiesu izpildītājam, kas ievēdis lietu par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu konkrētajā piespiedu dalītā īpašuma ēkā, nosūta paziņojumu par izpērkamās zemes kadastrālās uzmērīšanas rezultātiem pēc tam, kad ziņas par izpērkamās zemes kadastrālo uzmērīšanu ir reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

(6) Izpērkamās zemes kadastrālās uzmērīšanas kārtību, ja tā saistīta ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala sadali, nosaka Ministru kabinets.

(...)

23.pants. Izpirkuma cenas samaksa bijušajam zemes īpašniekiem

(1) Pēc tam, kad piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi ir nostiprinātas zemesgrāmatā, zvērināts tiesu izpildītājs izmaksā izpirkuma cenu vai tās daļu, kas atbilstoši šā likuma noteikumiem iemaksāta zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā, bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam.

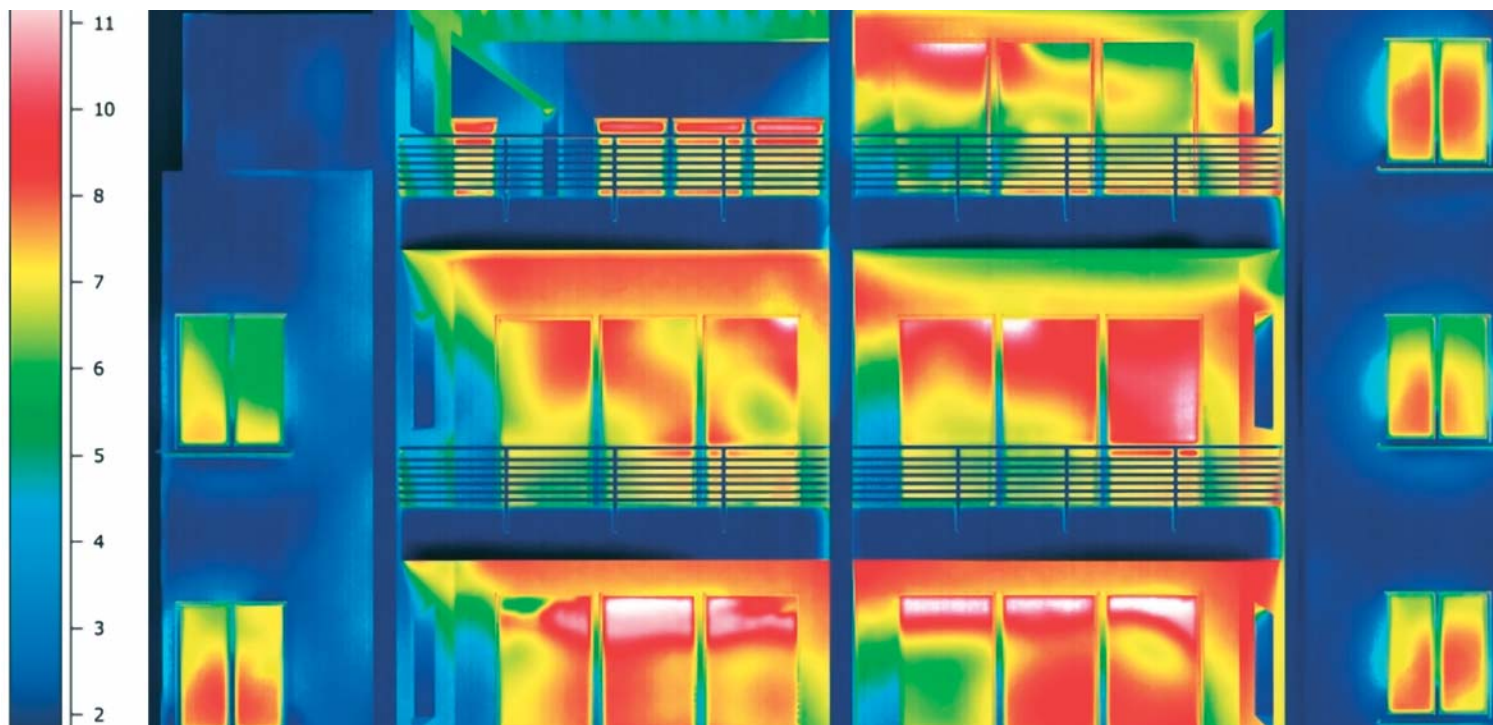
(2) Lai izmaksātu izpirkuma cenu vai tās daļu bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam, zvērināts tiesu izpildītājs sazinās ar šo personu un noskaidro tās norēķinu konta numuru kredītiestādē. Ja bijušais piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieks nesniedz informāciju par sava norēķinu konta numuru kredītiestādē, tad izpirkuma cena vai tās daļa ir glabājama zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā līdz brīdim, kamēr persona pati paziņo zvērinātam tiesu izpildītājam savu norēķinu konta numuru kredītiestādē.

(3) Ja izpērkamā zeme sastāv no vairākām zemes vienībām vai zemes vienību daļām no dažādiem piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem, izmaksājot izpirkuma cenu bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam, zvērināts tiesu izpildītājs ievēro šā likuma 6.pantā minētajā paziņojumā norādīto izpirkuma cenas proporcionālo sadalījumu starp piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem.

(4) Līdz ar izpirkuma cenas samaksu bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam beidzas dzīvokļu īpašnieku pienākums maksāt zemes nomu šim bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam.

REMONTĒJAM AR PRĀTU!

Kāpēc mājai vajag siltināt gala sienas?
Kad pasūtīt starppaneļu šuvju hermetizāciju?
Ko nozīmē remonta darbi pēc trīspusēja līguma?



A. ŠEVČENKO

Šovasar būvuzņēmums SIA A&A nosiltinās gala sienas daudzām Rīgas mājām. Šodien parunāsim par to, kādiem daudzdzīvokļu namiem vajadzīga šāda siltināšana un kādu labumu tā dod, kā arī par to, kā pareizi izvēlēties darba veicēju, lai rezultāts nesagādātu vilšanos.

– Šogad daudzas mājas Rīgā pasūta gala sienu siltināšanu, – stāsta uzņēmuma A&A vadītājs Aleksandrs Buņins. – Kāpēc tieši tagad? Domāju, ka daudzi dzīvokļu īpašnieki ir dzirdējuši, kādu labumu dod mājas pilna renovācija, taču lielā mājā ir grūti pieņemt lēmumu par kompleksu siltināšanu, arī uzreiz tērēt ievērojamu summu visi nav gatavi, tāpēc iedzīvotāji dod priekšroku daļējai ārējo sienu siltināšanai. Manuprāt, tas ir saprātīgi. Turklāt gala sienu siltināšana ir darbs, kas iedzīvotājiem nodrošina lielu atdevi ar salīdzinoši nelieliem ieguldījumiem.

Ja dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši mājas pārvaldīšanas tiesības, pastāv divi veidi, kā veikt gala sienu siltināšanu. Pirmkārt, viņi kopsapulcē var pieņemt lēmumu vērsties pie pārvaldnieka un palūgt viņu aprēķināt siltināšanas izmaksas, sastādīt nepieciešamo uzkrājumu veidošanas grafiku un konkursa kārtībā izraudzīties darbu izpildītāju. Otrkārt, īpašnieki kopsapulcē var paši izvēlēties būvfirma. Šai nolūkā īpašnieku kopībai jāpieņem lēmums par siltināšanas darbu veikšanu pēc trīspusēja līguma un jāievēl pilnvarotā persona, kas mājas vārdā parakstīs līgumu.

– Mēs darām ne mazums darbu pēc trīspusējiem līgumiem, – saka Aleksandrs. – Lielākoties iedzīvotāji paši mūs atrod. Nāk klienti, ar kuriem sa-

darbojamies pirms trim vai pieciem gadiem. Toreiz siltinājām viņiem vienu mājas galu, tagad viņi uzdod mums nosiltināt otru. Gadās arī, ka strādājam vienā mājā, kaimiņmājas iedzīvotāji to redz un nāk ar jautājumiem, bet saņemusi atbildes dodas uz namu pārvaldi un vienojas par mūsu uzņēmuma uzaicināšanu darbam pēc trīspusēja līguma.

Kāpēc iedzīvotājiem reizēm ir izdevīgi pašiem meklēt būvuzņēmumu? Remontdarbu cenas „lēkā”, skaidro Aleksandrs, cenu atšķirības var sasniegt 20–30%.

– Vai tiesa, ka, izvēloties pašu lētāko būvuzņēmumu un slēdzot trīspusēju līgumu, iedzīvotāji izdevumus var samazināt gandrīz par vienu trešo daļu?

– Gadās, bet nevajadzētu dzīties tikai pēc minimālās cenas, jāpievērš uzmanība arī darba kvalitātei. Pirms dažām nedēļām mani uzaicināja kā neatkarīgo ekspertu uz māju, kas bija pasūtījusi remontu par viszemo cenu. Cilvēki nebija apmierināti ar rezultātu un lūdza pārbaudīt, kas tur sastrādāts! Izrādījās, ka darbs paveikts slikti un būtībā neko nedod. Tātad vajag meklēt izpildītājus, kuri ne tikai piedāvā pieņemamu cenu, bet kuriem ir arī laba reputācija.

Kas attiecas uz dzīvojamo māju gala sienu siltināšanu, šeit iedzīvotāju risks ir samazināts līdz minimumam, jo

tamlīdzīgus darbus tagad uzrauga Rīgas pilsētas būvvalde. Pašu darbu kvalitāti šī pašvaldības institūcija izkontrolēt, protams, nevar, bet tā pieprasa no būvniekiem pilnīgus pārskatus, pārbauda projektu un visus mezglus, bet pēc darba pabeigšanas piedalās siltinātā gala nodošanā ekspluatācijā.

Katrai mājai, protams, jāpapūlas, lai izraudzītos būvuzņēmumu un noslēgtu trīspusēju līgumu, jo iniciatīvas grupas vai mājas vecākā piedāvātais uzņēmums vēl jāapstiprina kopsapulcē.

– Es piedalos tādās tikšanās reizēs, stāstu un skaidroju, – uzsver Aleksandrs Buņins. – Parasti cilvēkus interesē cenas un siltināšanas tehnoloģijas. Katrā mājā atrodas kāds tehniski izglītotais cilvēks, kurš vēlas uzzināt visas nianšas.

– Kam jāpievērš īpaša uzmanība, lai nekļūdotos ar būvnieku izvēli?

– Protams, katrā būvuzņēmumā ir sertificēts darbu vadītājs, kurš atbild par darbu kvalitāti. Bet ir mazas vilšanās, ko der zināt. Piemēram, ir putuplasta un koka karkasa izmantošanas ierobežojumi ventilējamās fasādēs. Tāpat iespējams izvēlēties dažādus siltināšanas pīrākus. Ja iedzīvotāji vērtē jau arhitekta izstrādāto projektu, tur parasti pārreķināšanos nav, bet, ja skatās vienkārši būvfirmas iesniegto tāmi, tajā iestrādātais risinājums vēlāk var arī netikt apstiprināts.

– Parastam cilvēkam to grūti saprast. Sakiet, cik godīgi ir mūsu būvnieki?

– Esmu redzējis ļoti nosiltinātas fasādes un gala sienas, kur visas šuves piepildītas ar putām un ir hermētiskas. Bet vienā otrā mājā starp sienu un sil-

tinātāju var redzēt ielu no otras puses. Tas nozīmē, ka gaiss aizsiltinātāja „staigā”, un no tādas siltināšanas faktiski nav nekādas jēgas.

– Kādu labumu dod gala sienu siltināšana?

– Siltumenerģijas ekonomija nav sevišķi liela, aptuveni 5% no mājas kopējā patēriņa. Vispirmām kārtām šis darbs nodrošina komfortablus apstākļus gala dzīvokļos un ļauj ziemā tajos uzturēt normālu temperatūru, kas bieži vien bez siltināšanas principā nav iespējams. Tomēr atzīstu, ka gala sienu siltināšana, iespējams, nav tas pirmais darbs, ar ko būtu jāsāk mājas labiekārtošana. Es ieteiktu vispirms visos dzīvokļos un kāpņu telpās ielikt jaunus logus, nosiltināt bēniņus un cauruļvadus. Līdz šim bēniņi un tajos esošie karstā ūdens cauruļvadi ļoti daudzās mājās nav siltināti, bet velti! Šo darbu izmaksas salīdzinājumā ar ekonomiju ir gandrīz nulles vērtībā. Bēniņi tiek siltināti ar beramo vati, 300 kvadrātmētru platībai tā izmaksās aptuveni divus tūkstošus eiro. Salīdzinājumam: gala sienu siltināšana piecstāvu mājai izmaksās aptuveni 10 tūkstošus eiro, deviņstāvu mājai – 15–16 tūkstošus.

– Ja iedzīvotāji tagad sāks domāt par bēniņu vai gala sienu siltināšanu, vai nebūs par vēlu aicināt talkā būvniekus, lai darbus pabeigtu līdz aukstajam laikam?

– Bēniņus var siltināt jebkurā gadalaikā. Ar gala sienu, ja tā ir ventilējama fasāde, ir tas pats, jo mitri procesi tur nav paredzēti. Varbūt vienīgi būvniekiem būs pagrūti strādāt, ja temperatūra noslīdēs zem 10 grādiem, bet mūsu ziemas ir tādas, ka parasti var atrast

darbam nepieciešamo laika intervālu. Vispār vērsties pie būvniekiem var jebkurā gadalaikā.

– Kas šai nolūkā nepieciešams?

– Ja mājai ir vajadzīgie uzkrājumi, tad pirms darbu sākšanas jāsarīko dzīvokļu īpašnieku kopsapulce. Vairāk nekā pusei īpašnieku jānobalso gan par iecerētajiem darbiem, gan aktivistu vai mājas vecākā izraudzīto izpildītāju. Reāli darbi tiks sākti divus trīs mēnešus pēc īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas. Un tādā gadījumā siltumenerģijas ekonomiju iedzīvotāji izjutīs jau gaidāmajā apkures sezonā.

– Bet ja mājai nepietiek naudas?

– Iedzīvotāji var ar izraudzīto būvfirma un namu pārvaldes pārstāvjiem apspriest, kā radīt vajadzīgos uzkrājumus. Parasti būvuzņēmums vai namu pārvalde gatavo darbu tāmi, pēc kuras redzams, cik daudz naudas vajag siltināšanai un remontdarbiem. Dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē ar balsu vairākumu akceptē vispirmām kārtām veicamos darbus un lemj, kā tieši tiks vākta nauda remontam. Populārākais paņēmiens ir līdzekļu pakāpeniska uzkrāšana. Piemēram, iedzīvotāji uzdod namu pārvaldei palielināt atskaitījumus remonta fondā un vienu gadu katru mēnesi papildus maksā 0,30–0,50 eiro par dzīvojamās platības kvadrātmetru. Pēc viena diviem gadiem (atkarībā no mājas dzīvojamās platības) viņiem jau būs pietiekami daudz naudas mājas remontam un labiekārtošanai.

– Kāda atšķirība starp darbiem, ko mājā veic pēc divpusēja un trīspusēja līguma?

– Atšķirība tāda, ka divpusēja līguma gadījumā visu procesu administrē namu pārvalde un darbi tiek uzticēti konkursa kārtībā izraudzītam uzņēmumam. Trīspusēja līguma gadījumā konkurss nav vajadzīgs, izpildītāju izvēlas paši dzīvokļu īpašnieki. Vairākumā gadījumu tas paver iespēju ja ne ietaupīt daļu lūdžekļu, tad vismaz saīsināt laiku līdz darbu sākumam.

– Ko nobeigumā jūs gribētu ieteikt iedzīvotājiem?

– Domājot par gala sienu siltināšanu, reizē padomājiet par starppaneļu šuvju hermetizāciju, kas novērš mitruma iekļūšanu mājoklī un palīdz saglabāt siltumu. Mēs veicam hermetizāciju daudzās mājās, arī to var pasūtīt pēc trīspusēja līguma. Svarīgi zināt, ka tas ir sezonas darbs, veicams tikai gada siltajā laikā.

Gala sienu siltināšanu, starppaneļu šuvju un paneļu pārbaudi, profilaksi un remontu uzņēmumā A&A var pasūtīt pa tālruniem **67805083, 29209399**. **K**