

Darīsim KOPĀ!

№4 (164), aprīlis 2022

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

NAUDA VĒJĀ!

12. lpp.

**Cik ilgi saglabāt apmaksas čekus un kvītis,
lai tevi nepieskaitītu parādniekiem?**

BĒRNU NOMAZGĀT NAV IESPĒJAMS!

5. lpp.

**Mājas ūdensvados ir vājš spiediens.
Ko darīt iedzīvotājiem, lai situāciju uzlabotu?**

JŪS UZ KURU STĀVU?

**No 1. aprīļa
valstī
stājušās
spēkā
stingrākas
prasības
liftiem:
vai tik
nenāksies
kāpt
pa kāpnēm?**

10.–11. lpp.

KURŠ PAR GĀZI MAKSĀS DUBULTĀ?

**Dzīvokļu īpašnieki tiek aicināti pārbaudīt
līgumu esamību par zilās degvielas piegādi.
Jaunie noteikumi var arī izputināt**

2. lpp.

APSAIMNIEKOTĀJS DEMONTĒ SLĒDZENES KOPLIETOŠANAS DURVĪS

Iedzīvotāji neapmierināti ar apsaimniekotāja darbinieku rīcību: tagad kāpņu telpas durvis stāv līdz galam vaļā



Kādēļ mājas apsaimniekotājam atslēgu izņemšanai no durvīm dzīvokļu īpašnieku kopības atļauja nebija vajadzīga, bet jaunas slēdzenes bez vairākuma piekrišanas uzstādīt nevar? Noskaidrosim šo jautājumu.

„Dzīvoju 12 stāvu mājā Ķengaragā,” raksta mūsu lasītājs. „Mūsu stāvā ir divi koridori, katrā – pa sešiem dzīvokļiem. Pirms daudziem gadiem mēs, stāva iedzīvotāji, par saviem līdzekļiem uzstādījām jaunas durvis ar slēdzenēm un izdalījām kaimiņiem atslēgas. Vakar atnācu no darba, paņēmu atslēgas, lai, kā ierasts, atslēgtu kopējās koridora durvis, un sapratu, ka nav ko atslēgt: atslēgas nav, tās vietā ir tikai caurums.

Šodien savā pastkastē atradu apsaimniekotāja Rīgas namu pārvaldnieks vēstuli par koplietošanas telpu uzturēšanu atbilstoši ugunsdrošības noteikumiem. Vēstījumā teikts, ka mājā plānota ugunsdrošības pārbaude, kuras laikā piespiedu kārtā tiks atvērtas un demontētas slēdzenes koridoros.

Interesanti, vai Rīgas namu pārvaldnieks pēc tam plāno uzstādīt jaunas slēdzenes, kas atbilst ugunsdrošības prasībām?”

Situāciju komentē uzņēmuma Rīgas namu pārvaldnieks pārstāvis Krists Leiškalns:

– Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests (VUGD) pārbaudes daudzstāvu mājās veic regulāri. Ja dienesta inspektors atrod pārkāpumu, tad mājas apsaimniekotājam izsniedz priekšrakstu par nepilnību novēršanu.

Viens no zināmiem un izplatītiem pārkāpumiem ir slēdzenes koplietošanas koridoru durvīs. Ja šīs slēdzenes nav iespējams atvērt trīs sekunžu laikā, tiek uzskatīts, ka tās traucē iedzīvotāju evakuācijai ugunsgrēka gadījumā.

Kad mēs saņemam no VUGD šādu priekšrakstu, mūsu pienākums ir to izpildīt bez jebkāda saskaņojuma ar dzīvokļu īpašniekiem, tādēļ konkrētajā adresē mājas apsaimniekotājam nācās demontēt vecās, nedrošās slēdzenes.

– **Vai apsaimniekotājs uzstādīs jaunas atslēgas, kas atbilst ugunsdrošības noteikumu prasībām?**

– Ja VUGD priekšraksta izpildei nav nepieciešama dzīvokļu īpašnieku piekrišana, tad jaunu slēdžu uzstādīšana bez dzīvokļu īpašnieku akcepta nav iespējama – runa ir par mājas kopējo līdzekļu izlietojumu. Iedzīvotājiem jāsauc sapulce vai jāorganizē aptauja un jāpieņem lēmums par to, lai apsaimniekotājs iztērē daļu no mājas kopējiem uzkrājumiem jaunu slēdžu iegādei un uzstādīšanai.

– **Jūs taču saprotat, ka tas nav iespējams: vienam iedzīvotājam ir vajadzīga slēdzene, citi to uzskata par nelietderīgu naudas tērēšanu. Ko darīt, ja vajadzīgais balsu skaits nesanāk?**

– Jā, šāda problēma patiešām pastāv. Risinājums ir praksē pārbaudīts – vienas kāpņu telpas vai viena stāva iedzīvotājiem jāvienojas par drošu atslēgu iegādi un uzstādīšanu par saviem līdzekļiem. Viņiem būs jāsavāc nauda un jāizvēlas firma – atslēgu uzstādītāja.

– **Kāda ir garantija, ka mājas apsaimniekotājs pirms nākamās ugunsdrošības pārbaudes nedemontē arī šīs slēdzenes?**

– Ja slēdzene atbilst ugunsdrošības prasībām, apsaimniekotājs to noteikti nedemontēs, pat ja tā uzstādīta bez dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmuma. **K**

BALKONU JAUTĀJUMS

Eksperts: „Rīgas mikrorajonos rīkojam tikai atsevišķas pārbaudes, reaģējot uz iedzīvotāju sūdzībām vai iesniegumiem.”

Vēl pavisam nesen galvaspilsētā cirkulēja baumas, ka pašvaldība uzsāk lielu balkonu un lodžiju pārbaudi. Ja konstatēta nelegāla stiklošana, dzīvokļa īpašniekam došot laiku pārkāpuma novēršanai, pretējā gadījumā nepaklausīgo gaidīs soda nauda. Noskaidrojām, kas notiek īstenībā.

„Šajās dienās mēs un kaimiņi saņemam mājas pārvaldnieka vēstules, kurās viņš informē par nodomu veikt nelielu balkonu remontu. Lielākajai daļai īpašnieku mājā balkoni ir aizstikloti bez jebkādas saskaņošanas. Vai mūs var piespiest noņemt stiklojumu?” jautā Anastasija.

Kā skaidroja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentā, iedzīvotājus piespied demontēt stiklojumu var tikai pašvaldības inspektori, kuri kontrolē būvniecības likumību pilsētas teritorijā.

Departamenta Būvobjektu kontroles nodaļas vadītājas vietniece Aija Melņikova paskaidroja, ka patlaban plānotās lodžiju aizstiklojumu pārbaudes notiek tikai pilsētas centrā.

– Plānveida pārbaudes galvaspilsētas mikrorajonu sērījveida dzīvojamās ēkās mēs sāksim tikai no 2023. gada janvāra. Atgādināšu, ka pandēmijas laikā pārbaudes nelikumīgas būvniecības atklāšanai tika pilnībā apturētas. Daļēji tās atjaunoja 2021. gadā, bet tikai Rīgas vēsturiskajā centrā, kur tiek pārbaudīts, cik māju fasādes atbilst projektam. Stiklotu lodžiju Rīgas vēsturiskajā centrā praktiski nav, mēs esam konstatējuši pārkāpumus, piemēram, gaisa kondicionētāju, ventilācijas ierīču vai satelītantenu izvietošanā.

– **Kuru sērīju māju dzīvokļu īpašniekiem jābaidās no šīm pārbaudēm?**

– Visiem tiem iedzīvotājiem, kuri savas lodžijas aizstikloja vai veica citus pārplānošanas darbus dzīvoklī bez saskaņošanas un projekta.

– **Vai 2022. gadā viņus pārbaudes nepārsteigs?**

– Patlaban mēs Rīgas mikrorajonos rīkojam tikai atsevišķas pārbaudes, reaģējot uz iedzīvotāju sūdzībām vai iesniegumiem.

– **Vai šādas sūdzības saņemam bieži?**

– Speciālas statistikas par šo sūdzību biežumu mums nav, bet saņemam tās regulāri. Ne vienmēr tās attiecas uz lodžijām, par tām sūdzas pat retāk. Lielākoties iedzīvotāji nav apmierināti ar fasādes izskatu vai kaimiņu aktivitāti, kuri savos dzīvokļos veic būvdarbus, arī aizstiklo lodžijas vai pārplāno dzīvokli, trokšņo un rada noteiktas neērtības. Uz šādiem iesniegumiem mēs esam spiesti reaģēt un pārbaudīt, vai viss notiek likuma ietvaros. **K**

KURŠ MAKSĀS DUBULTĀ?

Pārbaudiet, vai jums ir līgums par gāzes piegādi! Ja nav dokumenta, samaksa strauji palielināsies

Uzņēmuma Latvijas Gāze administrācija vērsās pie valsts iedzīvotājiem ar zīmīgu brīdinājumu: pārbaudiet savu līgumu par zilās degvielas piegādi. Ja saņemat pakalpojumu tā sauktā pēdējā garantētā iepirkuma ietvaros, jau nākamajā mēnesī maksa par pakalpojumu var dubultoties.

Saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas datiem (Regulators), patlaban Latvijā reģistrēti 29 uzņēmumi, kuriem ir tiesības tirgot dabasgāzi. Starp tiem ir gan lieli (*Latvijas Gāze*, *Latvenergo*), gan pavisam mazi un mazpazīstami (*Rīgas gāze*, *Juglas jauda* u. c.).

Ir skaidrs, ka pie šāda tirgotāju skaita iespējami sarežģījumi: maza firma var beigt darbību, un klienti paliks bez gāzes. Lai tas nenotiktu, Latvijā ir ieviests pēdējās garantētās gāzes piegādes mehānisms (PGD). Tas paredz, ka sarežģījumu gadījumā klienti nepaliks bez zilās deg-

vielas, jo gāzes piegādes nodrošinās uzņēmums *Latvijas Gāze*.

Bija paredzēts, ka klienti, to starpā arī dzīvokļu īpašnieki, varēs lietot gāzi pēc PGD mehānisma tikai sešus mēnešus. Šajā laikā viņiem ir jāizvēlas gāzes piegādātājs un jānoslēdz līgums. Prakse parāda, ka iedzīvotāji nespēj pārlēgt līgumus un gadiem mierīgi saņem gāzi no *Latvijas Gāzes* garantētās piegādes ietvaros.

– Tikko Ministru kabineta noteikumos Nr. 78 *Noteikumi par dabasgāzes tirdzniecību un izmantošanu* ir izdarīti grozījumi, – informēja uz-

ņēmumā *Latvijas Gāze*. – Tagad iedzīvotājiem, kuri izmanto gāzi bez līguma vairāk nekā sešus mēnešus pēc kārtas, tiks piemērota maksa divkārtā apmērā.

Lai maksa par gāzi nedubultotos, lietotājiem jānoslēdz līgums. Par piegādātāju var izvēlēties jebkuru gāzes tirgotāju, to starpā *Latvijas Gāzi*, kaut arī uzņēmums visu šo laiku nodrošinājis klientu ar garantēto piegādi.

Līgumu ar *Latvijas Gāzi* var noslēgt elektroniski, autorizējoties uzņēmuma portālā <https://ligumi.lg.lv/lv/auth>. Ja līgums tiks noslēgts līdz 15. datumam, tas stāsies spēkā jau no nākamā mēneša 1. datuma. Ja līgums noslēgts ar 16. datumu vai vēlāk, tas stāsies spēkā tikai pēc mēneša, arī no 1. datuma. **K**

SENGAIDĪTAIS NOTIKUMS DAUGAVGRĪVAS IELĀ

Deviņstāvu mājā palaists modernizētais lifts, kas līdz tam nedarbojās vairāk nekā 20 gadus.

Darbus organizēja apsaimniekošanas uzņēmums *Rīgas namu apsaimniekotājs*

Mājā Rīgā, Daugavgrīvas ielā 74A, notika ilgi gaidīts pasākums – iedarbināja modernizēto liftu. Vecais lifts apstājās vairāk nekā pirms 20 gadiem, kad nezināmi ļaundari nozaga tā dzinēju. Visu šo laiku 108 dzīvokļu mājas iedzīvotāji kāpa pa kāpnēm. Protams, jaunā lifta uzstādīšana ir ārkārtīgi nozīmīgs notikums.

Mājas vecākā Maigas kundze stāsta, ka lielākā daļa viņas kaimiņu ir cilvēki senioru gados:

– Protams, viņiem bez lifta bija ļoti grūti uzkāpt augšējos stāvos. Pensionāri no mājas lieku reizi neizgāja.

Lifta atjaunošana, kā izrādījās, nebija vienkāršs uzdevums. Tā kā lifta šahtas izmērs izrādījās nestandarta, lifta kabīni nācās individuāli pasūtīt Skandināvijā. Uzņēmums „KONE Lifti Latvija” pierādīja, ka neiespējamu uzdevumu viņiem nav, un 13. aprīlī lifts tika palaists.

■ ■ ■

Mājas Daugavgrīvas ielā 74A liktenis ir sarežģīts. To no valsts bilances pārņēma viens apsaimniekotājs, kuru nomainīja cits, bet neviens no tiem nebija spējis, gribējis vai pratis māju savest kārtībā vai vismaz apturēt tās stāvokļa pasliktināšanos. Beidzot dzīvokļu īpašnieki savu māju uzticēja apsaimniekošanas uzņēmumam *Rīgas namu apsaimniekotājs*.

– Drīz pēc mājas pārņemšanas veicām jumta remonta pirmo posmu, – stāsta mājas vecākā Maiga. – Patlaban sākas stāvvadu nomaiņa.

Mājai vēl ir daudz plānu, ir gatavs pat tās projekts pilnīgai renovācijai, iedzīvotāji šim mērķim cer saņemt finanšu institūcijas *Altum* grantu. Daudzas problēmas kļūst zināmas pirms projekta apstiprināšanas. Piemēram, tehniskajā apsekošanā kļuva skaidrs, ka mājas nesošajās konstrukcijās radušās plaisas un nepieciešams uzstādīt savilcējus.

– Tikai pēc mājas savilkšanas varēsim runāt par tās tālāko siltināšanu, – stāsta *Rīgas namu apsaimniekotāja* pārstāvis Aleksandrs Sakovskis.

■ ■ ■

Dzīvokļu īpašnieki ar lielām cerībām skatās uz pašvaldību, jo Rīgas valstspilsētas pašvaldība piedāvā dzīvokļu īpašniekiem būtisku palīdzību avārijas darbu veikšanā, ja tiek iesniegts projekts un pieteikums dalībai programmā. Līdzfinansējums īpaši vajadzīgs tādām mājām kā Daugavgrīvas ielā 74A.

– Mūsu mājā visi ir vienistabas dzīvokļi, – stāsta mājas vecākā. – Ir skaidrs, ka šeit dzīvo cilvēki ar nelieliem ienākumiem.

Vēlme sakārtot savu māju, izrādās, nozīmē vairāk nekā naudas daudzums uzkrājumu fondā. Piemēram, lifta moder-



Rīgas namu apsaimniekotāja pārstāvji Aleksandrs Sakovskis, Igors Trubko un mājas vecākā Maiga

nizācija izmaksāja aptuveni 44 000 eiro, bet ar *Rīgas namu apsaimniekotāja* palīdzību iedzīvotājiem dota iespēja norēķināties par darbu pakāpeniski.

Ikmēneša maksa par liftu ir aptuveni 0,30 eiro par dzīvojamās platības kvadrātmetru. Nomaksas grafiks izveidots uz trim gadiem, tajos būs iespējams plānot un paveikt citus remontdarbus. **K**

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

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

Starppaneļu šuvju hermetizācija Industriālais alpīnisms

A & A

SIA A&A
Rīga, M.Nometņu iela 35
29209399 O ale@parks.lv

Akciju sabiedrība

**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

Pārvaldam un apsaimniekojam
dzīvojamās mājas!

Gaidīti visi, kuri vēlas saņemt
izdevīgus piedāvājumus un tarifus!

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

Vācijas ražotāja
apkures radiatori
“KERMI”

Projektsēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju
Pārbaude – Nomaīņa – Uzstādīšana
Ūdens skaitītāju rādījumu starpības
izlīdzināšana

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

25% atlaide
no veikala
cenas!

AVĪZI BEZ MAKSAS VAR SAŅEMT:

- **Veselības centrā 4, Krišjāņa Barona ielā 117**
- **Bolderājas poliklīnikā, Kapteiņu ielā 7**
- **Rīgas domes Labklājības departamentā,
Baznīcas ielā 19/23**
- **Rīgas Sociālā dienesta**
 - Teritoriālajā centrā **Avoti**, Avotu ielā 31, k-2
 - Teritoriālajā centrā **Bolderāja**,
Mežroziņu ielā 43
 - Teritoriālajā centrā **Vidzeme**,
Vidrižu ielā 3, Brīvības gatvē 266
 - Teritoriālajā centrā **Purvciems**, Ieriķu ielā 2b
 - Teritoriālajā centrā **Pļavnieki**, Salnas ielā 2
 - Teritoriālajā centrā **Āgenskalns**,
Ed. Smiļģa ielā 46, Ziepju ielā 13
 - Teritoriālajā centrā **Dzirciems**, Baldones ielā 2
 - Teritoriālajā centrā **Ziemeļi**, Hanzas ielā 7
 - Kultūras centrā **Imanta**, Anniņmuižas bulvārī 29
 - Kultūras centrā **Iļģuciems**, Lidoņu ielā 27, k-2
- **Rīgas namu apsaimniekotāja filiālēs:**
 - Gogoļa ielā 5, Rīgā
 - Daugavas ielā 1, Salaspilī
- **Rīgas namu pārvaldnieka iecirkņos un nodaļās**
- **Jūrmalā, Skolas ielā 50, Jūrmalas apsaimniekotāju asociācijas birojā**
- **Jūrmalā, Raiņa ielā 110, aptiekā**
- **Jūrmalā, Nometņu ielā 10, aptiekā**

**Nākamo „Darisim Kopā!” numuru
gaidiet 18. maijā**

**Avīze
„Darisim
Kopā!”**

Izdevējs:
SIA „EGO projekts”

Reģistrācijas numurs: 000703294
Tālrunis: 29172377

<http://www.kopaa.lv>
E-pasts: info@kopaa.lv
Rīga, Gogoļa iela 5, LV-1011
Iznāk sadarbībā ar Rīgas
apsaimniekotāju asociāciju
Iespiests: SIA „Poligrāfijas grupa
Mūkusalā”

Tirāža: 20 000

KURŠ ATBILDĒS PAR PĀRMAKSU?

Pārvaldnieks mainījis atkritumu apsaimniekošanas apmaksas metodiku, iedzīvotāji neapmierināti ar rēķinu palielināšanos

Liene VARGA

Vai pārvaldniekam, nesaskaņojot to ar dzīvokļu īpašniekiem, ir tiesības mainīt komunālo pakalpojumu apmaksas kārtību? Ar šādu jautājumu saskārās tie rīdnieki, kuri negaidīti atklāja maksas pieaugumu par atkritumu izvešanu.

Vēlos zināt, kam taisnība

„Mūsu mājas pārvaldnieks ir uzņēmums *Latvijas Namsaimnieks*, un es esmu ļoti neapmierināta ar atkritumu izvešanas maksas aprēķināšanas kārtību. Agrāk visi mūsu mājas iedzīvotāji maksāja par atkritumiem atbilstoši deklarēto personu skaitam: ja ģimene liela – viņi maksāja vairāk, ja cilvēks bija vientuļš – viņš maksāja mazāk.

Pēc tam, kad mūsu māju pārņēma *Latvijas Namsaimnieks*, atkritumu apsaimniekošanas apmaksas kārtība pēkšņi mainījās. Tagad aprēķins noteikts pēc dzīvokļu skaita – katrs dzīvoklis maksā vienādi, un tas ir netaisnīgi, ja daudz bērnu ģimenei vai vientuļam pensionāram par atkritumu izvešanu jāmaksā vienāda summa.

Vēlos uzzināt, vai pārvaldniekam ir tiesības mainīt atkritumu apsaimniekošanas apmaksas kārtību, neņemot vērā mūs – dzīvokļu īpašniekus?” raksta rīdziniece Marija.

Noteikumi: apmaksa – pēc deklarēto personu skaita

Uz jautājumiem atbild advokāts Viktors Kūriņš:

– Atkritumu izvešanas pirmreizējo metodiku visā Latvijā pārvaldīšanā nepārņemtājās daudzdzīvokļu mājās nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 1013 *Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu*. Šo noteikumu 17. punktā teikts, ka par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu mājas iedzīvotājiem jāmaksā proporcionāli dzīvokli deklarēto personu skaitam.

– Ja dzīvokli vispār nav deklarēto personu?

– Šādā gadījumā dzīvokļa īpašniekam jāapmaksā atkritumu izvešana kā par vienu deklarēto personu.

Lēmums ir dzīvokļu īpašnieku kopības ziņā

– Šo atkritumu izvešanas apmaksāšanas kārtību var mainīt?

– Pilnīgi pareizi, noteikumi Nr. 1013 attiecas uz mājām, kuras īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanā no pašvaldības bilances. Pēc tam, kad mājā nodibināta dzīvokļu īpašnieku biedrība vai kāda pilnvarotā persona pārņem mājas pārvaldīšanas tiesības, dzīvokļu īpašnieki brīvi var pieņemt ko-

pīgu lēmumu un mainīt atkritumu izvešanas apmaksas metodiku.

– Vai atkritumu izvešanas maksāšanas metodiku var mainīt arī tādā mājā, kura vēl nav pārņēma dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanu?

– Saskaņā ar privatizācijas likumu dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja to izdarīt. Kamēr viņi nav pieņēmuši kopīgu lēmumu, pārvaldniekam ir pienākums piemērot metodiku, kas noteikta MK noteikumos Nr. 1013.

„Uzticamies Jānim Jansonam!”

– Mūsu lasītāja Marija žēlojas, ka pārvaldnieks pārņēmis māju un patstāvīgi mainījis atkritumu apsaimniekošanas apmaksas metodiku. Vai viņam bija tiesības to darīt?

– Šeit svarīgi saprast, ka saskaņā ar *Dzīvokļa īpašuma likuma* 16. pantā noteikto, dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt jebkuru jautājumu, kas attiecas uz mājas kopīpašumu. Parasti šim nolūkam mājā rīko kopsapulci vai aptauju. Lēmums uzskatāms par pieņemtu, ja par to nobalsojis vairākums – vismaz 51% dzīvokļu īpašnieku.

– Tātad mūsu lasītājas aprakstītajā gadījumā pārvaldniekam nebija tiesību patstāvīgi pieņemt lēmumu par apmaksas metodikas maiņu un uzspiest iedzīvotājiem savu viedokli?

– Nevajag tomēr steigties, šis jautājums ir sarežģītāks, nekā varētu šķist. Tā paša *Dzīvokļa īpašuma likuma* 16. pantā teikts, ka dzīvokļu īpašnieku kopība var pilnvarot atsevišķu personu pieņemt lēmumus atsevišķos jautājumos.

– Nu gan, kāda tur pilnvarotā persona var pieņemt lēmumu jautājumos par mājas kopīpašumu bez dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanas?

– Nav gluži tā, ka „kāda tur pilnvarotā persona”. Vispirms dzīvokļu īpašnieku kopībai jābalso par to, lai dotu, teiksim, mājas vecākajam Jānim Jansonam tiesības pieņemt lēmumu par atkritumu apsaimniekošanas aprēķināšanas metodikas noteikšanu. Tas nozīmē, ka kopība Jānim Jansonam apzināti uzticas šajā jautājumā un ir pārliecināta, ka viņš nepieļiks.

Tikai pēc tam, kad dzīvokļu īpašnieki nobalso par to ar balsu vairākumu, Jānis Jansons tiešām var mainīt norēķinu metodiku, ne ar vienu nekonsultējoties. Viņam būs vajadzīgā dzīvokļu īpašnieku kopības dotā pilnvara.



„Izlemiet mūsu vietā!”

– Marija apgalvo, ka nekāda atsevišķa balsošana par atkritumu apsaimniekošanu mājā nav bijusi!

– Tas vēl nenozīmē, ka pārvaldnieks ļaunprātīgi pārkāpj normatīvus. *Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likuma* 11. panta otrajā daļā uzskaitīts, kurus uzdevumus dzīvokļu īpašnieku kopība var pārvaldniekam uzdot veikt savā vārdā, un šos konkrētos lēmumus kā atsevišķus punktus norādīt pārvaldīšanas līgumā. Ja par to nobalso vienkāršs dzīvokļu īpašnieku vairākums, pārvaldnieks kļūst par tādu pašu pilnvaroto personu kā Jānis Jansons no iepriekš minētā piemēra.

– Kā noskaidrot, vai dzīvokļu īpašnieku kopības līgumā ar pārvaldnieku ir šāds punkts?

– Līgums ir jāpieprasa no pārvaldnieka, kuram tas jāglabā mājas lietā un jāizsniedz dzīvokļa īpašniekam pēc pirmā pieprasījuma.

– Saņemot dzīvokļu īpašnieku pilnvarojumu, pārvaldnieks var pieņemt jebkādu lēmumu dzīvokļu īpašnieku vietā?

– Nekādā gadījumā, viņš var darboties tikai dzīvokļu īpašnieku dotā pilnvarojuma apmērā, tie ir lēmumi, kuri skaidri formulēti dzīvokļu īpašnieku balsošanas protokolā. Tas nozīmē, ka protokolā (vai apstiprinātā līgumā) skaidri jānorāda uzdevums, piemēram, uzdot pārvaldniekam pieņemt lēmumus par komunālo pakalpojumu apmaksas noteikšanu un metodikas izvēli vai tās maiņu.

Pasargāties no blēžiem

– Vai ir iespējams, ka iedzīvotāji savā naivumā vai aiz nezināšanas iedod pārvaldniekam tik plašu pilnvarojumu, ka viņš pārdod daļu mājas vai zemes?

– Neraizējieties, mūsu likumdevēji tomēr nav mulķi un ir paredzējuši, kā iedzīvotājus pasargāt no krāpniekiem.

Dzīvokļa īpašuma likuma 16. pantā noteikti jautājumi, kurus var lemt tikai paši dzīvokļu īpašnieki (tas ir, viņi nevar pilnvarot šo jautājumu risināšanu pilnvarotajai personai – red. piezīme). Kā pirmais no šiem lēmumiem ir minēts mājas kopīpašuma pārdošana vai maiņa. Tik svarīgus jautājumus var izlemt tikai mājas dzīvokļu īpašnieku kopība. **K**

Ko nosaka likums?

Vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par:

- kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu);
- kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā;
- atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību;
- dzīvokļu īpašnieku pirkuma tiesību nodibināšanu un atcelšanu;
- pilnvarojuma došanu un atsaukšanu;
- lietošanas tiesību aprobežojumu noteikšanu, ievērojot normatīvo aktu prasības, to starpā attiecībā uz ūdensapgādes, kanalizācijas, publisko elektronisko sakaru tīklu, siltumenerģijas, elektroenerģijas un gāzes apgādes iekārtu un ietaišu ierīkošanu, būvniecību vai pārvietošanu;
- kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā;
- kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formu;
- atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību uzdošanu pārvaldniekam un to atsaukšanu;
- dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību;
- kopīpašumā esošo koplietošanas telpu platības izmaiņām;
- citiem jautājumiem, kurus dzīvokļu īpašnieku kopība noteikusi par tādiem, kas ietilpst vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē.

No *Dzīvokļa īpašuma likuma* 16. panta.

NEVARU NORMĀLI NOMAZGĀT BĒRNU!

Ko darīt, ja mājā ir slikts ūdens spiediens? Ar šo jautājumu saskaras simtiem rīdzinieku, un tikai dažiem to izdodas atrisināt operatīvi, bez liekas nervu bojāšanas.

Pat veļas mazgājamā mašīnā izslēdzas...

„Manā dzīvoklī ir ļoti vājš ūdens spiediens,” ar pieredzi dalās kāda sociālā tīkla Facebook grupas *antiRNP* dalībniece. „Ja atgriežu tikai vienu krānu, ūdens tek ar vidēju strūklu, bet, ja vienlaikus noskalo ūdeni tualetē, tad strūkļa klūst pavisam niecīga. Veļas mazgājamā mašīna izslēdzas, jo tai trūkst ūdens spiediena. Mēs ar kaimiņiem sūdzējamies namu pārvaldei, mums atsūtīja santehnikus, kuru mērķis bija dokumentēt sliktu ūdens spiedienu. Es atgriezu krānu virtuvē, man teica: „Jā, ūdens tek ar vidēji stipru strūklu, bet tas vismaz ir.””

Īsāk sakot, avārijas situāciju sievietes dzīvoklī meistari nefiksēja un neko neremontēja.

„Santehniks ieteica mainīt stāvvadu, bet šos darbus jāapmaksā pašiem dzīvokļu īpašniekiem,” turpina mājokļa saimniece. „Ko man darīt? Es pat bērnu nevaru normāli nomazgāt. Mēs katru mēnesi remontdarbu uzkrājumiem no dzīvokļa samaksājam 17 eiro, vai tiešām apsaimniekotājam nepietiek naudas remontam?”

Vakaros ūdens nav vispār!

Rīdzinieki reaģēja uz šo sūdzību un sociālajā tīklā stāstīja savus stāstus. Piemēram, Konstantīns Suvorovs atzīst, ka līdzīgu problēmu nespēj atrisināt jau 20 gadus: „Es dzīvoju mājas piektajā stāvā, ūdens vakaros nav vispār, dienā karstais

ūdens tik tikko tek. Apsaimniekošanas uzņēmuma santehniķi piedāvā veikt darbus par maniem līdzekļiem, par stāvvadu nomainītu dzīvoklī prasa 300 eiro, un tas ir bez materiālu izmaksām.”

Tādu pašu situāciju savā dzīvoklī vēro Inese Muceniece: „Mēs gadiem ilgi ciešam no tā, ka vannas istabā nav ūdens. Divas veļas mazgājamās mašīnas ir pārdegušas nepietiekama ūdens spiediena dēļ. Ieiet dušā nav iespējams, jo kaut cik normāls ūdens spiediens ir tikai karstajā krānā. Apsaimniekotājs, protams, nekā nepalīdz.”

Visi darbi – par iedzīvotāju līdzekļiem

Pieredzējuši rīdzinieki dalās ar savu redzējumu problēmas risināšanai. Inese Liepiņa-Zakirova raksta: „Dienā, visticamāk, mājā jāmaina ne tikai aukstā un karstā ūdens stāvvadi, bet arī apakšējās sadales caurules. Iedzīvotājiem nav, kam sūdzēties par palīdzības trūkumu no namu pārvaldes, jo māja ar visām komunikācijām ir viņu īpašums un *Rīgas namu pārvaldnieks* ir tikai apsaimniekošanas uzņēmums.”

Inese Liepiņa-Zakirova atgādina arī likumā noteiktās prasības: lai sāktu stāvvadu nomainītu mājā, dzīvokļu īpašniekiem jāsauc kopsapulce vai jāorganizē aptauja un ar balsu vairākumu jāpieņem attiecīgs lēmums: „Protams, visi darbi notiks par mājas uzkrātajiem remontdarbu līdzekļiem. Situācija ir skumja, tomēr meklējiet savā mājā aktīvus cilvēkus un sāciet nodarboties ar kopīgiem remontiem pašī. Lai izdodas!”

■ **Kā rīkoties, ja dzīvokļa skaitītāja derīguma termiņš ir beidzies pirms vai ārkārtējās**



Prasiet plānu!

Pieredzējušais mājas vecākais Antonijs Vuičiks stāsta, kā organizēt stāvvadu nomainītu mājā:

– Pirmais, ko iedzīvotājiem vajag darīt, ir uzstāt uz mājas apsekošanu. Iespējams, problēma ir ūdenssūkņa sliktā darbība vai nepietiekama tā jauda.

Ja vaina tomēr ir *aizaugušos* stāvvados, tad es ieteiktu no pārvaldnieka vispirms pieprasīt ziņas par mājas uzkrājumu remontiem apmēru un iegūt remontdarbu plānu tuvākajiem gadiem.

Šo ziņu iegūšanai pietiek ar jebkura dzīvokļa īpašnieka iesniegumu pārvaldniekam ar lūgumu izsniegt apsaimniekošanas tāmi un remontdarbu plānu 2022. gadam. Ja māju apsaimnieko *Rīgas namu pārvaldnieks*, tad remontdarbu plānu savai mājai klienti var atrast, reģistrējoties portālā *e-parvaldnieks.lv*.

Tālāk, ja plānu iegūt ir izdevies un mājai ir arī uzkrāti līdzekļi, jāskatās, kādi darbi ielānāti. Var gadīties, ka apsaimniekotājs savā plānā 2022. gadam norāda, ka vēlas tērēt mājas naudu nevis stāvvadu nomainīšanai, bet, piemēram, kāpņu telpu kosmētiskajam remontam.

Saprotams, ka kāpņu telpas var pagaidīt, taču stāvvadi ir svarīgāks mājas jautājums. Lai panāktu stāvvadu nomainītu, dzīvokļu īpašnieki var organizēt aptauju vai sasaukt kopsapulci un nobalsot par prioritāšu maiņu remontdar-

bu plānā. Balsošanas protokolā skaidri jānorāda uzdevums pārvaldniekam: veikt izmaiņas mājas remontdarbu plānā un kā pirmo organizēt stāvvadu nomainītu mājā.

Vislabāk lēmuma pieņemšanu organizēt rudenī, līdz novembra vidum, kad dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības apstrīdēt mājas apsaimniekotāja izveidoto remontdarbu plānu nākamajam gadam (remontdarbu plāns vienlaikus ar apsaimniekošanas tāmi nākamajam gadam mājas apsaimniekotājam jāpublicē līdz 15. oktobrim, jo pēc tam iedzīvotājiem ir dotas 45 dienas dokumentu apspriešanai un kopsapulces sasaukšanai grozījumu veikšanai – *red. piezīme*).

Tomēr godprātīgs mājas apsaimniekotājs iedzīvotāju grozījumus pieņem, ja par to izlemts pavasarī.

Kā pareizi uzkrāt un tērēt naudu?

– Ja iedzīvotāji noskaidro, ka mājai vispār nav vajadzīgo uzkrājumu, – turpina mājas vecākais, – tad ar kopsapulces lēmumu var uzdot pārvaldniekam izveidot remontdarbu tāmi un noteikt nepieciešamās iemaksas mājas uzkrājumu fondā. Lai izrēķina, kā iedzīvotājiem pēc iespējas ātrāk, piemēram, divu vai trīs gadu laikā, sakrāt remontam nepieciešamos līdzekļus.

Nomainīt stāvvadus ir dārgs remonts, tāpēc no personiskās pieredzes ieteikšu, ka vislabāk to veikt uz trīspusēja līguma (starp dzīvokļu īpašnieku

pilnvaroto personu, apsaimniekošanas uzņēmumu un būvkomersantu – *red. piezīme*) pamata. Lēmums par to, ka darbus veiks nevis apsaimniekošanas uzņēmums, bet uzņēmums uz trīspusēja līguma pamata mājas iedzīvotāju uzraudzībā, jāpieņem dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

– Trīspusējs līgums ir labs tādēļ, ka dzīvokļu īpašnieki paši var atrast darbu veicēju, kam ir vislabākais cenu piedāvājums, – saka Vučiks.

– Nezinu, kā tagad, bet vēl pirms diviem gadiem šādi varēja ietaupīt līdz 30% no remonta kopējām izmaksām.

Vēl viena priekšrocība darbam uz trīspusēja līguma pamata ir iespēja stāvvadu nomainītu veikt pakāpeniski. Piemēram, māja iepriekšējā gadā uzkrājusi, nosacīti runājot, 10 tūkstošus eiro, un uzreiz tie ieguldīti komunikāciju nomainīšanā pirmajā kāpņu telpā. Iedzīvotāji tur sāk normāli saņemt ūdeni un nav spiesti gaidīt, kamēr māja sakrāj visus 50–60 tūkstošus pilnīgai cauruļu nomainīšanai. Turklāt santehniekie būvdarbi Latvijā pastāvīgi sadārdzinās, tādēļ ir jēga veikt tos pēc iespējas operatīvāk.

– Godīgi sakot, bez aktīvas iedzīvotāju iesaistes mājā nomainīt stāvvadus ir ļoti sarežģīti. Dzīvokļu īpašniekiem pašiem jābūt ieinteresētiem radikāli mainīt ūdensapgādes kvalitāti un ietaupīt naudu avārijas remontdarbiem, pretējā gadījumā vaimanas par sliktu spiedienu turpināsies mūžīgi, – savu stāstu nobeidz Antonijs Vučiks. **K**

SKAITĪTĀJI: KĀ IZVAIRĪTIES NO JUCEKĻA?

Sakarā ar ārkārtējo situāciju, kas Latvijā bija spēkā no 2021. gada 11. oktobra līdz 2022. gada 28. februārim, iedzīvotājiem rodas jautājumi par dzīvokļa skaitītāju verificēšanas termiņiem.

„Mājas apsaimniekotājs man atsūtīja atgādinājumu, ka mana dzīvokļu skaitītāju verificēšanas termiņš ir beidzies 2022. gada 18. martā un man jāaicina meistari mērierīču nomainīšanai,” raksta Zaida Petrovska no Āgenskalna. „Apzvanīju vairākus uzņēmumus, kas sniedz šo pakalpojumu, un no-

skaidroju cenas. Lietošanā bijis, bet verificāciju izgājis skaitītājs maksā 14 eiro, bet pilnīgi jauns mēraparāts maksā līdz 28 eiro.

Man dzīvoklī ir četri skaitītāji, un šīs sadārdzināšanās dēļ nav līdzekļu to nomainīšanai. Vai tiešām saistībā ar bijušo ārkārtējo situāciju es varu atlikt skaitītāju nomainīšanu uz trim mēnešiem?” Ekonomikas ministrijā apliecinā, ka Ministru kabineta noteikumos Nr. 1013 tiešām dota iespēja pagarināt ūdens skaitītāju verificēšanas termiņus ārkārtējās situācijas dēļ. Noskaidrosim, kā tas darbojas.

situācijas laikā, ko Ministru kabinets izsludinājis epidēmijas vai pandēmijas dēļ?

Šādā gadījumā dzīvokļa īpašniekam jāverificē skaitītājs trīs mēnešu laikā pēc ārkārtējās situācijas beigām. Ārkārtējā situācija beidzās 2022. gada 28. februārī, tāpat beidzamais skaitītāju verificēšanas termiņš ir 2022. gada 28. maijs. Protams, ja dzīvokļa īpašnieks vēlas, skaitītāja nomainītu iespējams veikt ātrāk, nevis gaidīt pagarinājuma beidzamo dienu.

■ **Kā rīkoties, ja ūdens skaitītāju verificēšanas termiņš ir beidzies drīz pēc ārkārtējās situācijas beigām, tas ir, pēc 28. februāra?**

Par šādām situācijām Ministru kabineta noteikumos Nr. 1013 ir skaidra instrukcija: ja ierīces kārtējās pārbaudes termiņš beidzas nepilnus trīs mēnešus pēc ārkārtējās situācijas beigām, tad šo termiņu pagarina tā, lai atkārtotu pārbaudi varētu veikt trīs mēnešu laikā.

■ **Kā maksāt par ūdeni skaitītāja verificēšanas termiņa pagarināšanas laikā?**

Normatīvajā aktā skaidri noteikts, ka šādā gadījumā dzīvokļa īpašniekam jānodod skaitītāju rādījumi pārvaldniekam, bet pārvaldniekam ir pienākums pieņemt šos datus samaksas aprēķinam. **K**

GALVENAIS RISKS – IEDZĪVOTĀJU PARĀDI!

Kā organizēt dzīvokļu īpašnieku biedrību un sākt savas mājas savešanu kārtībā?



A. ŠEVČENKO

Daudzi daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji zina par iespēju apvienoties dzīvokļu īpašnieku biedrībā (DzĪB). Pieredze rāda, ka tas ļauj efektīvāk piedalīties mājas pārvaldīšanā. Kā izveidot biedrību, un kāpēc tas nepieciešams, stāsta Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes Neprivatizētās daļas pārstāvības nodaļas galvenais eksperts Ēriks Vītols.

Dzīvokļu īpašnieku biedrību var izveidot jebkuras mājas dzīvokļu īpašnieki. Parasti tas tiek darīts, lai vēlāk pārņemtu mājas pārvaldīšanas tiesības. Nav jādoma, ka, nodibinoties biedrībai, iedzīvotājiem sava māja būs jāapsaimnieko patstāvīgi. Pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, viņi tāpat varēs noslēgt pakalpojuma līgumu ar apsaimniekošanas uzņēmumu, to starpā – ar to pašu, kas apsaimniekoja viņu māju pirms biedrības izveidošanas.

Ja mājā ir dzīvokļu īpašnieku biedrība, sadarbībai ar apsaimniekotāju būs pavisam cits raksturs. Kā savas mājas saimnieki iedzīvotāji varēs noteikt, kādus darbus veikt un cik par to maksāt.

Tiksim skaidrībā ar jēdzieniem

– Vispirms iedzīvotājiem jāsaprot, kas ir dzīvokļu īpašnieku biedrība un kā tā atšķiras no dzīvokļu īpašnieku kopības, – saka Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta eksperts Ēriks Vītols.

■ **Dzīvokļu īpašnieku biedrība** ir brīvprātīga personu apvienība, kas saskaņā ar *Biedrību un*

nodibinājumu likumu nodibināta mājas pārvaldīšanai, bet ne peļņas gūšanai. Ar brīdi, kad biedrība ir ieregistrēta Uzņēmumu reģistrā, tā ir pilntiesīga juridiskā persona.

■ **Dzīvokļu īpašnieku kopība** ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, un tajā ietilpst visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Daudzus jautājumus mājā var pieņemt tikai dzīvokļu īpašnieku kopība. Teiksim, tikai dzīvokļu īpašnieki ar vienkāršu balsu vairākumu var izlemt, kuram pārvaldīšanas uzņēmumam uzdot mājas apsaimniekošanu. Viņi ar balsu vairākumu (50% +1) var izvēlēties mājas pilnvaroto personu un noteikt viņa pilnvaru apjomu sadarbībā ar pārvaldnieku.

Tāpat, ja māja ir pārņemta no pašvaldības bilances, turpmāko maksu par apsaimniekošanu un uzkrājumiem remontdarbiem var paaugstināt tikai ar dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu. Salīdzinājumam, ja mājā nav pārņemtas pārvaldīšanas tiesības un tā nav noņemta no pašvaldības bilances, maksas paaugstināšanu var veikt pārvaldnieks. Ja iedzīvotāji ar šādu maksas paaugstināšanu nav apmierināti, viņiem tik un tā būs jāvienojas, jāpārņem mājas pārvaldīšanas tiesības un jāatrod cits pārvaldnieks.

Kāds ir ieguvums?

– **Kāpēc iedzīvotājiem savas mājas jāpārņem no pašvaldības bilances?**

– Likuma *Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju* 51. pants noteic, ka sešu mēnešu laikā pēc lēmuma par mājas privatizācijas uzsākšanu pieņemšanas ikvienas mājas dzīvokļu īpašniekiem bija jāsapulcējas kopsapulcē, lai izveidotu īpašnieku biedrību vai noslēgtu savstarpēju līgumu par mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Prasības par termiņiem reti tika ievērotas, tomēr iedzīvotāji var apvienoties arī tagad, daudzus gadus pēc privatizācijas pabeigšanas.

– **Cik daudzām mājām Rīgā ir nodibinātas dzīvokļu īpašnieku biedrības, un cik māju pārņemtas no pašvaldības bilances?**

– Kad sāku strādāt Rīgas pašvaldībā 2002. gadā, Rīgas pašvaldības bilancē atradās aptuveni 7500 māju. Tagad ir aptuveni 4000 māju. No vairāk nekā 3000 mājām, kuras pārņēmušas pārvaldīšanas tiesības beidzamo divdesmit gadu laikā, 2500 ir mazas mājas (līdz 15 dzīvokļiem). Piemēram, pērn pārvaldīšanas tiesības pārņēmušas 185 mājas, to skaitā biedrības – ap 100 mājām. Aktivitāte beidzamo trīs gadu laikā ir palielinājusies.

– **Kur slēpjas dzīvokļu īpašnieku priekšrocības, nodibinot biedrību? Komunālie pakalpojumi iedzīvotājiem izmaksās lētāk?**

– Komunālo pakalpojumu izcenojumos starpības nav – ūdens patēriņu fiksē mājas komercu skautes mērāparāts, siltuma patēriņu – siltumpatēriņa skaitītājs.

Ja iedzīvotāji ne tikai nodibina biedrību, bet arī uzdod tai patstāvīgi pārvaldīt māju, ir iespēja ietaupīt administratīvos izdevumus un izdevumus par remontdarbiem. Šādā gadījumā dzīvokļu īpašnieki, veicot cenu aptauju, patstāvīgi izvēlas būvfirma, kurām ir visizdevīgākā tāme. Savukārt liels namu pārvaldnieks rīko konkursu par būvdarbu veikšanu un reizēm izvēlas būvdarbu veicēju, vadoties pēc saviem kritērijiem.

Kā reģistrēt biedrību?

– **Kādām amatpersonām jābūt īpašnieku biedrībā?**

– Amatpersonas nav īsti pareizs termins. Pirmais uzdevums jaunajā biedrībā ir valdes locekļu izvēle. Tad jāsaprot, vai sabiedrība patstāvīgi veiks mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Ja tā, tad kādam no biedrības dibināšanas iniciatoriem jāuzņemas mājas pārvaldnieka pienākumi, bet kāds cits varētu vest mājas grāmatvedību. Biedrība var pieņemt darbā arī profesionālu pārvaldnieku, kuram ir atbilstoša kvalifikācija. Tādam cilvēkam vai organizācijai būs jāmaksā atlīdzība. Jāapzinās, ka darbs biedrībā prasa laiku un spēku, pat zināmu fanātismu, turklāt bieži nākas strādāt bez maksas – uz sabiedriskiem pamatiem.

– **Kādi dokumenti ir nepieciešami, lai reģistrētu īpašnieku biedrību? Kur to reģistrēt?**

– Reģistrācija notiek Uzņēmumu reģistrā Pērses ielā 2, tālr. **67031703**. Nepieciešamo dokumentu saraksts ir norādīts uzņēmumu reģistra vietnē <https://www.ur.gov.lv/lv/sadaļa/registre/organizaciju/biedriba>, kur iespējams lejuplādēt dokumentu paraugus. Valsts nodeva biedrības dibināšanai nav liela – 11,15 eiro. Sabiedrības kapitāls nav vajadzīgs, jo biedrība ir bezpeļņas organizācija.

„Starpības komunālo pakalpojumu izmaksas pārvaldīšanā pārņemtajām mājām salīdzinājumā ar citām nav. Ekonomēt iespējams uz administratīvo izdevumu un remontdarbu izmaksu rēķina.”

Kur meklēt palīdzību?

Par mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, to starpā dzīvokļu īpašnieku biedrības izveidošanu, vērsieties pie Ērika Vītola Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā, tālr. **67037221**, e-pasts: eriks.vitols@riga.lv.

– Cik cilvēkiem jābūt dibinātājiem, lai biedrību reģistrētu?

– Biedrību dibina vismaz divi cilvēki. Maksimums – visi dzīvokļu īpašnieki mājā.

– Cik ilgs laiks nepieciešams dokumentu apstiprināšanai?

– Pēc dokumentu iesniegšanas Uzņēmumu reģistrā (ja nav nepieciešama kļūdu novēršana) – sešas darbadienas. Kopš pandēmijas sākuma reģistrs ir pārtraucis klientu pieņemšanu klātienē, tādēļ parakstītos dokumentu oriģinālus var nosūtīt pa pastu. Tāpat var iesniegt dokumentus, tos ieliekot pieteikumu kastē, kas atrodas Uzņēmuma reģistra vestibīlā pie ieejas. Dokumentus var iesniegt arī tiešsaistē. Šādā gadījumā nepieciešams, lai visiem biedrības dibinātājiem būtu elektroniskais paraksts. Mans padoms iniciatoriem: vispirms izveidot biedrību divatā vai trijātā, bet pēc tam piedāvāt iedzīvotājiem, kuri vēlas, iestāties organizācijā, uzrakstot iesniegumu ar lūgumu uzņemt.

– Pieņemsim, ka biedrība ir izveidota. Vai tā var uzreiz sākt pārvaldīt māju?

– Biedrības izveidošana pati par sevi vēl ne nozīmē, ka tai ir mājas pārvaldīšanas tiesības. Piemēram, pieci iniciatori ir sapulcējušies, reģistrējuši biedrību, izvēlējuši valdes locekļus. Lai pārņemtu mājas pārvaldīšanas tiesības, to noņemtu no pašvaldības bilances un/vai sāktu mājas pārvaldīšanu, saskaņā ar likuma *Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju* 51. panta prasībām biedrībai jāsaņem attiecīgs pilnvarojums no dzīvokļu īpašniekiem. Pilnvarot biedrību pārvaldīt un apsaimniekot māju var tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, turklāt tam nepieciešams balsu vairākums (50% +1). Sapulces lēmums jāatspoguļo protokolā. Dzīvokļu īpašnieki lēmumu var pieņemt arī rakstveidā, veicot aptauju.

Pārvaldīšanas iespējas

– Kādas biedrībai ir iespējas pārvaldīt māju?

– Ja dzīvokļu īpašnieki nolēmuši uzņemties mājas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu savās rokās, viņiem ir vairāki varianti:

- biedrība pārņem māju no pašvaldības bilances un noslēdz jaunu mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu ar iepriekšējo pārvaldnieku, kurā noteikts, kā biedrība kontrolēs pārvaldnieka darbu, remontdarbu izpildi un finanšu izlietojumu;
- biedrība, pārņemot mājas pārvaldīšanas tiesības, izvēlas apsaimniekošanas uzņēmumu un noslēdz ar to līgumu par atsevišķu pakalpojumu sniegšanu, un kontrolē tā darbu;
- biedrība pārņem māju pārvaldīšanā un apsaimnieko to saviem spēkiem. Tas ir, patstāvīgi izvēlas pakalpojumu sniedzējus, remontdarbu veicējus un noslēdz ar tiem līgumus. Pēc statistikas, šādu māju ir nedaudz – aptuveni 1/3

no valdījuma tiesību pārņemušajām mājām. Pārējās mājas tomēr slēdz līgumus ar apsaimniekošanas uzņēmumiem.

– Ja biedrība pati apkalpo māju, kā tas ir trešajā variantā, vai tad tai būs jāatver konts bankā un jānodod visi nodokļu pārskati?

– Jā, būs jāatver konts bankā, kurā iedzīvotāji varēs pārskaitīt maksu par apsaimniekošanu, pārvaldīšanu un saņemtajiem komunālajiem maksājumiem, būs jāpieņem darbā grāmatvede, kas izrakstīs rēķinus. No iedzīvotājiem saņemtā nauda tiks pārskaitīta pakalpojumu sniedzējiem, bet uzkrājumi remontdarbiem glabāsies.

– Vai īpašnieku biedrība pati var noteikt maksu par komunālajiem pakalpojumiem?

– Nē, maksu par komunālajiem pakalpojumiem apstiprina Sabiedrisko pakalpojumu regulators, un tā ir vienāda visiem, piemēram, Rīgas iedzīvotājiem. Vispār biedrība ir dzīvokļu īpašnieku gribas izpildītājs un neatšķiras no jebkura apsaimniekošanas uzņēmuma. Tā nevar izlemt jautājumus, kas saistīti ar mājas apsaimniekošanas vai uzkrājumu maksas paaugstināšanu. Šos jautājumus izlemj tikai dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē ar balsu vairākumu. Piemēram, dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē var nobalsot par uzdevumu biedrībai – siltināt ēku, salabot jumtu, izremontēt mājas fasādi, savukārt biedrības valdes locekļi izvēlas remontdarbu veicējus un paraksta ar tiem līgumus.

– Kādas ir iespējas kontrolēt biedrību, un kā tā var kontrolēt izvēlēto apsaimniekošanas uzņēmumu?

– Kontroles svirām ir jābūt atrunātām mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumā.

Ir lielas un ir mazas mājas

– Vai pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības ir vienādi izdevīgi gan lielu, gan mazu māju iedzīvotājiem?

– Biedrības efektīvāk darbojas mazās mājās. No visām biedrībām, kuras pārvalda savas mājas, 2/3 pārvalda mazas mājas (no 4 līdz 16 dzīvokļiem). Šādai mājai biedrība ir labākais un ekonomiski visizdevīgākais pārvaldības variants.

Mazo māju īpašniekus es vienmēr esmu aicinājis pārņemt pārvaldīšanas tiesības – neviens negādās par šādu māju labāk kā paši iedzīvotāji, neviens nevēlēsies no malas ieguldīt naudu.

Lielajās mājās ar 70–80 un vairāk dzīvokļiem biedrības reti ir pārvaldnieki. Tur ir noteikti riski.

– Kādi ir šie riski?

– Pirmkārt, lielās mājās kaimiņi slikti pazīst cits citu, ja nav komunikācijas, nav arī uzticēšanās.

Tikai 1/3 no lielajām mājām, kuru pārvaldīšanas tiesības ir pārņemtas, mājas pārvaldīšanu uzņemas biedrība – un arī tad, ja tie ir ar izteiktu iniciatīvu apveltīti cilvēki. 2/3 lielo māju, kurās pārvaldīšanu pārņēmušas biedrības, pašvaldības pārvaldīšanas uzņēmuma vietā izvēlas citu profesionālu pārvaldīšanas uzņēmumu.

Galvenais risks biedrībām ir parādnieki. Ja mājā vairāki dzīvokļu īpašnieki nemaksā rēķinus, tad biedrībai par parādniekiem ar pakalpojumu sniedzējiem jānorēķinās no pašas līdzekļiem. Īpaši grūti tas ir apkures periodā. Protams, pret nemaksātājiem vajag celt prasību tiesā, tomēr naudas atguve var ieilgt.

Ja mājai ir parādi

– Ja līdz biedrības nodibināšanai mājai ir uzkrājušies parādi, tad, biedrībai kļūstot par pārvaldnieku, tie būs jāsamaksā?

– Saskaņā ar likumu biedrībai nav pienākuma pārņemt šos parādus no iepriekšējā pārvaldnieka. Jāsaprot, ka mājai nevar būt parāda, parādnieki ir dzīvokļu īpašnieki, kuri nav maksājuši.

– Kas notiek ar remontdarbiem uzkrāto naudu?

– Saskaņā ar likumu pie iepriekšējā pārvaldnieka sakrātais uzkrājums nākotnē plānotiem remontdarbiem pēc mājas nodošanas ir jāpārskaita jaunajam pārvaldniekam. Pašvaldības pārvaldīšanas uzņēmums tā arī dara, un dzīvokļu īpašnieki var turpināt krāt tālāk, bet šeit var rasties problēma: iedzīvotāji, domājot ietaupīt, pēc pāriešanas uz patstāvīgu iespēju lemt, izvēlas remontdarbu uzkrājumos maksāt mazāk, piemēram, ne vairs 40 centus par kvadrātmētru mēnesī, kā bija agrāk, bet tikai 10. Tuvredzīgas domāšanas paraugs, jo cauruļvadi daudzās mājās ir jāmaina, jumtiem arī nepieciešams remonts, īpaši mājās, kuru konstrukcijām normatīvais kalpošanas laiks ir pārsniegts.

Kā pārvēlēt biedrības valdi?

– Kāda veida palīdzību Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā var saņemt cilvēki, kuri nolēmuši izveidot īpašnieku biedrību?

– Mēs konsultējam cilvēkus, kuri vēlas izveidot biedrību, stāstām, kā sasaukt dzīvokļu īpašnieku sapulci, dodam līgumu un citu nepieciešamo dokumentu paraugus, pārbaudām, vai ir pareizi aizpildīti dokumenti. Aiz rociņas vest cilvēku uz Uzņēmumu reģistru, lai reģistrētu biedrību, mēs gan nevaram.

– Ja mājas iedzīvotājus neapmierina biedrības priekšsēdētājs, kā rīkoties, lai viņu pārvēlētu?

– Valdes locekli var pārvēlēt tikai pati biedrība, bet ne dzīvokļu īpašnieku kopsapulce. Ja biedrība to nedara, bet dzīvokļu īpašnieki nav apmierināti ar viņa darbu, es iesaku dibināt citu biedrību, bet esošajai atsaukt pārvaldīšanas uzdevumu.

– Kā to izdarīt?

– Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības savā kopsapulcē izteikt biedrībai neuzticību un likumā paredzētajā kārtībā atsaukt doto pārvaldīšanas pilnvarojumu, un izbeigt līgumu, noslēdzot līgumu ar citu biedrību vai apsaimniekošanas uzņēmumu. Tādi gadījumi ir bijuši, kad mājas pārvaldīšanā ie-
klūst negodīgi cilvēki. **K**



Lūdzu, iesniedziet dokumentus!

Pieteikumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu dzīvokļu īpašnieku biedrībai vai pilnvarotai personai pieņem Rīgas domes Mājokļu un vides departamentā Brīvības ielā 49/53, Rīgā (dokumentus var atstāt pastkastē 1. stāva vestibīlā).

Ja māju nodod dzīvokļu īpašnieku biedrībai, jāiesniedz šādi dokumenti:

- dzīvokļu īpašnieku pieņemtā lēmuma par mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu kopija (sapulces protokols vai aptaujas balsošanas protokols);
- pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma kopija;
- Uzņēmumu reģistra izsniegtās biedrības reģistrācijas apliecības kopija;
- dokuments, kas apliecina, ka katrs dzīvokļa īpašnieks ir uzaicināts piedalīties lēmuma pieņemšanā (uzaicinājums izsniegts pret parakstu vai nosūtīts ierakstītā vēstulē).

„Darbs biedrībā prasa laiku, spēku, pat zināmu fanātismu, turklāt bieži jāstrādā bez atlīdzības.”

PAR TO MAKSĀT NAV GODĪGI!

Daudzdzīvokļu mājās joprojām cīnās ar ūdens zudumiem. Varbūt cēlonis meklējams mājas ūdens patēriņa skaitītājā?

Marina MATROŅINA

Ne tikai Rīgas, bet arī visas Latvijas iedzīvotāji cīnās pret maksājumu, kurš rēķinā ir atsevišķā ailē ar nosaukumu – ūdens zudumi (vai ūdens korekcija). Ko dara valdība, lai iedzīvotājiem palīdzētu?

Viss ir likumīgi

Kā mums visiem labi zināms, Latvijā daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām pastāv divkārtšā ūdens patēriņa uzskaites sistēma. Vietējais vai pilsētas ūdens piegādes uzņēmums pie ievada mājā uzstāda savu kopējo skaitītāju, kurš kalpo par komercuzskaites mērāparātu (KUM), turklāt katrā dzīvoklī ir individuālie ūdens patēriņa mērāparāti, kuri vairāk kalpo kā kontroles skaitītāji. Likums noteic, ka iedzīvotāju pienākums ir norēķināties par saņemto ūdeni pēc mājas komercuzskaites mērāparāta rādījumiem. Tas nozīmē – ja mājas kopējais skaitītājs ir uzskaitījis lielāku patēriņu nekā visu dzīvokļu skaitītāju rādījumu summa, izveidojas ūdens zudums, kas rēķinā tā arī tiek atspoguļots. Šo starpību, kāda izveidojas starp mājas skaitītāja rādījumu un visu dzīvokļu skaitītāju summu, sedz visi mājas dzīvokļu īpašnieki. Tā arī izveidojas situācijas, kad dzīvokļa īpašnieks ir patērējis 1 kubikmetru, bet uz zudumu rēķina viņam jāsedz vēl 1–2 kubikmetri. Diemžēl viss ir likumīgi.

Nekas jauns nav dzirdams

Valdības pārstāvji situāciju skaidro dažādi, daļu vainas uzvelot neprecīziem uzskaites mērāparātiem dzīvokļos, daļu – norakstot uz zagļīgiem iedzīvotājiem, kuri uz skaitītājiem iedarbojas ar magnētiem vai citiem neatļautiem paņēmieniem, taču eksperti neizslēdz, ka galvenais problēmas atrisinājums meklējams pavisam citur – mājas komercuzskaites mērāparāta nepareizos rādījumos.

Rīgā māju ūdens patēriņa uzskaites mērāparāti pieder ūdens apgādes uzņēmumam Rīgas ūdens.

Ja pirms dzīvokļu ūdensskaitītājiem visbiežāk ir uzstādīti arī ūdens filtri, kas skaitītāju pasargā no piesārņošanās ar netīrumiem un gružiem, tad pirms mājas kopējā skaitītāja filtra nav. 2019. gadā jautājums par ūdens uzskaites precizitātes jautājumiem bija nonācis valdības līmenī. Ekonomikas ministrijā tapa saraksts ar 12 iemesliem, kuri varētu būt

par iemeslu ūdens patēriņa rādījumu starpībai. Kā beidzamais cēlonis ir minēts – mājas kopējā ūdens patēriņa skaitītāja piesārņošanās.

Iespējams, skaitītāja precizitāti var panākt, pirms tā mājas ievadā uzstādot dubļu filtru? Valdība uzdeva Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas speciālistiem izvērtēt šo ideju. Ministrija apsoliņa jautājuma izvērtēšanu sākt 2020. gadā, taču pagaidām jaunumi vēl nav dzirdami.

Rīgas ūdens saimniecībā – 20 000 mērāparātu

Kas īsti notiek ar māju kopējiem ūdensskaitītājiem, piemēram, Rīgā? Jautājumus par šo tēmu uzdevām uzņēmuma Rīgas ūdens Patēriņa kontroles daļas vadītājam Dainim Driksnam.

– Sāksim ar lietoto terminu noskaidrošanu, – sarunu sāk speciālists. – Par ūdens patēriņa skaitītāju mēs, Rīgas ūdens speciālisti, saucam ierīci,

rēķinās par patērēto ūdeni, ir vienādi?

– Nē, izmantotie mērāparāti ir atšķirīgi. Mēs lietojam vienstrūklas, daudzstrūklu, Voltmana un kombinētos mērāparātus. Aptuveni 95% mūsu saimniecībā esošo mērāparātu ir mehāniskie.

– Bet pārējie?

– Tie ir elektromagnētiskie mērāparāti, kurus lielākoties izmanto nevis dzīvojamās mājās, bet gan rūpnieciskajos objektos vai tirdzniecības kompleksos, kur raksturīgs ļoti nevienmērīgs ūdens patēriņš.

– Kā raksturosit mērāparātus, kuri uzstādīti Rīgas daudzdzīvokļu mājās?

– Dzīvojamās mājās visbiežāk ir uzstādīti daudzstrūklu mehāniskie mērāparāti. Atšķirīgs ir tikai to nominālais diametrs, kas atkarīgs no mājas lieluma un tajā patērētā ūdens daudzuma.

– Kurš pieņem lēmumu par to, kāds aparāts ir jāuzstāda konkrētajā objektā?

– Ja runa ir par jaunbūvi, tad uzskaites mērāparāta diametru ir noteicis projektētājs. Projektējot viņš ir ievērtējis plānoto iedzīvotāju un iespējamo ūdeni patērējošo iekārtu skaitu mājā.

„Ja izrādās, ka aparāts ir uzskaitījis patēriņu par labu iedzīvotājiem, tad papildu rēķins rakstīts netiek. Tas būtu nekorekti.”

kura ir uzstādīta dzīvoklī. Savukārt mājas kopējā skaitītāju, kurš ir Rīgas ūdens īpašums un ir uzstādīts mājas pagrabā vai speciālā skatākā pie mājas, mēs saucam par komercuzskaites mērāparātu.

– Labi. Sakiet, lūdzu, cik mērāparātu uzņēmums Rīgas ūdens ir uzstādījis dzīvojamās mājās un citās būvēs, lai nodrošinātu patērētā ūdens uzskaiti?

– Mūsu ūdensapgādes tīklā ir 20 000 mērāparātu, un runa ir kā par dzīvojamā, tā nedzīvojamā fondu.

Aparāti ir dažādi

– Vai visi mērāparāti, pēc kuru rādījumiem iedzīvotāji no-

„Samazināt zaudējumus līdz 3%, manuprāt, ir gandrīz neticami. Zaudējumi 10% apmērā ir pieļaujami.”

Runājot par mērierīcēm, patlaban mēs tās dalām pēc jutības pakāpes, ko izsaka ar R – nominālā patēriņa attiecība pret minimālo patēriņu. Jo augstāks ir R skaitlis, jo konkrētais mērāparāts ir precīzāks. Starp citu, viena mērāparāta R skaitlis var mainīties atkarībā no tā, vai tas ir uzstādīts vertikāli vai horizontāli. Parasti tas svārstās no 40 līdz 200. Mēs uzstādām savus mērāparātus tikai tādā stāvoklī, kas nodrošina viskorektāko uzskaiti, un to minimālais jutīgums ir R 160.

– Vai visiem Rīgas ūdens mērāparātiem, kuri uzstādīti daudzdzīvokļu mājās, jutīgums ir vienāds?

– Jā, praktiski visiem.

– Vai jutīgums R 160 nodrošina precīzu uzskaiti? Varbūt labāk būtu uzstādīt uzskaites mērāparātus ar R 200?

– Jā, rādītājs R 200 ir vēl labāks nekā R 160. Jo jutīgāks ir mērāparāts, jo precīzāk tiek uzskaitīts kopējais ūdens patēriņš. Jaunās paaudzes – elektromagnētiskās vai ultraskaņas – ierīces var nodrošināt jutīgumu līdz pat R 800. Savukārt šeit rodas jautājums – vai ir lietderīgi uzstādīt tik augstas jutības mērāparātu ūdens ievadā, kamēr dzīvokļos ir visvienkāršākie mehāniskie skaitītāji, turklāt uzstādīti kā pagadās: citi – vertikāli, citi – horizontāli. Es baidos, ka tas novestu pie vēl lielākiem ūdens zudumiem.

– Vai, jūsuprāt, arī dzīvokļos jāuzstāda superjutīgi skaitītāji?

– Jā, nav jēgas mājas ievadā uzlikt mērāparātu ar ļoti augstu jutīguma pakāpi, to pašu neveicot mājas iekšējos tīklos, turklāt pasākumi būtu realizējami kompleksi.

Mums nav distancētās nolasīšanas sistēmas

– Visi eksperti apgalvo, ka precīzai uzskaitē mājā nepieciešama ūdens mērītāju rādījumu distancētā nolasīšanas sistēma. Kā patlaban Rīgas ūdens nolasa savu mājas komercuzskaites mērāparātu rādījumus?

– Mums uzņēmumā nav distancētās nolasīšanas sistēmas, taču, ja klients pats vēlas šādu sistēmu uzstādīt, tad mēs, protams, ļaujam to darīt. Visus mūsu aparātus ir iespējams aprīkot ar distancētās nolasīšanas sensoriem.

– Kādēļ attālinātās nolasīšanas sistēmu uzstādīt uz jūsu ierīcēm ir klienta pienākums, ja precīzi mērījumi ir nepieciešami Rīgas ūdenim?

– Šajā jautājumā jūs maldāties, jo pēc pašlaik spēkā esošajiem līgumiem starp pakalpojuma lietotāju un Rīgas ūdeni par skaitītāju rādījumu nolasīšanu atbildīgs ir mājas apsaimniekotājs vai mājas īpašnieks.

Par jauniem mērāparātiem maksā dzīvokļu īpašnieki

– Ūdens zudumi ir problēma, kura nomocījusi visus Latvijas iedzīvotājus. Varbūt ir pienācis laiks modernizēt uzņēmuma rīcībā esošo komercuzskaites mērāparātu saimniecību? Ko par to domā Rīgas ūdens?

– Patlaban visās dzīvojamās mājās uzstādītie Rīgas ūdens mērāparāti atbilst kā ES direktīvu, tā Latvijas normatīvo aktu prasībām. Tos mainīt vai uzstādīt papildu ierīces nav nekādas nepieciešamības. Tiesa, starp mūsu klientiem ir vairākas dzīvojamās mājas, kuru dzīvokļu īpašnieki paši vēlējas uzstādīt ultraskaņas mērāparātu. Mēs tam piekritām, bet šeit ir nianse: pēc dzīvokļu īpašnieku iniciatīvas uzstādītais ultraskaņas aparāts vairs nav Rīgas ūdens īpašums, tāpēc nākotnē par tā pārbaudēm, apkopi un verificēšanu atbild paši dzīvokļu īpašnieki un veic šos darbus par saviem mājas uzkrājumu līdzekļiem. Mēs varam apsekot un tikai noplombēt šo aparātu.

– Eksperti iesaka mājas komercuzskaites mērāparātus aprīkot ar dubļu filtriem, kas tos pasargātu no piesārņošanās un ilgāku laiku nodrošinātu precīzu ūdens uzskaiti. Kāda ir situācija ar dubļu filtriem patlaban?

– Pašlaik mūsu ūdensapgādes sistēmā šādi filtri nav uzstādīti, taču uzņēmumā ir bijušas diskusijas par šo jautājumu. Rezultātā, pašlaik pievienojot tīklam jaunus objektus, mēs pieprasām šo mehānisko filtru uzstādīšanu pirms ūdens uzskaites mēraparāta.

– **Kā risināt problēmu vecajās mājās?**

– Jāsaprot viena nianse – ūdens komercuzskaites mēraparāts ir *Rīgas ūdens* īpašums, bet tā uzstādīšanas vieta – tā saucamais mezgls – pieder klientiem (mājas dzīvokļu īpašniekiem vai privātmājas īpašniekam – *red. piezīme*). Tādēļ likums mums neatļauj sākt esošā mezgla pārbūvi un papildu filtru montāžu tajos. Ja paši klienti vēlas uzstādīt mehāniskos filtrus pirms kopējā mēraparāta, mēs to atļaujam, bet izdevumi par mezgla pārbūvi šādā gadījumā, protams, ir jāsedz dzīvokļu īpašniekiem.

Kā pārbaudīt mājas komercuzskaites mēraparātu?

– **Iedzīvotāji lielākoties ir pārliecināti, ka lielas ūdens korekcijas cēlonis var būt kopējā mēraparāta bojājums. Cik bieži *Rīgas ūdens* saņem no māju pārstāvjiem iesniegumus ar pieprasījumu veikt kopējā uzskaites mēraparāta pirmstermiņa verificēšanu?**

– 2019. gadā no klientiem mēs saņēmām aptuveni 250 šādus pieprasījumus. Atteikt klientiem mums nav tiesību, tādēļ mainām mēraparātu un nododam veco ierīci ārkārtas verificēšanai. Ja pārbaude parāda, ka vecais aparāts nav bijis bojāts un ir darba kārtībā, tad verificēšanas un nomaiņas izmaksas jāsedz mājas dzīvokļu īpašniekiem.

– **Cik maksā šāda pārbaude?**

– Mazākā diametra mēraparātiem – 58,80 eiro, lielā diametra aparātiem – 84,70 eiro.

– **Kas notiek, ja pārbaudē pierādās, ka aparāts ir bijis bojāts?**

– Šādā gadījumā *Rīgas ūdens* klientiem veic maksājumu pārreķinu par iepriekšējo norēķinu mēnesi, bet es vēlos paskaidrot, ka aparātu bojājumi ir dažādi. Dažreiz izrādās, ka aparāts ir uzskaitījis mazāku ūdens daudzumu, nekā klienti ir patērējuši.

– **Tas nozīmē, ka atsevišķos gadījumos pēc mēraparāta pārbaudes *Rīgas ūdens* klientiem var izrakstīt papildu rēķinu par neuzskaitīto ūdeni?**

– Nē. Ja izrādās, ka aparāts ir uzskaitījis patēriņu par labu iedzīvotājiem, tad papildu rēķins rakstīts netiek. Tas būtu nekorekti.

– **Vai jūs pārbaudāt komercuzskaites mēraparātus arī pēc savas iniciatīvas?**

– Jā, mēs to darām, ja redzam konkrētai mājai neraksturīgas ūdens patēriņa svārstības. Piemēram, ja konkrētā daudzstāvu māja vienmēr ir patērējusi 500 kubikmetru ūdens, bet vienu mēnesi patēriņš tajā ir pieaudzis līdz 1500 kubikmetriem, mēs cenšamies

operatīvi reaģēt: izbraucam uz objektu, veicam apsekošanu, lai atrastu iespējamās noplūdes, pārbaudām arī skaitītāju.

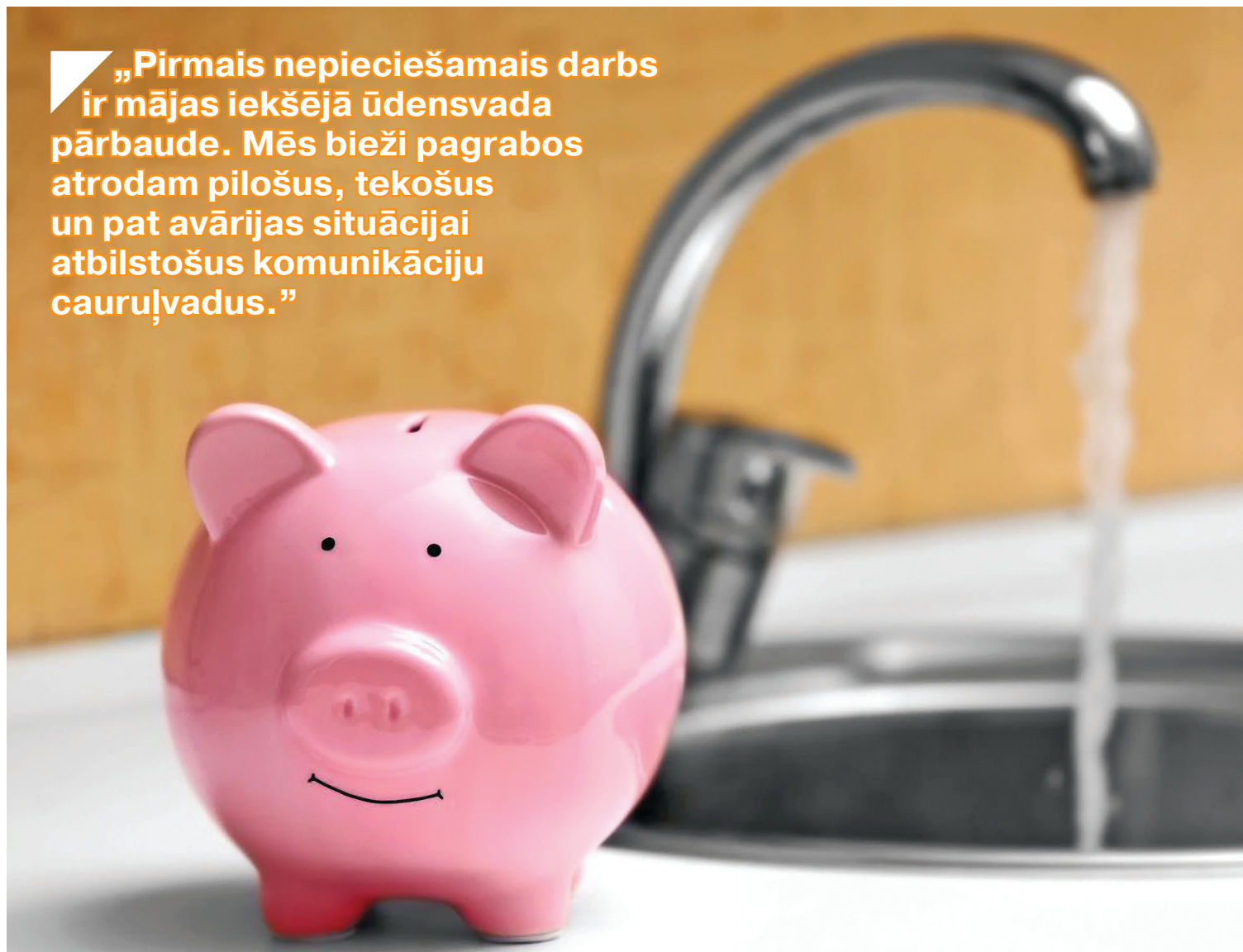
– **Iedzīvotāji ne vienmēr uzticas *Rīgas ūdenim* verificēšanas jautājumos. Vairumā pastāv uzskats, ka nav iespējams pierādīt ierīces bojājumus, jo *Rīgas ūdens* verificēšanai izmanto savus cilvēkus. Vai dzīvokļu īpašnieki paši var izvēlēties laboratoriju mājas komercuzskaites mēraparāta pārbaudīšanai?**

– Visi mēraparāti, ko mēs izņemam no ūdensapgādes tīkla, tiek nosūtīti uz verificēšanu uzņēmumā SIA *Latvijas nacionālais metroloģijas centrs*. Cilvēkiem var būt maldinošs priekšstats, ka mums ir iespēja ietekmēt verificēšanas rezultātus, bet tas nu gan neatbilst īstenībai. Uzņēmums, kas verificē mūsu ierīces, ir akreditēts un par pārbaūžu precizitāti atbild ar savu licenci.

Kur pazūd 10 ūdens cisternas?

– **Mūsu redakcijā laiku pa laikam tiek iesūtītas saturiski līdzīgas sūdzības no iedzīvotājiem. Cilvēki raksta, ka uzreiz pēc jaunā *Rīgas ūdens* skaitītāja uzstādīšanas ūdens zudumi mājā samazinājušies līdz minimumam, bet jau pēc trim četriem mēnešiem atkal parādās zudumi un tie aug. Jau pēc pusgada ir sasniegts bijušais zudumu apmērs. Māju pārstāvji domā, ka aptuveni pēc pusgada jūsu aparāti sāk melot.**

„Pirmais nepieciešamais darbs ir mājas iekšējā ūdensvada pārbaude. Mēs bieži pagrabos atrodam pilošus, tekošus un pat avārijas situācijai atbilstošus komunikāciju cauruļvadus.”



– Es varu pateikt vienu: tiklīdz ūdens zudumi mājā sāk palielināties, iedzīvotājiem vai mājas pārvaldniekam nekavējoties jāsaazinās ar *Rīgas ūdeni*, lai mēs varētu operatīvi novērst problēmu. Nav jāgaida trīs mēneši vai pusgads. Starp citu, ja visi skaitītāji dzīvokļos un arī mājas kopējais mēraparāts būtu aprīkoti ar distancētās nolasīšanas sistēmām, problēmu varētu atklāt nekavējoties.

„Rīgā māju ūdens patēriņa uzskaites mēraparāti pieder ūdens apgādes uzņēmumam *Rīgas ūdens*.”

– **Vai, pēc *Rīgas ūdens* speciālistu domām, ir iespēja, kā nodrošināt precīzāku ūdens patēriņa uzskaiti mājās?**

– Pirmais nepieciešamais darbs ir mājas iekšējā ūdensvada pārbaude. Mēs bieži pagrabos atrodam pilošus, tekošus un pat avārijas situācijai atbilstošus komunikāciju cauruļvadus. Ja mūsu mēraparāts ir uzstādīts skatakā ārpus mājas, tad tas uzskaita visu aiztekošo ūdeni. Savukārt skaitītāji dzīvokļos šo ūdeni nevar ņemt vērā, jo tas iztek mājas koplietošanas telpās, nenonākot līdz patērētājam. No šejienes arī starpība...

– **Daudzās mājās pazūd 100–200 kubikmetru ūdens mēnesī. Piedodiet, bet ūdens apjoms, kas satilptu 10–15 dzelzceļa cisternās, nevar nemanāmi pazust pagrabā!**

– Pagrabā tik daudz ūdens iztecēt nevar, jums ir taisnība, bet nevaram aizmirst arī par bojātām iekārtām dzīvokļos. Piemēram, ja tukšā dzīvoklī pastāvīgi pil krāns vai noplūst skalošanas tvertne, tad mēneša griezumā tas izveido ievērojamu ūdens zuduma daļu. Vēl viens zudumus ietekmējošs faktors ir nepareizi uzstādīti ūdens patēriņa skaitītāji dzīvokļos. Nav noslēpums, ka no 90. gadiem ūdens mēraparātus sa-

10–12% robežās. Lūdzu izskaidrojiet, kāpēc tā?

– Samazināt zaudējumus līdz 3%, manuprāt, ir gandrīz neticami. Zaudējumi 10% apmērā ir pieļaujami. Ņemiet vērā, ka pat visprecīzākie skaitītāji ir jāuzstāda pareizā stāvoklī, bet mūsu vecajās mājās šādam aparātam vienkārši nav vietas. Ja mājā turklāt nav tīlvaldības sistēmas, tad zudumu apmērs ir atkarīgs arī no iedzīvotāju disciplīnas: svarīgi, lai visi skaitītāju rādījumus nodotu vienā laikā. Pretējā gadījumā ūdens starpība joprojām parādīsies.

Secinājumi

Ko iesākt ar faktiem, ko uzzinājām no *Rīgas ūdens* speciālista?

Izriet tikai viens secinājums: pašiem iedzīvotājiem ir jāseko līdzi ūdens zudumiem savā mājā. Lai to izdarītu:

- jāuzrauga ne tikai dzīvokļu skaitītāji, bet arī mājas komercuzskaites mēraparāts;
- jāsalīdzina tā rādījumi pirms un pēc verificēšanas, neviltinoties jāreaģē uz lielām svārstībām, jāraksta iesniegums pakalpojuma sniedzējam, pieprasot veikt ārkārtas mērīšanas pārbaudi;
- ja mājai ir uzkrājumu fonds, tad pie lieliem ūdens zudumiem nebūs lieki uzstādīt dubļu filtru pirms mājas kopējā mēraparāta.

Nevienam nav zināms, cik ilgi būs jāgaida Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas lēmums, bet maksāt par ūdens zudumiem šķiet nedodīgi visu laiku, arī tagad. **K**

LIFTIEM JĀVEIC DROŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Eksperts: „Gadījumos, kad tiek konstatēti ļoti augstas pakāpes riski, lifta darbība tiek apturēta līdz risku novēršanai.”

O. BLUKIS

2022. gada 1. aprīlī stājās spēkā Ministru kabineta noteikumi Nr. 679 „Liftu un vertikālo cēlējplatformu drošības un tehniskās uzraudzības noteikumi”. Tie būtiski maina lietošanā esošo liftu uzraudzību.

Svarīgi atcerēties, ka lifts ir bīstamā iekārta, jo neatbilstošas lietošanas un uzturēšanas dēļ tas var apdraudēt cilvēku dzīvību un veselību. Pēc noteikumu Nr. 679 izpildīšanas lifti kļūs daudz drošāki un patīkamāki to lietotājiem.

Pēc Patērētāju tiesību aizsardzības centra (PTAC) rīcībā esošās informācijas, patlaban Latvijā gandrīz pusei liftu jau ir beidzies ražotāja noteiktais lietošanas resurss.

PTAC aicina dzīvokļu īpašniekus savlaicīgi plānot liftu risku novēršanas pasākumus un izmaksas.

Lielākajā daļā gadījumu lifti ir dzīvokļu īpašnieku kopīpašums, un dzīvokļu īpašnieki var izvēlēties, kas veic liftu tehnisko apkopi un remontdarbus. Ja dzīvojamās ēkas īpašniekus neapmierina, kā tiek nodrošināta lifta uzturēšana, dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieņemt kopības lēmumu un izvēlēties kādu citu, kam nodot liftu turējumā.

Tā kā Latvijā gandrīz pusei no lietošanā esošajiem liftiem jau ir beidzies ražotāja noteiktais lietošanas resurss, arvien aktuālāks kļūst jautājums, ko turpmāk ar liftiem darīt.

Šādiem mērķiem ir pieejama Altum programma „Aizdevums daudzdzīvokļu īres māju renovācijai”, kuras finansējums ir paredzēts arī liftu modernizācijai vai nomainīšanai.

Pēc noteikumu Nr. 679 stāšanās spēkā liftiem būs jāveic drošuma novērtējums, bet risku novēršanas/mazināšanas pasākumi būs jāsaņem pēc tam, kad būs aktualizēta bīstamo iekārtu reģistra informācija, un jāpabeidz ne vēlāk kā līdz attiecīgajam liftu tipam un riska kategorijai noteiktajam termiņam:

I tipa liftiem ar augstu risku minētie pasākumi jāpabeidz līdz 2028. gada 1. aprīlim, ar vidēju risku – līdz 2033. gada 1. aprīlim, ar zemu risku – līdz 2038. gada 1. aprīlim;

II tipa liftiem ar augstu risku – līdz 2029. gada 1. aprīlim, ar vidēju risku – līdz 2034. gada 1. aprīlim, ar zemu risku – līdz 2039. gada 1. aprīlim;

III tipa liftiem ar augstu risku – līdz 2030. gada 1. aprīlim, ar vidēju risku – 2035. gada 1. aprīlim, ar zemu risku – līdz 2040. gada 1. aprīlim.

PTAC aicina valdītājus un dzīvokļu īpašniekus nekavēties ar drošuma novērtējumu un risku izvērtēšanu, īpaši daudzdzīvokļu ēkās uzstādīto liftu gadījumā, lai savlaicīgi varētu lemt par veicamajiem risku novēršanas/samazināšanas pasākumiem vai, ņemot vērā lifta nolietojumu, par lifta nomainīšanu.

Viena no biežākajām neatbilstībām drošuma prasībām, kas var tikt konstatēta tehniskās pārbaudes laikā, – liftā nav nodrošināta iespēja kabīnē esošajiem cilvēkiem pastāvīgi kontaktēties ar apkalpojošo personālu.

PTAC atgādina, ka liftiem ar CE marķējumu ir jābūt aprīkoti ar abpusējās saziņas līdzekļiem, lai lifta darbības traucējumu gadījumā lifta kabīnē iesprostotie cilvēki varētu informēt par notikušo un pastāvīgi kontaktēties ar apkalpojošo personālu līdz pasažieru evakuācijas uzsākšanai un tās laikā.

Jāņem vērā, ka valdītājam būs 30 dienas laika, lai šo neatbilstību novērstu un nodrošinātu atkārtotu tehnisko pārbaudi, pretējā gadījumā lifta lietošana nebūs pieļaujama līdz neatbilstību novēršanai un kārtējās tehniskās pārbaudes veikšanai.

Savukārt t. s. veco liftu gadījumā, ja abpusējie saziņas līdzekļi nav bijuši lifta sākotnējā tehniskajā izpildījumā, šī prasība ir jānodrošina pakāpeniski. Respektīvi, liftiem ar automatizētām šahtas durvīm (lielākā daļā uzstādīta daudzdzīvokļu mājās) abpusējie saziņas līdzekļi jānodrošina ne vēlāk kā astoņu gadu un septiņu mēnešu laikā pēc noteikumu Nr. 679 stāšanās spēkā.

Saskaņā ar jauno regulējumu bīstamo iekārtu reģistrā reģistrētiem liftiem vai cēlējplatformām kārtējās tehniskās pārbaudes nepieciešams veikt ne retāk kā reizi 12 mēnešos, bet atkārtotās tehniskās pārbaudes – 30 dienu laikā (tad, ja konstatētas būtiskas neatbilstības, kas var radīt draudus cilvēku dzīvībai, veselībai, īpašumam vai videi).

Par veikto pārbaudi un iekārtas atbilstību noteiktajam drošuma prasībām liecina bīstamās

Fakts

PTAC aicina valdītājus un dzīvokļu īpašniekus nekavēties ar drošuma novērtējumiem un risku izvērtēšanu, īpaši daudzdzīvokļu ēkās uzstādīto liftu gadījumā.



iekārtas pārbaudes zīme, kas piestiprināta redzamā vietā lifta kabīnē vai cēlējplatformas vadības panelī. Šādā zīmē var būt arī norāde, ka iekārtas lietošana pieļaujama 30 dienas no kārtējās tehniskās pārbaudes dienas, kas nozīmē, ka šajā laikā lifta valdītājam konstatētā neatbilstība ir jānovērš, pretējā gadījumā iekārtas turpmāka lietošana nav atļauta.

Tāpat PTAC informē, ka turpinās pievērst pastiprinātu uzmanību lietošanā esošo liftu tehniskajam stāvoklim.

Situāciju ar liftu drošību Latvijā komentē Aleksandrs Eglītis, „KONE Lifti Latvija” pilnvarotā persona.

– Aleksandrs, kā jūs kopumā vērtējat liftu stāvokli Latvijā?

– Patlaban Latvijā ekspluatācijā ir gandrīz astoņi tūkstoši liftu, no kuriem apmēram puse ir sasniegusi 25 gadu vecumu. Lielākā daļa veco liftu ir padomju laika dzīvojamajos namos. Tas liek domāt, ka tuvākajā desmitgadē investīcijas šo liftu nomainīšanai vai renovācijai būs nepieciešamas.

– Vai šis stāvoklis ir uzlabojies pēdējo 10 gadu laikā?

– Nav pamata uzskatīt, ka liftu stāvoklis varētu būt uzlabojies. Protams, beidzamo 10 gadu laikā

ir samontēti liels skaits jaunu liftu jaunbūvēs un renovējamajos namos, un tas ir nedaudz „atšķaidījis” veco liftu skaitu, taču tas nekādā veidā neliecina par liftu stāvokļa uzlabošanos. Lifti, kuriem pirms desmit gadiem bija divdesmit, patlaban ir trīsdesmit gadu. Atkarībā no valdītāja rocības un prioritātēm ir veikti dažāda apjoma remontu lielā daļā šo liftu, taču pamatā tā ir bijusi nolietoto elementu aizstāšana ar jaunām līdzīga tipa komponentēm. Arī gadījumos, kad baltkrievu ražojuma vietā izmantota ES standartiem atbilstoša sastāvdaļa, tas nav vairojis lifta atbilstību mūsdienu normām kopumā, jo lifta konstruktīvais risinājums nav uzlabots.

– Kādas ir mūsu liftu galvenās problēmas?

– Kā pirmo es minētu morālu novecošanu. Ja fizisku novecošanu kaut vai daļēji ir iespējams kompensēt ar regulāru apkopi un komponentu maiņu, tad morālu novecošanu nekādā veidā kompensēt nav iespējams. Liftiem trūkst vairāku funkciju, kas mūdienās uzskatāmas par būtiskām. To nav nevis tādēļ, ka tās nedarbojas, bet gan tādēļ, ka liftu projektēšanas un uzstādīšanas laikā šādu prasību nebija. Kā piemērs varētu būt augšupejošās kabīnes ātruma ierobežošana. Ja kaut kas notiek ar lifta bremzi un tā vairs nav spējīga nepieļaut kabīnes brīvkustību, kabīne pretstara masas ietekmē var nekontrolēti ieskrieties, līdz

„Patlaban Latvijā ekspluatācijā ir gandrīz astoņi tūkstoši liftu, no kuriem apmēram puse ir sasniegusi 25 gadu vecumu. Lielākā daļa veco liftu ir padomju laika dzīvojamajos namos.”

**Aleksandrs Eglītis,
„KONE Lifti Latvija” pilnvarotā persona**

pretsvars atsitīsies pret atsperēm šahtas bedrē. Varbūtība, ka tas varētu notikt, vecajiem padomju laika liftiem ir augstāka kaut vai tādēļ, ka tiem nav divu neatkarīgu bremžu, ir tikai viena. Tas ir tikai viens no iespējamajiem riskiem. Liftiem nav avārijas apgaismojuma, nav sakaru ierīces, kas ļautu sazināties ar avārijas dienestu. Šo sarakstu varētu turpināt.

■ ■ ■

– Kā notiek liftu tehniskās pārbaudes?

– Ja runa ir par ikgadējām tehniskajām pārbaudēm, tās veic akreditētas neatkarīgas inspekcijas uz savstarpēju līgumu pamata starp inspicējošo institūciju un liftu valdītāju. Pārbaudes rezultātā tiek noformēts inspekcijas protokols, kurā fiksē aizrādījumus, ja tādi ir. Lifta valdītāja ziņā ir, kam un kad pasūtīt šo aizrādījumu novēršanu. Šeit ir iespējami dažādi risinājumi. Ne vienmēr remontdarbus veic tā pati kompānija, kas liftu apkalpo. Ja aizrādījumu būtība neļauj liftu ekspluatēt, liftam netiek izsniegta pārbaudes zīme. Principā process ir visai līdzīgs tam, kāds piemērojams mūsu automašīnām.

– Kā notiek liftu ikdienas apsaimniekošana? Rodas iespajds, ka daži liftu apsaimniekotāji brauc tikai uz avārijas izsaukumiem. Vai ir kāds normatīvais akts, kas stingri nosaka liftu apsaimniekošanas kārtību un nepieciešamās darbības?

– Likums par bīstamo iekārtu tehnisko uzraudzību noteic, ka lifti, kā jebkura bīstamā iekārta, ir jāapkalpo atbilstoši uzstādītāja instrukcijai. Liftu apkope ir jāveic apmācītam un atestētam personālam. Ja liftu apkopi veic uzņēmums, darbu apjomu un apkopes intensitāti nosaka savstarpējie līgumi. Likums nenosaka, ka tam obligāti jābūt kādam apkopes uzņēmumam. Iespējams, ka daļu paredzēto darbu liftu valdītājs var organizēt vai veikt pats, ja tā rīcībā ir attiecīgie speciālisti. Patlaban ēku apsaimniekošanas tirgū ir parādījusies tendence, kad atsevišķi apsaimniekotāji paši veic liftu apkopi ar saviem resursiem. Nekā nelikumīga šādā darbībā nav, ja apsaimniekotāja rīcībā patiešām ir kvalificēts personāls vai apsaimniekotājs piesaista speciālistus personāla apmācībai. Šis vairāk ir apsaimniekotāja godprātības jautājums.

■ ■ ■

– Vai ir iespējams padomju laika liftus padarīt drošākus? Kādas investīcijas tam ir nepieciešamas?

– Šeit vajadzīgs detalizētāks skaidrojums jēdzienam „drošākus”. Jebkura agregāta nomaīņa pret mūsdienīgāku padara liftu nedaudz drošāku. Arī atbilstoša kabīnes un stāvlaukumu apgaismojuma nodrošināšana padarīs lifta ekspluatāciju drošāku.

Ja jautājums ir – vai iespējams panākt, ka padomju laika lifti pilnībā atbilst risku novērtējuma standartam EN 81-80, mums jāatceras, ka runājam par cita laikmeta iekārtām. Atšķirībā no automašīnas, kas ir pilnīgi neatkarīga vienība, lifts ir ēkas neatņemama sastāvdaļa. Tas neeksistē bez lifta šahtas, kurā tas iemontēts. Tas procesu padara daudz plašāku, jāvērtē ne tikai atsevišķas komponentes, bet viss lifta agregāts kompleksi un lifta šahtas kopums kā

vienots risinājums. Tas vairumā gadījumu, ja netiek nomainīts lifts, padara apšaubāmu visu risku novēršanu.

– Kā ir ar lifta kalpošanas laiku? Vai atļauts ekspluatēt liftu pēc kalpošanas laika beigām? Kādas darbības nepieciešamas, lai pagarinātu vai atjaunotu lifta kalpošanas ilgumu?

– Vienīgais nosacījums ir atbilstība. Ja izvērtēšanas rezultātā tiek konstatēts, ka lifts atbilst piemērojamajām prasībām, nekas neliedz to ekspluatēt.

■ ■ ■

– Ko maina MK noteikumi Nr. 679, kas stājās spēkā 1. aprīlī? Kādas jaunas prasības ir īpaši svarīgas un tik tiešām ietekmē iedzīvotāju drošību?

– Noteikumu 47. punkts noteic, ka par liftu drošuma novērtēšanu un risku novēršanu noteiktajā apjomā un termiņos ir atbildīgs lifta valdītājs. Risku novērtēšana veicama laika periodā no viena līdz trim gadiem (atkarībā no lifta tipa), un to veiks akreditētas inspicējošas institūcijas. Attiecībā uz risku novērtējumu lifta valdītājs sešu mēnešu laikā izveido risku novēršanas plānu, to iesniedz inspicējošajai institūcijai, kura aktualizē plānu reģistrā. Tālākās darbības risku novēršanā vai mazināšanā tiek veiktas pakāpeniski, tūlītēju uzmanību pievēršot augstas pakāpes riskiem, tad vidējiem un visbeidzot – zemas pakāpes riskiem. Gadījumos, kad tiek konstatēti ļoti augstas pakāpes riski, lifta darbība tiek apturēta līdz risku novēršanai.

– Kā šie noteikumi ietekmēs liftu apsaimniekošanas pakalpojuma cenu?

– Ja mēs runājam par liftu tehniskās apkopes cenu, tad principā – nekā. Ja runa ir par kopējām lifta ekspluatācijas izmaksām, tad tās augšā gan uz inspicējošo institūciju darbības rēķina, bet pamatā uz risku novēršanas izmaksu rēķina. Pirms ķerties pie zemo risku novēršanas, loģiski būtu izvērtēt nepieciešamās investīcijas visai plāna realizācijai, lai zemākās pakāpes risku novēršanā investētie līdzekļi neizrādītos veltīgi iztērēti.

– Vai dzīvokļu īpašniekiem būs jāveic papildu ieguldījumi liftu uzturēšanā vai remontā?

– Domāju, ka atbildi uz šo jautājumu sniedz vispārējs priekšstats, ka investīcijas būs nepieciešamas, taču nez vai to var saukt par papildu ieguldījumu. Domāju, ka loģiski ir uzskatīt, ka nevienas iekārtas ekspluatācijas termiņš nav bezgalīgs, tādēļ agri vai vēl jebkurai iekārtai būs nepieciešams būtisks remonts vai nomaīņa. Nez vai konkrētie normatīvie akti uzliek kādu būtisku papildu slogu, jo lifta normatīvais laiks 25 gadi ir bijis zināms jau sen. Turklāt periods, kurā visi riski novēršami, ļauj pieņemt, ka šajā laikā lielākā daļa liftu, neatkarīgi no normatīvu prasībām, tiks nomainīti vai modernizēti, kur tas ir iespējams. Noteikumu stāšanās spēkā sakārto šo procesu, piešķirot tam konkrētākas aprises gan piemērojamo tehnisko prasību, gan laika rāmja ziņā.

■ ■ ■

– Vai pastāv risks, ka no 1. aprīļa dažu liftu ekspluatācija tiks pārtraukta?

– Kā jau minēju, ļoti augstu risku gadījumā tā varētu notikt, taču tie varētu būt tikai reti individuāli gadījumi.

– Kādi grozījumi vēl būtu nepieciešami, lai uzlabotu situāciju liftu apsaimniekošanas jomā?

– Manuprāt, šīs prasības ir pilnībā pietiekamas, un, ja tās realizēsies pilnā apjomā, kā iecerēts, mēs varēsim justies droši, ekspluatējot liftus.

– Vai liftu apsaimniekošanu ietekmēs karš un sankcijas pret Baltkrieviju un Krieviju, kas, iespējams, piegādāja detaļas un mezglus Mogiļevas liftu remontam?

– Lielā mērā veco liftu ekspluatācijā tiek izmantotas vispārējās pielietojamības komponentes, daļa agregātu ir aizstājama ar Eiropā ražotiem analogiem, piemēram, celšanas iekārtas utt., bet

atsevišķas komponentes ir oriģinālas un nav aizvietojamas ar citām. Šādā gadījumā ir jāņem vērā piegādātāju rīcībā esošie krājumi, kā arī vietējo ražotāju iesaistes iespējas. Patlaban situācija nav kritiska, bet to prognozēt ilgtermiņā nav iespējams. Jebkurā gadījumā pieprasījums rada piedāvājumu un mūsu nozares pieprasījums var radīt tirgus nišu atsevišķu komponentu izgatavotājiem Latvijā.

– Pastāstiet par piemēriem no jūsu prakses! Vai ir kādas mājas, kas regulāri veikušas investīcijas un pakāpeniski atjaunojušas liftu, vai arī sērijveida mājas, kas nomainījušas liftu pret jaunu? Kādas principā ir tendencias?

– Es nevaru teikt, ka patlaban būtiska liftu modernizācijas vai nomaīņas tendence pastāv. Pamatā tie ir atsevišķi gadījumi. **K**



Vai lifti kļūs drošāki?

Noteikumu Nr. 679 ieviešana būtiski samazinās šādus riskus:

- iespēju iedzīvotājiem iekrist lifta šahtā;
- iespēju, ka kabīne varētu pārvietoties augšup ar pārmērīgu ātrumu;
- panikas risku, jo lifta kabīne būs aprīkota ar avārijas barošanas avotu apgaismojumam un iespējai izsaukt glābšanas dienestu no kabīnes;
- pakļupšanas/pakrišanas risku, samazinot pieļaujamo kabīnes un stāva laukuma grīdas līmeņu starpību;
- personāla saspiešanas/iesprostošanas risku, uzstādot kabīnes apstādīnāšanas ierīces;
- iespēju nokrist no kabīnes jumta;
- nodrošinās aizsardzība pret elektrošoku.

Noteikumi attiecas uz vecajiem liftiem, kas uzstādīti līdz 2000. gada 1. septembrim, kā arī uz liftiem, kas uzstādīti, sākot no 2000. gada 1. septembra, marķēti ar CE atbilstības marķējumu.

„NEESMU PARĀDNIIEKS!”

Ko darīt, ja par komunālajiem un sadzīves pakalpojumiem viss samaksāts, bet apmaksu prasa atkārtoti?

Ilona MILLERE

Daži cilvēki visai vieglprātīgi izturas pret rēķinu un čeku saglabāšanu. Viņi uzskata – ja rēķins ir apmaksāts, lieta ir nokārtota un visiem dokumentiem vieta atkritumu grozā. Izrādās, ka pat pēc vairākiem gadiem no cilvēka var atkal pieprasīt veca rēķina apmaksu. Kā pierādīt, ka attiecīgā summa jau samaksāta?

„Esmu visu samaksājis!”

Mūsu avīzes redakcijā vērsās pensionārs no Rīgas Aleksejs. Viņš pastāstīja, ka divu gadu laikā ir apmaksājis rēķinus par gāzes patēriņu, kurus viņam izrakstījis uzņēmums *Elektrum*. Tā kā vīrietim nav interneta, rēķinus viņš apmaksājis veikalā vai tuvākajā bankas filiālē.

– Žēl, ka pret dokumentiem, kas apliecinātu apmaksu, esmu izturējies pavirši. Maksājumu uzdevumi ir saglabāti ne par visiem mēnešiem. Ja godīgi, tad par apmaksu apliecināšu čeku saglabāšanu es nedomāju līdz vienai dienai 2021. gadā, kad saņēmu vēstuli no parādu piedziņas kompānijas, kurā bija teikts, ka esmu parādā uzņēmumam *Elektrum* par divu gadu gāzes patēriņu.

Aleksejs zvanija uz *Elektrum* un apliecināja, ka esot samaksājis. Viņam piedāvāja atsūtīt maksājumu apliecinājošu dokumentu fotogrāfijas uz uzņēmuma e-pastu.

– Daļa apmaksu apliecinājošo dokumentu man nav saglabājusies, neviens taču netaica, ka tie jāglabā, – satraucas lasītājs. – Turklāt man mājās nav interneta, tādēļ, pat gribēdams, nevarētu nosūtīt fotogrāfijas pa elektronisko pastu. Man nav neviena, kas varētu palīdzēt, un beidzamais – vai man jāpierāda, ka esmu samaksājis? Ja uzņēmumā uzskata, ka esmu parādnieks, tad viņi to var pierādīt.

Esmu apjucis, jo nezinu, kur ņemt apliecinājumu tam, ka katru mēnesi par izlietoto gāzi esmu norēķinājis, kā arī nezinu, kā šos pierādījumus nosūtīt informācijas pieprasītājam.

Dokumentu glabāšanas noilguma termiņš

Uz jautājumiem atbild advokāts Andrejs Ādamsons.

– Mūsu lasītājs Aleksejs uzskata, ka likums neuzliek viņam pienākumu glabāt pierādījumus tam, ka par dzīvokli, elektrību vai gāzi samaksa veikta. Vai vīrietim taisnība?

– *Civillikums* tiešām neuzliek patērētājam pienākumu glabāt maksājumus apliecinājošus dokumentus. Savukārt *Patērētāju tiesību aizsardzības likumā* noteikts, ka savas tiesības divu

gadu laikā pēc pirkuma patērētājs var izmantot tikai pie nosacījuma, ka tiek uzrādīts pirkuma čeks vai kvīts par pirkumu. Pie patērētāja tiesībām pieder iespēja apmainīt brāķa precī, salabot to vai saņemt atpakaļ naudu. Ja čeks vai kvīts ir pazaudēti, izmantot patērētāja tiesības, pamatojoties uz likumu, nebūs iespējams. Citiem vārdiem – likums atļauj patērētājam pašam izlemt, glabāt maksājuma dokumentus vai ne.

– **Cik ilgā laikā pakalpojuma piegādātājiem ir atļauts izteikt pretenzijas pret pircējiem par parādu apmaksu?**

– Jebkuru prasību noilguma termiņš ir 10 gadi. Ja pirms desmit gadiem apmaksu veikta un visus šos gadus pie personas neviens nav vērsies ar lūgumu pierādīt, ka prece, pakalpojums bija sniegts un apmaksāts, tad pēc vienpadsmit gadiem juridiska persona zaudē tiesības izteikt savam bijušajam klientam pretenzijas par apmaksu. Ja desmit gadu laikā no pakalpojuma sniedzēja patērētājs ir saņēmis kaut vai vienu atgādinājumu par nepieciešamību norēķināties par pakalpojumu, tad noilgums iestājas no beidzamā atgādinājuma datuma.

Es personīgi iesaku maksāšanas dokumentus uzglabāt vismaz divus gadus, maksimāli – visus desmit gadus.

Kam taisnība?

– **Vai pašam pakalpojuma sniedzējam būtu jāpierāda, ka klients viņam nav samaksājis?**

– *Civillikuma* 1838. pantā noteikts: „Ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo.” Tātad, ja jūsu lasītājs ir samaksājis par gāzes lietošanu, tad viņam tas strīda gadījumā ir jāpierāda.

– **Kā ir ar nevainības prezumpciju? Vai nav tā – ja tevi apsūdz pār-**



kāpumā, tad jāsniedz pierādījumi par tavu vainu.

– Šajā gadījumā nevainības prezumpcija nedarbojas.

Banka un veikals

– Mūsu lasītājs nav saglabājis maksājumus apliecinājošus dokumentus par gāzes patēriņa apmaksu, ko veicis bankas filiālē vai veikalā *Maxima*. Vai banka un veikals varētu palīdzēt mūsu lasītājam un izsniegt maksājumu dokumentu kopijas?

– Bankām ir pienākums savam klientam izsniegt maksājumu uzdevumu kopijas. Cik zinu, bankas šādu informāciju glabā ļoti ilgi – desmit un pat vairāk gadu. Vienīgais, tas var būt maksas pakalpojums, par ko var nākties samaksāt saskaņā ar noteikto cenrādi.

Kas attiecas uz veikaliem (ja avīzes lasītājs rēķinus ir apmaksājis kasē), tad viss ir sarežģītāk. Aleksejs, protams, var uzrakstīt iesniegumu *Maxima* Klientu apkalpošanas nodaļai ar lūgumu atrast konkrētu čeku kopijas, kas pierādītu rē-

ķinu par gāzi apmaksu, bet es šaubos, vai veikala darbinieki tos meklēs, turklāt neesmu pārliecināts arī par to, ka veikalam ir pienākums uzglabāt šādus čekus ilgāk par gadu.

– Mūsu lasītājs nav bagāts, tādēļ viņam katrs eiro ir svarīgs. Varbūt Aleksejs varētu lūgt, lai parādu piedziņas uzņēmums pats vērsas bankā, kurā viņš veicis rēķinu apmaksu, un pieprasa izsniegt maksājumus apliecinājošu uzdevumu kopijas, par tām arī samaksājot?

– Ne banka, ne veikals nav tiesīgs izsniegt čeku un maksājumu uzdevumu kopijas nepiederošām personām, pie kurām pieder arī parādu piedziņas uzņēmums. Šiem uzņēmumiem vispār nav likumīga pilnvarojuma vērsties bankā.

Palīdzību var saņemt bibliotēkā!

Mūsu lasītājam mājās nav interneta pieslēguma, tādēļ viņš nevar saglabātos maksājumu uzdevumus un norēķinu čekus nosūtīt uz piedziņas uzņēmuma elektronisko pasta adresi.

Aleksejam nav arī draugu vai radnieku, kas varētu palīdzēt. Kā rīkoties?

Piezvanījuši uz vienu no Rīgas domes informācijas tālruniem, saņēmām ieteikumu lasītāju nosūtīt uz kādu no Rīgas Centrālās bibliotēkas filiālēm, jo tieši pilsētas bibliotēku darbiniekiem ir iespēja palīdzēt rīdziniekiem, ja nepieciešams steidzami nosūtīt dokumentus elektroniski. Katrā bibliotēkā ir publiski pieejami datori ar interneta pieslēgumu un cita nepieciešamā biroja tehnika.

Pirms došanās uz mājai tuvāko bibliotēkas filiāli ir jāpiezvana un jāapvaicājas, vai nepieciešamie pakalpojumi tur tiek nodrošināti.

Labāk – bez tiesas

– **Vai parādu piedziņas uzņēmums atlidzinās mūsu lasītāja izdevumus par maksājumu uzdevumu un čeku kopiju saņemšanu?**

– Jūsu lasītājs var pieprasīt naudas atmaksu, bet parādu piedzinēji diez vai tam piekritīs, un Aleksejam būs jādodas uz tiesu. Ja parādu piedziņas uzņēmums būs darbojies uz cesijas līguma pamata (no *Elektrum* nopircis parādu, to starpā arī Alekseja), tad tas ir pārņēmis *Elektrum* tiesības un pienākumus. Šādā situācijā tam būtu jāatmaksā Aleksejam visas izmaksas, kas būtu saistītas ar netaisnīgu apsūdzību par parādu.

Savukārt, ja parādu piedziņas uzņēmums darbojas uz *Elektrum* izsniegtas pilnvaras pamata, tad materiālās pretenzijas nāksies vērst pret *Elektrum*.

– **Vai mūsu lasītājs var neatbildēt uz parādu piedzinēju vēstulēm un nemeklēt pierādījumus savai taisnībai?**

– Protams, vīrietis var tā darīt, bet viņam ir jāapzinās riski. Ja lieta nonāks tiesā, viņam tik un tā būs jāmeklē rēķinu apmaksu pierādoši dokumenti. Pretējā gadījumā Aleksejs zaudēs un viņam nāksies apmaksāt ne tikai visus rēķinus, bet arī parādu piedziņas uzņēmuma darba izmaksas un tiesas izdevumus. **K**

„Ne banka, ne veikals nav tiesīgs izsniegt čeku un maksājumu uzdevumu kopijas nepiederošām personām, pie kurām pieder arī parādu piedziņas uzņēmums. Šiem uzņēmumiem vispār nav likumīga pilnvarojuma vērsties bankā.”