

Darīsim KOPĀ!

MĀJA SAGAIĀJUSI SILTINĀŠANU 10.–11. lpp.

Uzdevums – samazināt maksu par siltumu trīs reizes.
Kā 36 dzīvokļu māja Salaspilī izlēma par renovāciju?

**NEZAUDĒJIET ATLAIDI NEKUSTAMĀ
ĪPAŠUMA NODOKLIM!**

Kas dzīvokļu īpašniekiem Rīgā jāizdara līdz jaunajam gadam,
lai pēc tam nebūtu jāpārmaksā? 5. lpp.

№12 (172), decembris 2022 www.kopaa.lv Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

5. lpp.

„KĀ RADUŠIES ŠĀDI SKAITĻI?”



Iedzīvotāji ir pārsiegti
par jaunajiem
dzīvokļu rēķiniem
un uzdod neērtus
jautājumus.

Situāciju analizējam
kopā ar Ekonomikas
ministrijas
ekspertiem

4.–5. lpp.

„MŪS GAIDA RĒĶINU SAMAZINĀŠANĀS UN SATVERSMES TIESA”

Kas no 2023. gada 1. janvāra mainīsies iedzīvotājiem mājās,
kas atrodas uz privātīpašnieku zemes?
Skaidro biedrības *Tauta pret zemes baroniem* eksperts

UZSĀKTA JAUNA ALTUM PROGRAMMA

Iedzīvotājiem savu daudzdzīvokļu māju renovēšanai būs pieejami 57 miljoni eiro. Kā pieteikties saņemšanai?

Liene VARGA

Jau šī gada decembra sākumā finanšu institūcija *Altum* izsludināja pieteikumu pieņemšanu dalībai jaunā daudzdzīvokļu māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā. Jaunā programma darbosies no 2022. līdz 2026. gadam. Plānots, ka šīs programmas ietvaros iedzīvotāji varēs pretendēt uz līdzfinansējumu līdz 49 procentu apmērā no mājas atjaunošanas darbos ieguldītajiem līdzekļiem.

Iepriekšējā ēku energoefektivitātes paaugstināšanas programmā iedzīvotājiem no Eiropas Savienības fondiem bija pieejami līdzekļi 169 miljonu eiro apmērā. Grants sedza 50 procentus no būvdarbu izmaksām.

Jaunajā etapā (no 2022. līdz 2026. gadam) dzīvojamo ēku renovācijas līdzfinansēšanai, precīzāk, kapitāla atlaides pie-

šķiršanai būvdarbu izmaksām, ir iepļānots ieguldīt 57,2 miljonus eiro.

Pēc speciālistu aplēsēm ar šādu naudas apjomu būs pietiekami, lai daļēji segtu 170 daudzdzīvokļu māju atjaunošanu.

■ ■ ■

Jaunajā programmā pretendentiem jāreķinās ar vairākām jaunām prasībām, ar kurām laikus var iepazīties institūcijas *Altum* semināros un vebināros, tomēr galvenie nosacījumi, lai saņemtu izdevumu atmaksu 49 procentu apmērā, būs šādi:

- renovācijas darbu rezultātā mājai ir jāsasniedz kā minimums 30% patērētās enerģijas ietaupījums;
- katriem 5 tūkstošiem eiro, kas ieguldīti mājas atjaunošanā, jādod ne mazāk par 1 MWh siltumenerģijas ietaupījuma gadā.

■ ■ ■

Pretendenti ir jāzina, ka līdzfinansējuma piešķiršanas nosacījumi jaunajā programmā atšķiras no kārtības, kāda bija iepriekš. Sākumā mājai vajadzēs patstāvīgi atrast finansējumu visu darbu pabeigšanai, izmantojot bankas kredītu vai aizdevumu finanšu

institūcijā *Altum*. Lielā atlaide 49% apmērā tiks piemērota tikai pēc visu mājas energoefektivitātes paaugstināšanas darbu pabeigšanas.

Jau patlaban ir zināmi jaunās programmas termiņi – līdzfinansējuma saņemšanas pretendentiem visi projekta realizācijas dokumenti ir jāiesniedz līdz 2026. gada 31. martam. Kā redzams, laika nav daudz un vajag pasteigties. **K**

Svarīgi!

Pieteikumus dalībai jaunajā daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanas programmā māju pārstāvji var iesniegt institūcijas *Altum* klientu apkalpošanas portālā www.mans.altum.lv. Vairāk informācijas – pa *Altum* tālruni **67774035**.

NEPALAIST GARĀM IESPĒJU

2022. gada beigās pieprasījums pēc renovācijas darbu izpildes pārsniedza piedāvājumu: būvnieki neizslēdz jaunu pakalpojumu izmaksu paaugstināšanos

2022. gadā daudzdzīvokļu ēku energoefektivitātes paaugstināšanas programmas dalībnieki saskārās ar vairākiem izaicinājumiem, piemēram, ar krasu būvmateriālu cenu pieaugumu vai izteiktu būvniecības darbu izpildītāju trūkumu. Kāds šādā griezumā gaidāms 2023. gads? Ar prognozi dalās pilnsabiedrības *P un S Būvniecība* valdes loceklis Māris Stakens. Viņa pārstāvētā būvniecības pilnsabiedrība ir izpildījusi desmitiem renovācijas projektu visā Latvijā.



– Kā varat raksturot dzīvojamo māju renovēšanas procesu patlaban? Zināms, ka pašreizējās tirgus situācijas dēļ daudzu māju pārstāvji attiecībā uz remontdarbiem nokāvuši nesaprašanā.

– 2022. gadā beidzās projektu iesniegšanas termiņi, lai piedalītos esošajā energoefektivitātes paaugstināšanas programmā, kas tika finansēta no Eiropas Savienības fondiem. Daudzu projektu realizāciju vispirms aizkavēja pandēmija, pēc tam – pēdējie ekonomiskie notikumi, tādēļ process *sakustējās* tikai tagad – 2022. gada beigās. Tas nozīmē, ka būvnieki vienlaikus slēdz renovācijas darbu izpildes līgumus dažādās adresēs, un tas, nenoliedzami, ietver dažādus riskus.

– Galvenais risks ir iekļaušanās renovācijas darbu izpildei paredzētajos termiņos?

– Mūsu sabiedrība paredzētos darbus noteiktajos termiņos izpildīs visos

objektos, par kuriem ir noslēgti vai vēl tikai tiks slēgti līgumi ar dzīvokļu īpašnieku pārstāvjiem, tomēr ir atsevišķi objekti, kur no darbu veikšanas esam paši atteikušies resursu trūkuma dēļ. Šādi ir aptuveni 20 procenti objektu.

– Kāds šis gads ir bijis jūsu sabiedrībai?

– Būvniekiem visā Latvijā šis gads bija aptuveni līdzīgs: ar tik krasu cenu un izmaksu pieaugumu mēs saskāramies pirmo reizi, radās arī darbaspēka trūkums. Pieļauju, ka šie faktori mūsu darbu ietekmēs arī turpmāk.

– Latvijā ir ieradušies aptuveni 41 tūkstotis ukraiņi. Starp viņiem noteikti ir arī būvnieki. Vai tas varētu risināt darbaspēka problēmu?

– Esam pieņēmuši darbā Ukrainas pilsoņus, starp citu, ļoti labus strādniekus. Tikai uz jaunu darbaroku papildinājumu neceram – par šiem labajiem strādniekiem Latvija konkurē ar visām Eiropas valstīm, kā izrādās, pat ar Kanādu.

– Kādas ir jūsu prognozes 2023. gadam? Kādi faktori varētu ietekmēt renovācijas darbu gaitu?

– Pirmais faktors ir resursu trūkums. Pēc tā līgumu daudzuma, kāds tika noslēgts 2022. gada rudenī, starp objektiem varētu rasties konkurence, piemēram, par celtniecības stalažām. Iedzīvotāju interese par savu māju siltināšanu gan nemazināsies. Kā mēs zinām, cilvēks nav piespiedams kaut ko darīt, kamēr vien var nedarīt. Nu ir pienācis brīdis, kad šo bezdarbību ietekmē ārējie faktori – augošie siltumenerģijas tarifi. Jācer, ka arvien vairāk cilvēku aizdomāsies par to, ka nākamajā (2023–2024) apkures sezonā valdība tik dāsna subsidijas un

palīdzības instrumentus nepiešķirs. Tas nozīmē, ka pēc gada mēs visā pilnībā izbaudīsim energoresursu cenu pieaugumu.

– Aug arī māju renovēšanas darbu izmaksas – nepārspilējot var teikt, ka pēdējo četru gadu laikā tās ir dubultājušās. Vai sākt mājas siltināšanas darbus šādos apstākļos ir izdevīgi?

– Ja dzīvokļu īpašniekiem visi ar energoefektivitātes paaugstināšanu saistītie darbi būtu jāapmaksā pašiem pilnā apmērā, es varbūt arī ieteiktu apdomāties par izdevīgumu, taču atgādinu, ka patlaban pusi no visām izmaksām sedz Eiropas Savienības fondi. Skumji, ka cenas tik ļoti pieauga, bet mēs, būvnieki, to nekādi nespējam ietekmēt.

– Vai 2023. gadā arī prognozējat cenu kāpuma turpināšanos?

– Sadārdzinājums vairs nebūs tik vertikāls, kā šajā gadā, bet lielākie riski saistās ar darbaspēku.

– Ir viedoklis, ka pēdējo desmit gadu laikā ir uzlabojusies ēku siltināšanas materiālu kvalitāte. Vai tā ir?

– Fasāžu apdares materiāli būtiski nav mainījušies. Savukārt projektētāji un būvnieki gan ir uzkrājuši pieredzi, kas arī nosaka labāku renovācijas kvalitāti. Tāpat ir mainījušās tehnoloģijas, piemēram, logu uzstādīšanai, ventilācijas atjaunošanai vai arī apkures sistēmu modernizācijai. Es gribētu teikt, ka reizēm paši dzīvokļu īpašnieki kļuvuši zinošāki. Piemēram, agrāk renovētajos objektos iedzīvotāji atteicās no indivi-

duālās siltumapgādes uzskaites sistēmas ierīkošanas dzīvokļos. Tas nebija pareizi, jo individuālā uzskaitē ļauj mājai kopumā ietaupīt līdz 20 procentiem siltumenerģijas.

– Arī tagad dzīvokļu īpašnieki ekonomijas dēļ atsakās no atsevišķiem darbiem. Uz kādiem darbiem jūs neieteiktu taupīt?

– Ir tāda problēma, ka daudzām tipveida daudzdzīvokļu mājām beidzas ekspluatācijas laiks. Tām būtu nepieciešams kapitālais remonts, citādi šo objektu ekspluatācija var kļūt apšaubāma.

Savukārt uz jūsu jautājumu atbildēšu tā: mājas energoefektivitātes paaugstināšanas projektā jācenšas maksimāli izpildīt visus darbus, kuri ļauj ietaupīt siltumenerģijas patēriņu. Tie būtu sienu un pārsegumu siltināšana un apkures sistēmas savešana kārtībā. Turpmākie darbi – ūdensvada un kanalizācijas nomaiņa, cokola siltināšana – ir atkarīgi no iedzīvotāju iespējām. Es personīgi uzskatu, ka bez cokola darbiem vispār var iztikt. Kā pēdējos minēju kosmētisko remontu un elektroinstalāciju nomaiņu koplietošanas telpās.

Ar iespējām, ko sniedz Eiropas fondu līdzfinansējums, iesaku iedzīvotājiem paveikt maksimāli daudz neatliekamo darbu. Tas būs daudz racionālāk, nekā pēc diviem–trim gadiem ņemt aizdevumu bankā, lai, piemēram, veiktu atlikto ūdensvada un kanalizācijas cauruļu nomaiņu pilnībā par saviem līdzekļiem. Aizdevums jums būs tik un tā, bet labāk, lai tas ir viens. **K**

Jācer, ka arvien vairāk cilvēku aizdomāsies par to, ka nākamajā (2023–2024) apkures sezonā valdība tik dāsna subsidijas un palīdzības instrumentus nepiešķirs

VALSTS PAGARINA ATBALSTA TERMIŅU

Vēl vairāk Latvijas iedzīvotāju saņems ievērojamu atlaidi elektroenerģijas apmaksai



Ar savu lēmumu valdība elektroenerģijas lietotājiem pagarinājusi atbalsta saņemšanas periodu. Tas nozīmē, ka maznodrošinātas un trūcīgas personas, pirmās grupas invalīdi, bērnu invalīdu vecāki un daudz bērnu ģimenes līdz 2023. gada 30. aprīlim elektrības apmaksai saņems ievērojamu atlaidi.

Palielināts atbalsts elektrības rēķinu apmaksai Latvijā sāka darboties 2021. gada 1. novembrī. Bija plānots, ka atvieglojums tiks piemērots tikai līdz 2023. gada 1. janvārim, taču valdība ņēma vērā trīskāršo tarifu pieaugumu un nolēma, ka atcelt palīdzību nebūtu humāni.

Tādējādi līdz nākamā gada 30. aprīlim aizsargātie lietotāji varēs turpināt saņemt atlaidi elektrības apmaksai.

Atlaides apmēri ir šādi:

- trūcīgai vai maznodrošinātai personai – 15 eiro mēnesī,
- ģimenei, kurā aug bērns invalīds – 15 eiro mēnesī,
- personai ar pirmās grupas invaliditāti vai viņa aizbildnim – 15 eiro mēnesī,
- daudz bērnu ģimenei – 20 eiro mēnesī.

– Augstās energoresursu cenas rada sociālas problēmas, – valdības lēmumu komentē ekonomikas ministre Ilze Indriksone. – Ja cilvēks apmaksā komunālos maksājumus, viņam var nepietikt naudas pārtikai, ziemas apģērbam un citām pirmās nepieciešamības precēm. Tātad valstij būtu jānodrošina aizsargātajiem lietotājiem palielināts atbalsts.

Interesanti, ka ne visi elektroenerģijas tirgotāji saviem klientiem ir piemērojuši valdības noteikto atlaidi. To izdarījuši tikai uzņēmumi Tet un Elektrum, taču tagad grozījumi noteikumos paredz, ka atbalsts jāsaņem visu elektroenerģijas piegādātāju klientiem, kuri apkalpo vairāk nekā 10 000 māsaimniecību. Tas nozīmē, ka, piemēram, Enefit klienti sāks saņemt ievērojamu atlaidi.

Kā ir ar to elektroenerģijas piegādātāju, kuri nevar vai nevēlas saviem rēķiniem piemērot valsts kompensāciju, klientiem? Jaunajā noteikumu redakcijā teikts, ka šādi aizsargātie lietotāji varēs vienusēji un bez sankcijām pārtraukt līgumu ar pašreizējo piegādātāju. **K**

Svarīgi!

Ja cilvēks pieder kādai no iedzīvotāju kategorijām, kam pienākas daļēja elektrības rēķina apmaksāšana no valsts, tad viņam šī atlaide tiek piemērota automātiski. Ja nesaprotamu iemeslu dēļ nepieciešamā palīdzība netiek piemērota, precizējoši jautājumi jāuzdod Būvniecības valsts kontroles biroja speciālistiem pa e-pastu aldis.sistema@bvkb.gov.lv vai zvanot pa tālruni **68206992, 67013369, 67013375**.

ABONĒJIET AVĪZI „DARĪSIM KOPĀ!” UZ VISU 2023. GADU!

**Darīsim
KOPĀ!**

Avīze „Darīsim Kopā!” – tie ir svarīgākie jaunumi par komunālajiem pakalpojumiem, tarifiem un dzīvojamo māju apsaimniekošanu.

Abonēšanas cenas:

1 mēnesis	0,99 eiro
3 mēneši	2,79 eiro
6 mēneši	5,59 eiro
9 mēneši	9,25 eiro
12 mēneši	10 eiro



Noformējiet abonementu tuvākajā **Latvijas Pasta** nodaļā vai internetā abone.pasts.lv!

„Darīsim Kopā!” INDEKSS – 1255

**2023. gadā mēs būsim kopā ar jums
KATRU MĒNESI**

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”

25% atlaide
no veikala
cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

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

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

AVĪZI BEZ MAKSAS VAR SAŅEMT:

- **Veselības centrā 4**, Krišjāņa Barona ielā 117
- **Bolderājas poliklīnikā**, Kapteiņu ielā 7
- **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 „Darīsim Kopā!” numuru
gaidiet 19. janvārī**

**Darīsim
KOPĀ!**

Avīze
„Darīsim
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

„TĀ IR TĪRĀ GRĀMATVEDĪBA!”

Kurām mājām no 2023. gada 1. janvāra samazināsies maksa par privātipašniekam piederošās zemes lietošanu? Kas nepieciešams, lai sāktu īpašnieka zemes izpirkšanu? Viss par jauniem likumiem



A. ŠEVČENKO

2023. gadā uz privātipašniekam piederošās zemes esošo māju iedzīvotājus gaida vairākas būtiskas pārmaiņas. Daudzās adresēs samazināsies zemes lietošanas maksa, turklāt dzīvokļu īpašniekiem stāsies spēkā tiesības zem mājas esošo zemi iegādāties īpašumā.

Vienotā maksa jau ir spēkā

Likumdošanas jaunumus apspriedām ar Vladimiru Tkačenko, biedrības *Tauta pret zemes baroniem* pārstāvi, politiķi, kas jau daudzus gadus pārstāv dzīvokļu īpašnieku intereses diskusijās, kuras par attiecīgajiem jautājumiem notiek Saeimā.

Vladimirs Tkačenko atgādina, ka parlaments jau 2021. gada 30. septembrī pieņēma grozījumus likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (vienkāršības labad turpmāk to sauksim par *Atjaunošanas likumu*).

Šie grozījumi viennozīmīgi tika pieņemti to dzīvokļu īpašnieku interesēs, kuru māja atrodas uz privātipašniekiem piederošās zemes. Grozījumu būtība – zemes nomas jēdziena aizstāšana ar universālāku jēdzienu – zemes lietošana –, turklāt ar vienotu maksas likmi visiem zemes īpašniekiem un visiem zemes lietotājiem.

– Sākot ar 2022. gada 1. janvāri vienotā maksa par trešajai personai piederošās zemes lietošanu ir 4 procenti no tās kadastrālās vērtības gadā, – atgādina Vladimirs Tkačenko.

Kas mainīsies no 1. janvāra?

– **Vienotā maksa par zemes lietošanu ir spēkā jau visu 2022. gadu. Kas iedzīvotājiem mainīsies 2023. gadā?**

– Jūsu apgalvojums nav pareizs. Maksa 4 procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības stājas spēkā tikai tām mājām, kurām iepriekšējais zemes nomas līgums beidzās 2022. gada 1. janvārī. Mājām, kurās nomas maksa noteikta ar ilgtermiņa līgumu vai tiesas lēmumu, vienotā likme stājas spēkā tikai 2023. gada 1. janvārī.

– **Zināms, ka aptuveni trīsdesmit zemes īpašnieki nepiekrīt šādam regulējumam un vērsās ar prasību Satversmes tiesā.**

– Jā, un 2022. gada rudenī Satversmes tiesa nolēma visas šīs prasības apvienot vienā lietā un izskatīt to 2023. gada 21. februārī.

Zemes īpašnieki pret Saeimu

– Agrāk zemes īpašnieki vairākkārt ir centušies atcelt zemes nomas maksas gries-tus. Kā jums šķiet, vai viņiem izdosies arī šoreiz?

– Es rūpīgi sekoju lietas gaitai. Ir viedoklis, ka Satversmes tiesa vispār neskatis tādu jautājumu kā maksas apmērs par zemes lietošanu (zemes īpašniekiem ir citi iebildumi). Ja tiesa tomēr atzīs, ka vienotā maksa 4 procentu apmērā no objekta kadastrālās vērtības gadā neatbilst Satversmei, tā var uzdot Saeimai pārskatīt šīs maksas lielumu vai arī jaunās likmes pamatotībai uzrādīt aprēķinus.

– **Tomēr ir vērts atgādināt, ka savulaik Saeima jau mēģināja samazināt zemes nomas maksu līdz 3 procentiem no objekta kadastrālās vērtības gadā, taču Satversmes tiesā cieta sakāvi...**

– Vaina gan jāuzņem pašai Saeimai par nespēju pamatot, kāpēc iedzīvotājiem par nomu būtu jāmaksā tikai 3 procenti gadā. Pirms balsojuma par *Atjaunošanas likumu* tika veikts nopietnāks darbs.

Maksājiet avansā par nākamo kvartālu

– **Kas notiks mājās, kurām no 2023. gada 1. janvāra nomas vietā tiks piemērota maksa par zemes lietošanu?**

– Daļai dzīvokļu īpašnieku maksājumu apjoms tikai samazināsies, taču vēlос vērst uzmanību uz būtisku likuma niansi – ir paredzēts, ka samaksa par zemes lietošanu ir jāveic avansā par nākamo kvartālu. Kad 2022. gadā pirmās mājas pārgāja uz maksu par zemes lietošanu, apsaimniekotāji iedzīvotājiem jau janvārī piemēroja dubultu zemes maksu (gan par pirmo ceturksni, gan par otrā ceturksņa pirmo mēnesi, tas ir, 2022. gada martu).

– **Jā, un tas samulsināja daudzus iedzīvotājus, kuriem šķita, ka notikusi maksas paugstināšanās!**

– To māju iedzīvotājiem, kuriem maksa par zemes lietošanu tiks iekasēta no 2023. gada 1. janvāra, maksājumu pārklājumam nevajadzētu būt. Apsaimniekotājam dzīvokļu īpašnieku rēķinos par decembri jau vajadzēja iekļaut maksu par zemes lietošanu 2023. gada pirmajā ceturksnī. Jebkurš maksas pieaugums, ko iedzīvotāji redz savos rēķinos, ir īslaicīgs un saistīts tieši ar pāreju uz jauno sistēmu.

– **Vai zemes īpašniekam pie esošā tiesiskā regulējuma ir iespējams prasīt lielāku samaksu par zemes lietošanu, nekā to paredz likums?**

– Tāda iespēja pastāv, taču maksu, kas ir augstāka par 4 procentiem no zemes kadastrālās vērtības, var piemērot tikai pēc abpusējas vienošanās starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem.

Zemes izpirkšana: kā tas notiks?

– **Ar 2023. gada 1. janvāri stājas spēkā *Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums*, kas dzīvokļu īpašniekiem dod tiesības izpirkt trešajai personai piederošo zemi zem mājas. Kā jums šķiet, vai šis likums darbosies?**

– Teikšu tā: piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likumā ir daudz *zemūdens akmeņu*. Lai saprastu, par ko ir runa, ļaujiet man izklāstīt zemes pirkšanas mehānismu. Pēc 2023. gada 1. janvāra iedzīvotājiem tik tiešām ir dota iespēja ar vienkāršu balsu vairākumu pieņemt lēmumu par zemes zem mājas iegūšanu īpašumā, un zemes īpašnieka piekrišana tam vispār nav nepieciešama. Tālāk dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmuma protokols tiek nosūtīts pašvaldībai, kur jautājumu izskata un sešu mēnešu laikā pieņem lēmumu par pārkamā zemes gabala platības apstiprināšanu vai tās pārskatīšanu (ja ir nepieciešama pārskatīšana, tas var ilgt līdz divarpus gadiem).

Tālāk dokumenti tiek nodoti Zemes dienestam, kas nosaka zemes gabala lielumu un tā kadastrālo vērtību un katram nomniekam nosūta paziņojumu par maksājuma apmēru zemes daļas izpirkšanai.

No šī brīža sākas laika atpakaļ skaitīšana. Zemes dienesta noteiktā zemes izpirkuma cena ir spēkā divus gadus, un šajā laikā jārealizē viss pirkšanas process.

– **Šķiet, ka divi gadi ir pietiekams laiks!**

– Tā šķiet, kamēr uz procedūru nepaskatās vē-rīgāk. Pēc Zemes dienesta paziņojuma saņemšanas ikviens dzīvokļa īpašnieks var vērsties pie zvērīnā-ta tiesu izpildītāja ar lūgumu uzsākt zemes izpirk-šanas lietu. Tiesu izpildītājs sāk lietu un informē citus dzīvokļu īpašniekus, ka viņiem ir seši mēneši, lai sasauktu kopsapulci un pieņemtu galīgo lēmu-mu par zemes pirkšanu. Ja sapulce netiek sasaukta sešu mēnešu laikā, lieta tiek izbeigta. Ja sapulces laiks ir nozīmēts, tad mājas aktivisti informē tiesu izpildītāju par balsošanas laiku un vietu un viņa klātbūtnē ar vienkāršu balsu vairākumu izlemj par izpirkuma maksu.

– **Pārsteidzoši, ka tik svarīgam lēmumam pietiek ar vienkāršu dzīvokļu īpašnieku vai-rākumu. Kas notiek, ja zemes pirkšanas pre-tinieki nevēlēsies maksāt savu daļu?**

– Tas ir ļoti labs jautājums. Tiesu izpildītājs 10 dienu laikā pēc kopsapulces uzraksta īpaš-nieku lēmumu par izpirkšanu un atver darījuma kontu. Pēc tam katram dzīvokļa īpašniekam jau minēto divu gadu periodā šajā kontā ir jāiemak-sā noteiktā summa (kas ir proporcionāla dzīvok-ļa īpašumā ietilpstošajām kopīpašuma daļām – redakcijas piez.).

Šeit priekšplānā izvirzās jūsu pieminētā ne-vienprātība dzīvokļu īpašnieku starpā. Ja divu gadu perioda beidzamajā dienā ir iekasēta visa zemes izpirkšanai nepieciešamā summa, tad tie-su izpildītājs pārskaita naudu zemes īpašniekam un tam seko pasākumi zemes reģistrēšanai kat-ra jaunā īpašnieka zemesgrāmatā. Savukārt, ja noteiktā termiņa beidzamajā dienā iztrūkst kaut viens eiro, tiesu izpildītājs lietu izbeidz un naudu atdod katram samaksu veikušajam dzīvokļa īpaš-niekam.

– **Vai zemes izpirkšanas piekritēji var sa-maksāt par spītīgiem kaimiņiem?**

– Nē, nauda jāmaksā katram dzīvokļa īpašnie-kam.

„Saeima mūs nesadzirdēja”

– **Izrādās, ka viens vai divi cilvēki var izjaukt darījumu, par ko nobalsojis dzīvokļu īpašnieku vairākums?**

– Tieši tā, un problēma ir pret zemes izpirk-šanas lēmumu balsojušo īpašnieku ietekmēšanas iespējas. Patlaban nav mehānisma, kā viņus pie-spiest pakļauties vairākuma lēmumam.

– **Varbūt ir citas zemes izpirkšanas ie-spējas?**

– Vispār dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja ņemt kopīgu aizdevumu bankā, lai samaksātu par zemi, un maksājumus par aizdevuma atmaksu iekļaut kopējos dzīvokļu rēķinos. Arī šim risinājumam ne-pieciešams vienkāršs balsu vairākums, taču ceļš tāpat nav bez grūtībām: ja mājā ir trūcīgi dzīvokļu īpašnieki, kuri nespēs atmaksāt kredītu, tad agri vai vēl pie viņiem ieradīsies tiesu izpildītājs un vērsīs parāda piedziņu pret viņu ienākumiem vai dzīvokli.

– **Redzams, ka jūs šaubāties par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma efektivitāti. Ko jūs kā biedrības Tauta pret zemes ba-roniem pārstāvis varat ieteikt, lai situāciju uzlabotu?**

– Apspriežot šo likumprojektu, mēs ierosinā-jām ļaut cilvēkiem atsevišķi izpirkt savas zemes daļas, tomēr parlaments mūs nesadzirdēja. Esmu par to, lai visa zeme pilsētā būtu pilsētas īpašums un iedzīvotāji maksātu minimālu maksu par zemes gabalu uzturēšanu. Tā nav utopija. Vajag tikai pie-ņemt likumu, saskaņā ar kuru pašvaldība nopērk visu zemi zem visām mājām. Pārējais ir tīrā grā-matvedība. **K**

NEPALAIDIET GARĀM ĪPAŠUMA NODOKĻA ATLAIDI!

No 2023. gada rīdziniekiem stājas spēkā jauna prasība: ja vēlaties maksāt mazāku nodokli, reģistrējiet savu e-pasta adresi

Daudzi rīdzinieki ir pieraduši saņemt atlaidi īpašuma nodoklim 25–90% apmērā. Lai nezaudētu atlaides, līdz 2023. gada 1. janvārim daļai Rīgas iedzīvotāju ir jāizpilda jaunās prasības. Neuzmanīgajiem nodoklis pieaugs vismaz par ceturtdaļu.

Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldē avīzei *Darīsim Kopā!* skaid-roja, ka jaunais nosacījums nekustamā īpašuma nodokļa atlaides saņemšanai ir drošs elektroniskais savienojums starp dzīvokļa vai mājas īpašnieku un ie-ņēmumu pārvaldi.

Īpašniekam, kurš nevēlas zaudēt atlaidi, līdz 2023. gada 1. janvārim jā-reģistrē oficiāla e-pasta adrese vai jāinformē Pašvaldības ieņēmumu pārvalde par e-pasta adresi drošai saziņai. E-pasta adresei ir jābūt patiesai, nevis fiktī-vai, un īpašniekam tā regulāri jāpārbauda.

Lai gan šis noteikums stājas spēkā tikai no 2023. gada 1. janvāra, to pie-ņēma jau 2022. gada sākumā, kad tas raisīja daudz jautājumu. Rīdzinieki bija noraizējušies: „Kā rīkoties, ja cilvēkam nav pieejams internets vai viņš vienkārši neizmanto elektronisko pastu?”

Pašvaldības ieņēmumu pārvaldē avīze *Darīsim Kopā!* precizēja, ka prasība reģistrēt elektronisko saziņas kanālu neattiecas uz nodokļu maksātājiem, kuri ir pensionāri, personas ar 1. vai 2.grupas invaliditāti, Černobiļas avārijas seku likvidētāji vai tajā cietušie, kā arī personas ar trūcīgās vai maznodrošinātās personas statusu un politiski represētās personas.

„PAŠREIZĒJIE RĒĶINI IR BIEDĒJOŠI!”

Vai apsaimniekotājs var piesavināties dotācijas, ko valsts iedzīvotājiem piešķirusi apkures apmaksai? Problēmu izmeklējam kopā ar Ekonomikas ministrijas ekspertiem

✉ **„Saņemu milzīgu apsaimniekotāja rēķinu par 2022. gada novem-bri. Par trīs istabu dzīvokli ar platību 61 kvadrātmetrs jāmaksā gandrīz 400 eiro, un tas ir baisi. Dzirdēju, ka valsts piešķirusi lie-lus līdzekļus, lai palīdzētu iedzīvotājiem norēķināties par siltum-enerģiju. Mana māsa dzīvo mājā, ko apsaimnieko kooperatīvs, un ir saņēmusi rēķinu, kurā norādīts mājas siltumenerģijas patēriņš un atsevišķi summa apmaksai, ar norādītu valsts subsīdijas apmē-ru. Mūsu rēķinos šāda atšifrējuma nav! Varbūt mūsu apsaimnieko-tājs vienkārši piesavinājies valsts līdzekļus? Mārīte Rīgā.”**

Atgādināsim, ka valsts patiešām ir piešķirusi lielus līdzekļus, lai palīdzētu iedzīvotājiem kom-pensēt energoresursu, t. sk. siltumenerģijas, iz-maksu pieaugumu.

Valsts daļēji apmaksā siltumu, ko iedzīvotāji saņem no centralizētās apkures. Kompensācijas apmērs ir 50 procenti no tarifa, kas pārsniedz 68 eiro/MWh līdz 150 eiro/MWh. Savukārt tarifu, kas pārsniedz 150 eiro/MWh, valsts kompensē 90 pro-centu apmērā.

Piemērs

Atbalsta apjoma aprēķinu var ilustrēt ar piemēru no *AS Rīgas siltums*. No 28. novembra tarifs pieauga par 7,9 procentiem un patlaban tas ir 183,86 eiro/MWh. Pateicoties valsts atbalstam, iedzīvotāji siltumenerģiju saņem par vienu trešdaļu lētāk. Patlaban vienas MW stundas cena ir 112,39 eiro.

Vai apsaimniekotājs var izkrāpt valsts līdzek-ļus, kas piešķirti iedzīvotāju atbalstam? Atbilde ir viennozīmīga – tas nav iespējams, jo subsi-

diju faktiski saņem siltumenerģijas ražotājs, nevis mājas pārvaldnieks. Siltumenerģijas ražo-tājs Rīgā ir uzņēmums *Rīgas siltums*, kas mājas pārvaldniekam kā dzīvokļu īpašnieku pārstāvim pārdod siltumu jau par pazeminātu cenu.

Ja apsaimniekotājs iedzīvotājus neinformē par valsts palīdzības apmēru, tad viņš pārkāpj normatīvos aktus, avīzei *Darīsim Kopā!* skaidro-ja Ekonomikas ministrijā.

Ekonomikas ministrijas pārstāve Elita Rube-sa-Voravko pastāstīja, ka rēķina izrakstīšanas noteikumus regulē Ministru kabineta noteikumi Nr. 876 *Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi*. Noteikumos paredzēts, ka siltum-enerģijas lietotājam rēķinā ir jānorāda šāda in-formācija:

- periods, par kuru tiek piemērota valsts kom-pensācija par siltumapgādes pakalpojumiem,
- siltumapgādes pakalpojumu samaksas samazi-nājuma apmērs un kompensācijas avots,
- regulatora vai pašvaldības noteiktais reālā sil-tumenerģijas tarifa apmērs.

– Ministru kabineta noteikumos īpaši uzsvērts, ka mājas īpašniekam, dzīvokļu īpašnieku kopībai vai to pilnvarotai personai, kas starp dzīvokļu īpaš-niekiem sadala maksu par patērēto siltumenerģiju, minētā informācija jāiekļauj rēķinā, – uzsver Elita Rubesa-Voravko. – Tas nozīmē, ka mājas apsaim-

Visām personām, kas atbrīvotas no obligātā e-pasta reģistrācijas, Pašval-dības ieņēmumu pārvaldē statusu apliecinoši dokumenti jāiesniedz tikai tad, ja iestādes rīcībā šīs informācijas nav. Ja cilvēks jau izmanto nekustamā īpa-šuma nodokļa atlaidi kā pensionārs vai maznodrošināta persona, tad nekādi papildu dokumenti netiek prasīti.

Labā ziņa ir tā, ka 2023. gads ir noteikts par pārejas gadu. Tādējādi perso-na, kura līdz 1. janvārim nebūs spējusi informēt pārvaldi par e-pasta adresi un februārī saņems lielo nodokļu rēķinu, tomēr varēs pretendēt uz ierasto atlaidi.

Lai to izdarītu, īpašniekam līdz 2023. gada 15. decembrim jāpiesa-kās Pašvaldības ieņēmumu pārvaldē un jāreģistrē e-pasta adrese (vai jāiesniedz iesniegums ar pamatojumu, kas viņam liedz to izdarīt). Ja tas tiks paveikts, īpašnieks atkal saņems ierasto atlaidi visam 2023. gadam.

Vienkāršākais veids, kā reģistrēt e-pasta adresi saziņai ar Rīgas do-mes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldi, ir izmantot interneta vietni portālā *eriga.lv*, sadaļā „Nekustamā īpašuma nodoklis” e-pakalpojumu „Elektronis-kais pieteikums”.

Savu e-pastu var reģistrēt arī portālā *epakalpojumi.lv*, sadaļā „Nekusta-mais īpašums” – e-pasta un SMS pieteikums.

Vairāk informācijas par jauno prasību rīdzinieki var gūt, zvanot pa bez-maksas informatīvo tālruni **80000850**. **K**



niekotājam ir pienākums norādīt, kādu atlaidi par apkuri iedzīvotāji saņem, pateicoties valsts kom-pensācijai.

– Valsts iedzīvotājiem kompensē arī daļu no elektroenerģijas izmaksām. Tas attiecas uz ener-giju, kas iztērēta kāpņu telpu apgaismošanai, lifta un siltummezgla darbībai. Vai pārvaldniekam rēķinos būtu jānorāda, kādu atlaidi iedzīvotāji konkrētajā mēnesī saņēmuši, pateicoties valdības programmai?

– Jā, tā ir, – atbild sarunas biedrene. – Likums par pasākumiem ārkārtas energoresursu sadārdzi-nājuma samazināšanai nosaka, ka laika posmā no 2022. gada 1. oktobra līdz 2023. gada 31. martam elektroenerģijas lietotāji (kas nav māsaiņniecības) var saņemt papildu atlaidi elektroenerģijai. Tās ap-joms ir 50 procenti no vienas kilovatstundas reāla-jām izmaksām un ir 0,160 eiro par elektroenerģijas kilovatstundu. Attiecīgi, ja apsaimniekotājs saņem šāda veida valsts palīdzību kā juridiska persona, tad viņam nav pienākuma norādīt atlaides apmēru rēķi-nos dzīvokļu īpašniekiem. **K**

VIDĒJAIS PARĀDS PAR DZĪVOKLI – 1800 EIRO

Uzņēmums Rīgas namu pārvaldnieks zvērinātiem tiesu izpildītājiem ir nodevis vairāk nekā 770 nemaksātāju lietas; kopējais iedzīvotāju parāds ir sasniedzis 36 miljonus eiro

Ilona MILLERE

Šajās dienās uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* valdes priekšsēdētājs Ronalds Neimanis ieradās Rīgas domē, lai Mājokļu un vides komitejas deputātiem atskaitītos par uzņēmuma veiksmēm un neveiksmēm. Saruna bija smaga.

Ar apkuri saistītās problēmas

Atsevišķu dzīvokļu īpašnieki Rīgā vēl tagad – decembra sākumā – turpina sūdzēties par apkures kvalitāti. Vieniem ir bijis pārāk karsti, citiem – ekstremāli auksti, tomēr Ronalds Neimanis uzskata, ka apkures sezona ir sākusies veiksmīgi.

– Mūsu uzņēmuma apsaimniekotajās mājās apkure tika pieslēgta 10. oktobrī, un gandrīz tūlīt sākām saņemt sūdzības par to, ka radiatori nekļūst silti. Atgādināšu, ka dienās, kad pieslēdzām apkuri, saglabājās ļoti augsta ārējais temperatūra.

Pēc Neimaņa teiktā, lielākā daļa automatisko siltummezglu sensoru ir noregulēti tā, lai tie ieslēgtu apkuri pie temperatūras, kas ir zemāka par +12°C. Tas nozīmē, ka auksti radiatori siltā laikā atbilst normai.

– Ja apkures sistēma kādu dienu nedarbojas, par to netiek prasīta samaksa, – rīdziniekus mierina R. Neimanis.

Kopumā uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* apsaimniekošanā ir 2660 māju ar centrālo apkuri, un apkures pieslēgšanas norise pārlieku nav atšķirusies no iepriekšējā gada. Māju siltumapgādes apkalpojošā uzņēmuma *Siltumserviss* operatoru dienests saņēmis mazliet vairāk par 4000 sūdzībām; salīdzinoši 2018. gadā iedzīvotāju prasību skaits noregulēt apkures sistēmu viņu mājā bija 10 000.

– Jāatzīmē, ka apkures sezonas sākums arī psiholoģiskā plānā mums izdevās mierīgs – iztikām bez ierastajiem draudiem par apkures nepieslēgšanu objektiem, kuru īpašnieki nav līdz galam norēķinājušies ar *Rīgas siltumu* par saņemto pakalpojumu iepriekšējā sezonā. Tas tādēļ, ka 29. septembrī ar *Rīgas siltumu* bijām panākuši vienošanos par apkures pieslēgšanu visām mājām, to skaitā arī tām, kam ir parādi.

Tāpat Ronalds Neimanis palielinājis par aktīvo darbu ar nemaksātājiem – ja iepriekšējos gados, sākoties apkures sezonai, iedzīvotāju parāds bija 2–3 miljonu eiro robežās, tad šogad uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* klientu nesamaksātā daļa par saņemto siltumu bija tikai 0,9 miljoni eiro.

Cik naudas uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks* tērē māju remontiem?

Gads	2020	2021	2022
Plānotie remontdarbi	7 050 000 eiro	13 330 000 eiro	13 280 000 eiro
Avārijas remontdarbi	3 894 000 eiro	2 053 000 eiro	1 579 000 eiro

Sadarbība ar uzņēmumu *Siltumserviss Rīga*

Līdz 2018. gadam visu daudzdzīvokļu māju siltummezglus apkalpoja uzņēmums *Rīgas siltums*. Pēc tam vērienīga iepirkuma konkursa rezultātā šīs tiesības uz pieciem gadiem ieguva uzņēmums apvienība *Siltumserviss Rīga*. Jaunā pakalpojuma sniedzēja darbs sākās ar skandālu – izrādījās, ka uzņēmumu apvienībai pietrūka jaudas uzņemto saistību pildīšanai. Uz iedzīvotāju zvaniem un sūdzībām reaģēja, kā prāta, apkures pakalpojumu mājām arī nodrošināja, kā sanāca. Brieda konflikts, un Rīgas dome sāka draudēt ar līguma pārtraukšanu.

Līdz 2022. gadam situācija ir normalizējusies, turklāt ir noslēdzies jauns konkurss par daudzdzīvokļu māju iekšējo komunikāciju apkalpošanu.

– Konkursa nolikumā mēs paredzējām Rīgas sadalīšanu divās zonās, – stāsta R. Neimanis. – Pretendentiem bija iespēja savu pakalpojumu piedāvāt tikai vienā pilsētas zonā, pieļāvām iespēju strādāt arī visā pilsētā. Individuālā kārtībā paši uzaicinājām konkursā piedalīties aptuveni 20 uzņēmumus, taču par konkursa uzvarētāju abās pilsētas zonās atkal kļuva uzņēmums *Siltumserviss Rīga*, turklāt Daugavas labajā krastā tas startēja kā vienīgais pretendents.

– Salīdzinot pašreizējo sadarbības līgumu ar pakalpojuma sniedzēju, jāatzīmē, ka mūsu pozīcija ir daudz labāka, – stāsta R. Neimanis. – Esam paredzējuši iespēju aprēķināt soda naudu par nekvalitatīvu veiktu darbu. Jāpiebilst, ka pirmajos sadarbības mēnešos mēs uzņēmumam *Siltumserviss Rīga* esam izrakstījuši rēķinu par 37 tūkstošiem eiro.

Jaunais sadarbības līgums ir izvirzījis jaunas prasības arī pakalpojuma sniedzēja zvanu centram. Līgums prasa divkārtot operatoru skaitu, lai nodrošinātu operatīvu atbildi sniegšanu uz rīdzinieku sūdzībām. Jauninājums servīs ir tā saucamais atzvans klientiem, kuriem sagaidīt operatora atbildi nav izdevies.

Pēc Ronalds Neimaņa teiktā, atzvanīšana klientiem ir ieviesta arī *Rīgas namu pārvaldnieka* zvanu centrā.

Par remontdarbiem

– Māju remontos mēs investējam tikai to naudu, ko ir sakrājuši paši dzīvokļu īpašnieki, – uzsver Ronalds Neimanis. – Tas nozīmē, ka mēs neaizdomam un neieguldām mājās savus līdzekļus. Viena gada laikā uzņēmuma klienti kopumā uzkrāj no 20 līdz 30 miljoniem eiro, un mūsu mērķis ir katru gadu šo naudu ieguldīt māju uzlabošanā.

Tajā pašā laikā uzņēmuma vadītājs atzīst, ka, veidojot budžeta plānus 2022. gadam, esot bijuši pārlieku optimistiski – neviens nav varējis paredzēt būvniecības materiālu un darbu izmaksu pieaugumu, kas atsevišķās pozīcijās sasniedza 20 procentus. Plastikāta logu un metāla durvju cenas pat dubultojās.

– Rezultātā mēs nevienā mājā nevarējām uzstādīt jaunas metāla durvis, jo neviena no tām nebija saskaņota ar 100 procentu darbu sadārdzinājumu, – skaidro uzņēmuma vadītājs.

Neskatoties uz to, beidzamajos divos gados apsaimniekotajam ir izdevies divkārtot plānoto remontdarbu apjomu.

– 2022. gadā mēs plānojam uzstādīt rekordu un remontdarbos tērēt 25 000 000 eiro, tomēr ārējie apstākļi šiem plāniem pārvilka svītru. Darbu apjoms palika iepriekšējā – 2021. gada – līmenī. Patlaban varam palepoties ar ļoti perspektīviem līgumiem par darbu izpildi 2023. gadā, kas, visticamāk, mums ļaus klientiem atdot *remontdarbu parādu*.

Vēl nesenā pagātnē uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks* saņēma daudz pārmetumu par lielo avārijas darbu apjomu (jo tie tiek veikti pēc notikušas avārijas, bez saskaņošanas ar īpašniekiem un maksā dārgāk nekā plānotie remontdarbi – red. piezīme).

– Tagad mums ir izdevies avārijas remontu skaitu samazināt uz pusi, kas ir loģiski. Jo vairāk mājās tiek investēti līdzekļi, jo mazāk avāriju notiek, – skaidro R. Neimanis.

Dzīvokļu īpašniekiem arī nākamajā gadā tiek atļauts izpildīt darbus uz trīspusēja līguma pamata. Tas māju aktīvistiem dod iespējas izvēlēties tieši to uzņēmumu pakalpojumus, ko viņi paši uzskata par visizdevīgākajiem. 2022. gadā uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* apsaimniekotajās





Ronalds Neimanis, Rīgas namu pārvaldnieka valdes priekšsēdētājs

mājās uz šādu līgumu pamata tika izpildīti darbi par summu 2 500 000 eiro.

Avārijas stāvoklī esošās mājas

Uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* vadītājs uzsver, ka viņu apsaimniekošanā esošajās mājās darbus veic tikai tādā apjomā, kādā to nodrošina dzīvokļu īpašnieki, un ka lēmumu par īpašuma remontu, rekonstrukciju vai atjaunošanu apsaimniekotājs dzīvokļu īpašnieku vietā pieņemt nevar.

– Ja māja ir sliktā stāvoklī, vienīgais, ko varam darīt, – pārliecināt iedzīvotājus palielināt remontdarbiem paredzēto ikmēneša iemaksu, kas ļauj ātrākā laikā sakrāt lielāku līdzekļu daudzumu. Vienlaicīgi iedzīvotāji var arī piedalīties pašvaldību līdzfinansējumu programmās un finanšu institūcijas *Altum* piedāvātajās programmās, – skaidro R. Neimanis. Viņš piebilst, ka pirmsavārijas stāvoklī esošajās mājās parasti nedzīvo sabiedrības maksātspējīgā daļa. Iedzīvotāju lielākais vairums ir trūcīgi vai pat sociālo dienestu klienti:

– Cerēt, ka šie dzīvokļu īpašnieki varētu ņemt bankas aizdevumu mājas remontam, ir ļoti naivi. Turklāt arī bankas šādiem klientiem neuzticēsies, jo pirms aizdevumu līguma slēgšanas vēlēšies pārliecināties par mājas maksātspēju, kas nozīmē, ka jābūt apmaksātiem vismaz 90 procentiem no apsaimniekotāja izrakstītajiem rēķiniem.

2022. gada janvārī uzņēmumam *Rīgas namu pārvaldnieks* bija informācija par 242 pirmsavārijas stāvoklī esošajām mājām. Šo objektu renovēšanai būtu nepieciešami aptuveni 13 miljoni eiro (aprēķins cenās pirms beidzamā laika sadārdzināšanās), taču šo māju uzkrājumu nauda ir tikai 2,5 miljoni eiro.

Vēl bēdīgāka situācija ir ar 18 avārijas situācijā esošajām ēkām, kuru ekspluatācija būtu jāpārtrauc kaut vai šodien līdz avārijas novēršanas remontdarbu izpildei. Šo objektu glābšanai nepieciešami 8,9 miljoni eiro, no kuriem paši iedzīvotāji ir sakrājuši tikai 246 tūkstošus.

– Šādu māju atjaunošana jau ir kļuvusi ekonomiski neattaisnojama, jo jaunu māju uzbūvēšanas izmaksas ir zemākas nekā šo objektu savešana kārtībā, – skaidro R. Neimanis. Uzņēmuma vadītājs ir pārliecināts, ka avārijas māju glābšana nav īstenojama bez valsts iesaistīšanās, tādēļ būtu nepieciešams izdarīt grozījumus atsevišķos normatīvajos aktos.

Fakts

Uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* klientu maksāšanas disciplīna 2022. gada oktobrī bija 85 procenti; salīdzinājumam – 2019. gada oktobrī šis skaitlis bija 75 procenti.

Kā ar naudu?

Uz lielāko daļu jautājumu, kas skāra uzņēmuma finansiālo darbību, atbildēja uzņēmuma valdes loceklis **Bernhards Maļinovskis**.

– Visi klienti septembra otrajā pusē saņēma mūsu apsaimniekošanas darbu tāmes 2023. gadam. Paredzams, ka, sākot ar 1. janvāri, 40 procenti dzīvokļu īpašnieku turpinās maksāt tādā pašā apjomā kā līdz šim. Pusi – 50 procentus klientu – sagaida maksas pieaugums 5–10% apmērā. Atlikušajiem 10 procentiem dzīvokļu īpašnieku būs lielāks maksas pieaugums, kas atkarīgs no viņu īpašuma tehniskā stāvokļa un iedzīvotāju maksāšanas disciplīnas.

Tāpat Bernhards Maļinovskis lūdz neaizmirst, ka 2022. gadā 70 procentiem uzņēmuma klientu maksa par viņu māju apsaimniekošanu bija samazināta, salīdzinot ar 2021. gadu:

– Tas nozīmē, ka, veidojot tāmes 2023. gadam, mums nebija tas izdevīgākais starta punkts.

Darbs ar parādnikiem

– Mūsu svarīgākais uzdevums ir radīt apstākļus, lai dzīvokļu īpašnieki brīvprātīgi samaksātu parādus par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem, – stāsta B. Maļinovskis. Pašlaik šos apstākļus radīt nav vienkārši, ņemot vērā milzīgo uzņēmuma parādnieku skaitu, kas izveidojies beidzamā 12 gadu laikā. Patlaban dzīvokļu īpašnieku kopējā parādu summa ir 36 miljoni eiro, kas ir pietiekami daudz, ja atceramies, ka uzņēmums apsaimnieko 3800 māju.

Pēc uzņēmuma vadītāju teiktā, darbs ar nemaksātājiem ir kļuvis atšķirīgs no iepriekšējā perioda, kad nenomaksāto rēķinu kopējā summa pārsniedza 42 miljonus eiro. Tikai 2022. gadā apsaimniekotājs zvērinātiem tiesu izpildītājiem ir nodevis 774 izpildu lietas par kopējo summu 1,43 miljoni eiro. Varam izskaitļot, ka vidējais piedzenamās summas apmērs svārstās ap 1800 eiro.

Pēc pusotru gadu vecā skandāla, kurā bija iesaistīts zvērināts tiesu izpildītājs, uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks* ir mainījis sadarbības principus ar zvērinātiem tiesu izpildītājiem.

Iepriekš teju visas izpildu lietas nonāca Rolanda Veinberga lietvedībā, līdz viņu apsūdzēja prettiesiskā parāda piedziņā no 89 gadus vecās Eleonoras Ļaksas. Patlaban uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks* lietas nodod tiesu izpildītājiem pēc tiesu piekritības. Bernhards Maļinovskis uzskata, ka tas ļauj paātrināt piedziņas darbības un sasniegt pozitīvu rezultātu.

– Sākot ar 2022. gadu, mēs parādniekus sākam nodot arī ārpusstiesas piedziņas kompānijām. Iepirkuma konkursa rezultātā esam izvēlējušies divus partnerus – *SIA Paus Konsults* un *SIA Intrum*, – stāsta uzņēmuma valdes loceklis. – Protams, nepārtraucam strādāt ar parādu piedziņu pašu spēkiem.

Pēc uzņēmuma valdes ieskata, parādu piedziņu ārkārtīgi atvieglotu parāda piesaiste dzīvoklim, bet ne tā īpašniekam:

– Būtu jāveic grozījumi likumā tā, lai dzīvokļa īpašnieks nevarētu pārdot dzīvokli līdz pilnai parāda apmaksai. Pretējā gadījumā pašlaik īpašnieks dzīvokli pārdod un pazūd nezināmā virzienā. Savukārt jaunais īpašnieks par iepriekšējiem parādiem neatbild.

Uz jautājumu par prognozēm attiecībā uz parādu situāciju uzņēmuma valdes pārstāvji atbildēt izvairās, jo nevar ievērtēt, kādu iespaidu uz iedzīvotāju maksātspēju atstās dārdzības pieaugums, tomēr kopumā atzīmē, ka maksājumu disciplīna ir uzlabojusies. **K**

IR JAUTĀJUMI

Rīgas domes Mājokļu un vides komitejas deputātiem pēc Ronalda Neimaņa atskaites radās virkne jautājumu.

– **Novembrī daudzu māju iedzīvotāji Rīgā uzstādīja *Clever* sistēmas individuālos siltumpatēriņa skaitītājus, bet no uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* saņēma brīdinājumu, ka arī turpmāk viņiem par saņemto siltumenerģiju nāksies maksāt vienādi ar pārējiem mājas dzīvokļu īpašniekiem. Kādēļ apsaimniekotājs neņem vērā iedzīvotājus, kuri par 80 eiro iegādājušies skaitītājus, ko instalējuši uz katra radiatora dzīvoklī?**

– Šogad ir mainījis normatīvais regulējums, kurš noteic individuālo siltumskaitītāju un alokatoru uzstādīšanas kārtību atsevišķā dzīvoklī. Lai uzstādītu šīs ierīces, ir jāsaņem dzīvokļu īpašnieku piekrišana ar vienkāršu vairākuma balsojumu, taču, lai jauno metodiku pielietotu patērētās siltumenerģijas aprēķinos, ierīcēm ir jābūt uzstādītām vismaz 70 procentos dzīvokļu īpašumu.

– **Atsevišķu māju dzīvokļu īpašnieki žēlojas, ka apsaimniekotājs jau gadiem mājā neizbūvē mājas komercuzskaites mērāparāta (KUM) mezglu ūdens uzskaitēi. Rezultātā iedzīvotāji ir spiesti maksāt nevis pēc individuālā patēriņa skaitītāja rādījuma, bet gan pēc ūdens patēriņa normām (kas, piemēram, mājā ar auksto ūdeni, uzliek par pienākumu apmaksāt sešus kubikmetrus par katru dzīvokli deklarēto personu – red. piezīme). Kā skaidrojat šādu situāciju?**

– Lai cik savādi tas šķistu, mums ir atsevišķas mājas, kuras ir pret komercuzskaites mērāparāta uzstādīšanu. Maksāšana atbilstoši normatīvam šo māju iedzīvotājiem šķiet izdevīgāka, un tur mēs neko nevaram mainīt. Ja runājam par mājām, kuru īpašnieki gribētu maksāt pēc individuālajiem skaitītājiem, tad kavēšanās ar KUM mezgla izbūvi ir saistīta ne tikai ar projekta neesamību, bet arī ar komunikāciju sliktu stāvokli. Šo māju iedzīvotājiem ir jāsanāk kopā un jānobalso par projekta pasūtīšanu un darbu sākšanu. Ja viņi paši to nevar noorganizēt, viņu vietā to izdarīt mēs nespējam.

– **Katrai mājai, kuru apsaimnieko *Rīgas namu pārvaldnieks*, ir savs mājas pārzinis – darbinieks, kurš ir lietas kursā par visu mājā notiekošo. Iedzīvotāji sūdzas, ka šie pārzini ir tik pārslogoti, ka nespēj pat atbildēt uz tālrunu zvaniem. Vai tas tā ir?**

– Jā, tā ir reāla problēma, jo katrs mājas pārzinis atbild par aptuveni 100 mājām, kas ir 3–4 reizes vairāk nekā privātos apsaimniekošanas uzņēmumos. Patlaban, kad uzņēmumā tiek izstrādāta jaunā stratēģija, cenšamies namu pārziniem atvēlēt lielāku iespēju komunicēt ar dzīvokļu īpašniekiem. Diemžēl uzņēmums *Rīgas namu pārvaldnieks* līdz šim nav izcēlies ar darbu, kas orientēts uz klientu.

– **Kā grasāties risināt šo problēmu?**

– Kā jau minēju, strādājam pie jauna klientu apkalpošanas modeļa ieviešanas, tādēļ izskatām iespēju māju pārziniem paaugstināt darba samaksu, mazināt slodzi, kā arī piešķirt palīgus, kas veiktu tehniskos darbus. Patlaban mājas pārzinis ir kā universālais kareivis – pats uztur kontaktus ar klientiem, pats aizpilda dokumentāciju un vēl skraida pa mājām, un, pārņēstā nozīmē, *dzēš ugunsgrēkus*.

– **Īpašnieki reizēm ziņo, ka viņu mājā dzīvo nemaksātājs ar 3–4 tūkstošus eiro lielu parādu. Ko apsaimniekotājs dara, lai piedzītu parādu?**

– Ja runa ir par lielām summām, tad tās, vis ticamāk, jau ir iztiesātas un nonākušas izpildei pie zvērināta tiesu izpildītāja. Ja runājam par nākotni, tad īpašnieki, kas reģistrējušies elektroniskajā platformā *e-parvaldnieks.lv*, tur atradīs informāciju par dzīvokļu īpašnieku parādiem un pārvaldnieka darbībām šo parādu atgūšanā. Pašlaik, kamēr vēl sistēma nav sākusi darboties, ikviens īpašnieks ar iesniegumu var vērsties klientu apkalpošanas centrā un saņemt atbildi uz savu jautājumu. Katru mēnesi mēs saņemam vidēji 200–300 iedzīvotāju iesniegumus, uz kuriem sniedzam atbildes.

– **Mājas Zentenes ielā 22 Rīgā iedzīvotāji sūdzas, ka viņu sētniece slimo jau pusgadu. Darba nespējīgās darbinieces vietā bijis pieņemts cits, kurš pēc dažām dienām pazudis un vairs nav atgriezies. Cik smaga uzņēmumam ir problēma ar sētnieku štata nokomplektēšanu?**

– Uzreiz vēlos atzīmēt, ka mūsu sētnieku darba apmaksa nav sliktāka kā komercuzņēmumos nodarbinātajiem sētniekiem. Sētnieku štatā ir 1000–1200 darbinieku un gandrīz nepārtraukti ir aptuveni 100–150 vakances. Ja kādā mājā saslīmušā darbinieka vietā nav atrodams aizvietotājs, tad sanitāro uzkopšanu veic brigāde. Tikko esam noslēguši iepirkuma konkursu 6 traktoru iegādei, nākamajā gadā plānojam iegādāties vēl 12 tehnikas vienības. Mūsu mērķis ir izveidot 26 uzkopšanas brigādes, kas strādās konkrētos pilsētas kvartālos. Savukārt māju koplietošana telpas tiks uzticētas speciālai brigādei, kurā plānojam nodarbināt 5–6 apkopējas.

– **Kā mainās uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* klientu skaits?**

– Patlaban mūsu apsaimniekošanā ir 3800 mājas ar aptuveni 15 000 dzīvokļu, salīdzinot ar 2010. gadu, kad uzņēmums apsaimniekoja 180 000 dzīvokļu. No uzņēmuma aizejošo māju skaits samazinās – gada laikā šis skaits ir samazinājies divas reizes. Ja skatāmies uz vēl nesen pagātni, tad uzņēmumā bija vērojama vēlme samazināt klientu skaitu. Tagad koncepcija ir mainījusies, esam nonākuši pie secinājuma, ka klientu skaits ir jā saglabā, jo tieši viņi ir mūsu uzņēmuma galvenā vērtība. **K**

Ja runājam par nākotni, tad īpašnieki, kas reģistrējušies elektroniskajā platformā *e-parvaldnieks.lv*, tur atradīs informāciju par dzīvokļu īpašnieku parādiem un pārvaldnieka darbībām šo parādu atgūšanā

MEKLĒJAM ZŪDOŠO ŪDENI!

Vai viedo skaitītāju uzstādīšana daudzdzīvokļu mājās palīdz samazināt pārmaksu par ūdens zudumiem? Iedzīvotāji dalās pieredzē, eksperti komentē



Liene VARGA

Kādudien uz redakciju piezvanīja rīdziniece Janīna: „Mūsu mājas iedzīvotāju sapulcē ieradās kāda uzņēmuma pārstāvis, kas uzstāda ūdens skaitītājus ar attālināto nolasīšanas iespēju. Viens šāds skaitītājs maksā aptuveni 80 eiro, turklāt par attālināto nolasīšanu katru mēnesi būtu jāmaksā 0,50 eiro. Vēlos uzzināt, vai šie skaitītāji tiešām palīdz samazināt ūdens zudumus mājā? Šodien katra ģimene mūsu mājā papildu savam reālajam patēriņam apmaksā vēl 2–3 kubikmetrus zudušā ūdens.”

Ūdens skaitītāju ar attālināto nolasīšanu uzstādīšana Latvijā sākas pirms vairāk nekā 10 gadiem. Arī šodien tas joprojām nav obligāts pasākums, iedzīvotājiem joprojām atļauts izmantot arī parastos ūdens skaitītājus.

Nav šaubu, ka attālināti nolasāmajiem skaitītājiem ir savas priekšrocības. Piemēram, ar šādām mērierīcēm dzīvokļu īpašniekiem nav reizi mēnesī jāskatās zem izlietnes un jāfiksē skaitītāju rādījumi, kuri pēc tam noteikti jānodod mājas pārvaldniekam, turklāt

elektroniskā nolasīšana notiek visā mājā vienlaicīgi, kam teorētiski ir jāsamazina kopējā mājas ūdens patēriņa starpība.

Bet ne visi lietotāji, kuru dzīvokļos uzstādīti attālināti nolasāmie skaitītāji, ir apmierināti ar rezultātiem!

„Sistēmu nomainīja, bet mēs turpinām pārmaksāt...”

Svetlana Ļebedeva dzīvo Kauguros. Pirms dažiem gadiem mājas apsaimniekotājs *Jūrmalas namsaimnieks* piespiedu kārtā visos dzīvokļos mājā uzstādīja skaitītājus ar attālinātās rādījumu nolasīšanas iespēju.

„Ūdens zudumi mājā bija gandrīz 20 procenti no kopējā patēriņa,” stāsta Svetlana. „Diemžēl kopš jauno skaitītāju uzstādīšanas nekas nav mainījies.”

Savukārt Rīgā, Viestura prospektā dzīvojošā Jūlija M. stāstīja, ka viņas mājas dzīvokļu īpašnieki jau vairāk nekā gadu cenšas panākt, lai apsaimniekotājs *Rīgas namu pārvaldnieks* (RNP) viņiem uzstādītu skaitītājus ar attālinātās nolasīšanas iespēju:

„Parakstus vācām vairākkārt, taču apsaimniekotājam visu laiku kaut kas nepatika: vai nu protokols bija noformēts nepareizi, vai arī paraksti nebija īstie. Rezultātā pat pēc sistēmas uzstādīšanas ūdens korekcija mājā palika tāda, kāda bijusi – nemainīga. Pirms uzstādīšanas tā katru mēnesi sasniedza 16–23 kubikmetrus. Mūsu mājai, kurā ir tikai 8 dzīvokļi, manuprāt, šāds patēriņš nav saprotams, jo veido 20–25 procentus no faktiskā ūdens patēriņa pēc individuālo dzīvokļu skaitītāju rādījumu kopsummas. Tikai pēc zvanišanas uz RNP starpība samazinājās, tomēr joprojām saglabājās.”

2017. gadā tika nomainīta grāmatvedības uzskaites sistēma. Jūlija izlases kārtībā parāda vienu no 2019. gadā saņemtajiem ūdens rēķiniem: kopējā

ūdens patēriņa starpība atkal sasniedz 24,424 m³ ar kopējo ūdens patēriņu 56,000 m³.

„Vienā no beidzamajiem rēķiniem 2022. gada maijā starpība atkal bija 22,14 m³,” stāsta rīdziniece. Apsaimniekotājs vienmēr atbild vienu un to pašu: „Kāds mājā zog ūdeni...” Tādas aizdomas mums arī ir pašiem, protams, bet, lai no tā izvairītos, mēs uzstādījām skaitītājus ar attālinātās nolasīšanas iespēju. Mums teica, ka skaitītājus ar attālinātās nolasīšanas iespēju nevarēs apmānīt ar magnētiem.”

Pēc tam mājā Viestura prospektā ir atgadījies vēl sliktāks, patiesībā, neparedzams kāzuss. Jūlija atminas, ka kādu laiku ūdens skaitītāju attālinātās nolasīšanas sistēma darbojās, bet tad mājai beidzās līgums ar uzņēmumu, kas atbildēja par nolasījumu veikšanu.

„Tagad atkal mēs visus rādījumus iesniedzam manuāli, un apsaimniekošanas uzņēmums visus šos gadus meklē uzņēmumu, kas varētu nodrošināt mūsu mājai ūdens skaitītāju attālinātās nolasīšanas atsākšanu.”

Uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* pārstāve Laura Vaļuma situāciju komentē šādi:

– Pēc mūsu uzņēmuma rīcībā esošajiem aprēķiniem, ūdens skaitītāju ar attālinātās nolasīšanas iespēju uzstādīšana ļauj samazināt ūdens korekciju līdz trim reizēm. Lielī ūdens zudumi mājā var rasties ne tikai tāpēc, ka iedzīvotāji nekorekti nolasa skaitītāju rādījumus, bet arī tādēļ, ka mājas atsevišķos dzīvokļos ir uzstādīti zemas jutības klases mērāparāti, kaut kur ir nepamanītas noplūdes vai aizsprostojumi u. c. Atgādināšu, ja ūdens

ŪDENSAPGĀDES PAKALPOJUMS: KĀDI JAUNUMI

■ Pēc Veselības inspekcijas datiem, aptuveni 77 procenti Latvijas iedzīvotāju lieto krāna ūdeni, savukārt aptuveni 12 procenti māsaimniecību lieto ūdeni no pudelēm. Speciālisti norāda, ka ūdens iegādes cena veikalā ir nesamērīgi augsta, salīdzinot ar centralizēti saņemta ūdens izmaksām. Latvijas Ūdensapgādes un kanalizācijas nozaru asociācijas izpilddirektors min šādu piemēru:

– Pieņemsim, jūs dodaties iepirkties ar vienu eiro kabatā. Cik daudz ūdens par to var nopirkt? Pat ar lojalitātes karti un atlaidēm par 1 eiro var nopirkt ne vairāk kā 10 litrus

ūdens. Savukārt mājās, salīdzinoši izsakoties, par 1 eiro iespējams dušā atvērt krānu un papildīt visu dušas kabīni līdz pat augšai. Tādējādi, dzerot krāna ūdeni, ietaupām aptuveni 200–300 eiro gadā.

■ Kopš 2022. gada 1. oktobra cenas uzņēmuma *Rīgas ūdens* pakalpojumiem ir pieaugušas. Ūdens piegādes cena pieaugusi par 18 procentiem, savukārt kanalizācijas pakalpojumi sadārdzinājušies par 33 procentiem. Kā atzina uzņēmuma valdes priekšsēdētājs Krišjānis Krūmiņš, ūdens patēriņš Rīgā ir samazinājies.

– Jā, mēs jūtam patēriņa samazinājumu, – žurnālistiem apliecināja K. Krūmiņš. – Izdarījām secinājumu, ka iedzīvotāji karsto ūdeni tērē mazāk (ņemot vērā siltumenerģijas sadārdzinājumu – *redakcijas piez.*), kas netieši ietekmē patērētā ūdens daudzumu kopumā.

Samazinājums ir aptuveni 5 procenti

■ Rīgā gaidāms ūdens tarifa samazinājums.

– Ļoti veiksmīgi esam pabeiguši elektroenerģijas iepirkumu un no 2023. gada saņemsim

elektrību par zemāku cenu, nekā tarifā noteikts, – sacīja *Rīgas ūdens* valdes priekšsēdētājs Krišjānis Krūmiņš. – Paredzams, ka tas pozitīvi ietekmēs jaunā tarifa projektu, ko tuvākajā laikā plānojam iesniegt Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijai. Saskaņā ar jauno metodiku ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu tarifs būs automātiski jāsamazina, tiklīdz samazināsies kāda enerģijas avota, šajā gadījumā – elektrības, cena.

Uzņēmuma *Rīgas ūdens* administrācija plāno tarifa projektu Regulatoram iesniegt 2023. gada sākumā. Izmaiņas savos rēķinos rīdzinieki varēs ieraudzīt vasarā. **K**

zudumi mājā trīs mēnešus pēc kārtas pārsniedz 20%, tad apsaimniekotājam ir pienākums divu mēnešu laikā noskaidrot patēriņa starpības iemeslus un informēt par to dzīvokļu īpašniekus. To nosaka likums.

Par patiesību būs jāmaksā!

Ir arī mājas, kurās attālināti nolasāmo ūdens skaitītāju uzstādīšana ir vairāk nekā attaisnojusi. Stāsta mājas Blaumaņa ielā 6 Rīgā pārvaldniece **Nora Grigāne-Grīse**:

– Mūsu ēkā ir 35 privatizēti dzīvokļu īpašumi. Viens dzīvoklis ir mana vīra ģimenes ligzda, kurā tagad dzīvo mūsu ģimene. Es apsaimniekoju visu māju un zemi zem tās vairāk nekā 10 gadus no dienas, kad dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē mani ievēlēja ne tikai par pārvaldnieci, bet arī par vienīgo valdes locekli jaunizveidotajā dzīvokļu īpašnieku biedrībā *Blaumaņa 6*. Tādā veidā mēs veiksmīgi organizējam un nodrošinām nepārtrauktu sava īpašuma apsaimniekošanu patstāvīgi.

Uz jauniem ūdens patēriņa skaitītājiem ar attālinātās nolasīšanas sistēmu pārgājām 2014. gadā. Līdz tam starpība starp dzīvokļu individuālo ūdens skaitītāju rādījumu summu un kopējo mājas skaitītāju nemainīgi bija 20% vai vairāk. 70 dzīvokļu ēkā pietiek ar divām vai trim ģimenēm, kuras nepareizi nolasa skaitītāju rādījumus, un rodas starpība. Ko teikt mums, kur uz 35 dzīvokļiem bija četras šādas ģimenes. Parēķināju, ka vienam negodīgam dzīvokļa īpašniekam trīs gadu laikā šādi mēs esam atdevuši vairāk nekā 2000 eiro. Lūk, kādu naudu šis cilvēks nesamaksāja par aukstā un karstā ūdens patēriņu, šī maksājuma kārtosanu atstājot kaimiņiem. Tikai tad, kad uzlikām precīzus skaitītājus ar attālināto rādījumu nolasīšanas iespēju, mēs ieraudzījām, cik daudz ūdens šis dzīvoklis patiesībā patērē. Interesanti, ka pret pāreju uz attālināto nolasīšanu visskaļāk iebilda tieši šī dzīvokļa īpašnieks, kad šo jautājumu apspriedām kopsapulcē.

Tātad mūsu mājas dzīvokļu īpašnieki pieņēma kolektīvu lēmumu mainīt skaitītājus un uzstādīt attālinātās nolasīšanas sistēmu. Skaitītājus dzīvokļos iedzīvotāji mainīja par savu naudu, savukārt programmatūru un raidītāja antenu rādījumu attālinātai nolasīšanai apmaksājām no mājas uzkrājumiem remontdarbiem.

Kā mājas pārvaldniece jauno skaitītāju uzstādīšanas laiku noteicu atbil-

stoši verifikāciju termiņiem esošajiem skaitītājiem. Tādā veidā pusotra gada laikā izdevās nomainīt ap 75% skaitītāju. Viss pārejas process uz jauno sistēmu ilga vairāk nekā sešus mēnešus. Vienlaikus dzīvokļu īpašnieki ar balsu vairākumu apstiprināja jaunu ūdens zudumu aprēķināšanas metodiku. Pēc šīs metodikas turpmāk visi ūdens zudumi būs jāmaksā tiem īpašniekiem, kuri sabotēja vairākuma lēmumu un neuzstādīja jaunā parauga ūdens skaitītājus.

Rezultātā visos dzīvokļos ir uzstādīti un darbojas *Smart+* klases skaitītāji. Ārēji tie ir līdzīgi parastajiem skaitītājiem, izmēri tiem ir vienādi, taču šīs ierīces ir precīzākas un vairāk pasargātas pret ārējo faktoru iedarbības.

Kā izrādījās, ir daudz iespēju ietekmēt ūdens skaitītājus, lai viltotu rādījumus. Sistēmas neapšaubāmā priekšrocība ir tā, ka tā signalizē par visa veida ārkārtas situācijām, skaidri norādot, kas, ko un kad darījis ar skaitītāju.

Tāpat komplektā ir iemontētas papildu ierīces, kas novērš mehānisku iedarbību uz rādītāju bultiņu caur ūdens cauruli, uz pašiem skaitītājiem ir uzlikti speciāli blīvējumi. Šie *viedie* skaitītāji maksā divas reizes dārgāk nekā parastie, neskatot speciālo raidītāju izmaksas attālinātai nolasīšanai.

Saskaņojot skaitītāju nomainas jautājumu ar uzņēmumu *Rīgas ūdens*, jau 2018. gadā panācām, ka mūsu mājā tiek uzstādīts ultraskaņas skaitītājs kopējā ūdens patēriņa nolasīšanai.

Starp citu, lai arī dzīvokļos jauni skaitītāji tika uzstādīti pirms 10 gadiem, ar kopsapulces lēmumu nobalsojām, ka skaitītājus vēl neverificējam (normālā situācijā ūdens skaitītāju verifikācijas termiņš ir viena reize četros gados – *redakcijas piez.*). Galu galā ūdens zudumi mājā tiek uzturēti vairāk nekā apmierinošā līmenī.

Visus dzīvokļu skaitītāju rādījumus attālināti ierakstu un apstrādāju pati reizi mēnesī. Visi dati ir caurskatāmi un dzīvokļu īpašniekiem pieejami – tie glabājas mājas lietā gan papīra, gan elektroniskā veidā. Tagad mūsu patēriņa starpība ir 5–7% robežās, to sedzam no mājas apsaimniekošanas līdzekļiem.

Rezumējot varu teikt, ka pāreja uz šādu ūdens uzskaites sistēmu iedzīvotājiem dod tikai plusus. Noejot šo ceļu, esmu guvusi pārliecību, ka *klupšanas okmens* attālināti nolasāmo skaitītāju uzstādīšanai ir nevis to lielā cena, bet gan cilvēku nevēlēšanās maksāt par brīvību, patiesību un taisnīgumu. **K**

LAURA VAĻUMA: „TĀDAS MĀJAS IR TIKAI DESMIT!”

Iedzīvotājiem ir tiesības noteikt, kādus skaitītājus viņi vēlas uzstādīt un kad pienāk to verifikācijas laiks.

Uz mūsu jautājumiem atbild *Rīgas namu pārvaldnieka* pārstāve **Laura Vaļuma**.

– **Kā tiek aprēķināta ūdens korekcija, ja vieni mājas iedzīvotāji ir uzstādījuši skaitītājus ar attālināto nolasīšanas iespēju, bet citi lieto parastos?**

– Maksas par ūdens zudumiem sadalē nekas nemainīsies. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar MK noteikumos Nr. 589 teikto var izvēlēties vienu no turpmāk minētajiem apmaksas veidiem.

Ūdens korekciju iespējams sadalīt:

- atbilstoši dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu skaitam;
- proporcionāli dzīvokļa ūdens patēriņam par beidzamo mēnesi;
- proporcionāli vidējam ūdens patēriņam katrā dzīvoklī beidzamo trīs mēnešu laikā;
- atbilstoši dzīvojamās mājas īpašniekam piederošās dzīvojamās mājas domājamās daļas apmēram;
- proporcionāli dzīvoklī faktiski dzīvojošo vai deklarēto personu skaitam.

– **Cik uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* apsaimniekotajās mājās dzīvokļu īpašnieki jau ir uzstādījuši skaitītājus ar attālinātās nolasīšanas iespēju?**

PANĀKUMI ATKARĪGI NO IZVĒLĒTĀ SKAITĪTĀJA

Situāciju komentē Latvijas ūdens un gāzes lietotāju asociācijas viceprezidents Aleksandrs Ivanovs.

– **Ivanova kungs, kā parastam pakalpojuma lietotājam saprast, vai ūdens patēriņa attālinātās nolasīšanas sistēma palīdzēs risināt viņu mājas problēmu ar ūdens zudumiem?**

– Nevaru neatzīmēt, ka ik pa laikam sabiedrība tiek mulžota par šo tēmu.

– **Kas un kādā veidā to dara?**

– Lai saprastu problēmas būtību, nedaudz iedziļināsimies vēsturē. Tālajos deviņdesmitajos gados, kad Latvijā tikko sāka ieviest individuālās ūdens patēriņa uzskaites sistēmu, varas iestādes vienkārši nenoteica tehniskās prasības skaitītājiem. Rezultātā līdz pat šai dienai katrs dzīvokļa īpašnieks savā mājoklī liek tādus skaitītājus, kādus vēlas. Protams, iedzīvotājiem kritērijs visbiežāk ir viens – vienlīga kāds skaitītājs, ka tikai vislētākais. Tā sanāk, ka vienas mājas atsevišķos dzīvokļos ir atšķirīgas kvalitātes skaitītāji un lielāko daļu no tiem var dažādi nesankcionēti ietekmēt. Lūk, jums arī rādījumu atšķirība un ūdens zudumi.

– **Ko darīt?**

– Uzskatām, ka katrai mājāsaimniecībai par saņemto pakalpojumu jānorēķinās tieši ar ūdens piegādātāju, turklāt – tikai pēc dzīvokļa ūdens skaitītāja rādījumiem. Lai varas iestādes nosaka stingras prasības šim mērīrīcēm.

– **Kāpēc mūsdienās attālināti nolasāmi ūdens skaitītāji ne vienmēr palīdz samazināt ūdens korekciju?**

– Viens no iemesliem ir tas, ka tālvadības nolasīšanas blokus bieži uzliek parastajiem mehāniskajiem skaitītājiem, kurus iespējams apmānīt dažādos veidos. Lai sistēma darbotos iedzīvotāju labā, ir nepieciešams uzstādīt attālinātās nolasīšanas blokus uz jaunās paaudzes ierīcēm, kuras nodrošinātas pret vandalizmu.

– Rīgā tādu ir tikai kāds ducis.

– **Vai ir mājas, kurās mājas vecākais pats veic attālināto rādījumu nolasīšanu?**

– Pēc mūsu informācijas, tādu māju nav.

– **Ar ko dzīvokļu īpašniekiem būtu jāsāk, ja viņi vēlas mājā uzstādīt attālinātās nolasīšanas skaitītājus?**

– Pirmkārt, dzīvokļu īpašniekiem ir jāsaprot, kāda veida attālinātās nolasīšanas skaitītājus viņi vēlas un var atļauties uzstādīt. Pēc tam ir jāizvēlas pakalpojumu sniedzējs, kam pieprasīt pakalpojuma cenu. Lēmumu par šādu skaitītāju uzstādīšanu un finansēšanas kārtību var pieņemt tikai dzīvokļu īpašnieku kopība kopsapulcē vai rakstiski balsojot. Darba organizēšanu var uzticēt mājas apsaimniekošanas uzņēmumam, bet iedzīvotāji darbus var organizēt arī paši pēc trīspusēja līguma.

– **Vai taisnība, ka attālināti nolasāmo skaitītāju uzstādīšana palīdz ietaupīt uz to verifikāciju? Vai dzīvokļu īpašnieki ar kopsapulces lēmumu var pagarināt šādu skaitītāju verifikācijas termiņu no četriem gadiem līdz desmit gadiem vai ilgāk?**

– Dzīvojamās ēkas īpašniekiem ir tiesības noteikt jebkuru skaitītāju verificēšanas termiņu, galvenais, lai tas nepārsniegtu pašu ierīču kalpošanas laiku. Dzīvokļu īpašniekiem ar kopīgu lēmumu ir jāizvēlas arī atbildīgā persona par ūdens skaitītāju atkārtotas pārbaudes organizēšanu. **K**

– **Par cik var samazināt ūdens zudumus, uzstādot šādu pret vandalizmu drošus skaitītājus un tālvadības blokus?**

– Līdz starpībai 5–10% apmērā, kas ir mērāpārātu ražotāju noteiktā pieļaujamā kļūda.

– **Ja šī starpība tomēr izrādīsies lielāka par 10%?**

– Tad jāmeklē defekts kopējā mājas skaitītājā, kas ir pilsētas ūdensapgādes uzņēmuma īpašums.

– **Arī šis skaitītājs var darboties nepareizi?**

– Protams. Ja tas darbojas četrus gadus, tad var aizsērēt ar dažādām nogulsnēm un sākt uzskaitīt vairāk ūdens, nekā iedzīvotāji faktiski patērē. Pēc mājas vecākā pieprasījuma ūdensapgādes uzņēmumam ir jāveic ierīces ārkārtas pārbaude. Ja pārbaude uzrāda, ka skaitītājs ir kārtībā, tad par ārpuskārtas verifikāciju samaksā iedzīvotāji. Ja pierādās, ka skaitītāja darbība bijusi nepareiza, tad par visu maksā ūdens piegādes pakalpojuma sniedzējs. Ja vēl tas nepalīdz samazināt ūdens zudumus, tad ir jāmeklē noplūde mājas ūdensapgādes sistēmā.

– **Pieņemsim, ka daudzdzīvokļu mājā vairāki dzīvokļu īpašnieki nolemj iegādāties jutīgos skaitītājus, bet pārējie to nedara?**

– Atbilde ir skarba – atsevišķo dzīvokļu īpašniekiem ietaupījuma ziņā tas nedod neko un ūdens patēriņa starpība, ja tāda būs, būs jāapmaksā tāpat.

– **Kā pareizi rīkoties?**

– Par jaunās paaudzes *jūtīgo* skaitītāju uzstādīšanu ir jānobalso dzīvokļu īpašnieku vairākumam.

– **Kādu secinājumu no visa iepriekš teiktā varam izdarīt?**

– No ūdens zudumiem māju pasargās tikai visos dzīvokļos uzstādītie pret vandalizmu drošie, ļoti jutīgie skaitītāji. Šai mērīrīcei jābūt metāla rāmī, jo plastmasas korpusu var mehāniski saspiest un skaitītājs pārtrauks darboties. Vēlams, lai šādam *viedajam* skaitītājam varētu pieslēgt attālinātās nolasīšanas bloku. **K**

Starppaneļu šuvju hermetizācija
Industriālais alpīnisms

A & A

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

CAUR ĒRKŠKIEM UZ SILTINĀŠANU

Uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs apsaimniekotajās mājās turpinās kompleksā renovācija, mērķis – siltuma patēriņa samazināšana trīs reizes



Marina MATROŅINA

Salaspilī, daudzdzīvokļu mājā Enerģētiku ielā 1, sāka kompleksā renovācija. Kā iedzīvotāji 2022. gada nestabilajos apstākļos organizēja darbu? Kādu labumu viņi cer gūt? Jautājumus uzdevām dzīvokļu īpašnieku biedrības Priede valdes loceklim Jānim Kļaviņam.

Siltumu tērēt uz pusi mazāk

Mājā Enerģētiku ielā 1 uz sava īpašuma komplekso renovāciju gatavoja jau četrus gadus. Šajā ceļā vislielākais izaicinājums dzīvokļu īpašniekiem bija straujš būvmateriālu un darbu sadārdzinājums, tomēr dzīvokļu īpašnieki, izsvēruši visus plusus un mīnus, nolēma, ka arī šādos apstākļos kompleksā renovācija mājai dos vislielāko labumu.

Lai aprēķinātu šo labumu, palīgā nāca matemātika. Pirmkārt, visu kompleksā renovācijas darbu izmaksas mājai Enerģētiku ielā 1 ir 725 628,96 eiro. Tā ir ievērojama summa, taču pusi – 362 814,48 eiro – sedz finanšu institūcijas Altum grants. Ja renovācija patlaban tiktu atlikta, diezin vai turpmāk iedzīvotāji saņemtu šādu atbalstu.

Otrkārt, renovācijas rezultātā iedzīvotāji cer dārgās siltumenerģijas patē-

riņu samazināt trīs reizes. Energoaudits parādīja, ka siltumenerģijas izmaksas mājā ir iespējams samazināt no 122 kWh/m² uz 44 kWh/m² gadā.

Par to, ka aprēķinātais ietaupījums nav tikai cipari uz papīra, īpašniekiem šaubu nav. Cilvēku pārliecību pamato labs piemērs – jau 2019. gadā renovētā līdzīga deviņstāvu ēka kaimiņos. Kopīgā pagalma otrajā pusē atrodas māja Celtnieku ielā 2. Uzņēmuma Salaspils siltums dati skaidri parāda, ka siltumenerģijas patēriņš šajā mājā ir būtiski samazinājies. Piemēram, nesiltinātā mājā Enerģētiku ielā 1 2021. gada decembrī siltumenerģijas patēriņš bija 66,23 mWh, savukārt siltinātā kaimiņmāja Celtnieku ielā 2 patērēja tikai 34,36 MWh. Reālais iedzīvotāju ietaupījums pie esošajiem siltuma tarifiem par vienu mēnesi veidoja 2743 eiro.

Tagad uz šādu rezultātu tiecas Enerģētiku ielas 1 dzīvokļu īpašnieki.

Visiem bija smagi jāstrādā

Organizēt darbus vairāk nekā 700 000 eiro vērtībā daudzdzīvokļu mājā nav viegls uzdevums. Lai īstenotu sapni par renovāciju, bija nepieciešama visu pušu iesaistīšanās.

– Mājā vēl deviņdesmitajos gados tika izveidota dzīvokļu īpašnieku biedrība Priede, – stāsta biedrības valdes loceklis Jānis Kļaviņš. – Kad pienāca laiks izvēlēties pārvaldnieku, dzīvokļu īpašnieki nobalsoja par uzņēmumu Rīgas namu apsaimniekotājs.

Pārvaldnieks, pēc Kļaviņa kunga teiktā, ieguldījis daudz pūļu, lai renovācija notiktu, taču arī iedzīvotājiem nācās pastrādāt.

Te gan jāteic, ka mājas Enerģētiku ielā 1 dzīvokļu īpašnieki jau sen atbildīgi piedalās mājas apsaimniekošanā. Agrāk pēc viņu lēmuma veikti vairāki nozīmīgi darbi, piemēram, labiekārtots stāvlaukums, ar bruģakmeņiem nobruģēti gājēju celiņi.

Pamazām mājā sākās runas par kompleksu renovāciju. Iedzīvotāji ar interesi vēroja, kā blakus esošajās mājās Celtnieku ielā 2, Celtnieku ielā 4, Celtnieku ielā 6A notiek siltināšanas darbi.

Interesēties par kaimiņiem ir viena lieta, bet pavisam kas cits ir apzināti pieņemt lēmumu pašiem par savu māju. Mājas valde paveica milzīgu darbu, lai šāds lēmums tiktu pieņemts un ierakstīts kopsapulces protokolā.

– Pirms četriem gadiem mēs, mājas valdes locekļi, jautājumu par renovāciju personīgi pārrunājām ar katru dzīvokļa īpašnieku, – atceras Jānis Kļaviņš. – Iedzīlīnājāties vissīkākajās detaļās, piemēram, kādus logus gribam uzstādīt, kādus radiatorus.

Mājas valdes locekļu darbs attaisnojās, kopsapulcē lielākā daļa iedzīvotāju atbalstīja kompleksās renovācijas uzsākšanu mājā.

Sarežģīta ikdiena

Tad sākās grūtā ikdiena. Stāsta Jānis Kļaviņš:

– Sākumā bija projekta pasūtīšana un tā saskaņošana, pēc tam – dokumentu paketes iesniegšana finanšu institūcijā Altum dalībai daudzdzīvokļu māju siltināšanas līdzfinansējuma programmā. Projektu nācās iesniegt vairākas reizes, jo Altum speciālisti ļoti rūpīgi izvērtēja visas detaļas un prasīja izlabot vissīkākās neatbilstības tāmēs un aprēķinos. Tad procesu apturēja Covid-19 pandēmija.

Tā sanāca, ka no dienas, kad notika pirmā iedzīvotāju balsošana par renovāciju, līdz reālai darbu sākšanai mājā Enerģētiku ielā 1 bija pagājuši trīs gadi.

Šo gadu laikā situācija valstī ir ļoti mainījusies – kaut vai tas, ka beidzamā gada laikā būvmateriālu un būvdarbu izmaksas pieaugušas vismaz par trešdaļu.

– Mums bija nepieciešama otra dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai apstiprinātu palielināto izmaksu apjomu, – stāsta Kļaviņa kungs.

Mājas valde, neskatoties uz sadārdzinājumu, lēmumu sākt būvdarbus uzskata par ļoti pareizu. Galu galā prakse ir pierādījusi vienkāršu patiesību – mūsdienu pasaulē nekas nekļūst lētāks, jebkura kavēšanās sākt darbus noved pie izmaksu pieauguma.

Finansiālā puse

Kā stāsta Jānis Kļaviņš, mājas Enerģētiku ielā 1 kompleksās renovācijas projektā paredzēta ne tikai ārējo siltināšana, bet arī jumta remonts, pagrabu griestu siltināšana, logu un radiatoru nomaiņa, visu lodžiju iestiklošana pēc vienota projekta:

– Tajā pašā laikā atteicāmies no sīkiem kosmētiskajiem remontiem, piemēram, gaitenju krāsošanas.





Aleksandrs Sakovskis, uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs attīstības direktors

Visus šos darbus nepieciešamības gadījumā varēsim veikt arī vēlāk, kad māja sāks ietaupīt uz apkures rēķina.

Kopumā renovācijas finansiālā puse izskatās ļoti vienkārša. Lai apmaksātu savu daļu no būvdarbu izmaksām, māja nobalsoja par bankas aizdevumu. – Sākumā plānojam aizņēmumu atdot 10 gadus, bet pašreizējās krīzes dēļ atmaksas termiņš tika pagarināts līdz 15 gadiem, – stāsta Jānis Kļaviņš.

Ikmēneša renovācijas maksas apmērs ir atkarīgs no dzīvokļa platības. Piemēram, trīsistabu dzīvokļu īpašnieki jau otro mēnesi saņem papildu rēķinu par 73 eiro.

– Ar maksājumu disciplīnu problēmu nav, – komentē biedrības valdes priekšsēdētājs. – Iedzīvotāji maksājumus veic savlaicīgi.

Fakts

Patlaban mājai nosiltinātas galasienas, nākamajā posmā būvnieki ķersies pie pagraba pārseguma siltināšanas un logu nomainīšanas. Pēc iedzīvotāju teiktā, jau pēc pirmā posma pabeigšanas iekštelpās paaugstinājusies temperatūra.

Vienlaikus mājas pārstāvis uzsver pārvaldnieka Rīgas namu apsaimniekotājs lomu visu darbu organizēšanā:

– No apsaimniekošanas uzņēmuma visos jautājumos saņemam lielu palīdzību. Esmu ļoti gandarīts gan par ekonomistu, gan uzņēmuma tehnisko darbinieku darbu.

Kādos gadījumos bez pārvaldnieka palīdzības neiztikt?

Savukārt uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs administrācija ir ļoti gandarīta gan par mājas valdes, gan Jāņa Kļaviņa personīgo ieguldījumu. Uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs attīstības direktors Aleksandrs Sakovskis uzsver, ka darbs tika organizēts, pateicoties pašu iedzīvotāju aktīvajai pozīcijai.

– Mājas siltināšanas organizēšanā ir darbi, kur dzīvokļu īpašniekiem tiešām

bija nepieciešama mūsu kvalificētā palīdzība, – uzskata speciālists. – Tas bija ļoti pamanāms, piemēram, saskaņojot projektu ar Altum. Altum ir institūcija, kas izvirza ļoti augstas prasības dokumentu noformēšanai, lai saņemtu līdzfinansējumu renovācijai.

Aleksandrs Sakovskis stāsta: – Pēc Altum prasības mums daudzkārt nācās veikt korekcijas gan pašā projektā, gan tāmēs un darbu apjomā. Katra šāda korekcija ilga mēnesi vai vairāk. Domāju, ka īpašnieku kopībai bez pārvaldnieka ar to būtu grūti tikt galā, jo projektu vadībā ir jāiesaista dažādi speciālisti, sākot ar tāmētāju un energoauditoru, beidzot ar būvniekiem.

Neatlaidība un raksturs

Aleksandrs Sakovskis īpaši uzsver iedzīvotāju neatlaidību, kuri nemainīgi pirms vairākiem gadiem pieņemto lēmumu par renovāciju. Dzīvokļu īpašnieki parādīja stingrību un raksturu, un nākotnē tas noteikti nesīs auglus reālu izmaksu ietaupījumu veidā.

– Šeit jāuzteic arī mājas valdes lielā loma. Piemēram, beidzamajā dzīvokļu īpašnieku sapulcē, kurā tika runāts par ikmēneša maksājumu apmēru aizdevuma atmaksai, no iedzīvotājiem nedzirdēju nevienu emocionālu piezīmi, tikai racionālus jautājumus. Tas nozīmē, ka viņi bija pilnībā sagatavoti svarīgam lēmumam.

Mājas seniori, tostarp Jānis Kļaviņš, pastāvīgi uzrauga gan remontdarbu organizāciju, gan to gaitu. Ar tik kompetentiem un neatlaidīgiem dzīvokļu īpašniekiem mājas pārvaldniekam ir vieglāk veikt jebkādas darbus mājā.

Siltu māju kļūst vairāk

– Aleksandr, vai tagadējā izmaksu kāpuma periodā nemazinās iedzīvotāju interese par māju siltināšanu?

– Es izceltu divus faktorus, kas ietekmē dzīvokļu īpašnieku lēmumu. Pirmais ir straujā inflācija būvmateriālu tirgū Covid periodā, kam sekoja otrs cenu lēcienš Ukrainas kara dēļ.

Otrais faktors ir ilgais birokrātiskais projektu koordinēšanas process institūcijā Altum. Ja dokumentu izskatīšana būtu noritējusi ātrāk, daudzas mājas būtu varējušas sākt renovāciju agrāk, pirms cenu kāpuma, un šodien mums būtu daudz, daudz vairāk siltinātu māju.

Vēlos atzīmēt, ka, neskatoties uz jebkādam grūtībām, uzņēmuma Rīgas namu apsaimniekotājs apsaimniekotajās mājās renovācija rit savu gaitu. Patlaban ir sākti darbi mājās Enerģētiku ielā 1 Salaspilī, Sēņu ielā 1 Garkalnē un Brīvības ielā 352 Rīgā. Būvdarbu līgumi tika parakstīti par mājām Rīgā, kas atrodas Lokomotīves ielā 32, Krustpils ielā 74/5, Dagdas ielā 4, Maskavas ielā 137 un Krāslavas ielā 21. Visas šīs mājas atrodas būvniecības sākšanas stadijā, un darbi šeit sāksies tuvāko mēnešu laikā. **K**

ARĪ AR IZSLĒGTIEM RADIATORIEM TELPĀ +21 GRĀDS!

2019. gadā siltinātas mājas iedzīvotāju personīgā pieredze – par kredītu maksājam 28 eiro mēnesī, bet uz apkuri ietaupām daudzkārt vairāk

Mājas Celtnieku ielā 2 Salaspilī renovācija tika pabeigta 2019. gadā, un šodien iedzīvotāji jau ir pieraduši taupīt siltumenerģiju.

– Deviņstāvu mājas, kurai ir viena kāpņu telpa, renovācijas darbu kopējās izmaksas bija 300 000 eiro, pusi no šīs summas sedza Altum grants, – stāsta mājas vecākā Larisa Markovkina.

Savu izmaksu daļu dzīvokļu īpašnieki sedza ar bankas kredītu uz 15 gadiem. Vidējā ikmēneša kredīta atmaksa divistabu dzīvokļa īpašniekam ir 28 eiro mēnesī. Daļa iedzīvotāju nolēma savu maksājuma daļu (vidēji 4000 eiro par dzīvokli) samaksāt uzreiz. Šīs ģimenes jau četrus gadus bauda priekšrocības, ko sniedz samazināti dzīvokļu rēķini.

■ ■ ■

– Ļoti priecājamies, ka mājas siltināšanu un remontu izdevās noorganizēt pirms būvniecības cenu pieauguma, – saka Larisa. – Par to jāpateicas mūsu bijušajai mājas vecākajai Nadeždai Belousovai.

Nadežda, būdama pēc profesijas projektētāja, iedzīvotāju uzdevumā rūpīgi kontrolēja visus renovācijas darba posmus.

Darba rezultāti ir pārliecinoši – 2021./2022. gada apkures sezonā māja Celtnieku ielā 2 patērēja uz pusi mazāk siltumenerģijas nekā identiskas mājas Salaspilī. Iedzīvotāji stāsta, ka malējos un augststāva dzīvokļos kādreiz pierastais aukstums ir zudis. Daudzi ir pateicīgi par kosmētisko remontu koplietošanas telpās: „Patīkami ienākt mājā.”

■ ■ ■

Šogad Larisas Markovkinas mājā apkuri pieslēdza divas nedēļas vēlāk nekā kaimiņiem – tikai 1. novembrī. Varēja gaidīt vēl, jo temperatūra dzīvokļos bija pieņemama, taču mājas seniori vērsās pie mājas vecākās: „Laiks pieslēgties!”

Kā stāsta Larisa, visā mājā ir nomaiņīti radiatori, katrā telpā uzstādīti individuālie siltuma skaitītāji (nejaukt ar alokatoriem), kas uzskaita katras ģimenes saņemto siltumenerģiju ne tikai no radiatora, bet arī no apkures sistēmas stāvvadiem.

– Savā dzīvoklī kopš apkures sezonas sākuma ne reizi neesam ieslēguši radiatorus, – stāsta Larisa. – Mums ir pietiekami daudz siltuma, kas dzīvoklī nonāk caur apkures sistēmas stāvvadu. Dzīvoklī tagad ir +21 grāds.



Iedzīvotāji, kuriem šāda temperatūra šķiet par vēsu, var ieslēgt radiatorus un sasildīt telpas līdz +24 grādiem, bet viņi par apkuri maksās vairāk nekā kaimiņi.

■ ■ ■

Larisa Markovkina stāsta, ka ne visas dzīvokļu īpašnieku gaidas, kas tika saistītas ar renovāciju, ir piepildījušās.

– Piemēram, es sapņoju, ka pirms došanās uz darbu varētu izslēgt radiatoru un pazemināt temperatūru dzīvoklī līdz +17 grādiem, bet pēc atgriešanās atkal uzsildīt telpas, piemēram, līdz +25 grādiem. Izrādījās, ka ar mūsu apkures sistēmu šādas temperatūras regulēšanas iespējas panākt nav iespējams. Lai to izdarītu, mums būtu jāmaina mūsu vertikālā sistēma uz horizontālo, un tas prasītu milzīgus finanšu ieguldījumus.

Tagad temperatūra dzīvokļos tiek turēta robežās no +21 līdz +24 grādiem.

– Pagājušajā ziemā manam divistabu dzīvoklim lielākais apkures rēķins bija 23 eiro, – stāsta mājas vecākā.

■ ■ ■

Kopumā iedzīvotāji ir ļoti apmierināti ar renovācijas rezultātiem un gandarīti par to, ka pirms četriem gadiem

nenobaidījās no izmaksām. Straujais siltuma tarifu pieaugums renovāciju padarīja ļoti izdevīgu, jo finansiālais rezultāts no siltuma ietaupījuma katrai ģimenei pārsniedz bankas kredīta ikmēneša maksājumu apjomu.

Samazinājās arī iedzīvotāju ikmēneša iemaksas mājas remonta fondā. Ja nerenovētās mājās par pieklājīgu uzskata ikmēneša maksājumu no 0,20–0,50 eiro par kvadrātmētru mēnesī, tad mājas Celtnieku ielā 2 dzīvokļu īpašnieki mēnesī uzkrājumiem nākotnē plānotiem remontdarbiem maksā tikai 0,01 eiro par kvadrātmētru.

Kopumā Larisa ir apmierināta ar mājas siltināšanas rezultātiem. Dzīvokļu īpašniekiem, kuri tikai gatavojas sākt renovācijas darbus, viņa sniedz šādu padomu:

– Ir ļoti svarīgi, lai mājā atrastos kompetenta persona, kas orientējas būvniecības jautājumos. Dzīvokļu īpašniekiem un viņu pilnvarotajām personām aktīvi jāpiedalās visu darbu gaitā, jāinteresējas, jājauc, jākontrolē un jāpanāk savs.

Tikai sadarbojoties ar mājas pārvaldnieku, būvnieku un būvuzraugu, renovācija noritēs labi un sasniegs plānoto izmaksu ietaupījumu. **K**

„PAT NEVARĒJU NOLASĪT RĀDĪJUMUS!”

Rīdziniece pasūtīja ūdens skaitītāju nomaiņu, bet jau pēc mēneša viena no ierīcēm beidza darboties. Vai cietusī var prasīt skaitītāja nomaiņu bez maksas?

Katram dzīvokļa īpašniekam vienu reizi četros gados ir jāveic viņa dzīvoklī uzstādīto ūdens skaitītāju verifikācija. Pakalpojuma sniedzēji – kompānijas, kas veic skaitītāju nomaiņu, ļoti bieži noņemtos skaitītājus aizstāj ar mērāparātiem, kas izgājuši verifikāciju, bet nav jauni, tikko pirkti veikalā. Kurš šādā gadījumā atbild par nomainītā skaitītāja garantētu kalpošanu, un kā rīkoties, ja tas izgājis no ierindas?

Māra Pētersone no Rīgas stāsta, ka pirms diviem mēnešiem pasūtījusi un samaksājusi par skaitītāju nomaiņu dzīvoklī.

– Meistars man piedāvāja uzstādīt pilnīgi jaunus skaitītājus, bet tie man finansiāli nebija *pa kabatai*, – atklāj dzīvokļa īpašniece.

Rezultātā Māra saņēma lietošanā bijušus, bet verifikācijas pārbaudi izgājušus skaitītājus, par ko liecinājusi met-

roloģiskās pārbaudes uzlīme uz aparāta korpusa.

Iesākumā mūsu lasītāja neiedomājās skaitītājiem pievērst uzmanību, bet, kad pagāja mēnesis un bija laiks norakstīt rādījumu, Māra ieraudzīja, ka skaitītājā sakrājis kondensāts:

– Ūdens pilieni pilnībā bija pārklājuši skaitītāju no iekšpuses, – saka Māra. – Un es nekādi nevarēju saskatīt rādījumu.

Rīdziniece zvanija uzņēmumam, kas veica skaitītāju nomaiņu un ziņoja par situāciju. Pakalpojuma sniedzēji palīdzēt atteicās ar vārdiem: „Ko gan jūs gaidījāt no veca skaitītāja? Vajadzēja ieklausīties meistara piedāvājumā par jaunu ierīci. Tam vismaz būtu garantija!”

Saistībā ar izveidojušos situāciju Mārai radies jautājums, vai skaitītāja uzstādītājam nav pienākums dot garantiju skaitītājam, lai arī tas jau bijis lietots? Kā jārikojas dzīvokļa īpašniekam, ja viņa *jaunais vecais skaitītājs* tik ātri izgāja no ierindas?

Uz avīzes *Daršim Kopā!* lasītāju jautājumiem atbild Patērētāju aizsardzības centra Patērētāju atbalsta nodaļas vadītāja Sanita Gertmane.

– Kādu garantiju ir pienākums dot skaitītāja uzstādītājam, ja skaitītājs ir bijis lietošanā, bet verifikācijas pārbaudē atzīts par derīgu?

– Uz verifikācijas pārbaudi izturējušu skaitītāju attiecas tāda pati garantija, kā uz jaunu ierīci – divi gadi. Šajā laikā dzīvokļa īpašnieks var izvirzīt pretenzijas kā par mērierīci, tā par darbu kvalitāti. Tādas tiesības viņam piešķir *Patērētāju tiesību aizsardzības likums*.

Taisnības labad gan atzīmēšu, ka, izskatot iedzīvotāja pretenziju, tiek ņemts vērā fakts, ka mērierīce tomēr nebija jauna.

– Kādu padomu var dot Mārai?

– Ja skaitītāja darbībā radušās problēmas, patērētājam noteikti jāsazinās ar tā uzstādītāju. Prakse rāda, ka uzstādi-

tāji bez iebildumiem ir gatavi nomainīt kalpot pārstājušos skaitītājus ja ne uz jauniem, tad vismaz prasībām atbilstoši.

– Vai aizdomīgi šķiet tas, ka skaitītājs veiksmīgi izturēja verifikācijas pārbaudi un pēc nedēļas sabojājās? Varbūt tomēr pārbaude nebija gluži kvalitatīva?

– Verifikācija negarantē, ka skaitītājs nevainojami strādās nākamajos četrus gadus līdz nākamajai pārbaudes dienai. Verifikācija tikai apstiprina, ka pārbaudes brīdī skaitītājs uzskaita pareizi. Tieši tādēļ ik katrus četrus gadus tiek veikta papildu pārbaude.

– Taču pārdevējs un uzstādītājs par skaitītāja kalpošanu atbild tikai divus gadus?

– Jā, ja tikai uzstādītājs pats nedod darbam vēl papildu garantiju. **K**

KĀ JĀTĪRA SNIEGS?

✉ „Mūsu lielo pagalmu veido piecu daudzdzīvokļu ēku pagalmi. Vienu māju apsaimnieko dzīvokļu īpašnieku biedrība, un šai mājai līdz plkst. 08.00 celiņi vienmēr ir tīri no sniega līdz pat asfaltam. Pārējām četrām mājām celiņi lielākoties nav tīrīti. Kā šajā sniegotajā laikā ir jāstrādā sētniekam? Ivans.”

Visas prasības attiecībā uz sniega tīrīšanu ir noteiktas Rīgas domes saistošajos noteikumos Nr. 146 *Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi*. Tur arī atradīsim atbildes uz mūsu lasītāja jautājumiem.

– Sētnieks attīra tikai bruģi, bet uz braucamās daļas pie mājas atstāj sniegu. Rezultātā šajās sniega kupenās pastāvīgi iestrēgst mašīnas.

– Rīgas pilsētas kopšanas noteikumos teikts, ka daudzdzīvokļu mājas pārvaldnieks nodrošina publiskā lietošanā esošo piebrauktuvi, piebraucamo ceļu un autostāvvietu regulāru kopšanu – tīrības uzturēšanu, sniega un apledojuma laikā attīrīšanu no sniega un pretslīdes materiāla kaisīšanu.

– Ja vakarā ir sākusies stipra snigšana, cik drīz sētniekam ir jādodas sniegu notīrīt?

– Pašvaldība ir noteikusi, ka ziemas periodā kopšanas darbi pirmo reizi jānodrošina katru dienu līdz plkst. 8.00.

– Sētnieks sniegu no ietves netīra un apgalvo, ka noteikumi Rīgā mainījušies un tagad tīrīt vairs nevajag.

– Nē, sētniekam nav taisnība. Noteikumi mājas apsaimniekotājam uzliek par pienākumu publiskā lietošanā esošo gājēju ietvju, gājēju ceļu un laukumu ar cieto segumu regulāru kopšanu – sniega un apledojuma laikā gājēju ietvju, gājēju ceļu un laukumu drošas lietošanas nodrošināšanu, veicot attīrīšanu no sniega vismaz 50% platumā no kopējā gājēju ietves, gājēju ceļa un laukuma platuma, bet ne mazāk kā 1,5 m, un pretslīdes materiāla kaisīšanu.

– Mūsu mājai pieguļ pietiekami plašs gājēju ceļš, varētu teikt, ka neliela iela gandrīz trīs metru platumā un puskilometru garumā. Mūsu sētnieks notīra šīs ielas pusi, bet blakus mājas sētnieks nenotīra pat šauru taciņu. Vai tas ir pareizi, ja viņa dēļ nevaram aiziet ne līdz veikalam?

– Nē, tas nav pareizi. Sētnieka pienākumos ietilpst esošo gājēju ietvju ar cieto segumu regulāra kopšana – tīrības uzturēšana, sniega un apledojuma laikā gājēju ietvju drošas lietošanas nodrošināšana, veicot attīrīšanu no sniega vismaz 50% platumā no kopējā gājēju ietves platuma, bet ne mazāk kā 1,5 m, un pretslīdes materiāla kaisīšana.

– Mūsu mājas apsaimniekotājs zem visu pagalmā stāvošo automašīnu logu tīrītājiem ievietoja zīmītes ar šādu ziņu: „Atgādinu, ka saskaņā ar Rīgas domes noteikumiem Nr. 146 katra transportlīdzekļa vadītājam ir pienākums notīrīt sniegu ap savu auto.” Mēs ar kaimiņiem jau tāpat iespēju robežās sniegu tīrām, bet atgādinājums mūs stipri pārsteidza.

– Jūsu mājas apsaimniekotājam gan ir, gan nav taisnība. Noteikumos Nr. 146 ir sacīts: „Transportlīdzekļu īpašnieki vai turētāji, novietojot transportlīdzekļus stāvēšanai uz ielām vai pagalmos ilgāk par trim diennaktīm, nodrošina teritorijas attīrīšanu no sniega ap transportlīdzekli tādā mērā, lai netiktu traucēta gājēju un transporta satiksme, kā arī ielu un piebraucamo ceļu kopšana ar mehāniskajiem līdzekļiem.”



Tātad, ja autovadītājs katru dienu izmanto mašīnu un aizbrauc, tad pienākums tīrīt autostāvvietas ir sētniekam. Tomēr, atceroties, cik ziema ir grūts laiks mūsu sētniekiem, katrs autovadītājs tiek aicināts mazliet palīdzēt ar tīrīšanu vismaz ap savu auto stāvvietā.

– Kaimiņš stāsta, ka atstājis automašīnu mājas pagalmā vienu nedēļu komandējuma laikā. Tajā laikā sākusies stipra snigšana. Kad viņš atgriezies, ieraudzījis, ka policija uzlikusi naudas sodu 100 eiro apmērā par sniega nenotīrīšanu no auto un autostāvvietā apkārt mašīnai.

– Ikviena persona, kura pārkāpj Rīgas domes saistošajos noteikumos Nr. 146 noteikto par teritorijas tīrīšanu, var tikt sodīta līdz 70 soda naudas vienībām, kas nozīmē līdz 350 eiro. Ja noteikumus

pārkāpusi juridiska persona, piemēram, apsaimniekotājs, tad naudas sods var sasniegt līdz 280 soda naudas vienībām jeb līdz 1400 eiro.

– Kur var sūdzēties, ja ietve vai gājēju celiņš nav attīrīts no sniega un nav apstrādāts ar pretslīdes maisījumu?

– Protokolus par administratīviem pārkāpumiem var noformēt:

■ Rīgas domes Administratīvās inspekcijas amatpersona (tāl. 67026629);

■ Rīga pašvaldības policijas amatpersona (tāl. 110).

Arī pilsētas iedzīvotāji tiek aicināti ziņot par slikti attīrītām ielām un jumtiem Rīgas apkaimju iedzīvotāju centrā, zvanot pa tālruni 80000800 vai rakstot uz elektronisko pastu aic@riga.lv. **K**