

Darīsim KOPĀ!

Vasaras daidžests

„NEKAUNĪGA ZAGŠANA IR RETUMS...”

Elektriķis stāsta, kā kaimiņi cits citam zog elektrību. Kā pasargāties?

6. Ipp.

VAI ĢIMENI AR BĒRNIEM
VAR ĪZLIKT NO DZĪVOKĻA?

Daļa rīdzinieku vēl nav samaksājuši parādus par iepriekšējo apkures sezonu. Ar ko viņiem rēķināties turpmāk? 5. Ipp

№8 (180), augusts 2023

www.kopaa.lv

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

**SODS –
LĪDZ 2000 EIRO!**

Kā aizstiklot lodžiju,
nepārkāpjot
noteikumus?

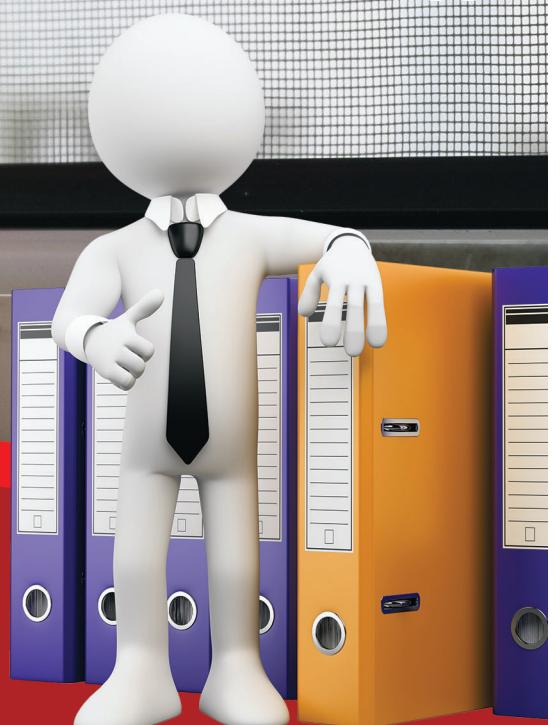
Viss par jauno
kārtību Rīgā!

2.–3. Ipp.

8. Ipp.

„NEESMU PARĀDNIEKS!”

Cik ilgi jāglabā maksāšanas dokumenti par dzīvokli,
lai nenāktos maksāt otrreiz?



SODS – LĪDZ 2000 EIRO

Rīgā stājusies spēkā jauna lodžiju iestiklošanas kārtība: kā visu izdarīt saskaņā ar normatīviem?

Marina MATROŅINA

Šajā vasarā Rīgā stājās spēkā jauna lodžiju iestiklošanas kārtība. Ja agrāk iedzīvotājiem bija jāizstrādā un jāsaskaņo ar pašvaldību vienots stiklojuma projekts, tad tagad viņiem ir iespēja izmantot Pilsētas attīstības departamenta (PAD) izstrādātos tipveida projektus.

Rīgas dome ir paziņojusi, ka jaunā kārtība attiecas uz pirmās un otrās grupas mājām. Ar tipveida stiklojuma projektiem iespējams iepazīties jaunā pilsētas attīstības dokumenta *Rīgas teritorijas plānojums* pielikumā. Tipveida projekti izstrādāti, lai nodrošinātu sērijei māju vienotu ārējo veidolu.

Nepieciešams kopības lēmums

Rīgas domes paziņojumā teikts, ka katras mājas dzīvokļu īpašniekiem būtu jāpieņem kopības lēmums par turpmāko lodžiju iestiklošanas kārtību vai nu pēc tipveida projekta, vai pēc individuāli izstrādāta projekta, kuru saskaņos ar PAD. „Ne vienā, ne otrā gadījumā iestiklošana nav obligāta visiem,” skaidro pašvaldībā, — katram dzīvokļa īpašniekam ir tiesības izlemt, kad iestiklot lodžiju un vai to vispār vajag darīt. Taču, iestiklojot lodžiju, viņam jāizmanto projekts, ko apstiprinājis mājas dzīvokļu īpašnieku vaīrākums.

Uzdevums kļuvis vieglāks

Tipveida projekta izmantošana ievērojami vienkāršo uzdevumu. Patiešām, šajā gadījumā dzīvokļu īpašniekiem nav jāpāsūta atsevišķs projekts un jāsaskaņo būvniecības dokumentācija ar pašvaldību. Taču, ja konkrētās mājas dzīvokļu īpašnieki nobalsojuši par individuāli izstrādātu stiklojuma projektu, tad viņiem jāpieaicina sertificēts arhitekts, kurš izstrādā fasādes vizuālo risinājumu un atbilstīgā stiklojuma skici, kas jāsaskaņo ar PAD.

Lai pārliecinātos par visām nianēm ar lodžiju iestiklošanu saistītajās problēmās, sagatavojām jautājumus

Pilsētas attīstības departamenta atbildīgajiem darbiniekiem. Atgādinām, ka balkonu iestiklošana normatīvajā regulējumā nav paredzēta, un tas nozīmē, ka balkonu iestiklošana ir nelikumīga.

Otrā vai trešā grupa?

Uz jautājumiem atbild Pilsētas attīstības departamenta pārstāvis Kaspars Līcis.

— Kas ir otrs un trešās grupas mājas, uz kurām attiecas jaunie noteikumi? Un kā iedzīvotājiem ziņāt, kurai grupai viņu māja pieder?

— Mājas tiek iedalītas trīs grupās atkarībā no būvniecības sarežģītības un iespējamās ietekmes uz vidi. Pirmā grupa ir visvienkāršākās mājas, trešā grupa ir vissarežģītākās. Daudzdzīvokļu ēkas pieder pie otrs vai trešās grupas. Trešajā grupā ietilpst tās daudzdzīvokļu mājas, kurām ir seši un vairāk stāvi, pārējās daudzdzīvokļu mājas ietilpst otrajā grupā. Otrs un trešās grupas māju lodžiju iestiklošanas process neatšķiras.

— Kādu sēriju mājām PAD speciālisti ir izstrādājuši lodžiju aizstiklojuma tipveida projektus?

— Tie ir izstrādāti 103., 104., 119., 464., 467. un 602. sērijas mājām.

— Un kur var iepazīties ar šiem tipveida projektiem, tajā skaitā, ja dzīvokļa īpašniekam nav interneta?

— To var izdarīt, sazinoties ar tuvāko Rīgas apkaimju iedzīvotāju centru.

Tipveida projekti nav piemēroti visiem

— Ar ko sākt dzīvokļa īpašniekam, kurš vēlas lodžiju iestiklot pēc tipveida projekta?



— Jāvēršas pie mājas apsaimniekotāja, kurš organizē kopsapulci vai dzīvokļu īpašnieku aptauju. Kopsapulcē jāpieņem lēmums par veidu, kā īpašnieki vēlēsies iestiklot lodžjas — pēc tipveida vai individuāla projekta.

— Pieņemsim, ka visi iedzīvotāji nobalso par tipveida projektu. Kā rīkoties tālāk?

— Ja dzīvokļu īpašnieki nolej izmantot tipveida projektu, tad par to nav ne jāziņo PAD, ne jāraksta iesniegumi. Vienkārši katrs dzīvokļa īpašnieks stiklo lodžiju pēc apstiprināta projekta sev ērtā laikā. Taču ir kāda nianse: arī tipveida dzīvojamām ēkām var būt modifikācijas un atšķirīgs ēku tehniskais stāvoklis, pie kura PAD apstiprinātās arhitektoniskās paraugskices var nebūt izmantojamas, tāpēc pirms aizstiklošanas darbiem ieteikums piesaistīt sertificētu būvspeciālistu, kas veic ēku tehnisko apsekošanu, lai noteiktu, vai konkrētais risinājums ir pieļaujams.

— Kā dzīvokļu īpašniekiem, kuri nav piedalījušies kopības lēmuma pieņemšanā, uzzināt par saskaņotā projekta izmantošanu?

— Visiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir jābūt ievietotiem konkrētās mājas elektroniski kārtotajā lietā Būvniecības informācijas sistēmā.

„Ja dzīvokļu īpašnieki nolej izmantot tipveida projektu, tad par to nav ne jāziņo PAD, ne jāraksta iesniegumi. Vienkārši katrs dzīvokļa īpašnieks stiklo lodžiju pēc apstiprināta projekta sev ērtā laikā.”

Lieta tā, ka administratīvā pārkāpuma procesu var sākt ne vēlāk kā trīs gadu laikā no pārkāpuma izdarīšanas dienas, kā tas noteikts Administratīvās atbildības likuma 118. panta trešajā daļā.

— Ar kādu sodu jārēķinās pārkāpējiem?

— Naudas sods var būt gana liels. Gadījumos, kad būvniecība veikta bez paskaidrojuma raksta, apliecinājuma kartes vai būvatļaujas, kad tā ir nepieciešama, piemēro brīdinājumu vai naudas sodu — fiziskajai personai līdz 400 naudas soda vienībām, bet juridiskajai personai — līdz 4000 naudas soda vienībām, kā tas noteikts Būvniecības likuma 25. panta pirmās daļas piektajā punktā. Vienas naudas soda vienības apmērs ir 5 eiro.

Tikai ar sodu cauri netikt

— Un kas notiks, gadījumos, kad lodžija ir aizstiklotā ilgāk nekā pirms trim gadiem?

Rīgas apkaimju iedzīvotāju apkalpošanas punkti

atrodas šādās adresēs: Centra apkaimē — Brīvības ielā 49/53, Āgenskalna apkaimē — Eduarda Smiļģa ielā 46, Maskavas forštates apkaimē — Daugavpils ielā 31, Teikas apkaimē — Ieriķu ielā 43A, Bolderājas apkaimē — Gobas ielā 6A, Vecmīgrāvja apkaimē — Ziemeļblāzmas ielā 36. Katram iedzīvotāju apkalpošanas punktam ir apkaimes koordinators. Sīkāku informāciju par visiem jautājumiem var iegūt, zvanot pa bezmaksas tālruni **80000800**.

– Neatkarīgi no tā, kad tikusi aizstiklota lodžija, konstatējot patvērīgu būvniecību, paralēli sākas administratīva lietvedība, kuras ietvaros lodžijas īpašiekam tiek uzlikts par pienākumu noteiktā termiņā novērst nelikumīgās būvniecības sekas. Persona tiek brīdināta arī par iespējamām sekām, ja tā nepildīs Pilsētas attīstības departamenta lēmumu.

– Kādas ir sekas?

– Ja dzīvokļa īpašnieks pats nenovēr nelikumīgo būvniecību, tad to var likvidēt piespiedu kārtā. Vienlaikus īpašiekam var piemērot piespiedu naudas sodu, kura minimālais apmērs ir 50 eiro fiziskai personai un no 100 eiro juridiskai personai.

– Ja dzīvokļa īpašnieks atkal un atkal ignorē prasību demontēt nelegālo stiklojumu, viņam tiks piemērots 50 eiro sods?

– Piespiedu soda naudas apmērs var palielināties. Piemēram, maksimālā summa fiziskai personai ir 5000 eiro, juridiskai personai – 10 000 eiro. Bet šī kārtība attiecas tikai uz laiku pēc 1995. gada, kad spēkā stājās pirmais Būvniecības likums.

– Kādēl tā?

– Atbilstīgi esošajai judikatūrai nav iespējams pārvērtēt būvniecību, kas notikusi pirms 1995. gada. Šajos gadījumos uzraugošās iestādes vienākārši pieņem zināšanai, ka šāda būvniecība reāli pastāv.

– Un kā citādi tiek soditi cilvēki, kuri kaut ko nelikumīgi uzbūvējuši vai iestiklojuši?

– Saskaņā ar Rīgas domes noteikumi Nr. 148 *Par nekustamā īpašuma nodokli* ikviens nekustamajam īpašumam, kurā notiek nelikumīga būvniecība, tiek piemērots paaugstināts nekustamā īpašuma nodoklis ar likmi 3 % gadā no kadastrālās vērtības. Šāds nodoklis tiek piemērots līdz brīdim, kamēr īpašnieks neizpilda administratīvā akta par nelikumīgas būvniecības novēršanu prasības.

Kā legalizēt stiklojumus?

– Vai tiesa, ka uzraugošās iestādes nesoda iedzīvotājus par nelegāliem aizstiklojumiem, kas ir vecāki par desmit gadiem?

– Nē, iestiklošanas likumības vērtēšana netiek veikta tikai tām lodžiām, kurās šie darbi tika veikti līdz 1995. gadam.

– Pieņemsim, ka mājā vairākas lodžijas jau ir iestiklotas pēc vienota parauga, taču tas nesakrīt ar PAD izstrādāto tipveida projektu. Kā legalizēt šādu būvniecību?

– Lai to izdarītu, dzīvokļu īpašnieki var pieaicināt sertificētu arhitektu, kurš izstrādā skici (atbilstīgi esošajam stiklojumam – red.) un šo skici saskaņo pašvaldībā.

– Cik māju īpašnieki Rīgā jau ir vienojušies par vienotu aizstiklojuma skici un to saskaņojuši pašvaldībā?

– Pagaidām šāda informācija nav apkopota. **K**

MAINĪSIES ATKRITUMU IZVEŠANAS TARIFI

Inflācijas un darbaspēka izmaksu pieauguma dēļ no **20. augusta Rīgā nedaudz pieauga nešķiroto atkritumu izvešanas tarifi 4. zonā – Ziemeļu rajonā un Vidzemes priekšpilsētā, kur atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumus sniedz SIA *Eco Baltia* vide.**

Patlaban tarifs šajā zonā sadzīves nešķirotajiem atkritumiem par vienu kubikmetru ir 26,47 eiro (ieskaitot PVN), kas palielinās līdz 27,10 eiro. Bioloģisko noārdāmo atkritumu tarifs patlaban ir 20,74 eiro, bet pieauga līdz 21,68 eiro par kubikmetru, ierēķinot PVN.

Kopš līguma noslēgšanas brīža ar atkritumu apsaimniekošanas uzņēmumiem 2020. gada sākumā saistībā ar inflāciju un darbaspēka izmaksu pieaugumu tarifs tika paaugstināts vienu reizi – 2022. gada vasarā.

1., 2. un 3. zonā, kuras apsaimnieko SIA *Clean R* un pilnsabiedrība *Lautus* vide, tarifs pagaidām nemainīsies. **K**

ATSĀK LĪGUMSODU PIEMĒROŠANU

Rīgas pašvaldības kapitālsabiedrības *Rīgas siltums*, *Rīgas ūdens* un *Rīgas namu pārvaldnies* šovasar ir atsākušas soda naudas un kavējuma procentu piemērošanu klientiem par kavētu rēķinu apmaksu.

No 1. augusta, sekojot izmaiņām energoresursu tarifos un citu komūnālo pakalpojumu sniedzēju lēmušiem, kavējuma procentu piemērošanu atsāk AS *Rīgas namu pārvaldnies* (RNP). Kā norāda RNP, par spīti energoresursu tarifu vairākkārtējam kāpumam aizvadītajā apkures sezona, klientu maksājuma disciplīnas rādītājs šogad ir augstāks nekā pagājušā gada vasarā.

AS *Rīgas siltums* (RS) jau 1. jūnijā atjaunoja līgumsoda piemērošanu par kavētiem maksājumiem, stabilizējoties energoresursu izmaksām un divas reizes samazinoties apkures tarifiem. Tajā pašā laikā RS klientiem no 1. jūnija samazināts piemērojām līgumsoda apmērs līdz 0,1 % līdzsnējo 0,2 % vietā, ierobežojot kopējo līgumsoda summu līdz ne vairāk par 10 % no neapmaksātās rēķina summas. Tāpat klienti no 1. jūnija par RS pakalpojumiem var norēķināties līdz mēneša pēdējam datumam, nevis līdz 20. datumam, kā tas bija iepriekš.

AS *Rīgas ūdens* (RŪ) kavējuma procentus par laikā neapmaksātām rēķiniem atsāka piemērot no 1. jūlija. RŪ klientiem jāpievērš uzmanība arī tam,

Uz jautājumiem par līgumsodu piemērošanu atbild Kristi Leīkalns, RNP pārstāvis.

– Kādas dzīvokļu īpašnieku kategorijas ir atbrīvotas no soda procentiem?

– Gadījumos, kad tiek iesniegta Rīgas Sociālā dienesta izziņa par maznodrošinātas vai trūcīgas personas sociālā statusa piešķiršanu, tiek apturēts kavējuma naudas aprēķins izziņas darbības periodā.

– Vai cilvēkam ir pienākums pašam paziņot RNP par maznodrošinātās personas izziņas saņemšanu?

– Dzīvokļa īpašuma likumā noteikts, ka katra dzīvokļa īpašiekam ir pienākums piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, t. sk. savlaicīgi informēt savas mājas pārvaldniekus par jebkurām izmaiņām, kas ietekmē mājai nodrošināto pakalpojumu aprēķinu metodiku, līdz ar to klientiem ir pienākums pašiem paziņot pārvaldniekam par jebkurām izmaiņām (sociālā statusa, prombūtne u.tml.), kas var ietekmēt dzīvojamajai mājai piegādāto pakalpojumu maksas aprēķinus.

– Kādos gadījumos RNP piekrīt norakstīt daļu no uzkrātajiem soda procentiem?

– Klientiem pastāv iespēja dzēst aprēķināto kavējuma naudu 90 % apmērā, ja nekavējoties tiek apmaksāts viss pamatparāds un 10 % no aprēķinātās kavējuma naudas summas (maksājuma veikšanas brīdī). Kad rēķins samaksāts, klients var iesniegt RNP iesniegumu ar līgumu dzēst aprēķināto kavējuma naudu. **K**



Akciju sabiedrība
RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS

Pārvaldām 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”

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija
SIA SANREMS

Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju Pārbaude – Nomaiņa – Uzstādīšana
Ūdens skaitītāju rādījumu starpības izlīdzināšana
Tālr. 67612523, 67627695, 26327967
Kandavas iela 41a, Rīga

AVĪZI BEZ MAKSA VAR SAŅEMT:

■ **Veselības centrā 4, Krišjāna 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, Mežrožišu 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. Smiljā ielā 46, Ziepiju ielā 13

● Teritoriālajā centrā Dzirciems, Baldones ielā 2

● Teritoriālajā centrā Ziemeļi, Hanzas ielā 7

● Kultūras centrā Imanta, Annīņmuīžas bulvārī 29

● Kultūras centrā Ilūciems, Lidoņu ielā 27, k-2

■ **Rīgas namu apsaimniekotāja filiālēs:**

● Gogoļa ielā 5, Rīga

● Daugavas ielā 1, Salaspilī

■ **Rīgas namu pārvaldnieska 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 14. septembrī



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

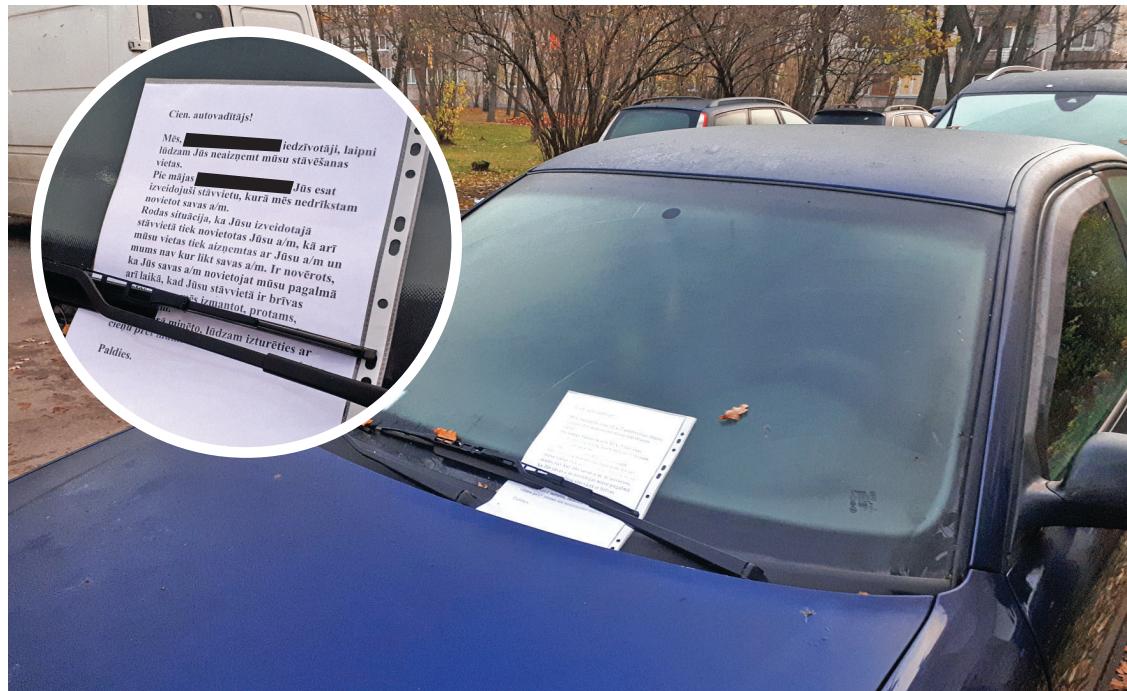
apsaimniekotāju asociāciju

Iespējība: SIA „Poligrāfijas grupa Mūkusala”

Tirāža: 20 000

NENOVIEETOJIET ŠEIT SAVU MAŠĪNU!

Rīdzinieki draud viens otram tikai tādēļ, ka pagalmos trūkst autostāvvietu



O. BLUĶIS

Rīdziniekim situācija, kad izteikti trūkst bezmaksas stāvvietu pagalmos, par labu nenāk. Vieni šo situāciju risina civilizēti, nokārtojot atļaujas uzstādīt aizliedzošās zīmes ar papildinformāciju „Tikai ar X atļaujām” (atļaujas izsniedzējs var būt mājas pārvaldnieks vai mājas iedzīvotāji). Diemžēl tikpat daudz pilsētnieku ar likumu nedraudzējas. Vispirms kaimiņi zem mašīnas vējstikla atrod anonīmas vēstules ar draudiem, taču, ja auto īpašnieks turpina novietot savu transportlīdzekli vietā, kur viņam ērti un to neaizliedz noteikumi, draudi materializējas darbos, dažien – krimināla rakstura.

Murgs Rostokas ielā

Rīdzinieks Kaspars stāsta, ka uz Zolitūdes rajonu pārcēlies aptuveni pirms pusgada un jau divas reizes savu mikroautobusu atradis pie mājas Rostokas ielā 64 ar tukšām riepām.

– Pirms pirmās gaisa izlaišanas no riepām es saņēmu brīdinājumu. Zem vējstikla pabāztajā zīmētē bija teikts: „Parkojies pie savas mājas vai stāvaukumā uz ielas, bet ne šeit. Vairāk brīdinājumu nebūs!” Godīgi sakot, es nesapratu pretenzijas būtību – pie daudzdzīvokļu mājām Rostokas 64 un Rostokas 74 nav ne privātu autostāvvietu, ne zīmes, kas aizliegtu automašīnu novietot šajā vietā. Es nepievērsu uzmanību anonīmajai vēstulei un turpināju atstāt savu auto tur, kur man bija ērti. Pēc tam, kad no mana busīja riepām jau otro reizi tika izlaists gaisss, es nolēmu aktīvo pilsoni nomēdit.

Septiņos vakarā Kaspars novietojis auto ierastajā vietā un sācis novērošanu, sēzot citā automašīnā. Ap septiņiem rītā viņš pamanijis aptuveni 50

gadus vecu kungu, kurš vienai no viņa busīja riepām sācis izskrūvēt ventili. Ľaundaris izrādījās... kaimiņš no paša mājas.

– Es izlēcu no mašīnas un satvēru viņu. Vīrietis neliedzās, ka man un kaimiņiem rakstījis anonīmas draudu vēstules un izlaidis gaisu no riepām, – stāsta Kaspars. – Viņš taisnojās, ka manis un citu kaimiņu dēļ viņa mašīnai nav bijis vietas, bet tā nav taisnība – šajā mājā dzīvoju jau pusgadu un ne reizes neesmu saskāries ar brīvu vietu trūkumu, lai arī reizēm mājās atgriezos ap pusnakti. Zīmīgi, ka kaimiņam nez kāpēc traucēja tieši mikroautobusi.

Kaspars palaidis kaimiņu, jo tālākai sarunai nerедзējis jēgu. Vīrietis iekāpis savā auto un ātri aizbraucis. Kaspars pierakstījis mašīnas numuru un devies uz policiju ar iesniegumu par mantas bojāšanu.

– Interesanti, ka man uzdeva jautājumu – kāpēc es neko neiesāku? Ko man vajadzēja darīt? Nesitūšu taču cilvēkam seniora gados, – Kaspars ir neizpratnē.

– Cik kaimiņu cieta no šī kunga dīvainībām?

Patlaban ir zināms, ka nolaists gaisss riepām bija trim automašīnām, turklāt vairāki kaimiņi bija saņēmuši anonīmas draudu vēstules. Tagad es noskaidrošu, vai vēl ir kāds cietušais, un mēs iesniegsim policijā kolektīvo sūdzību.

Tautas balss

Interesanta bija cilvēku reakcija sociālajos tīklos pēc tam, kad tika publiskots gadījums ar Kasparu un viņa kaimiņu.

– Ja godīgi, tad arī man ne reizi vien gribas uzrakstīt draudus, – atzīst Natālija. – Taču es saprotu, ka, kamēr pagalmā nav stāvēšanas aizlieguma zīmes, jāsēž un jāklusē. Gadās vadītāji, pat ne no kaimiņmājas, bet pilnīgi svešinieki, kas, atradot brīvu vietu, atstāj savu mašīnu zem manas mājas logiem uz trim līdz četrām nedēļām. Tas tracina.

Savai vārdamāsai piekrīt cita Nataša: – Arī man nepatīk, ka svešinieki atstāj mašīnu pie mājas, kurā dzīvoju, tikai tāpēc, ka šī vieta ir bezmaksas, bet

par stāvēšanu stāvvietā ir jāmaksā. Man bieži nav, kur novietot savu auto, bet citu māju pagalmu izmantot nevaru – mani nekavējoties sodīs, jo tur ir aizlieguma zīmes. Godīgi – tie, kas atstāj mašīnas, kur pagadās, ļoti tracina.

Borisam no Purvciema ir siks viedoklis par taisnīgumu: – Pie mājas, kurā dzīvoju, valda kārtība – automašīnas drīkst novietot tikai auto īpašnieki, kuriem ir atlauja to darīt. Turklat vietas pie mājas ir pietiekami daudz, lai ar kaimiņiem par šo jautājumu domstarpiņu nebūtu. Vienīgi ziemā, sniegputēju laikā, reizēm gadās strīdi. Es vienmēr notiru sniegu ap vietu, kur stāv mana mašīna. Kaimiņi to nedara, nu ko, viņiem ir tiesības. Taču, atgriezoties mājās un ieraugot vairākas brīvas vietas, viņi tūdaļ izvēlas manu, no sniega tīro vietu, nevis tādu, kur ir sniega kupena, – stāsta Boriss. – Tas ir īpaši aizskaroši, jo visi zina, ka tieši es tīru sniegu savai mašīnai. Esmu ne vienu reizi vien par to runājis ar kaimiņiem, taču visi viņu argumenti aprobežojas ar paskaidrojumu: „Mums ir tiesības novietot automašīnu, kur vēlamies.” Lūk, tāda cilvēku izpratne par taisnīgumu...

Jums ir tālrunis? Ieslēdziet un nofilmējet!

Lai arī Boriss ir sašutis par kaimiņu rīcību, viņš negrasās tādēļ bojāt kāda īpašumu. Kā rikoties tiem, kuri līdzīgi Kasparam saņem draudus no kaimiņa vai irnofiksējuši ļaundari uzbrukuma brīdi, nolaižot gaisu vai pārdurot riepas?

– Kaspars palaida pārkāpēju valā, un tagad viņam nav pierādījumu, ka tieši šī persona būtu bojājusi svešu mantu, – stāsta advokāts Andrejs Ādamsons.

– Ko Kasparam vajadzēja darīt, lai kaimiņš neizvairītos no soda?

– Paņemt telefoni, ieslēgt video-kameru un nofiksēt, kā kaimiņš izlaiž gaisu no riepām. Turklat videoierakstā jābūt redzamai ļaundara sejai, lai to varētu atpazīt.

– Kaspars stāsti, ka viņš fiziski satvēra un tureja kaimiņu. Vai tagad kaimiņš nevar viņu par to iesūdzēt tiesā?

– Satveršanā un fiziskā noturēšanā nav krimināla vai administratīva pārkāpuma sastāva. Tiem, kas nonākuši līdzīgā situācijā, iesaku nelaist ļaundari prom, bet izsaukt policiju.

– Par ko?

– Ľaujiet policijai izvērtēt situāciju. Ja būs policijas protokols un nodarījuma videoieraksts, cietušais varēs civiltiesiski vērsties tiesā par morālā un materiālā kaitējuma atlīdzību.

– Vai anonīmā vēstule, ko ļaundaris uzrakstīja Kasparam un viņa kaimiņiem, tiek kvalificēta kā drauds?

– Ir ļoti svarīgi, vai cietušajam bijis nopietns pamats baidīties par savu dzīvību, veselību vai īpašumu. Piemēram, draudu vēstulē teikts: „Neliec vairs šeit savu mašīnu, pretējā gadījumā būs slīktā!” Rodas jautājums – kam slīktāk: ekoloģijai vai varbūt zālei, uz kurās novietota mašīna? Šeit ir grūti pierādīt draudus dzīvībai vai veselībai. Savukārt, ja cietušajam ir informācija, ka kaimiņš, kurš izteicis drauds, ir bijis ieslodzījumā par smagu miesas bojājumu nodarīšanu, tad policija anonīmo vēstuli var interpretēt kā draudus.

– Kaspara kaimiņš viņa mikroautobusam izlaidis no riepām gaisu, savukārt kāds Pļavnieku iedzīvotājs stāsti, ka kaimiņš viņa mašīnai pārdūris riepas. Vai šajās darbībās ir atšķirība no likuma viedokļa?

– Protams. Ja riepām nolaists gaiss, tas ir sīkais huligānisms, savukārt, ja riepas caurdurtas, tad tā jau ir kriminālieta.

– Kāpēc tiek uzskatīts, ka vairāku cietušo kolektīvs iesniegums policijai ir labāks nekā viena cietušā iesniegums?

– Formāli nav nekādas atšķirības. Lai sāktu procesu, pietiek arī ar vienu iesniegumu. Tieks uzskatīts, ka ar lielāku upuru skaitu policija reagē ātrāk. Minēšu vienkāršu piemēru: ja kādam cilvēkam uzkrīt mājas jumts, tad tas, kaut arī ārkārtas, tomēr ir vienkāršs atgādījums ar traģiskām sekām. Savukārt, ja ēkas jumts uzkrit 100 cilvēkiem, tā ir traģēdija valsts mērogā. ļoti, ļoti triiviāli, bet diemžēl patiesi.

Policijas viedoklis

Rīgas pašvaldības policijas sabiedrisko attiecību speciālists Toms Sadovskis pavēsti, ka par svešas mantas (arī riepu) bojāšanu ir paredzēta kriminālatbildība, tāpēc par šo situāciju jāinformē Valsts policija.

„Pat tad, ja autovadītājs neatļauti novietojis savu transportlīdzekli svešā stāvvietā, tas nevar kalpot par iemeslu īpašuma, tai skaitā riepu, bojāšanai,” sacīja Toms Sadovskis. K

VAI NO DZĪVOKĻA VAR IZLIKT ĢIMENI AR BĒRNIEM?

Šajā neskaidrību pilnajā laikā, kad nav paredzami izdevumi par apkuri ziemā, cilvēki baidās zaudēt dzīvokļus

O. BLUKIS

 „Šovasar mēs saņemam gandrīz jau „ziemas” rēķinus par dzīvokli,” raksta Liene Liepiņa. „Par divistabu dzīvokli Plavniekos rēķins pieaudzis līdz 100 eiro. Agrāk vasaras mēnešos mēs spējām sakopot spēkus un apmaksāt parādus, kuri uzkrājušies ziemā. Tagad tas ir nereāli, tāpēc man tā arī „karājas” pagājušā gada parāds 800 eiro apmērā. Ja esmu invalīde un man ir divi nepilngadīgi bērni, vai mūs varētu izlikt no dzīvokļa?”

Komentē jurists Deniss Gorba:

– Dzīvokļa īpašnieku izlikšanu no viņiem piederošā dzīvokļa regulē *Dzīvokļa īpašuma likums*. Saskaņā ar šo normatīvo aktu katram dzīvokļa īpašniekam ir pienākums apmaksāt komunālos maksājumus un izdevumus, kas saistīti ar mājokļa apsaimniekošanu. Ja dzīvokļa īpašnieks ilgstoši nemaksā par dzīvokli un nesedz saņemto komunālo pakalpojumu izmaksas, tad pārvaldnieks var sniegt prasību tiesā par konkrētās parāda summas piedziņu.

Turpmāk lēmumu par parāda piedziņu pieņem tiesa. Šo lēmumu parādniekam ir tiesības pārsūdzēt apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību. Ja pat viņš iesniegs šādu sūdzību, pēc dažiem mēnešiem apgabaltiesa, visticamāk, pieņems lēmumu par parāda piedziņu. Ja neiesniegs, stāsies spēkā pirmās instances tiesas spriedums.

– **Kas apmaksā tiesas izdevumus?**

– Vispirms tos apmaksā prasītājs, kurš iesniedz prasību tiesā. Ja viņš uzzinās, tad tiesas izdevumi būs jāsedz zaudētāji pusei.

Prasītājam savā prasībā jānorāda, ka viņš vēlas no parādnieka piedzīt ne tikai parādu par dzīvokli, bet arī visas ar tiesvedību saistītās izmaksas. Ja viņš to aizmirsīs, tad uzvaras gadījumā tiesas izdevumi atmaksāti netiks.

– **Vai lēmums par parāda piedziņu stājas spēkā uzreiz?**

– Nē, tas stājas spēkā 30 dienas pēc tiesas sprieduma pasludināšanas. Pēc tam dzīvokļa īpašiekam tiek dotas vēl 10 dienas tiesas sprieduma labprātīgai izpildei, tas ir – parāda samaksai. Ja dzīvokļa īpašnieks labprātīgi nemaksā, tad prasītājs, tas ir, pārvaldnieks, sprieduma izpildei pieaicinās zvērinātu tiesu izpildītāju.

Jāņem vērā – ja lieta nonāks līdz tiesu izpildītājam, parāda summa pieauga vēl par vismaz 25–30%, jo nāksies apmaksāt ar tiesas sprieduma izpildi saistītos izdevumus.

– Tātad, ja cilvēks brīvprātīgi samaksās parādu, summa būs mazāka?

– Jā, viņam būs jāsamaksā tikai parāda summa un tiesas izdevumi. Šajā posmā vēl ir iespēja vienoties ar pārvaldnieku par parāda apmaksu pēc grafika.

– **Pieņemsim, ka lieta nonākusi līdz tiesu izpildītājam. Kas notiek tālāk? Cilvēku izliks no dzīvokļa?**

– Tas nav obligāti. Tiesu izpildītājs prasa nevis dzīvokli, bet parāda samaksu. Viņš pārbauda, vai parādniekam ir cita manta (zeme, vasarnīca, mašīna), un piedāvā to pārdot. Vai vērš piedziņu uz parādnieka finanšu līdzekļiem – algu vai pensiju.

– **Ja cilvēkam pensija ir 300 eiro, bet parāds par dzīvokli ir 3000 eiro, viņš var vienoties ar tiesu izpildītāju un izmaksāt parādu pēc izveidota grafika?**

– Tas nav tik vienkārši. Saskaņā ar likumu tiesu izpildītājs nedrīkst piedzīt parādu no cilvēka ienākumiem – algas vai pensijas, ja tā ne-sasniedz minimālās algas apmēru, kas patlaban ir 500 eiro. Cilvēks var solīt, ka labprātīgi maksās daļu no parāda, bet tiesu izpildītājam šis solījums obligāti nav jāpieņem. Šādā gadījumā viņam ir tiesības vērst piedziņu uz dzīvokli.

Gadās, ka par nosacīti nelielu parādu 5 tūkstošu eiro apmērā cilvēks zaudē dzīvokli, kas maksā desmit reižu dārgāk, piemēram, 50 tūkstošus eiro.

Pēc tiesas lēmuma spēkā stāšanās parādnieks var pieteikties tiesā, ja viņam bijuši pamatoti iemesli, kuru dēļ izveidojies parāds, piemēram, ja viņš smagi slimojis, teiksim, gulējis slimīnīcā. Divu mēnešu laikā viņa iesniegumu izskatīs. Parāda summu, iespējams, salīdīs vairākās daļās.

Tiesa gan, tiesa atbild par to, lai līdzvarotu parādnieka un prasītāja intereses, kas prasa parāda apmaksu. Ja mājas pārvaldnieks ir uzvarējis tiesā, dzīvokļa vērtēšanas, izsoles rīkošanas



bet parāda atmaksu saņems tikai pēc četriem gadiem, diez vai viņam tas šķītis interesanti.

– **Ja dzīvokļa īpašiekam ar lielu parādu ir mazi bērni vai viņš ir trūcīgs, invalīds vai pensionārs – viņu var izlikt no dzīvokļa?**

– Šī doma cilvēku galvās ir dzīva kopš 90. gadiem, kad parādnieku vidū valdīja nesodāmības izjūta. Viņi teica: „Mums ir bērni, mūs neviens neaiztiks!” Un viņiem baidījās kerties klāt. Tagad ir citi laiki – no dzīvojamās telpas ir tiesības izlikt arī ģimenes ar bērniem un invalīdu. Ja parādnieks ir darbnespējīgs invalīds, pensionārs, daudzbērnu ģimenes galva, viņam droši vien jau būs maznodrošinātās personas statuss. Ja viņš nevarēja samaksāt par dzīvokli, viņam vajadzēja vērsties sociālajā dienestā pēc dzīvokļa pabalsta. Ja laikus nav vērsies pēc palīdzības, tad, kā saka, pats ir savas nelaimes kalējs.

– **Vai pēc dzīvokļa pārdošanas izsolē naudas atlikumu atdos parādniekam?**

– Protams, tikai no šīs summas tiks noņemts parāda apmērs apsaimniekotājam, kā arī tiesu izpildītāja izmaksas, dzīvokļa vērtēšanas, izsoles rīkošanas

un valsts nodevas izmaksas. Izsolēs dzīvokļi tiek pārdoti par zemākām cenām, nekā tie reāli maksā tirgū, tāpēc atlīkums var būt ļoti mazs.

– **Liene nav uzrakstījusi, vai ir dzīvokļa īpašniece. Kā notiek īrie-ka izlikšana?**

– Ar īrieju viss ir vienkārši. Viņam ir pienākums maksāt par dzīvokli saskaņā ar noslēgto līgumu – tas ir rakstīts *Dzīvojamo telpu īres likuma* 24. pantā. Tur norādīts, ka iznomātās var izbeigt īres līgumu, ja īrieiks nemaksā īres maksu ilgāk par diviem mēnešiem, tomēr īres līguma izbeigšana joprojām notiek tikai ar tiesas spriedumu.

– **Ja nomniekam ir nepilngadīgi bērni vai viņš ir invalīds – viņu to-mēr var izlikt no dzīvokļa?**

– Jā, iespējams. Atbilstoši vecajam īres likumam par maznodrošinātā parādu pēc dzīvokļa pabalsta. Protams, arī invalīdu var izlikt no dzīvokļa, bet, ja tas notiks un viņš atbilst kritērijiem uzņemšanai dzīvokļu rindā, viņam varētu piešķirt sociālo dzīvokli.

– **Ja īrieiks nepiekrit izlikšanai, vai viņu var izlikt, iesaistot policiju?**

– Dzīvokļa saimniekam nav jāprasa īrieika atlauja. Ja īrieiks neatbrīvo dzīvokli un ir parādā divus vai vairāk mēnešus, saimniekam ir jāsniedz pie-teikums tiesā. Mēs nedzīvojam Mežonīgajos rietumos, un policija var rīkoties, pamatojoties uz tiesas spriedumu. **K**

NEKAUNĪGA ELEKTRĪBAS ZAGŠANA IR RETUMS!

Enerģētikis izstāsta, kāpēc ziemā aug rēķini par spuldzīti koridorā un kā uzzināt, vai kaimiņš ir pieslēdzies jūsu skaitītājam

O. BLUKIS

Vai mājai nepieciešama koplietošanas elektroinstalācijas stāvokļa revīzija? Pastāv aizdomas, ka kaimiņš zog elektrību? Nepieciešams plānotais vai avārijas remonts? Uzņēmuma *Elat Baltic* valdes loceklis, enerģētikis Andrejs Tretjaks paskaidro, kā šādos gadījumos rīkoties pārvaldniekiem un iedzīvotājiem.

Ļoti plašs darbu spektrs

– Uzņēmums *Elat Baltic* darbojas kopš 2019. gada, – stāsta Andrejs Tretjaks. – Galvenais darbības virziens ir būvniecība, bet mēs piedāvājam arī ēku iekšeo energosistēmu apkopi un remontdarbus.

– Kādi koplietošanas elektrotīkla apkalošanas pakalpojumi var būt nepieciešami daudzdzīvokļu mājai?

– Šo darbu spektrs ir ļoti plašs, sākot ar gaismas ķermenī un spuldžīšu nomaiņu un beidzot ar zibensaizsardzības sistēmas uzstādīšanu. Tāpat mēs izpildām koplietošanas elektrosistēmas vadu izolācijas pretestības mērījumus, kas ir obligāta Valsts ugunsdzēsības un glābšanas diegnesta prasība.

– Kāds ir šo pārbaužu praktiskais ieguvums?

– Prakse rāda, ka beidzamajā laikā cilvēki vairāk strādā attālinātā režīmā no mājām, bet mēs novērojam gadījumus, kad notiek nesankcionēta pieslēguma jaudas palielināšana. Tas nozīmē, ka slodze iekšejos tīklos pieaug, kas var izraisīt avāriju un aizdegšanos bojātās vietās, jo ārkārtīgi daudzās daudzdzīvokļu mājas koplietošanas elektroinstalācija nav savesta kārtībā kopš mājas būvniecības laikiem.

Kad rodas ugunsgrēka draudi?

– Ko nozīmē jūsu pieminētā nelegālā jaudas palielināšana?

– Redzat, viena daļa dzīvokļu īpašnieku Rīgā jau ir uzstādījuši automātiskos drošinātājus, bet citi turpina lietot parastos *korkus*. Ar automātisko drošinātāju viss ir vienkārši: visiem dzīvokļu īpašniekiem atbilstoši līgumam ar uzņēmumu *Sadales tīkls* ir uzstādīti 16 ampēru automātiskie drošinātāji. Ja kāds nolemj uzstādīt lielākas jaudas drošinātāju, tas uzreiz ir redzams. Ar parastajiem drošinātājiem ir cita problēma: ja īpašniekam 16 ampēru kļūst pa maz, drošinātāju sāk *izsist*. Tā kā pie mums katrs sevi uzskata par elektriķi, iedzīvotāji uzstāda tā saucamās *vaboles*, kas ļauj palielināt jaudu, un ieskrūvē drošinātāju atpakaļ.

– Kas tur sliks?

– Pašiem *gudrišiem*, protams, tas nav nekas sliks, bet kopējā slodze uz elektrotīklu pieaug, sāk silt kontakti un galu galā vai nu kādā posmā sadeg vads un pazūd elektrības padeve, vai viss beidzas ar ugunsgrēku.

– Vai ugunsgrēks sāksies pārkāpēja dzīvoklī?

– Nav obligāti. Aizdegšanās var sākties jebkurā vietā, kur ir vājš savienojums.

– Ja iedzīvotāji nekrāpsies ar drošinātājiem, tad aizdegšanās nebūs?

– Nē, tas negarantē drošību. Mums jāseko līdzi arī elektrosistēmas vadu stāvoklim dzīvokļos, bet par to Latvijā rūpēties nav pieņemts. Remonta laikā cilvēki bieži nomaina elektroinstalāciju, taču ierīko jaunus savienojumus un palielinā slodzi. Šo darbu dēļ var izcelties ugunsgrēks gan dzīvoklī, gan jebkurā koplietošanas elektroinstalācijas posmā.

– Kā rīkojaties, ja kopējās tīkla revīzijas laikā atrodat *vaboles* uz drošinātājiem?

– Noformējam defektācijas aktu un paziņojam par to mājas pārvaldniekiem, pēc tam viļš pats sāk strādāt ar pārkāpējiem.

Laiks pārbaudei!

– Saskaņā ar ugunsdrošības noteikumiem reizi 10 gados gan dzīvokļu īpašumos, gan māju koplietošanas telpās jāveic elektrības vadu izolācijas pretestības mērījumi, lietojot termokameru. Vai piedāvājat šādu pakalpojumu?

– Jā, protams, bet iedzīvotāji diemžēl maz par to interesējas, interese rodas, ja viņiem pazūd elektrība, pēkšņi aizdegas elektrosadales skapis vai notiek kas līdzīgs. Lielākajā daļā māju pārbaudes nav veiktas ne reizi.

– Cik maksā šāds pakalpojums atsevišķa dzīvokļa īpašniekam?

– Neatkarīgi no dzīvokļa platības pakalpojums maksā 300 euro. Pēc pārbaudes rezultātiem mēs izsniedzam dzīvokļa īpašniekam atzinumu un paziņojam par atklātajām ne-pilnībām. Sertificētā elektriķa atzinumu var pieprasīt, piemēram, noformējot dzīvoklim apdrošināšanu.



Gudrais skaitītājs ir pārāk precīzs?

– Bieži iedzīvotājiem ir aizdomas, ka viņu skaitītājam nelikumīgi pieslēgušies kaimiņi. Vai saskaraties ar šādiem gadījumiem?

– Jautājums ir ļoti interesants. Esmu ievērojis, ka iedzīvotāju runas par nelikumīgu pieslēgšanos sākas pēc tam, kad uzņēmums *Sadales tīkls* uzstāda viņiem jaunās paaudzes elektrības skaitītājus. Pēc pāris mēnešiem cilvēks saņem rēķinu un ievēro, ka elektroenerģijas patēriņš ir pieaudzis.

– Uzņēmumā *Sadales tīkls* apliecinā, ka *gudrā skaitītāja* uzstādīšana nevar ietekmēt elektrības patēriņu dzīvoklī.

– Taču ietekmē. Vecās paaudzes skaitītāji ir mazāk precīzi, tie nav jutīgi, tie neuzskaita, piemēram, elektroniskā pulksteņa, televizora spuldzītes degšanas gaidīšanas režīmā, rozetē atstāta mobilā tālruna uzlādes iekārtas patērēto elektroenerģiju. Jaunā tipa elektroniskie skaitītāji to visu uzskaita. Dzīvokļa elektroenerģijas patēriņš pēc būtības netiek palielināts, tā uzskaita ir tikai precīzāka, un rēķins var pieaugt aptuveni par 20 kilovatiem mēnesī.

Zagšanu noslēpt ir ļoti grūti

– Vai ar īstiemi elektrības zagļiem ir nācies saskarties?

– Ja nelegāls pieslēgums patiešām ir, tad kāpņu telpā to noslēpt nav iespējams, elektrīkis visu atklās jau pirmajā pārbaudē. Taču Rīgā ir atsevišķas māju sērijas, kur kopīgā elektrosadales kaste ir novietota zem griestiem. Atverot kasti savā dzīvoklī, cilvēks redz arī kaimiņu vadus un teorētiski var pie tiem izveidot savienojumu. Tāpat arī ar rozetēm: noņemot rozeti savā dzīvoklī, sienā var redzēt kaimiņu dzīvokļa vadus, pie kuriem var pieslēgties. Teikšu godīgi, savā praksē ar tik nekaunīgu zagšanu neesmu sastapies.

– Laiku pa laikam no iedzīvotājiem saņem sūdzības, ka viņi no dušas vai dveļu žāvētāja saņem strāvas triecienu. Kā rīkoties?

– Tā ir tā saucamā klejojošā strāva. Lai pilnībā novērstu briesmas, nepieciešams zemējums, kas sērijeida mājās nav paredzēts. Lai ierīkotu pilnīgumu zemējumu, nepieciešama mājas renovācija, turklāt katram dzīvokļa īpašniekam elektroinstalācija jānomaina uz trīsdzīšu vadiem. Reālajā dzīvē tas ir sarežģīti: pareizās ierīces ir jānulle, vads jāpievieno elektrosadales skapim un jāpielēdz tā korpusam. Par visiem 100% problēmu tas neatrisinās, tomēr dzīvību izglābs.

– Pērn Latvijā tika fiksēti vairāki gadījumi, kad no zibens spēriena mājā *izsist* vietas elektroierīces. Vai no šīm nepatikšanām var pasargāties?

– Jā, bet tas ir dārgs darbs. Mēs uzstādījam zemējuma konturu un jaunus zibensuztvērējus

tikai vienā daudzdzīvokļu mājā Salaspilī (jauno projektu mājās zibensaizsardzību iebūvē atbilstoši likumam). Es vēlos nomierināt iedzīvotājus: gadījumi, kad zibens iesper daudzdzīvokļu mājās, ir tik ļoti reti, ka tādēļ uzstādīt dārgu zibensaizsardzības sistēmu nav rationāli. Mājas koplietošanas elektrosistēmas neapmierinošais stāvoklis iedzīvotāju drošību apdraud daudzāk vairāk nekā zibens.

– Vai mājas apsaimniekotājs, dzīvokļu īpašnieku kooperatīvs vai sabiedrība var pie jums pasūtīt vienreizēju mājas koplietošanas elektrosistēmas stāvokļa revīziju?

– Jā, mēs sniedzam šādu pakalpojumu, pēc pārbaudes rezultātiem iesakām novērst atklātās neatbilstības. Mājai daudz izdevīgāk darbus izpildīt kā plānveida remontus, nevis nogaidit līdz avārijai, kad iedzīvotāji paliks bez elektrības. Nelaimes apmēri ir aptuveni šādi: laikā, kad daudzi strādā attālināti, mājā nav elektrības, nestrādā siltumsūknis, nav ne apkures, ne karstā ūdens. Mūsu praksē bija gadījums, kad māja pēc nopietnas avārijas bez elektrības palika divas dienas, iedzīvotājiem šajā laikā nācās aizbraukt pie paziņām vai radiem.

Kāpēc ir jāmaksā par kopējo elektrību?

– Mūsu lasītāja no Imantas sūdzas, ka beidzamajā laikā ļoti pieaugusi maksa par koplietošanas elektrību. Kas ietilpst šajā pakalpojumā, un kādēļ maksa par koplietošanas elektrību var palielināties?

– Koplietošanas elektroenerģija nodrošina koplietošanas telpu apgaismojumu, lifta darbību, siltumsūkņa, siltummaiņa darbu pagrabā un telekomunikāciju operatora mājā uzstādīto vājstrāvas tīklu aprīkojumu.

Maksa par koplietošanas elektroenerģijas patēriņu var un tai pat ir jāpalieinās ziemas periodā, īpaši sala laikā, kad pieaug slodze siltummezglam.

Nelegāla pieslēguma gadījumi pie koplietošanas skaitītāja arī nav izslēgti. Iespējams, piemēram, ka jūsu kaimiņš dārznieks pagrabā ir uzstādījis speciālās augu lampas un sildītāju un slepus audzē stādus. Tomēr esmu pārliecināts, ka elektrības zagšana ir retums.

Ja mājā strauji palielinās elektroenerģijas patēriņš, iesaku veikt kopējo elektroinstalācijas revīziju. Piemēram, elektroinstalācija pagrabos bieži ir sliktā stāvoklī: ja kaut kur ir sliks savienojums, tad vads sāk silt un patēriņš palielinās. Tā ir vienkārša fizika, no kuras mēs nekur neizbēgsim. **K**

Joprojām ir neatbildēti jautājumi?

Uzdodiet tos *Elat Baltic* speciālistiem pa tālruni **28338151** vai elektroniski, sūtot uz e-pastu *andrejs1520@inbox.lv*.

„PAR TĀDU NAUDU DEŽURĒŠU PATS!“

Dzīvokļu īpašnieki kopsapulgē nolēma, ka mājai nepieciešama apsardze. Vai par šo pakalpojumu nāksies maksāt arī tiem īpašniekiem, kuri balsoja pret?

Liene VARGA

Vienas un tās pašas mājas iedzīvotāji var izvirzīt visatšķirīgākās prasības sava īpašuma apsaimniekošanas kvalitātei un komforta līmenim. Vieni vēlas remontu kāpņu telpā, citiem to nevajag. Vieni grib dienakts dežurantu savā īpašumā, citi apgalvo, ka tie ir lieki tēriņi. Kā rīkoties, ja starp kaimiņiem nav vienprātības?

Gadījums no dzīves

– Mūsu ģimene dzīvo trīsstāvu mājas otrajā stāvā, – stāsta rīdziniece Natālija Savčenko. – 2021. gada decembrī mūsu mājas dzīvokļu īpašnieki kopsapulgē nobalsoja par to, lai pārvaldnieks nolīgtu dežurējošu apsargu. Es nesaprobu, kas tie par izgājieniem! Rēķins par dzīvokli jau bez tā praktiski pielīdzināms minimālajai algai!

Natālija sapulgē balsoja pret jauno izdevumu posteni, taču palika mazākumā: par apsargu nobalsoja 33 dzīvokļu īpašnieki, bet pret – tikai 21 īpašnieks.

Vienlaikus kopsapulgce nolēma maksu par apsardzes pakalpojumiem ieklaut kopsummā par mājas apsaimniekošanu. Tādējādi ikmēneša maksa par pārvaldišanu un apsaimniekošanu palielinājās par 0,42 eiro par vienu dzīvokļu lietderīgās platības kvadrātmetru.

– Mana dzīvokļa ir platība ir 73 kvadrātmetri, – stāsta sašutusī Natālija, – un šajā mēnesī es, bez jebkādas piedevas par apsargu, saņemu rēķinu par kopējo summu 309,79 eiro. Savukārt februārī šī jaunā pakalpojuma dēļ nāksies maksāt par 10% vairāk. Vai man vajadzētu taupīt, slīktāk edinot savu bērnu, lai kāds nepazīstams dežurants saņemtu oficiālu algu ap 1000 eiro mēnesi?

Rīdziniece šo jautājumu nēmās pētīt un atrada 2017. gada Augstākās tiesas Senāta lēmumu SKC-260/2017, kurā mājas Brīvības bulvārī 19 dzīvokļa īpašnieks tika atbrīvots no mājas dežuranta izmaksu segšanas. Tiesas ieskatā šāds papildu pakalpojums ir jāpamaksā tikai tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri par šo pakalpojumu balsojuši.

– Vai es arī varu atteikties no šī pakalpojuma apmaksas? – jautā Natālija. – Un kas man par to draud no apsaimniekotāja puses?

Lai izvairītos no strīdiem

Jurists Viktors Kuriņš skaidro, ka mājas fiziskās apsardzes pakalpojumi neietilpst *Dzīvojamās māju pārvaldišanas likuma* 6. pantā noteiktajās obligātajās pārvaldišanas darbībās.

– Tas nozīmē, ka pārvaldniekam nav tiesību mājā radīt dežuranta posteni vai nolīgt fizisku apsardzi bez dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmuma, – skaidro V. Kuriņš. – Lai izvairītos no jebkādiem strīdiem, īpašniekiem jānosaka arī maksas apmērs par dežuranta pakalpojumiem.

– Kam jāmaksā par dežurantu – tikai tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri par to balsojuši, vai visiem mājas dzīvokļu īpašniekiem?

– Viss atkarīgs no tā, kāda šo pakalpojumu nozīme mājai ir *Civillikuma* 865., 866. un 1071.

uzstādīto videokameru darbības zonā. Īpašniekam A. nācies uzstādīt savu kameru šai mājas pusei.

Pakalpojums tomēr ir nepieciešams

– Man īpašnieka A. pozīcija šķiet ļoti loģiska.

– Tomēr viss nav tik vienkārši, kā domājat. Prasītājs – pārvaldnieks – tiesā paziņoja, ka mājas apsardze ir nepieciešamais, nevis papildu pakalpojums.

– Vai tas tā bija?

– Lieta tā, ka saskaņā ar līgumu viens no apsarga pienākumiem bija vandalismu gadījumu novēršana un mājas aizsargāšana no grafiti. Tiesa piekrita apgalvojumam, ka mājas fasādes uzturēšana kārtībā ir visu dzīvojamās mājas īpašnieku, to skaitā īpašnieka A., tiešais pienākums.

Nemot vērā, ka apsarga pakalpojums (..) nodrošina kārtību dzīvojamā mājā, novēršot tās bojāšanu vai vērtības samazināšanu, kas atbilst visu šīs dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku interesēm, secināms, ka dežurējošā apsarga pakalpojumi nepieciešami dzīvojamās mājas uzturēšanai un tos apmaksāt ir visu dzīvokļu un neapdzīvojamo telpu valdītāju pienākums.

No Rīgas apgabaltiesas lēmuma lietā

Nr. CA-2841-20/21

Vairāk nepilnību nav?

– Kādas iespējas ir iedzīvotājiem, kuri nevēlas maksāt par apsargu? Kādas pazīmes liecina par to, ka tiesa uzskatīs apsarga klātbūtni par nepieciešamu, nevis noderīgu pakalpojumu?

– Ľoti nozīmīgs šajā jautājumā ir Augstākās tiesas lēmums Nr. SKC-46/2016, kas pieņemts 2016. gadā konfliktsituācijā projektu attīstītāja *Solaris* jaunbūvēs Rīgā, Annīmuīžas bulvārī 41 un 43. Arī šajā gadījumā dzīvokļa īpašnieks atteicās maksāt par apsarga pakalpojumiem, taču tiesa nolēma, ka apsarga pakalpojumi ir nepieciešami, jo:

- jaunbūvju projektā paredzēta videonovērošanas sistēma ar videonovērošanas pulti katras mājas pirmajā stāvā;
- pirmā stāva tehniskajās telpās atrodas ugunsdrošības monitors, bet ugunsgrēka gadījumā nepieciešams manuāli ieslēgt dūmu izvades sistēmu;

■ pagrabos atrodas gruntsūdens atsūknēšanas iekārtas, kurām nepieciešama pastāvīga novērošana;

■ signāls par lifta avārijas apstāšanos nonāk uz centrālo apsardzes pulti;

■ mājās ierīkots caurlaižu režīms, kas nozīmē, ka bez apsarga palīdzības mājā neverēs ieklūt ne ugunsdzēsēji, ne ātrā medicīniskā palīdzība.

Tiesas spriedumā teikts, ka visos šajos gadījumos apsardzes izdevumi uzskatīmi par nepieciešamiem *Civillikuma* 865.3. panta izpratnē, jo bez tiem nav iespējama pilnvērtīga mājas funkcionēšana, tāpēc dzīvokļa īpašiekam nācās apmaksāt visus savus parādus.

– Kāds secinājums izriet no šiem diviem stāstiem?

– Ja pārvaldnieks vēlas, viņam neverēt būt problēmu noformēt tādu līgumu par mājas fizisko apsardzi, ka tiesa atzīst dežurējošā apsarga pakalpojumus par nepieciešamiem, bet to apmaksu – par saistošu katram dzīvokļa īpašniekam. K



„NEESMU PARĀDΝIEKS!”

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 pensiņārs no Rīgas Aleksejs. Viņš pastāstīja, ka divu gadu laikā ir apmaksājis rēķinus par gāzes patēriju, 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 pa viši. Maksājumu uzdevumi ir saglabāti ne par visiem mēnešiem. Ja godīgi, tad par apmaksu apliecinōšu čeku saglabāšanu es nedomāju līdz vienai dienai 2021. gadā, kad saņemu vēstuli no parādu piedziņas kompānijas, kurā bija teikts, ka esmu parādā uzņēmumam *Elektrum* par divu gadu gāzes patēriju.

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

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

Esmu apjucis, jo nezinu, kur ļemt apliecinājumu tam, ka katru mēnesi par izlietoto gāzi esmu norēķinājies, 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, elektīriku vai gāzi samaksa veikta. Vai vīrietim taisnība?

– *Civillikums* tiešām neuzliek patētētājam pienākumu glabāt maksājumus apliecinōšus dokumentus. Savukārt *Patētētāju 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 preci, salabot to vai saņemt atpakaļ naudu. Ja čeks vai kvīts ir pazaudēti, izmanto 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 atlauts izteikt pretenzijas pret pircejiem par parādu apmaksu?**

– Jebkuru prasību noilguma termiņš ir 10 gadi. Ja pirms desmit gadiem apmaksas 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 zaudētiesības 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 apliecinōšus 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 apkalošanas nodalai ar lūgumu atrast konkrētu čeku kopijas, kas pierādītu rē-

ķinu par gāzi apmaksu, bet es šaubos, vai veikalā darbinieki tos meklēs, turklāt neesmu pārliecināts arī par to, ka veikalām 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 vēršas bankā, kurā viņš veicis rēķinu apmaksu, un pieprasīt izsniegt maksājumus apliecinōšu 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 maksājuma 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 tālruņiem, 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 jāapvainojas, vai nepieciešamie pakalpojumi tur tiek nodrošināti.

Labāk – bez tiesas

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

– Jūsu lasītājs var pieprasīt naudas atlāku, bet parādu piedzinēji diezin vai tam piekritīs, un Aleksejam būs jādodas uz tiesu. Ja parādu piedziņas uzņēmums būs darbojies uz cesījas līguma pamata (no *Elektrum* nopircis parādu, to starpā arī Alekseja), tad tas ir pārnēmis *Elektrum* tiesības un pienākumus. Šādā situācijā tam būtu jāatlāmaksā 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 neatbilstoši 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 viņam 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.”

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 rīdzinieki, 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 vienlūž – viņš maksāja mazāk.

Pēc tam, kad mūsu māju pārņēma *Latvijas Namsaimnieks*, atkritumu apsaimniekošanas apmaksas kārtība pēkšni mainījās. Tagad aprēķins noteikts pēc dzīvokļu skaita – katrs dzīvoklis maksā vienādi, un tas ir netaisnīgi, ja daudzbēru ģimenei vai vienlūjam 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: apmaka – pēc deklarēto personu skaita

Uz jautājumiem atbild advokāts Viktors Kūriņš:

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

– Ja dzīvoklī vispār nav deklarēto personu?

– Šādā gadījumā dzīvokļu 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 pārņemusi pārvaldišanā no pašvaldības bilances. Pēc tam, kad māja nodibināta dzīvokļu īpašnieku biedrība vai kāda pilnvarotā persona pārņem mājas pārvaldišanas 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 pārņemta dzīvokļu īpašnieku pārvaldišanā?

– Saskaņā ar privatizācijas likumu dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja to izdarīt. Kamēr viņi nav pieņēmuši kopīgu lēmumu, pārvaldniekam ir pieņākums 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 pieņemu, ja par to nobalsojis vairākums – vismaz 51% dzīvokļu īpašnieku.

– Tādā mūsu lasītājas aprakstītajā gadījumā pārvaldniekam nebija tiesību patstāvīgi pieņemt lēmumu par apmaksas metodikas mainīu 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 piekrīšanas?

– Nav gluži tā, ka „kāda tur pilnvarotā persona”. Vispirms dzīvokļu īpašnieku kopībai jābalso par to, lai dotu, teiksmi, 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 nepievilis.

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 jaunprātīgi pārkāpj normatīvus. *Dzīvojamo māju pārvaldišanas 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 pārvaldišanas 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 jāpieprasīta no pārvaldnieka, kuram tas jāglabā mājas lietā un jāizsniedz dzīvokļa īpašniekam pēc pirmā pieprasījuma.

– **Sanemot 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 pārdomā 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 pārgrozišanu (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 pirmpirkuma 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 pārvaldišanas formu;
- atsevišķu vai visu dzīvojamās mājas pārvaldišanas darbību uzdošanu pārvaldniekam un to atsaukšanu;
- dzīvojamās mājas pārvaldišanas 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 likums* 16. panta.

GALVENAIS – NEPAZAUDĒT DZĪVOKLI!



Ilona MILLERE

Privatizācijas process Latvijā sākās apmēram pirms trīsdesmit gadiem. Daudzi iedzīvotāji savu mājokli privatizējuši jau sen, taču ne visi atceras, vai šo procesu ir pabeiguši. Olga ir seniore, kas dzīvo atsevišķi no bērniem un mazbērniem divistabu dzīvokli Vecmīgrāvī Rīgā. Savā cienījamā vecumā – jau 82 gadi – viņa diemžēl nevar atcerēties, vai ir privatizējusi savu dzīvokli.

„Vēlos savu dzīvokli atstāt mazdēlam!”

„Es vēlos savu dzīvokli atstāt mazdēlam,” saka Olga. „Uzzināju, ka gadījumā, ja dzīvoklis nav privatizēts, tas pēc manas nāves nonāks valsts vai pašvaldības valdījumā.”

Vecā kundze atceras, ka sākusi vākt dokumentus privatizācijai, taču nav pārliecināta, ka visu noformējusi līdz galam.

Noraizējušies ir arī Olgas mazbērni. Galu galā, iespējams, ka pēc vecmāmiņas nāves ģimene zaudēs labu divistabu dzīvokli Vecmīgrāvī, jo neprivatizētu dzīvokli tik tiešām nav iespējams atstāt mantojumā.

„Es baidos, ka kāds no kaimiņiem vai paziņām ar viltu jau ir pamānījies privatizēt manas vecmāmiņas dzīvokli,” saka mazdēls Anatolijs.

Ja tā nebūs taisnība, tad Anatolijs ir gatavs nekavējoties privatizēt vecmammas dzīvokli sev, lai vēlāk nebūtu jākārto mantojums. Vienīgais – vīrietis nezina, ar ko sākt.

Process ir brīvprātīgs!

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas Juridiskās uzraudzības nodalas galvenā juriste Alla Krupnova atbild uz mūsu lasītāju jautājumiem:

– To, vai dzīvokļa privatizācijas process ir uzsākts, var uzzināt, vēršoties mūsu komisijā. Ja process ir sākts, bet nav pabeigts, tas jāpabeidz. Ja Olga nemaz nebūs sākusi dzīvokļa privatizāciju, tālākās darbības būs atkarīgs no tā, vai konkrētajā mājā ir beidzies privatizācijas pieteikumu iesniegšanas termiņš.

– Vai dzīvokli privatizēt ir obligāti?

– Nē, privatizācija ir brīvprātīgs process.

– Kā rīkoties, ja privatizācijas pieteiku- mu iesniegšanas termiņš jau beidzies, bet dzīvokļi dzīvojošie vēlas iegūt to savā īpa- šumā?

– Atbilstoši likumā *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju* (turpmāk – *Privatizācijas likums*) noteiktajam, pat tad, ja konkrētajam dzīvoklim ir beidzies dokumentu iesniegšanas termiņš, īriekšs un viņa ģimenes locekļi to var iegūt īpašumā, nopērkot no pašvaldības.

Izpirkst vai privatizēt?

– Ar ko atšķiras dzīvokļa iegādes process no privatizācijas?

– Dzīvokļa privatizācijas kārtība ir šāda: sašķērši iepriekš minēto *Privatizācijas likumu* dzīvokļa īpašumu ieinteresētā persona var izpirkst no pašvaldības par sertifikātiem vai to ekvivalentu eiro. To māju iedzīvotājiem, kurās privatizācija sākās 90. un divtūkošajos gados, Rīgas dome

nosūtīja vēstules ar uzaicinājumu privatizēt dzīvokļus. Šo māju iedzīvotājiem bija tiesības pieņemt lēmumu jebkurā laikā līdz 2006. gada 31. augustam. Ja privatizācija mājā sākās pēc 2006. gada 28. februāra, mājokļa īriekam vai viņa ģimenes locekļiem no privatizācijas sākuma bija tikai seši mēneši, lai izlemtu par dzīvokļa iegūšanu īpašumā.

Ja īriekšs un viņa ģimenes locekļi ir nokavējuši dzīvokļa privatizācijas termiņus, viņi to var iegādāties no pašvaldības pēc citā likuma – *Publiskas personas mantas atsavināšanas likums*. Šajā gadījumā dzīvokli iegādāties atļauts tikai par naudu.

– Kā tiek aprēķināta dzīvokļa vērtība?

– Ja paātrinātās privatizācijas ietvaros dzīvokļa pašizmaka tika aprēķināta pēc likmes divi privatizācijas sertifikāti par vienu dzīvokļa kvadrātmetru plus maksa par tehnisko izpildi, tad, iegādājoties dzīvokli pēc atsavināšanas likuma prasībām, vispirms to novērtē sertificēts vērtētājs. Faktiski tas nozīmē, ka īriekšs mājokli var iegādāties par tā tirgus vērtību.

– Summu dara zināmu dzīvokļa īriekam un viņa ģimenes locekļiem?

Ja paātrinātās privatizācijas ietvaros dzīvokļa pašizmaka tika aprēķināta pēc likmes divi privatizācijas sertifikāti par vienu dzīvokļa kvadrātmetru plus maksa par tehnisko izpildi, tad, iegādājoties dzīvokli pēc atsavināšanas likuma prasībām, vispirms to novērtē sertificēts vērtētājs. Faktiski tas nozīmē, ka īriekšs mājokli var iegādāties par tā tirgus vērtību.

– Jā, un, ja viņi piekīrt darījumam, tālāk sekot īpašuma atsavināšanas process. Vērtējot nekustamo īpašumu, šajā gadījumā tiek ņemta vērā dzīvokļa platība, īmēku esamība tajā, mājas būvniecības gads, tās būvnieciskā kvalitāte, izmantotie materiāli (dzelzsbetona paneli, kieģeļi) un paša dzīvokļa stāvoklis. Pateikt, kādas ir mājokļu izmaksas mikro-rajonus, ir ļoti grūti, pat neiespējami.

– Ne visi var atļauties uzreiz nopirkst dzīvokli...

– Pilnīgi pareizi. Līdz ar to īriekiem tiek dota iespēja dalīt maksājumu, tas ir, par izpērkamo dzīvokli samaksāt pa daļām. Pirmā iemaksa šajā gadījumā būs vismaz 10 procenti no vērtētāja nosauktās dzīvokļa vērtības, bet pārējo summu var samaksāt piecu gadu laikā.

Pārbaudiet vecmammas lietas!

– Kā uzzināt, vai vecvecāku dzīvoklis ir privatizēts, ja viņi paši to pateikt nespēj?

– No cilvēciskā viedokļa to var saprast. Ne visi var šādu informāciju saglabāt atmiņā gadu desmitiem. Jautājuma noskaidrošanai var vērsties Rīgas pašvaldības privatizācijas komisijā vai nu personīgi, vai rakstiski pa pastu, vai ar elektronisku informācijas pieprasījumu. Iesniegumam ir jābūt parakstītam. Pārbaudīsim informāciju un sniegsim atbildi, vai dzīvoklis ir vai nav privatizēts. Vēršu uzmanību, ka šādus iesniegumus pieņem vai nu no paša dzīvokļa īriekā (konkrētajā gadījumā – no vecmāmiņas, ar kuru pašvaldībai ir noslēgts līgums par mājokļa īri), vai no viņas ģimenes locekļiem (bet tikai tām personām, kuras ir iekļautas īres līgumā), vai pilnvarotas personas. Jāatceras, ka šo datu izsniegšanu ierobežo *Fizisko personu datu aizsardzības likums*. Vispārīgu informāciju var iegūt pa tālrungi, pārējo – piesakoties.

– Kur iet, ja izrādās, ka dzīvoklis Rīgā vēl nav privatizēts un vecmamma beidzot nolēmusi dzīvokli privatizēt, lai atstātu to mantojumā?

– Mūsu adrese ir: Pērses iela 10 – 12, Rīga, LV-1011, e-pasts: dmpp@riga.lv.

Pie mums var ierasties personīgi un visu uzzināt pieņemšanas laikā. Pat vestibilā pie ieejas mūsu ēkā ir veidlapas dažādiem gadījumiem, tāpēc var aizpildīt turpat uz vietas un iemest mūsu pieteikumu pastkastītē tieši vestibilā.

Ja nepieciešams precīzēt kādas nianes, to var izdarīt klātienē pie mūsu speciālista, raks-

tot iesniegumu, uz kuru mēs atbildam mēneša laikā.

- Kurš var iesniegt šādu iesniegumu?

- Pieteikumu var iesniegt vai nu pats īrnieks, vai viņa ģimenes locekļi, vai ar pilnvaru pilnvarots pārstāvīs.

Svarīga nianse. Ja runa ir par tā saukto paātrināto privatizāciju – gadījumiem, kad dzīvoklis privatizēts pirms visas mājas privatizācijas – tad īpašumam ir jābūt reģistrētam kadastra reģistrā. Attiecīgi, lai iegūtu nepieciešamo informāciju, var doties uz turieni. Ja dzīvokļa īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā, tad šī informācija ir publiski iegūstama un ikviens, kam dzīvoklis pieder, par to pats var iegūt informāciju.

Visas situācijas ir individuālas, var būt daudz nianšu, visiem gadījumiem universālu atbildi intervijā sniegt nav iespējams, tādēļ lūdzam rīdzniekus pēc padoma vērsties privatizācijas komisijā, tajā skaitā, zvanot pa tālruni 67012654.

Ja privatizēt, tad uz dēla vārda

- Pienemsim, ka dzīvoklis nav privatizēts, bet ģimene vēlas to privatizēt, lai pēc vecmammas nāves to nepazaudētu. Vai to var privatizēt uz dēla vai mazdēla vārda? Kā to paveikt?

- Ja šīm dzīvoklim vēl nav beidzies privatizācijas termiņš, tad dokumentus tā privatizācijai var iesniegt kā pats īrnieks (šajā konkrētajā piemērā – vecmāmiņa), tā arī trešā persona. Tas ir, dzīvokli var privatizēt gan pats īrnieks, gan kāds no viņa ģimenes locekļiem, gan jebkura trešā persona. Tikai šajā gadījumā starp iesaistītajām pusēm tiek noslēgta līgums par dzīvokļa privatizācijas kārtību. Piemēram, dzīvokli var privatizēt kā kopīpašumu vairākām dzīvokļi dzīvojošajām personām vienlaikus. Tas nozīmē, ka ne vienmēr īpašiekam ir jābūt vienam ģimenes loceklim, tie var būt divi vai pat trīs.

Savukārt, ja runājam par dzīvokļa iegādi (gadījumā, kad jau ir beidzies dokumentu iesniegšanas termiņš privatizācijai un ir stājušās spēkā atsavināšanas likuma prasības), tad dzīvokli var iegādāties tikai pats īrnieks vai viņa ģimenes locekļi, proti, tie, kuri ir iekļauti šīs līgumā ar šī dzīvokļa lietošanas tiesībām. Arī starp viņiem tiek noslēgta vienošanās par dzīvokļa iegādi. Privatizācijas laikā šāds līgums tiek slēgts vai nu pie mums – privatizācijas komisijā, vai pie notāra. Atsavinot (tas ir, pērkot dzīvokli no pašvaldības) līgums starp īrniekiem tiek slēgts tikai pie notāra.

- Kādi nosacījumi jāņem vērā, ja īrnieks nolēmis dzīvokli privatizēt vai nopirkt no pašvaldības?

- Ir arī tādas situācijas, kad mēs dodam iešķēju privatizēt dzīvokli ar apsaimniekošanas un komunālo maksājumu parādiem. Tad prasām, lai pretendents no mājas apsaimniekotāja *Rīgas namu pārvaldnieks* sagādā izziņu par parāda esamību un savstarpēji saskaņotu parāda atmaksas grafiku. Šajā gadījumā dzīvokļa īpašums tiek nostiprināts zemesgrāmatā ar ķīlas atzīmi par labu pašvaldībai. Pēc parāda nomaksas un izziņas, ka parādi ir nomaksāti un tiesā nav nekādu prasību, saņemšanas mēs sagatavojam komisijas lēmumu par ķīlas atzīmes dzēšanu. Savukārt, ja dzīvokli iegādājas atsavinot, apsaimniekošanas un komunālo maksājumu parādu nedrīkst būt.

Svešs cilvēks privatizēt nevār

- Vai bez īrnieka piekrišanas kāds svešiņeks varētu privatizēt dzīvokli?

- Nē, tas nav iespējams. Visi dokumenti tiek rūpīgi pārbaudīti. Lai dzīvokli privatizētu, ir ne-

Likums noteic, ka līdz līguma noslēgšanai par sev piekritīgā zemesgabala domājamās daļas saņemšanu bez atlīdzības dzīvokļa īpašnieks maksā nomas maksu vai maksu par zemes faktisko izmantošanu.

pieciešama vienošanās starp dzīvokļa galveno īrnieku un viņa ģimenes locekļiem vai starp īrnieku, viņa ģimenes locekļiem (ja tādi ir) un trešo personu.

- Kas notiek, ja kāds īres līgumā ieklautais, galvenajam īrniekam nezinot, iesniedz dokumentus, lai dzīvokli iegūtu sev?

- Visi iesniegtie dokumenti tiek rūpīgi pārbaudīti, un tas izslēdz gadījumus, ka kāds no īres līguma dalībniekiem dzīvokli privatizētu bez galvenā īrnieka ziņas. Starp citu, dzīvokļus joprojām ir iespējams privatizēt arī par sertifikātiem, tie tiek pieņemti.

Zemes zem mājas privatizācija – obligāta vai brīvprātīga?

- Kas patlaban notiek ar pašvaldībai piederošas zemes zem daudzdzīvokļu namiem privatizāciju? Burtiski šajās dienās kādas deviņstāvu mājas īpašnieki Ozolciema ielā Ziepniekkalnā saņēma pašvaldības privatizācijas komisijas uzaicinājumu iegādāties zemesgabalu zem mājas 5000 kvadrātmetru platībā par 25 sertifikātiem jeb 1000 eiro. Pretējā gadījumā īpašniekiem par šīs zemes lietošanu nāksies iztērēt aptuveni divus tūkstošus eiro gadā. Kura izvēle būtu labākā?

- Šādos gadījumos privatizācijas komisija piedāvā privatizēt pašvaldības zemi, kas veido visu mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, vai arī tās daļu.

Dzīvokļa īpašiekam tiek piedāvāta zemesgabala domājamās daļas privatizācija proporcionāli dzīvokļa platībai. Saskaņā ar *Privatizācijas likuma* 84. pantā noteikto, zemesgabalu, uz kura pilnībā vai daļēji atrodas privatizācijai nodotā dzīvojamā māja, nodod īpašumā bez atlīdzības. Dzīvokļa īpašnieks atlīdzina tikai pašvaldības izdevumus par zemesgabala lieluma noteikšanu, uzmērīšanu un ierakstīšanu zemesgrāmatā.

Ja privatizācijas komisijas uzaicinājumā ir norādīta konkrēta privatizācijai piedāvātā zemesgabala domājamās daļas cena, tad šo māju apsaimnieko kooperatīvs. Tās ir dzīvojamās ēkas, kuras tika privatizētas nevis saskaņā ar *Privatizācijas likuma* noteikto, bet gan saskaņā ar likumu par kooperatīvo māju privatizāciju. Dzīvokļu īpašniekiem šādās mājās zeme tiek piedāvāta privatizācijai atbilstoši *Privatizācijas likuma* 75. panta noteikumiem, tas ir, pēc cita tiesiskā regulējuma.

Jebkurā gadījumā lēmumu privatizēt vai neprivatizēt mājai piesaistītās zemes domājamo daļu pieņem katrs dzīvokļa īpašnieks patstāvīgi.

- Kas notiks, ja atsevišķi īpašnieki nevēlēsies privatizēt sev piekrītošo zemesgabalu zem mājas?

- Likums noteic, ka līdz līguma noslēgšanai par sev piekritīgā zemesgabala domājamās daļas saņemšanu bez atlīdzības dzīvokļa īpašnieks maksā nomas maksu vai maksu par zemes faktisko izmantošanu.

- Vai šo zemi, kas palikusi neprivatizēta, kāda ieinteresēta persona var nopirkt un turpmāk no atlīdzījiem iekasēt maksu par zemes lietošanu?

- Nē, privatizācijas komisija mājai funkcionāli nepieciešamās zemes domājamās daļas piedāvā

privatizēt tikai konkrētās mājas dzīvokļu īpašniekiem. Neviens cits to nevar privatizēt.

- Cik ātri jāreagē uz piedāvājumu privatizēt zemi zem daudzdzīvokļu mājas?

- Parasti vēstulē ir norādīts, ka dzīvokļa īpašniekam mēneša laikā jāpieņem lēmums par zemes privatizāciju. Ja viņš nolēm vēl neprivatizēt, tad pēc mēneša viņam vai nu jānoslēdz ar pašvaldību zemes nomas līgums un jāmaksā nomas maksa, vai arī jāmaksā maksa par zemes faktisko izmantošanu. Ja laika gaitā dzīvokļa īpašnieks tomēr nolēms privatizēt viņam piedāvāto zemi, tad pēc privatizācijas pabeigšanas viņš vairs nebūs savas domājamās daļas nomnieks, bet gan pilntiesīgs tās īpašnieks.

Mums ir pārāk daudz saimnieku zemes!

- Pirms vairākiem gadiem privatizācijas komisija sāka pieņemt iesniegumus par mājām piesaistīto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu izmēru pārskatīšanu. Tas ir ļoti svarīgi, ja māja atrodas uz īpašnieka zemes. Galu galā, jo mazāks gabals, jo zemāka ir maksa par zemes lietošanu. Kā vērsties komisijā, lai tiktu pārskatīts zemesgabala lielums zem mājas?

- Šādu iesniegumu var iesniegt gan mājas, kas atrodas uz īpašnieka zemes, dzīvokļa īpašnieks, gan zemesgabala īpašnieks.

- Vai var būt tā, ka vienai mājai, samazinot zemesgabalu, kaimiņmājai tas var palielināties?

- Tieši tā! Pēc vienas mājas iesnieguma nekavējoties tiks sākta mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšana visa kvartāla robežās.

- Tad var izrādīties, ka kaimiņu māju atlīdzītāji, kuri nevēlējās pārskatīt zemes platības, pēkšni klūs par cietušajiem. Viņiem ne no šā, ne no tā pievienošiem zemi?

- Šo zemesgabalu izmēru pārskatīšanas mērķis nav pieņemt patvājīgus lēmumus par vienas vai otras mājas zemesgabala samazināšanu vai palielināšanu. Mērķis ir sakārtot zemesgabalu un to lietošanas kārtību kopumā. Protams, praksē ir gadījumi, kad atsevišķi atlīdzītāji neapmierināti ar pārskatīšanas rezultātiem. Normālai mājas funkcionēšanai nepieciešama pietiekami plaša funkcionālā zona, uz kurās izvietos piebraucamie ceļi, komunikācijas, atsevišķos gadījumos – arī palīgēkas. Nav iespējams panākt, lai zemes robeža ietu pa pašas mājas perimetru.

- Latvijā ir pieņemts *Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likums*, kas iedzīvo-tājiem no 2023. gada dod tiesības nopirkt zemesgabalus zem mājām. Protams, daudzi vēlēsies pirms tam pārskatīt zemesgabala lielumu, lai maksātu pēc iespējas mazāk. Kā pieteikties šādai pārskatīšanai?

- Rīgas valstspilsētas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas pasta adrese ir Pēr-ses ielā 10/12, Riga, LV-1011, e-pasts: dmpk@riga.lv. Pie mums var ierasties personīgi un visu uzzināt pieņemšanas laikā. Vestibilā ir veidlapas dažādiem gadījumiem, tāpēc var aizpildīt turpat uz vietas un iemest pieteikumu pastkastītē. K

KĀ PIETEIKIES KONSULTĀCIJAI?

Lai norunātu individuālu konsultāciju Dzīvojamo māju privatizācijas komisijā, iepriekš jāpiesakās, zvanot pa šādiem tālruņiem:

tālrunis **67012696** – jautājumi par:

- līguma slēgšanu par pašvaldībai piederošo dzīvokļu pirkšanu un pārdošanu, dokumentu pieņemšanu un izsniegšanu;
- līguma slēgšanu par zemesgabalu nodošanu īpašumā bez atlīdzības, dokumentu pieņemšanu un izsniegšanu;
- dokumentu pieņemšanu un izsniegšanu zemes pārdošanas līgumu slēgšanai;
- dokumentu pieņemšanu un izsniegšanu zemes nomas līgumu slēgšanai;
- pārdošanas līgumu slēgšanu pēc mantas iegūšanas izsolē, dokumentu pieņemšanu un izsniegšanu;
- jaunu tiesību nostiprināšanas vai ķīlas dzēšanas līgumiem, dokumentu pieņemšanu un izsniegšanu;
- paziņojumiem par ķīlas tiesību atcelšanu – dokumentu pieņemšanu un izsniegšanu;

tālrunis **67012689** – jautājumi par:

- iespējām pārskatīt dzīvojamai ēkai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lielumu;

tālrunis **67181393** vai **67012007** – jautājumi par:

- Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošo dzīvokļu (to ideālo daļu), vienīgimes māju, nedzīvojamo telpu, mākslinieku darbnīcu atsavināšanu, pārdodot izsolē;

tālrunis **67181699** – jautājumi par:

- daudzdzīvokļu/vienīgimes māju un to ideālo daļu atsavināšanas ierosināšanu, dokumentu kārtošanu;
- izziņu par atsavināmā objekta izpirkšanas pirmpirkuma tiesību pieņemšanu un izmantošanu;
- pieteikumiem grozījumiem privatizācijas komisijas vai Rīgas domes lēmumos, pieteikumiem par lēmumu atcelšanu un pieteikumiem kopīpašuma domājamo daļu precizēšanai pēc objekta pārplānošanas vai rekonstrukcijas;

tālrunis **67181385**:

- jautājumi par zemes privatizāciju un nomu (individuālā klientu pieņemšana pirmdienās);

tālrunis **67012641**:

- juridiskās konsultācijas dzīvokļa īpašuma privatizācijas/atsavināšanas jautājumos.

ĪRΝIEKS AIZMUKA NESAMAKSĀJIS!

Cik liela drošības nauda jāmaksā īrniekam, kas īrē dzīvokli, un kas ar šo naudu notiek pēc īres attiecību izbeigšanas?

A. ŠEVČENKO

Rīgā tiek izīrēti tūkstošiem dzīvokļu, turklāt mājokļu īpašnieki iepriekš nekādi nevar pārbaudīt īrnieku godīgumu. Tas nereti noved pie tā, ka par dzīvokli sakrājas parādi.

Olga savu dzīvokli izīrē jau sen un nekad nebija iedomājusies, ka ar īrnieku varētu rasties kādas problēmas, līdz brīdim, kad noslēdza īres līgumu ar kādu vīrieti.

Problemātiskais īrnieks

„Dzīvokļa īres maksa man ir tūri simboliska - 100 eiro. Dzīvoklis ir neliels, tikai 40 kvadrātmetri. Tas ir vienkāršs, remonts ir veikts, taču pasen, tāpēc tik nelielā cena. Ja dzīvokli būtu labs remonts, tas maksātu dārgāk,” skaidro nekustamā īpašuma īpašniece. „Sludinājumam atsaucās jauns vīrietis, atnāca, apskatījās, it kā viss patika, bet, tikkie ievācās, tā sāka sūdzēties: „Varbūt remontu uztaisīsiet?” Vai varat iedomāties remonta izmaksas? leguldījums diezin vai atmaksātos. Vienojāmies, ka uz grīdas esošā linoleja uzlīksim mīksto segumu, ko nopirksim kopīgi.”

Vēlāk, pēc Olgas vārdiem, sākās kaimiņu sūdzības par to, ka īrnieks pie mājas novietojot milzīgu mikroautobusu.

„Vispirms mīkstais segums, tad mikroautobuss, taču pēdējais piliens bija īrnieka apvainojumi, ka es it kā esmu mēģinājusi viņu apkārt ar izrakstītājiem rēķiniem. Vispār rēķini papīra formātā tika ievietoti dzīvokļa pastkastē, bet es, nezinu, kāpēc, katru mēnesi nosūtīju viņam arī rēķina fotogrāfiju, ko saņemu e-pastā, lai viņš neaizmirstu par tiem man pārskaitīt naudu. Kaut kā gadījās, ka es vienā mēnesī nosūtīju iepriekšējā mēneša rēķinu. Kāds par to bija skandāls! It kā es būtu mēģinājusi viņu apmulķot par astoņiem eiro. Bija tāda histērija, kaut gan es vēl nebiju

naudu saņēmusi, vienkārši nosūtījusi rēķinu, kuru mans īrnieks tik un tā saņem papīra veidā. Es teicu, ka man ir apnikusi visa šī īemšanās, esmu nogurusi un gribu no īrnieka šķirties,” stāsta Olga.

Viņa piebilst, ka nav pārdzīvojusi par jauna īrnieka atrašanu, jo tikai dienās, kamēr bija izvietots sludinājums, viņai piezvanījuši teju 20 interesenti.

„Nu jau bijušais īrnieks piekrita, ka pēc 30 dienām, tas ir, septītājā aprīlī, viņš izvāksies. Tā kā izrādījās, ka tas nav tieši kalendārais mēnesis, es viņam piedāvāju izvākties pirmajā datumā, lai būtu vieglāk norēķināties. Pienāca aprīlis, bet mans īrnieks jaunu mājokli vēl nebija atradis, tādēļ teica, ka dzīvos līdz septītajam,” atceras sieviete. „Kad es ierados, man bija visi dokumenti: dzīvokļa apsekošanas akts, skaitītāju fotogrāfijas un līgums, kurā noteikts, ka kīlā iemaksāto naudu es atdodu pēc pēdējā izrakstītā rēķina apmaksas. Tātad marta rēķins īrniekam jāsamaksā aprīlī, bet maijā – par vienu nedēļu aprīlī. Pēc šīs naudas saņēmšanas es viņam atmaksāšu kīlas naudas atlikumu. Tas viss bija norūnāts, viņš šo dokumentu parakstīja un aizgāja.

„Varat vērsties tiesā!”

15. aprīlī Olga saņēma rēķinu par martu, kuru viņa nosūtīja nu jau bijušajam īrniekam, bet viņš atteicās to apmaksāt.

„Viņš sacīja, ka pie manis esot viņa samaksātā drošības nauda, taču drošības naudas apmērs ir par mazu, lai



samaksātu kaut vai marta rēķinu. Ne maz nerunājot par to, ka aprīļa pirmajā nedēļā ir gaidāms vēl viens rēķins,” skaidro dzīvokļa īpašniece. „Viņš atteicās maksāt, teica, ka viņam neesot naudas, viņš neko nemaksāšot un ka neesot laižjis papīru, ko bija parakstījis. Teica, ka neko nezinot, lai es maksājot no drošības naudas. Beigās man uzrakstīja: „Ja nevēlaties pa labam, es neko nemaksāšu. Ja jums tas nepatik, varat iet uz tiesu.” Rēķins par martu bija aptuveni 120 eiro plus 100 – īres maksa, bet drošības nauda, ko bija samaksājis, bija tikai 150 eiro.”

Tagad Olga nožēlo, ka ir prasījusi tik mazu drošības naudu.

„Bet mums ir tik augstas cenas, un tad vēl cilvēkam jāprasa solīda summa. Es biju pieradusi ticēt cilvēkiem. Panāc cilvēkam preti, bet izrādās, ka par martu nav samaksāts, un vēl taču arī būs rēķins par aprīli,” sieviete konstatē. „Esmu lasījusi dažādās diskusijās

sociālajos tīklos un sapratusi, ka esmu vēl viegli tikusi cauri. Daži īrnieki ne to vien aiz sevis atstāj! Tagad gan ir bail kādam izīrēt dzīvokli, viss ir jāpārdomā.

Drošības nauda – divu mēnešu maksas apmērā

Zvērināts advokāts Jevgenijs Tverdohlebovs stāsta, ka mājokļa īpašnēm ir tiesības izmantot par nodrošinājumu visu īpašumu, ko dzīvokli atnesis īrnieks.

„Tātad, ja parāds radies pirms tam, līdz īrnieks paspējis atbrīvot dzīvokli, dzīvokļa saimnieks var pieturēt īrniekam piederošās lietas. Ja īrnieks jau ir atbrīvojis mājokli un viņam palikuši parādi, tad atliek tikai piedzīt šos parādus caur tiesu vai ārpustiesas piedziņas celā,” konstatē J. Tverdohlebovs.

Citiem vārdiem sakot, ja īrnieks – parādnieks – dzīvoklī tur televizoru, izīrētājs var aizliegt to aiznest, bet, ja aizliegums tiek pārkāpts, tad noformēt aktu un panemt televizorū kā nodrošinājumu.

Turklāt, pēc J. Tverdohlebova teiktā, noteikti jāizmanto advokāta palīdzība, jo ir arī gadījumi, kad dzīvokļa īpašnieki parādījuši lietas no dzīvokļa, bet pēc tam saņēmuši par to kriminālsodu.

„Tur robeža starp atļauto un sodāmo ir ļoti smalka. Vēlams sagatavoties šādai situācijai jau pirms līguma noslēšanas,” uzmanību pievērš zvērināts advokāts. „Maksimālais drošības naudas apmērs saskaņā ar Dzīvojamā telpu īres likumā noteikto nevar pārsniegt divu mēnešu īres maksas apmēru.”

Tas ir, ja mēneša maksa par dzīvokļa īri ir 400 eiro, nodrošinājumu var prasīt līdz 800 eiro. Tāpat J. Tverdohle-

bova vārdiem, par nodrošinājumu var neemt arī citas lietas, piemēram, garantijas vēstuli no darba devēja vai citas uzticamas personas (tas īpaši attiecas uz iebraucējiem, kuru kreditvēsturi nav iespējams pārbaudīt).

Vai šo naudu var tērēt remontam?

Ja īrnieks atstājis dzīvokli sliktā stāvoklī, tad, pēc zvērināta advokāta teiktā, īpašniekam bijušajam īrniekam vispirms jāpaziņo savas pretenzijas un jāsniedz siks apraksts, kādi tieši trūkumi tika atrasti.

„Pēc tam jāfiksē dzīvokļa stāvoklis, piemēram, jāveic apskates videoieraksts. Var uzaicināt arī bijušo īrnieku, kā arī dot viņam iespēju novērst trūkumus. Tikai pēc trūkumu pazīnošanas un to dokumentēšanas var sākt novēšanas darbus un izdevumu piedziņu no bijušā īrnieka. Ja pazīšana nenotiks nekavējoties, tad dzīvokļa īpašnieks var zaudēt iespēju prasīt zaudējumu atlīdzību,” norāda J. Tverdohlebovs.

Zvērinātais advokāts vēl piebilst, ka īres līgumā izīrētājam vēlams vienoties par visiem iespējamiem sevalvēlīgiem noteikumiem, ja tie nav aizliegti ar likumu.

„Dzīvokļa īpašnieks ir visneizsargātākā nomas līguma puse, bet viņš savu stāvokli var uzlabot ar gudriem noteikumiem,” argumentē J. Tverdohlebovs. „Līguma noformēšanai jābūt ļoti akurātai, jo ne visi līguma noteikumi ir pielāgti ar likumu. Bieži nākas redzēt tādus līgumus, kuri tiesā netiks uzskatīti par spēkā esošiem. Kaut vai piemērs – līgumā nedrīkst paredzēt aizliegumu dzīvoklī dzīvot ar bērniem.”

Ko saka likums?

Noteikumi par drošības naudas apmēru un maksāšanas kārtību, nododot dzīvokli īrē, ir noteikti *Dzīvojamā telpu īres likuma* 12. pantā. Kas jāzina īpašniekam un īrniekam?

- Izīrētājs, slēdot dzīvojamās telpas īres līgumu, ir tiesīgs dzīvojamās telpas īres līguma saistību izpildes nodrošināšanai prasīt no īrnieka drošības naudas iemaksu, kas nepārsniedz divu mēnešu īres maksu. Drošības nauda ir samaksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajā kārtībā un termiņos.
- Ja īrnieks, dzīvojamās telpas īres līgumam izbeidzoties, ir parādā izīrētājam jebkādus dzīvojamās telpas īres līgumā paredzētos maksājumus, parāds tiek dzēsts no drošības naudas un izīrētājs par to nekavējoties paziņo īrniekam.
- Dzīvojamās telpas īres līgumā var paredzēt, ka izīrētājam ir tiesības izlietot drošības naudu kavētu līgumā paredzētu maksājumu segšanai arī dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā, kā arī paredzēt īrnieka pienākumu no jauna iemaksāt izlietoto drošības naudu.
- Ja, dzīvojamās telpas īres līgumam izbeidzoties, drošības nauda līguma saistību izpildes nodrošināšanai nav izmantota vai ir izmantota daļēji, tā pilnībā vai tās atlikusi daļa atdodama īrniekam ne vēlāk kā dienā, kad dzīvojamā telpa tiek atbrīvota, ja dzīvojamās telpas īres līgumā nav noteikts citādi.
- Dzīvojamās telpas īres līgumā var paredzēt citus īrnieka saistību pastiprinājumus.