

Darīsim KOPĀ!

„NEVIENU NEESMU SALĒJIS”

Rīdzinieks tiesā pierāda, ka nav parādā apdrošināšanas kompānijai par nopludinātu kaimiņa dzīvokli. Kā rīkoties, ja arī jums prasa zaudējumu kompensāciju? **6.–7. lpp.**

VAI TAS IR IZDEVĪGI?

8.–9. lpp.

Eksperti skaidro, kādus aprēķinus veikt, pirms izpirkt saimnieka zemi zem mājas

№9 (181), septembris 2023 www.kopaa.lv Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

3. lpp.

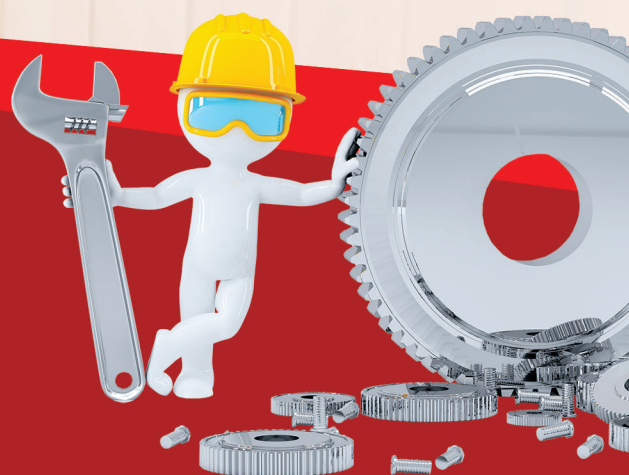
SILTUMS PALIKS LĒTĀKS PAR 20 %

**Jauno apkures
sezonu sagaidām
ar iepriecinošiem
jaunumiem:
rēķini būs mazāki
nekā pirms gada**

4. lpp.

„TRŪKST REZERVES DAĻU REMONTAM...”

**Sērijveida mājās liftu var apturēt:
skaidrosim, kas notiek?**



ŽĒL PĀRDOT, ŽĒL PATURĒT

Ārzemēs dzīvojošie tautieši aktīvāk tirgo savus īpašumus



Vasara nav nesusi cerētos rezultātus nedz dzīvokļu pārdevējiem, nedz pircējiem. Nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku monumentālā pārliecība iesakņojusies uzskatā, ka cenas kuru brīdī kritīs vai augs – atkarībā no konkrētās puses vajadzības. Bet kas notiek patiesībā?

Mājokļu segmentu pašlaik notur pircēji, kas gatavi iegādāties īpašumu par saviem līdzekļiem, darījuma summai vidēji svārstoties no 40 000 līdz 60 000 EUR.

Reizē turpina augt piedāvājumā esošo dzīvokļu skaits. Aizvien lielāku īpatsvaru no tiem veido īpašumi, kas pieder ārzemēs strādājošiem un dzīvojošiem Latvijas iedzīvotājiem. Lai pārdotu mājokli par tirgus cenu, augustā bija nepieciešamas 87 dienas, secināts nekustamo īpašumu aģentū-

ras *Latvio* jaunākajā „Mājokļu pircēju pārliecības indeksā”.

„Mājokļu pircēju pārliecības indeksa” dati par augustu:

- 87 dienas – vidēji tik ilgs laiks bijis nepieciešams, lai pārdotu mājokli par tirgus cenu (jūlijā – 86; jūnijā – 86; maijā – 83; aprīlī – 81; martā – 83; februārī – 85);
- 9 % mājokļu pārdoti viena mēneša laikā no sludinājuma publicēšanas brīža (jūlijā – 9 %,

jūnijā – 8 %; maijā – 7 %; aprīlī – 6 %; martā – 5 %; februārī – 4 %);

- 45 % pārdevēju prasījuši tirgus situācijai nesamērīgi augstu cenu (jūlijā – 46 %, jūnijā – 48 %; maijā – 50 %; – 49 %; martā – 51 %; februārī – 50 %);
- 1 % pircēju piedāvājuši augstāku cenu, nekā norādīts sludinājumā (jūlijā – 1 %; jūnijā – 1 %; maijā – 1 %; aprīlī – 2 %; martā – 2 %; februārī – 1 %);
- 30 % darījumu notikuši bez kredītu piesaistes (jūlijā – 30 %; jūnijā – 32 %; maijā – 33 %; aprīlī – 33 %; martā – 31 %; februārī – 30 %).

■■■

Mēneša laikā iegādei pieejamo dzīvokļu skaits Rīgā pieaudzis par 15 %. Kopumā augustā pārdotā bija 4710 dzīvokļi.

Par 17 % pieaudzis arī izīrējamo dzīvokļu skaits, kas tomēr ir teju uz pusi mazāks nekā pārdotā esošo dzīvokļu skaits, – augustā īrēšanai bija pieejami 2400 dzīvokļi.

Jauno projektu pirmreizējā tirgū Rīgas apkaimēs augustā iegādei bija pieejami 1200 dzīvokļi – par 10 % vairāk nekā jūlijā. Vidējā cena saglabājas nemainīga ne tikai pārdotā sludinājumos (2770 EUR/m²), bet arī faktiskajos darījumos, sastādot 2550 EUR/m².

Mēneša laikā būtiskas izmaiņas nav novērotas arī darījumu summās jauno projektu otrreizējā tirgū. Augustā cena par mājokļa kvadrātmetru jaunajā projektā apkaimēs sasniedza ap 1970

EUR/m². Savukārt Rīgas centrā novērots neliels cenu pieaugums par 6 % – no 2540 EUR/m² jūlijā līdz 2700 EUR/m² augustā.

■■■

Lielāko aktivitāti joprojām uztur sērijveida dzīvokļu tirgus. Pārdošanā esošo mājokļu skaits sērijveida ēkās augustā palielinājies par 12 % – iegādei bija pieejami 2360 dzīvokļi. Vidējās cenas darījumos apkaimēs ir 1020 EUR/m², bet centra rajonā – 1310 EUR/m². Izīrējamo dzīvokļu skaits sērijveida ēkās augustā bija 970, atgriežoties vasaras sākuma līmenī.

Kopumā mājokļu segmentā Rīgā ar dzīvokļu īpašumiem vidēji tiek noslēgti 700 darījumu mēnesī – tas ir aptuveni 20 % kritums, salīdzinot ar vidējo darījumu skaitu mēnesī pēdējo gadu laikā.

Pēdējo mēnešu laikā mājokļu tirgū nostabilizējies vēl viena tendence, proti, arvien aktīvāk savus īpašumus pārdošanā izliek ārzemēs dzīvojošie Latvijas iedzīvotāji. Daļa šādu īpašumu, kas iepriekš veidoja īres tirgu, nonākuši pārdošanas sludinājumos.

Ja iepriekš mājoklis Latvijā tika saglabāts kā „rezerves variants” brīdī, kad īpašnieks lems par labu reemigrācijai, pašlaik ārzemēs dzīvojošie tautieši nosliecas uz īpašuma pārdošanu, jo pieņemusi lēmumu pārcelties uz dzīvi citur pavisam. **K**

Vēlies attīstīt loģisko analīzi, atmiņu, uzmanību, koncentrēšanās spējas, pašdisciplīnu, abstrakto domāšanu, radošo fantāziju, gribu, neatlaidību un uzņēmību?

Nāc uz dambretes nodarbībām, kuras vadīs dambretes treneri, starptautiskie meistari **Raivis Paegle (latv.)** un **Jakovs Levins (krievu)**.



Izmēģini sevi dambretes spēlē!

Nodarbības notiks otrdienās no 15:30 līdz 16:30 Rīgā, Gogoļa ielā 5, Rīgas namu apsaimniekotāja telpās. Tiek aicināti bērni vecumā no 6 līdz 12 gadiem. Pirmā nodarbība bezmaksas



Vairāk informācijas pa telefonu 26438871 vai e-pastu raivis.paegle@inbox.lv

CĪNĀMIES AR „ZIRNEKĻA TĪKLIEM”!

Kā rīkoties apsaimniekotājam aizdomu gadījumā par ēkā patvaļīgi uzstādītu gaisvadu

Rīgā daudziem daudzdzīvokļu ēku pārvaldniekiem un īpašniekiem raizes sagādā nevienam nepiederoši un patvaļīgi izvietoti gaisvadi – starp ēkām izvilkti vadi un kabeli. Lai risinātu šo problēmu, Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments ir sagatavojis namu apsaimniekotājiem ieteikumus par rīcību gadījumā, kad rodas aizdomas par daudzdzīvokļu ēkā patvaļīgi uzstādītu gaisvadu.

„Nereti gaisvadi ierīkoti vismaz pirms desmit gadiem un par to izbūvi nav pieejama nekāda dokumentācija. Gaisvadi bieži vien apgrūtina gan ēkas remonta darbus, gan arī tās uzturēšanu kārtību, piemēram, ziemā tirot sniegu no jumta. Tāpēc esam sagatavojuši ieteikumus namu apsaimniekotājiem par pareizāko rīcību, lai šādus vadus varētu demontēt. Jāuzsver, ka process prasīs vairākus mēnešus, jo ilgs laiks paies, sazinoties ar telekomunikāciju operatoriem, lai konstatētu, ka gaisavads patiešām nepieder nevienam no tiem,” skaidro departamenta Pilsētvides dizaina un inženierbūvju pārvaldes vadītājs Valdis Dombrovskis.

Lai varētu demontēt gaisvadu, Pilsētas attīstības departaments aicina vadīties pēc norādītajiem četriem soļiem:

- pirmais solis – namu apsaimniekotājam jāpārbauda, vai gaisvads ir marķēts jeb apzīmēts kā piederošs kādam telekomunikāciju operatoram. Departaments vairākkārt ir aicinājis pakalpojumu sniedzējus marķēt savus vadus un kabelus, lai tos varētu atpazīt;
- otrais solis – namu apsaimniekotājam jāvērsas Pilsētas attīstības departamentā ar lūgumu konstatēt patvaļīgu būvniecību, nesaskaņoti uzstādot gaisvadu. Konstatējot patvaļīgu gaisa kabelu un vadu izvietojumu, departamenta būvinspektors pieņems lēmumu par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu un uzliks par pienākumu gaisvada īpašniekam saskaņot patvaļīgo būvniecību, ja to pieļauj normatī-

vie akti, vai arī atjaunot iepriekšējo tiesisko stāvokli un demontēt gaisvadu. Katrs gadījums tiek vērtēts atsevišķi, parasti nosakot termiņu, – sešus mēnešus;

- trešais solis – nama pārvaldniekam pēc iedzīvotāju pieprasījuma ir tiesības organizēt gaisvada demontāžu, piesaistot būvdarbu veicēju vai to izdarīt pašu spēkiem. Lai to paveiktu, jāsaņem darba ziņojums, kurā redzams gaisvada novietojums. Ja tas ir savienots ar blakusesošajām ēkām, tā demontāža ir jāsaņem ar to pārvaldniekiem vai īpašniekiem, lai demontāža būtu droša;
- ceturtais solis – pēc kabeļa demontāžas Pilsētas attīstības departamentā jāiesniedz izpildmērījums, kurā redzams, ka gaisvadi ir demontēti. Tas nepieciešams, lai veiktu izmaiņas topogrāfiskajos datos.

Jautājumu gadījumā var sazināties ar departamentu, zvanot pa tālruni +371 67105800 vai sūtot e-pasta vēstuli: pad@riga.lv. **K**

CIK MAKSĀSIM PAR APKURI?

Rīgas siltuma tarifs no 1. oktobra samazināsies

AS Rīgas siltums iesniedz Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijai jauno siltumenerģijas tarifu – 87,57 EUR/MWh bez PVN, kas būs par 3,5 % mazāks, nekā šobrīd spēkā esošais, tādējādi rīdziniekiem aktīvās apkures sezonas laikā par siltumu būs jāmaksā mazāk.

Rīgas siltuma valdes priekšsēdētājs Ilvars Pētersons: „Šogad jau ceturto reizi esam samazinājuši tarifu. Mums izdevās iegādāties kurināmo lētāk. Pateicoties atklātam un brīvam tirgum, mainoties iepirkšanās siltumenerģijas un šķeldas cenām, nekavējoties pārskatām siltumenerģijas tarifu. Siltumenerģijas tarifā galveno apjomu – 90 %, sastāda dabasgāzes, šķeldas un pirktais enerģijas izmaksas.”

Jauno, apstiprināšanai iesniegto siltumenerģijas tarifu, kas varētu stāties spēkā 2023. gada 1. oktobrī, vēl vērtēs Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija. Ja tarifs tiks saskaņots, rīdzinieki maksās par siltumu par 21 % mazāk nekā 2022. gada oktobrī. **K**

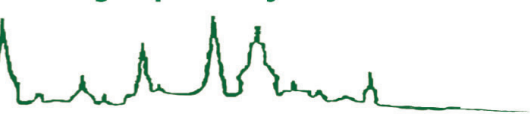
Kā mainījās Rīgas siltuma tarifs? (Bez PVN)

No 01.10.2023.	87,57 EUR/MWh
16.08.2023.–30.09.2023.	90,75 EUR/MWh
15.05.2023.–15.08.2023.	91,26 EUR/MWh
01.04.2023.–14.05.2023.	165,32 EUR/MWh, ar valsts atbalstu – 110,53 EUR/MWh
28.11.2022.–31.03.2023.	183,86 EUR/MWh, ar valsts atbalstu – 112,39 EUR/MWh
02.10.2022.–27.11.2022.	170,59 EUR/MWh, ar valsts atbalstu – 111,06 EUR/MWh
15.08.2022.–01.10.2022.	85,45 EUR/MWh
11.03.2022.–14.08.2022.	74,08 EUR/MWh
01.03.2022.–10.03.2022.	69,36 EUR/MWh
01.11.2021.–28.02.2022.	66,76 EUR/MWh
01.09.2021.–31.10.2021.	57,31 EUR/MWh
01.08.2021.–31.08.2021.	45,27 EUR/MWh
03.12.2020.–31.07.2021.	44,10 EUR/MWh
01.10.2020.–02.12.2020.	39,77 EUR/MWh
01.08.2020.–30.09.2020.	40,46 EUR/MWh
01.06.2020.–31.07.2020.	45,69 EUR/MWh
01.04.2020.–31.05.2020.	48,08 EUR/MWh
01.08.2019.–31.03.2020.	51,90 EUR/MWh



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”

25% atlaide no veikala cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

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

Tāl. 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 Ilūgi, 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. oktobrī



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

„KĀPIET KĀJĀM!”

Latvijā trūkst rezerves daļu vecajiem Baltkrievijā ražotajiem liftiem: kā veikt remontu?

Liene VARGA

Deviņstāvu mājā Rīgā lifts ir apturēts, cietēji ir pensionāri un invalīdi, jo viņiem grūti vai pat neiespējami uzkāpt augšējos stāvos. Remontdarbi kavējas. Centīsimies saprast, kurš vainojams šādā situācijā.

– Mūsu deviņstāvu mājā Rīgā, Dzelzavas ielā lifts ir apstādīnāts, – stāsta pensionāre Nīna. – Lifts strādāja labi, ar to nebija nekādu problēmu, tad ieradās inspektors, apsekoja to un apturēja, paziņojot, ka atklājušās problēmas. Esmu 79 gadus veca invalīde un kājām tik līdz piektajam stāvam man ir ļoti grūti. Nemaz negribu iztēloties, kā klājas citiem senioriem, kuri dzīvo augstākos stāvos par mani. Daudziem no viņiem ir grūtības pārvietoties, dažiem ir grūti iziet ārā. Protams, cilvēki ir ļoti sašutuši.

Lifts nez kāpēc sen nav remontēts. Apsaimniekotāja firma *Rīgas namu pārvaldnieks* solīja, ka līdz mēneša beigām lifts atkal tiks iedarbināts. Bet kāpēc tik ilgi jāgaida, tas neatbilst nekādām normām?!

Iepriekš uzņēmums, kas apkalpoja liftu, reaģēja ātri – ja pēcpusdienā piezvanīja meistaram, līdz vakaram lifts bija kārtībā. Kāpēc tagad ir tāda kavēšanās, nav saprotams. Tik daudzus gadus dzīvoju šajā mājā, bet pirmoreiz saskaros ar šādu patvaļu! Starp citu, mana paziņa, kura dzīvo blakus mājā, stāstīja, ka arī viņu mājā ir apturēts lifts. Vai tā ir kāda divaina tendence?

Problēma tiek risināta

Situāciju komentē uzņēmuma *Rīgas namu pārvaldnieks* pārstāve Laura Vaļuma:

– Problēmas, kas saistītas ar lifta darbību, tiek risinātas. Mums ir svarīgi, lai lifts būtu drošs un darbotos bez pātraukumiem. Šo uzdevumu nodrošina specializēts liftu remontu uzņēmums. Nedrīkst aizmirst, ka Rīgas daudzdzīvokļu māju lifti pārsvarā ir ražoti Baltkrievijā pirms aptuveni 50 gadiem un šobrīd to remontam nepieciešamās detaļas mūsu valstī netiek piegādātas sankciju dēļ. Strādājam pie jaunu piegādes kanālu nodrošināšanas, diemžēl tas aizņem daudz laika, taču ir jau atzīti iespējamie piegādātāji Vācijā.

Problēmas risinājums ilgtermiņā varētu būt liftu nomaiņa pret jauniem, ko varētu veikt pa posmiem, norāda apsaimniekošanas uzņēmumā. No finansiālā aspekta tas noteikti atmaksāsies, jo, laikam ejot, pieaug avārijas darbu apjoms un izmaksas, turklāt liftu kalpošanas laiks jau ir pārsniegts vairākas reizes. Tos nākas ekspluatēt, kaut arī lifti daudzdzīvokļu ēkās ir paaugstināta riska iekārtas.

Svarīgi!!!

Ja esat iestrēdzis liftā, zvaniet dispečeram pa tālruna numuru, kas norādīts lifta kabīnē. 40 minūšu laikā ieradīsies liftu apkalpojošā uzņēmuma darbinieks.

Lifts nav salūzis, bet atslēgts

Kāpēc var pārtraukt nebojāta lifta darbību? Kādi bojājumi ir raksturīgi sērījveida daudzstāvu māju liftiem? Uz šiem jautājumiem atbild SIA *Recept-Holding Lifts* servisa nodaļas vadītājs **Aleksandrs Holodovs**. Uzņēmums apkalpo liftus Rīgā, Rēzeknē, Jelgavā, Daugavpilī un citās Latvijas pilsētās. Arī raksta ievadā minēto liftu mājā Dzelzavas ielā Rīgā.

Mājas iedzīvotāji stāsta, ka lifts nebija salūzis, tomēr to apturēja. Kāpēc tā?

– Katram liftam inspektors vienreiz gadā veic ikgadējo tehnisko pārbaudi. Un Dzelzavas ielas mājā nesen tika veikta šāda pārbaude.

Pamatojoties uz pārbaudes rezultātiem, inspektors sastāda protokolu un sniedz savus komentārus. Protokoli glabājas apsaimniekošanas uzņēmumā. Parasti inspektors nekavējoties aptur liftu, ja ir konstatējis ko aizdomīgu tā darbībā.

Pēc remonta inspektors pārbauda, vai viņa komentāri ir ņemti vērā. Arī

mūsu servisa uzņēmumam ir tiesības apturēt liftu tā drošas darbības apdraudējuma gadījumā. Mēs gan to darām pēc saskaņošanas ar apsaimniekošanas uzņēmumu. Mājā Dzelzavas ielā inspektors ir devis rīkojumu problēmu novērst 30 dienu laikā. Šajā mājā liftam nebija revīzijas pults.

– Kas ir revīzijas pults?

– Revīzijas pulti izmanto tikai liftu apkalpojošais mehāniķis.

– Vai lifts var darboties bez revīzijas pults?

– Jā, var – revīzijas pulti izmanto mehāniķis, ja viņam nepieciešams stāvēt uz lifta jumta un šahtā pārvietoties pa stāviem. Pults ir ierīce, ar ko pārslēdz liftu uz revīzijas režīmu, lai mehāniķis varētu brīvi kustēties un novērst defektus, bet mājas iedzīvotājiem šajā laikā lifts nebūtu pieejams.

Rezerves daļu trūkums un sankcijas

– Vai ir iespējams ātri uzstādīt šo detaļu un atjaunot lifta darbību?

– Jā, tas ir iespējams. Cik man zināms, mājā Dzelzavas ielā šī detaļa jau ir vietā, tādēļ pēc inspektora atkārtotas pārbaudes lifts atkal darbosies. Problēma ir tā, ka vairāk nekā 90 procenti liftu, kas uzstādīti Rīgā, ir ražoti Baltkrievijā, daudzi no tiem ir vecāki par 40 gadiem. Pret Baltkrieviju noteikto sankciju dēļ rezerves daļas šobrīd nevar nopirkt. Kaut kā vēl tiekam galā, izmantojot detaļas no savām rezervēm, revīzijas pultij, piemēram, pielāgojam pulti no pacelēja (kravas pacelšanas iekārta), to modernizējot.

– Vai remonta laikā Baltkrievijā ražotās rezerves daļas var aizstāt ar detaļām, kas ražotas citās valstīs?

– Ir detaļas, kuras ražo tikai Baltkrievijā, un tās nevar aizstāt. Bet par sankciju neievērošanu un Baltkrievijā

ražotu rezerves daļu izmantošanu valsts var sodīt.

Padomju liftu vājākās vietas

– Kādi bojājumi ir raksturīgi padomju laikā ražotajiem liftiem sērījveida mājās?

– Dažādi. Tomēr galvenā problēma ir šo iekārtu vecums. Pēc padomju laiku standartiem to kalpošanas laiks bija paredzēts 25 gadi, pēc tam to pagarināja vēl par 10 gadiem. Līdz šim visi lifti savu laiku jau ir nokalpojuši. 12 stāvu ēkās bieži sabojājas kravas lifti. To kravnesība ir līdz 500 kg, bet, veicot remontdarbus dzīvokļos, iedzīvotāji tur liek smagas paletes ar būvmateriāliem – rezultātā lifts salūst.

– Tātad vecie lifti jānomaina?

– Tas nav obligāti. Alternatīva ir liftu modernizācija. Mēs apkalpojam liftus vecās mājās, kur tiem ir vairāk nekā 100 gadu, bet tie joprojām darbojas. Lifti deviņstāvu ēkās pārvietoja pa tērauda sliedēm, kas praktiski nenolietojas. Un pilsētas centrā ir lifti, kas pārvietoja pa koka sliedēm un arī joprojām strādā.

– Kā rīkoties, ja lifts bieži sabojājas un to nevar salabot? Vai iedzīvotājiem jāsāk krāt nauda jauna lifta iegādei?

– Kā jau teicu, liftu var modernizēt. Pat ja mājai ir finansiālas iespējas ierīkot jaunu liftu, tas ne vienmēr ir viegli – ir jāņem visu dzīvokļu īpašnieku piekrišana, ja mainās kopīpašumā esošā daļa. Mums bija situācija kādā mājā Alberta ielā, kur viens no īpašniekiem bija turīgs itāļu kungs, kurš privāti par saviem līdzekļiem uzņēmās finansēt lifta nomaiņas projektu. Tomēr to īstenot viņam neizdevās: viena veca gadagājuma dzīvokļa īpašniece iespītējās, sūdzējās dažādiem dienestiem, devās uz iestādēm, un liftu tā arī neuzstādīja.

– Vai Rīgā tiek mainīti vecie lifti?

– Liftus maina, bet samērā reti. Aktuāls piemērs: 1964. gadā celtās mājās Eksporta ielā lifti jau sen ir sabojājušies un apturēti. Tos var salabot, bet drīz tie var atkal sabojāties, ir jēga tos nomainīt vai arī restaurēt. Tikai restaurācija atšķirībā no remonta maksā krietni dārgāk.

Cik maksā jauns lifts?

– Cik var izmaksāt lifta nomaiņa vai rekonstrukcija?

– Vidēji no 40 tūkstošiem eiro – tāda ir jauna lifta cena deviņstāvu ēkai, turklāt ne pati dārgākā. Standarta lifta kapitālais remonts sērījveida daudzstāvu mājā izmaksās aptuveni 20 000 eiro. Trošu maiņa maksā 8–9 tūkstošus eiro, vadības pults maiņa – 8 tūkstošus, jāmaina arī izsaukuma pogas katrā stāvā un izsaukšanas iekārta salonā.

Kravas liftos durvis sākotnēji bija sliktas konstrukcijas, un tādēļ tās bieži saplīsa. Tās ir iespējams salabot, taču nereti tā ir naudas un laika tērēšana. Un tad vēl ēkā jāmaina ne tikai kabīnes durvis 12 stāvos, bet vēl arī 12 šahtas durvju piedziņa – arī tas ir diezgan dārgi.

– Vai taisnība, ka kopš kara sākuma Ukrainā remontdarbu izmaksas ir ievērojami pieaugušas?

– Jā, kopš kara sākuma rezerves daļu izmaksas ir lēcienveidīgi pieaugušas, un lielākā daļa šobrīd vispār nav pieejamas.

– Kas jums parasti zvina par lifta remontu – mājas iedzīvotāji vai apsaimniekotājs? Un kas pārrauga remontdarbus?

– Dažkārt tieši pie mums vērsas uzņēmīgi dzīvokļu īpašnieki no biedrībām, kuras pārņēmušas mājas apsaimniekošanu, sakot, ka viņiem ir noteikta naudas summa, par kuru gribētu liftu remontēt vai rekonstruēt. Tādi īpašnieki arī kontrolē remontdarbus. Ir arī cits variants: īpašnieki dod uzdevumu apsaimniekotājam, un viņš mums liek veikt remontdarbus un tos kontrolē. Esam noslēguši līgumus ar uzņēmumu *Rīgas namu pārvaldnieks* un citiem apsaimniekotājiem. Līgumā ar *Rīgas namu pārvaldnieks* ir ļoti stingri nosacījumi: tur ir uzskaitīti visi darbi, to izmaksas un izmantojamo materiālu izmaksas.

– Vai lifts var nokrist šahtā? Par līdzīgu gadījumu Rīgā nesen ziņoja.

– Nē, tādas ainas var redzēt Holivudas filmās, taču tās ir tālu no realitātes. Kabīne nevar nokrist – tā turas nevis vienā, bet vismaz trīs trosēs. Un, ja mēs pamanām, ka plīst tikai viena troses šķiedra, trose tiek mainīta, jo tādā gadījumā liftu vairs ekspluatēt nedrīkst. **K**



SUNS PADZINA ZAGLI

Kā pasargāt savu dzīvību un īpašumu, ja dzīvoklī iekļuvis noziedznieks?

A. ŠEVČENKO

Nesen Teikas apkaimē Rīgā notika incidents, kas radija lielu rezonansi. Vienā no daudzstāvu mājas dzīvokļiem Vangažu ielā ielauzās zaglis. Viņam tas īpašas grūtības nesagādāja: īpašnieki bija aizmirsuši aizslēgt durvis. Taču noziedzniekam gūt labumu neizdevās, jo dzīvoklī atradās ne tikai tā saimniece ar bērnu, bet arī ģimenes mīlulis – vācu aitū sugas suns Embers.

Rīdziniece Svetlana Kozlovska par veiksmīgo dzīvokļa zagma aizturēšanu izstāsta labprāt.

– Tas notika brīvdienā – svētdienā. Vīrs uz īsu brīdi izskrēja uz veikalu, kamēr mēs ar četrgadīgo dēlu palikām mājās. Acīmredzot vīrs steigā neaizslēdza durvis, tādēļ zaglis vienkārši ienāca dzīvoklī.

– Kā jūs sapratāt, ka dzīvoklī kāds iekļuvis?

– Pēc suņa reakcijas. Mūsu suns, vācu garspalcainais aitū suns Embers, sastapa zagli tieši pie ārdurvīm. Suns parasti uz ciemiņiem reaģē mierīgi, bet tikai tad, ja cilvēki dzīvoklī ienāk kopā ar mums. Suns saprata, ka vīrietis ienācis mājā bez saimnieku *piekrišanas*.

– Kā zaglis rīkojās?

– Zaglis izskrēja no dzīvokļa, suns viņam dzinās pakaļ pa ielu, es skrēju aiz viņa. Tajā brīdī mans vīrs tikko tuvojās mājai, un es viņam kliecēju: „Apturi, zaglis!” Vīrs operatīvi reaģēja, neitralizēja uzbrucēju, es tikmēr izsaucu policiju. Policijas ekipāža no Valsts policijas Teikas pārvaldes Burtnieku ielā ieradās samērā operatīvi un aizveda likumpārkāpēju.

– Kā šis cilvēks izskatījās? Vai bija kādas īpašas pazīmes?

– Teikšu tā, viņš izskatījās pēc visai marginālu sabiedrības slāņu pārstāvja.

■ ■ ■

– Viņam izdevās kaut ko nozagt?

– Nē, mūsu suns to nepieļāva.

– Vai šī ir pirmā reize, kad zaglis mēģina ielauzties jūsu dzīvoklī?

– Jā, tā ir pirmā reize.

– Vai suni īpaši apmācījāt sargāt māju?

– Nē, suns tika audzināts kā ģimenes mīlulis.

Tagad Emberam ir trīs gadi, viņš nav īpaši apmācīts. Reakciju uz zagli skaidroju ar vācu aitū šķirnes suņu īpatnību – būt par sargu ir viņam asinīs.

– Viņš nesakoda zagli?

– Nē, viņš zagli neielaida pāri sliekšnim, uzreiz izdzina uz ielas. Suns uzvedās normāli, nosvērti, nevarētu teikt, ka būtu īpaši satraucies.

Mēs, protams, uzslavējam Emberu par viņa pa-reizo reakciju.

– Vai bērns nenobijās?

– Par laimi viņš nesaprata notikušo. Viss beidzās ļoti ātri.

■ ■ ■

– Kas notika tālāk?

– Policists pēc maniem vārdiem pierakstīja notikušo, bet es nākamajā dienā devos uz policijas iecirkni iesniegt iesniegumu un biju ļoti pārsteigta, kad no manis to nepieņēma.

– Kā tā?

– Policijā skaidroja, ka lietā nav noziedzīga nodarījuma sastāva.

– Kā tā? Zaglis iekļuvis dzīvoklī ar nolūku izdarīt zādzību, bet noziedzīga nodarījuma sastāva nav?

– Likumsargi teica, ka zaglim neko nav izdevies nozagt. Ja viņš būtu nodarījis kādu kaitējumu, tad pret viņu būtu sāktis kriminālprocess. Viņš pat neatlauza slēdzeni, lai iekļūtu mūsu dzīvoklī, jo, nospiežot rokturi, viņš vienkārši atrada atvērtas durvis un ienāca. Vēlāk izrādījās, ka šis vīrietis tajā pašā dienā bija izlaists no policijas iecirkņa.

– Tātad zaglim izdevās izvairīties no jebkādas atbildības?

– Iespējams, ja man iesistu pa galvu, policijai būtu, ko darīt. Bet tagad izrādījās, ka nav nozieguma sastāva. Tagad nopietni apsveram vēl viena suņa iegādi: tādā gadījumā, ja uzbruks svešs cilvēks, suņi uzvedīsies kā bara dzīvnieki, un neviens mūsu mājā neieklūs. Lai, ki ir nemierīgi, mums visādos veidos jāmacās aizsargāt sevi.

■ ■ ■

Līdzīgu situāciju nesen piedzīvoja suņu audzētāja – kinoloģe Oksana Kocāne savā privātmājā. Rīdziniece stāstīja, ka tajā rītā ģimeni pamodinājusi skaļa suņu rīšana.

– Audzēju nopietnu šķirņu suņus – itāļu mastifus (*Cane Corso*) un Bordo dogus (*Dogue de Bordeaux*). Todien, skaļas rīšanas pamodināta, es paskatījos ārā pa logu un ieraudzīju mūsu mājas



pagalmā nepazīstamu vīrieti. Mani suņi viņu ielēca un, skaļi rejoj, mēģināja izdzīt uz ielas.

– Apsargājot māju, suņi nav sakoduši svešinieku?

– Bez iemesla viņi nekad neuzbruks cilvēkam. Šajā gadījumā, apsargājot teritoriju, viņi vienkārši piesaistīja saimnieku uzmanību ar rīšanu. Kad svešinieks mani pamanīja logā, viņš metās bēgt. Es devu suņiem pavēli viņu neaiztikt, lai, nedod Dievs, nesakož!

Godīgi sakot, reti kurš uzdrošinās ieiet pagalmā kur tik daudz suņu... Gadījās, ka mani suņi pasargāja mani no iereibušiem huligāniem pastaigas laikā mežā. Viņiem tas ļoti labi izdodas, suņi pieglaužas saimniekam un rej uz svešiniekiem, vienlaikus aizsargājot savu cilvēku.

– Cik suņu jums ir?

– Tagad ir trīs – viens itāļu mastifs un divi Bordo dogi.

■ ■ ■

– Vai par šo ielaušanos ziņojāt policijai?

– Policiju neizsaucām, jo, pateicoties mūsu suņu ātrajai reakcijai, noziedzniekam nebija laika tikt līdz mājai.

– Tomēr svešs vīrietis bija iekļuvis jūsu teritorijā.

– Viņam arī neizdevās neko nozagt pagalmā – suņi neļāva. Varēja, protams, paskatīties novērošanas kamerās un šos kadrus nodot policijai. Taču vīrietis bija maskā, tādēļ viņa seju nebija iespējams saskatīt.

– Kādas vēl bija zagma pazīmes?

– Ap četrdesmit gadus vecs vīrietis, glīti ģērbies, neteikšu, ka līdzinājās narkomānam vai cilvēkam bez noteiktas dzīvesvietas. Uz viņas sejas bija medicīniska maska, visticamāk, lai paslēptu seju, citādi kāpēc ar to būtu jāiet uz ielas? Un rokās viņš turēja lielu somu. Acīmredzot aprēķins bija pakert pirmo priekšmetu, kas gadīsies pa

rokai, un bēgt. Bet, ieraugot suņus un mani pie loga, viņš notēloja izrādi – izlikās, ka viņam ir infarkts un pagalmā ienācis, lai lūgtu palīdzību. Bet, kad mēs sagērbāmies un izgājām ārā, viņš jau bija aizbēdzis.

Jurista komentārs

Situāciju komentē Latvijas Juristu biedrības priekšsēdētājs Rihards Bunka.

– Mūsu lasītājas suns uz ielas sekoja noziedzniekam. Kas gaidītu saimnieku, ja suns zagli sakostu?

– Suns likuma izpratnē ir saimnieka īpašums, kuram ir tiesības to izmantot savai aizsardzībai, tāpat kā ieroci. Ja uz ielas suns būtu sakodis zagli, policija pret saimnieku būtu ierosinājusi krimināllietu. Izmeklēšanā būtu jānoskaidro, cik smagas traumas zaglim nodarīja un vai īpašnieks nav pārsniedzis nepieciešamo aizsardzības līmeni.

– Kādas darbības tiek uzskatītas par tādām, kas pārsniedz nepieciešamās aizsardzības līmeni?

– Piemēram, par aizsardzības pārsniegšanu var uzskatīt situāciju, kad bēgošais zaglis jau ir apstājies un padevis, bet saimnieks suni neat-sauc un ļauj tam iekost noziedzniekam. Ja suns, laicīgi neapturēts, zaglim tikai saplēš drēbes, saimnieks tiks saukts pie administratīvās atbildības, bet, ja suns noziedzniekam nodarījis miesas bojājumus, tad pret tā saimnieku var tikt ierosināta krimināllietā.

– Un kā saprast, kad nepieciešamās aizsardzības pakāpe tiek pārsniegta?

– To nosaka policija. Piemēram, ja noziedznieks mēģina aplaupīt vai nogalināt suņa īpašnieku, īpašniekam ir visas tiesības paš aizsardzības nolūkos palaist suni vaļā. **K**

„NOPLŪDES NEBIJA, BET APDROŠINĀTĀJI PIEDZEN 2800 EIRO”

Kā cīnīties ar prettiesiski piestādītiem rēķiniem par kaimiņu dzīvokļu saliešanu? Kāds rīdzinieks prata nosargāt savu ģimeni!

Marina MATROŅINA

Senāk kaimiņu dzīvokļu saliešana parasti beidzās ar cietušā dzīvokļa griestu pārbalsināšanu, un – viss! Tagad ir sarežģītāk – ja applūdušais dzīvoklis bijis apdrošināts, tad apdrošināšanas kompānija samaksā tā īpašniekam par kvalitatīvu remontu un ar regresa prasību vērsas pie stāvu augstāk dzīvojošā kaimiņa. Atsevišķos gadījumos no saliešanas vaininieka tiek prasīti 1000 eiro, citos gadījumos atlīdzības apmērs var pārsniegt pat 10 000 eiro. Kā rīkoties, ja esat pārliecināts, ka neesat vainojams par apakšējā dzīvokļa saliešanu, vai arī, ko darīt, ja zaudējumu aprēķins ir acīmredzami pārspīlēts?

Augstākās tiesas Senāts 2023. gada 16. maijā pieņēma galīgo lēmumu rīdzinieces Olgas Jasānes lietā, kur apdrošināšanas kompānijas *If P&C Insurance AS Latvijas filiāle* no sievietes prasīja vairāk nekā 2800 eiro par stāvu zemāk esoša dzīvokļa saliešanu. Tomēr tiesa, rūpīgi izvērtējot visus notikušā incidenta apstākļus un detaļas, Jasānes kundzi atzina par nevainīgu.

Saskaņā ar atstrādātu shēmu

2019. gada 11. augustā tika saliets Ninai T. piederošais dzīvoklis Rīgā, Anniņmuižas ielā 7. Notikuma vietā ieradās santehniķu avārijas brigāde, kas pēc SIA *CS Apkope* pasūtījuma strādā nakts stundās. Aktā par saliešanas fakta konstatāciju šis uzņēmums vēlāk norādījis, ka salējuma iespējamais cēlonis ir veļas mašīnas caurules plīsums stāvu augstāk esošajā dzīvoklī.

Un tālāk notikumi attīstās pēc atstrādātas shēmas: tā kā Nina dzīvokli bija apdrošinājusi kompānijas *If P&C Insurance AS Latvijas filiāle*, viņa vērsās pie apdrošinātāja pēc atlīdzības. Salieta dzīvokli tika apsekojis būvfirmas SIA *AG Kon*, kas, kā izrādījās, ir apdrošināšanas kompānijas partneris, īpašnieks un labuma guvējs Guntis B. Būvfirmas pārstāvis nodarītos zaudējumus novērtēja vairāk nekā 5019 eiro apmērā.

Apdrošinātājs dzīvokļa īpašniecei neatlīdzināja visus zaudējumus, bet tikai nedaudz vairāk par 2808 eiro. Pēc tam, turpinot sekot sen izveidotai shēmai, šo summu ar regresa prasību prasīja no Olgas Jasānes, kura tika uzskatīta par vainīgo saliešanā. Sieviete tika nosūtīta divas vēstules, prasot segt nodarītos zaudējumus. Tā kā Olga vēstulēm nepievērsa uzmanību, apdrošināšanas kompānija vērsās tiesā ar prasību par parāda piedziņu.

Lietā izgāzās

Sākās ilga lietas skatīšana: apdrošināšanas kompānijas juristi uzstāja, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums rūpēties par visām inženiersistēmām, kas atrodas viņa dzīvoklī. „Saliešanas rezultātā radītie zaudējumi cēlušies no dzīvokļa īpašnieces prettiesiskas darbības, ko bija iespējams novērst, ja dzīvokļa īpašniece būtu uzturējusi komunikācijas un iekārtas tehniskā kārtībā,” tā tiesā tika skaidrota Olgas vaina.

Apdrošināšanas kompānija nešaubījās par noplūdes cēloni, jo veļas mazgājamās mašīnas elastīgās caurules plīsuma faktu „apstiprina mājas apsaimniekošanas uzņēmuma akts un citi pierādījumi – saņemtā informācija un dokumenti no pieaicinātās avārijas brigādes.” Desmitiem līdzīgā situācijā nonākušie – kaimiņu saliešanā apsūdzētie dzīvokļu īpašnieki – padodas un maksā pieprasītās milzīgās naudas summas.

Taču šoreiz apdrošināšanas kompānijai kaut kas nogāja greizi, un tā prāvā pret Olgu Jasāni cieta neveiksmi. Tas lielā mērā notika tāpēc, ka sievietes aizstāvību uzņēmās viņas dēls, profesionāls tāmētājs Ēvalds Jasāns, kurš pats ar apdrošināšanas kompānijām sadarbojas jau kopš 2015. gada, vērtējot saliešanas vai ugunsgrēka sekas. Ēvalds Jasāns atklāja daudzas neatbilstības apdrošināšanas sabiedrības *If P&C Insurance AS Latvijas filiāles* nodrošinātajā dokumentācijā, uz ko arī norādīja tiesai.

Lūdzu, pierādiet!

Rezultātā gan Rīgas rajona, gan apgabaltiesa atzina, ka lietā nav pietiekami daudz pierādījumu tam, ka cietušā dzīvokļa saliešanas cēlonis bijis tieši veļas mašīnas lokanās caurules plīsums Olgas Jasānes dzīvoklī.

„Tehniskie darbinieki, atrodoties negadījuma vietā, norādījuši, ka „dzīvoklī tek ūdens, it kā pa ventilācijas šahtu, bet precīzu noplūdes vietu nav iespējams noteikt,” teikts tiesas lēmumā. Turklāt savas darbības viņi aprakstījuši šādi: „Tā kā dzīvoklī stāvu augstāk veļas mašīnai plīsusi caurule, ūdens padeve tika pārtraukta.” Pēc tiesas ieskatiem šī informācija nav pietiekams pierādījums salietā dzīvokļa applūšanas cēlonim un apdrošināšanas kompānija nav pierādījusi, ka noplūde no negadījumā vainotā dzīvokļa inženiersistēmām ir radusies tā īpašnieces darbības vai bezdarbības rezultātā.

Arī Augstākās tiesas Senāts, kurš saņēma apdrošināšanas sabiedrības kasācijas sūdzību, piekrita apgabaltiesas lēmumam. Turklāt tika atzīmētas vēl dažas šīs lietas divainības – piemēram, tas, ka uzņēmuma SIA *SC Apkope* aktu par saliešanas fakta konstatāciju, kurā noteikts negadījuma cēlonis, – veļas mašīnas lokanās caurules plīsums, parakstījis kāds Raimonds Krūmiņš, kurš negadījuma dienā nemaz nav atradies notikuma vietā. Tāpat nevienā citā ne avārijas brigādes, ne apsaimniekošanas uzņēmuma vai apdrošināšanas kompānijas pārstāvju sastādītajā aktā nav pienācīgi pierādīts, ka negadījuma cēlonis būtu minētās caurules plīsums.

„Turklāt visi minētie akti sastādīti, par to neinformējot par vainīgo uzskatītā dzīvokļa īpašnieci,” teikts Augstākās tiesas Senāta lēmumā. „Neapsekojot dzīvokli un nepaaicinot viņu uz notikuma vietu, atbildētājam tika atņemtas tiesības sevi aizstāvēt”.

Pamatojoties uz visiem šiem argumentiem, *If P&C Insurance AS Latvijas filiāles* prasība beidzot tika noraidīta, un Olga Jasāne tika atbrīvota no nepieciešamības samaksāt apdrošinātajam 2800 eiro un atlīdzināt tiesāšanās izdevumus. Sieviete apgalvo, ka visi apgalvojumi par kaimiņu dzīvokļa appludināšanu bijuši nepamatoti, negadījuma dienā viņas dzīvoklis bijis sauss.

„Grīda bija sausa...”

Kā aizstāvēties pret apdrošināšanas kompānijām, kas jūs apsūdz kaimiņu saliešanā? Saruna ar inženieri – tāmētāju Ēvaldu Jasānu, kurš tiesā palīdzēja aizstāvēties savai mammai un tagad palīdz arī citiem cietušajiem.

– Kad mammu apsūdzēja kaimiņu saliešanā, es sāku ar iztaujāšanu par notikušo, – stāsta Ēvalds Jasāns. – Izrādījās, ka 2019. gada 11. augustā ap pulksten pieciem no rīta pie dzīvokļa durvīm piezvanījuši avārijas brigādes santehniķi un informējuši, ka dzīvoklī stāvu zemāk notiek

noplūde, tādēļ jāpārbauda cauruļu stāvoklis mammas dzīvoklī.

Apakšējā dzīvokļa kaimiņpiene vēlāk stāstīja, ka agri no rīta pamodusies no tekoša ūdens trokšņa un ieraudzījusi, kā tas spēcīgi līst no griestiem un tek gar sienām. Loģiski domājot, pēc kaimiņpienes aprakstītā, mammas dzīvoklī ūdenim bija jābūt vismaz līdz potītēm un, atverot durvis, tam vajadzēja izplūst kopējā koridorā. Taču grīda bija sausa.

Mammas dzīvoklī santehniķi neko neatrada, bet nezin kādēļ veļas mašīnai noslēdza ūdens padevi. Pēc mammas teiktā, viņi noteikuši: „Ja vēlaties mazgāt, tad vienkārši atveriet vārstu.” Pēc tam mamma lietu uzskatīja par izbeigtu un atgriezās gultā, bet vēlāk bez problēmām lietoja ūdeni, mazgāja veļu, turklāt apakšējie kaimiņi nesūdzējās.

Tikai pēc kāda laika viņa saņēmusi vēstuli no apdrošināšanas kompānijas, kurā pieprasīta kompensācija par applūdušo kaimiņu dzīvokli. Esmu pārliecināts, ka tas notiek regulāri, esmu lasījis līdzīgas iedzīvotāju sūdzības medijos un sociālajos tīklos.

Ne reizi nav bijis dzīvoklī, bet parakstījis aktu

– Kā jūs rīkojāties, lai pierādītu Olgas nevainību?

– Sākām ar to, ka pieprasījām dokumentus un konstatējām, ka apsaimniekošanas uzņēmums *AS Hausmaster* (tagad *AS Civinity Mājas*) nav sastādījis aktu par saliešanas cēloni. Mamma netika pieaicināta, kad tika sastādīts akts par appludināšanu, kaut arī Augstākā tiesa vairākkārt ir noteikusi, ka saliešanā apsūdzētajai personai jādod iespēja piedalīties akta sastādīšanā (lai arī likums to nenosaka kā obligātu prasību, tomēr pēc būtības tas ir vēlams).

– Ar kādiem dokumentiem apdrošināšanas kompānija uzturēja savu prasību?

– Viņa balstījās uz stāvu zemāk esošā salietā dzīvokļa apsekošanas aktu. Taču šo dokumentu bija parakstījis kāds SIA *CS Apkope* darbinieks Raimonds Krūmiņš, kurš nekad netika pabijis mammas dzīvoklī un, kā vēlāk izrādījās, arī applūdušajā dzīvoklī ne. Tomēr, neskatoties uz to, viņa paraksts zem apsekošanas akta apliecina, ka dzīvoklis ir saliets mammas dzīvoklī esošās veļas mašīnas lokanās caurules plīsuma rezultātā.

Mēs pat apmeklējām Krūmiņa kungu, lai noskaidrotu, kā viņš parakstījis šo dokumentu, tomēr skaidru atbildi uz savu jautājumu tā arī nesaņēmām.

Tapetes līmēsim uz logiem?

– Acīm redzams brāķis dokumentu sagatavošanā?

– Jums taisnība, bet vēl interesantāk lietas izskatījās ar cietušā dzīvokļa īpašniekam nodarīto zaudējumu aprēķinu. Lai novērtētu zaudējumus, dzīvokli ieradās būvfirmas SIA AG Kon īpašnieks Guntis B., kurš tiesu praksē parādās daudzās apdrošināšanas lietās. Manuprāt, viņš ir ieinteresēta persona, jo konkrētajā gadījumā viņš ne tikai sastādīja tāmi, bet arī piedāvāja cietušā dzīvokļa īpašniekam veikt remontdarbus, izmantojot viņa būvfirmu.

Tiesas sēdē G. B. kungs skaidroja, ka salietā dzīvokļa īpašniekam tikusi dota izvēle – vai nu saņemt kompensāciju naudā, vai kā būvfirmas pakalpojumu. Mammas cietusi kaimiņiene tiesas sēdē liecināja, ka Guntis B. viņai teicis, ka, izvēloties atlīdzību naudā, viņa saņemšot uz pusi mazāku summu, nekā izvēloties kompensāciju ar viņa būvfirmas pakalpojumiem.

Tiesā izrādījās, ka Guntis B. nav ne profesionāls celtnieks, ne eksperts kādā no saistītām nozarēm. Viņam ir izglītība sociālo zinātņu jomā. Droši vien tādēļ, aprēķinot, piemēram, sienas laukumu, kas jāaplīmē ar jaunām tapetēm, viņš *aizmirs*a izņemt logu un durvju laukumus, kas, protams, izraisīja mākslīgu remonta izmaksu pieaugumu. Vēl interesantāk ir tas, ka šo tāmi, kurā iekļauta logu un durvju aiztapsēšana, parakstījis būvinženieris Jānis M., kurš it kā esot pārbaudījis sava priekšnieka Gunta B. aprēķināto tāmi. (Oficiāla informācija apliecina, ka Jānis M. ir Gunta B. darbinieks un viņa padotais).

Kas attiecas uz Gunti B., tad es nolēmu veikt eksperimentu līdz galam: paziņoju Guntim B., ka mans dzīvoklis ir applūdis, un uzaicināju viņu uz mammas dzīvokli, lai novērtētu zaudējumus. Viņš ieradās no materiāli – tehniskā aprīkojuma līdzī paņēmis tikai pildspalvu. Nekāda pārbaude netika veikta, informāciju par visām saliešanas sekām pierakstīja tikai no maņiem vārdiem. „Vai grīda bija slapja?” – Labi, pierakstīsim. „Vai griestus arī salēja?” – „Labi, nemsim vērā.” Lieta tāda, ka pirms pāris gadiem mammas dzīvokli arī salēja, tādēļ vecais lamināts bija ar uzbrieduma pēdām. Taču nevarēja būt runa par nesenu saliešanu, kas īstam ekspertam bija jāpamana.

Cieš vainīgie un nevainīgie

– Kā būtu jānotiek salieta dzīvokļa profesionālai apsekošanai?

– Šāda dzīvokļa kvalitatīva apsekošana nozīmē, ka speciālists izmanto speciālus sensorus un instrumentus, kas palīdz atšķirt senas ūdens pēdas no jaunām. Taču ar normatīvo regulējumu šajā jautājumā nav labi – nekur nav skaidri noteikts, kādai kvalifikācijai ir jābūt speciālistam, kā arī tas, vai jāizmanto speciāls aprīkojums. Tomēr ir noteikts, ka pirms apdrošināšanas atlīdzības izmaksas, apdrošināšanas kompānijai ir pienākums pārliecināties, vai noplūde tiešām notikusi.

Es tomēr sliecos domāt, ka atsevišķos gadījumos apdrošināšanas kompānijas par to nepārliecinās un prettiesiski izmaksā naudu klientiem, kuri pieteikuši saliešanu. Klientam šāda situācija nāk par labu, tomēr tas ir likuma pārkāpums. Ja apdrošināšanas sabiedrība šādā kārtībā klientam naudu uzdāvina, tad tā zaudē tiesības atgūt līdzekļus no iespējamajiem vainīgajiem.

Līdz šim Latvijā ir divas cilvēku kategorijas, kas cieš no šīs pieejas. Pirmkārt, tie ir cilvēki, kuri nav



salējuši savus kaimiņus, bet no kuriem joprojām prasa atlīdzināt zaudējumus. Otrkārt, tie ir cilvēki, kuri patiešām ir vainīgi savu kaimiņu noplūdināšanā, bet ar tiesas lēmumu ir spiesti apdrošināšanas sabiedrībai izmaksāt lielāku atlīdzību, nekā to nosaka likums.

„Iespējams novērst pusi no prasībām!”

– Kā sevi aizstāvēt, ja apdrošināšanas sabiedrība pieprasa cilvēkam atlīdzināt nodarītos zaudējumus, bet viņš uzskata, ka nevienu nav salējis vai arī bojājumi bijuši niecīgi?

– Mūsu gadījumā Augstākās tiesas galvenās tēzes bija šādas: ja apdrošināšanas sabiedrība nolēmusi izmaksāt cietušajam apdrošināšanas atlīdzību un pieprasa zaudējumu segšanu no iespējamā negadījuma vaininieka, tad tai ir jāpārliecina visi negadījuma apstākļi. Mājas apsaimniekošanas uzņēmuma pārstāvim, kurš cietušajā dzīvoklī nav bijis un nav redzējis bojājuma vietu, nav tiesību noformēt dokumentus par salējuma cēloņiem. Balstoties uz šo apsvērumu vien, uzreiz varam atsijāt pusi no prasībām, ko apdrošinātāji izvirza pret dzīvokļu īpašniekiem. Taču mana personīgā pieredze liecina, ka ir pienācīgi jāsaģatavo argumenti tiesai, lai prasība tiktu atzīta par nepamatotu. Diemžēl ne katrs jurists labi pārzina šādu lietu specifiku.

Jūsu lasītājiem ir svarīgi saprast, ka no apdrošināšanas kompānijām nav jābaidās. Pie manis ir vērsušies vairāki cilvēki, kuri saņēmuši vēstules no apdrošinātājiem ar prasību atlīdzināt pārspīlēti lielus kaimiņiem it kā nodarītus zaudējumus. Piedāvāju viņiem izskatīt apdrošināšanas kompānijas pārstāvju sastādīto remontdarbu tāmi. Tāmi nevar sastādīt tāpat vien, tai jāatbilst apdrošināšanas nosacījumiem un likumiem, kas regulē apdrošināšanas darbību. Tad, lūk, – visos gadījumos, kad veicu šādu ekspertīzi, apdrošināšanas kompānija zaudēja jebkādu interesi par iespējamajiem vainīgajiem un naudu no viņiem vairs neprasiņa.

Pretprasība apdrošinātājiem

– Tātad saliešanā apsūdzētajam galvenais ir kompetenti un aktīvi aizstāvēties?

– Jā, un tagad mēs plānojam iet vēl tālāk. Tā kā dzīvokļu īpašnieki bija spiesti maksāt par manu ekspertīzi, tagad plānojam celt prasības pret pašām apdrošināšanas sabiedrībām, pieprasot atlīdzināt šīs izmaksas. Apdrošinātājiem ir jāsaprot, ka, ja viņi lieki traucē cilvēkus, tad viņiem par to nāksies samaksāt.

Daudzus gadus pamazām vācu pierādījumus un uzkrāju pieredzi, un tagad esmu gatavs ar tiesas starpniecību cilvēkiem atdot par ekspertizēm samaksātos līdzekļus. Saskaņā ar Civillikumu to var uzskatīt par pierādījumu vākšanu un ekspertīzi, kuras vērtība ir jāatmaksā 100 procentu apmērā.

– Kāpēc Latvijas iedzīvotāji saņem tik lielas atlīdzības prasības no apdrošināšanas kompānijām? Piemēram, salieta tikai tualete, bet apdrošināšanas kompānija uzskata, ka remonts jāveic arī koridorā...

– Kā tiek noteikts kaitējums? Apdrošināšanas sabiedrībai ir sadarbības partneri, kuriem uzdots apsekot bojāto dzīvokli un noteikt zaudējumu apmēru. Partneru profesionalitātes līmenis arī nosaka viņu pakalpojumu izmaksas. Ja būvfirma piedāvā veikt dzīvokļu apskati bez maksas vai par 20–30 eiro, tad pastāv risks, ka tā turpmākajā tāmē iekļaus liekus darbus, lai vēlāk nopelnītu remontam un kompensētu savas tāmes sastādīšanas izmaksas. Patiešām, manā praksē bijuši gadījumi, kad šādi būvnieki tāmē iekļāvuši tādu telpu remontu, kas nemaz nav cietušas no saliešanas.

Proti, ja salējuma rezultātā radīto zaudējumu apmērs tiek noteikts godīgi un neitrāli, tad eksperta pakalpojumi būs dārgi. Taču, ietaupot uz apsekošanu, varam iegūt ļoti dīvainas tāmes, kas savukārt pēc tam liek smagi ciest saliešanā apsūdzētā dzīvokļa īpašniekam.

No klienta prasa 12 000 eiro

– Jūs esat uzkrājis lielu pieredzi, risinot dzīvokļu saliešanas gadījumus, kā plā-

nojat to izmantot turpmāk?

– Tagad tiesā aizstāvu klientu, kuram par kaimiņu saliešanu un tiesāšanās izdevumiem tiek prasīti vairāk nekā 12 000 eiro. Šis atgadījums notika kādā mājā Tērbatas ielā, kur tika salieti divi dzīvokļi, acīmredzot ūdens lija ļoti nopietni. Tad lūk, – santehniķi nez kādēļ par avārijas cēloni norādījuši kādas lokanas caurules plīsumu sienā (!) par vainīgo uzskatītajā dzīvoklī. Jautājums: ja caurule bija bojāta un atradās sienā, kā to varēja redzēt? Bet precīza avārijas cēloņa fiksācija tobrīd nevienu nebija interesējusi.

Te gan jāatceras, ka pat tad, ja tiešām plīsa dzīvokļa īpašniekam piederoša caurule, tad tā ne vienmēr ir īpašnieka vaina. Ūdens hidrauliskais trieciens, nekvalitatīva detaļa, nekvalitatīvs santehniķa darbs, nepareiza ūdens filtru uzstādīšana un vēl daudz citu cēloņu varēja izraisīt avāriju ar sekojošo saliešanu.

– Vai šajā gadījumā par kaimiņiem nodarītais kaitējums nav jāsedz?

– Jā, saskaņā ar Civillikumu – nav jāsedz zaudējumi, kas radušies nejaušības, nevis tīšas darbības vai bezdarbības rezultātā.

– Ko darīt cilvēkam, ja pulksten piecos no rīta pie viņa durvīm piezvina apsaimniekošanas uzņēmuma santehniķi un saka, ka viņš salej dzīvokli stāvu zemāk? Kā uzkrāt pierādījumus konflikta gadījumā?

– Viss, kas tajā brīdī notiek dzīvoklī, ir jāfiksē video, tai skaitā arī apsaimniekotāja darbinieku rīcība. Ja santehniķi sāk uztraukties un saka, ka viņu darbību video fiksēt nav tiesību, tad viņiem ir jāatgādina, ka viņi atrodas privātīpašumā.

– Kādi likuma grozījumi nepieciešami, lai apzinīgos dzīvokļu īpašniekus pasargātu no nepamatotām pretenzijām?

– Pirmkārt, būtu jāievieš sodi apdrošināšanas sabiedrībām par nepamatotiem maksājumiem gadījumos, kad saliešanas fakts nav noteikti pierādīts. Otrkārt, nepieciešams sodīt apdrošināšanas kompānijas, kas iesniedz nepamatotas prasības pret dzīvokļu īpašniekiem. Treškārt, īpašuma apsekošana un zaudējumu aprēķināšana ir jāuztiek tikai profesionāļiem. **K**

ATBRĪVOJAMIES NO ZEMES BARONA!

Iedzīvotāji sākuši izpirkt saimnieku zemi zem mājām:
kā saprast, kas ir izdevīgāk tādas mājas iedzīvotājiem?

Ilona MILLERE

No 2023. gada 1. janvāra dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības uz vienkāršotiem noteikumiem izpirkt īpašniekiem piederošo zemi zem savām mājām. Ja izpirkšana notiek saskaņā ar likuma *Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums* (turpmāk – *Dalītā īpašuma izbeigšanas likums*) nosacījumiem, tad dzīvokļu īpašniekiem nav vajadzīga pat zemes īpašnieka piekrišana: viņi zemes gabalu izpērk par tā kadastrālo vērtību. Taču, ja viss ir tik vienkārši, tad kāpēc līdz šim jauno kārtību izmantojusi tikai viena māja?

Vispirms, rēķiniet!

Dzīvokļu īpašnieku un īrnieku biedrības *Tauta pret zemes baroniem* valdes loceklis *Vladimirs Tkačenko* jautājumus par dalīto īpašumu padziļināti pētījis jau sešus gadus.

Fakts

Piespiedu dalītā īpašuma problēma skar 3544 privatizētās daudzdzīvokļu mājas Latvijā, kurās kopā ir 129918 dzīvokļi.

– Kaut arī saskaņā ar jauno *Dalītā īpašuma izbeigšanas likumu* dzīvokļu īpašniekiem tiek dota iespēja izpirkt zemes īpašniekam piederošo zemi par kadastrālo vērtību, vispirms ir jāizvērtina, vai dzīvokļu īpašniekiem tas ir izdevīgi, brīdina *Vladimirs Tkačenko*.

– **Kā jūs to domājat – vai ir izdevīgi? Ja zeme piederēs visiem dzīvokļu īpašniekiem, tad viņi ar to varēs darīt, ko gribēs...**

– Taču iedzīvotāji arī tagad uz īpašnieka zemes var veikt visus darbus, kas nepieciešami mājas ekspluatācijai. Ja vēlaties ierīkot rotaļu laukumu – lūdzu, invalīdu uzbrauktuvi, lūdzu, uzlikt aizliežošanas ceļa zīmes, lūdzu! Jums ir tādas tiesības!

– **Labī, bet pēc zemes izpirkšanas iedzīvotājiem vairs nebūs jāmaksā īpašniekam par tās lietošanas tiesībām. Tagad šī maksa ir 4 % no objekta kadastrālās vērtības gadā, taču zinām, ka to grasās palielināt.**

– Tiesa, arī zemes kadastrālā vērtība zem mājām ar laiku var mainīties, tāds risks pastāv. Tādēļ dzīvokļu īpašniekiem ir divas iespējas: vai nu pieņemt kopīgu lēmumu par īpašnieka zemesgabala izpirkšanu un nekavējoties samaksāt īpašniekam visu zemes vērtību, vai arī turpināt maksāt par zemes lietošanas tiesībām.

– **Kas ir izdevīgāk? Piemēram, konkrētas mājas divistabu dzīvokļu īpašnieki par tiesībām lietot īpašnieka zemi zem mājas maksā 4 eiro mēnesī.**

– Izanalizēsim šo piemēru: no 2023. gada 1. janvāra visi dzīvokļu īpašnieki par tiesībām lietot saimnieka zemi maksā vienotu gada likmi – 4 % no zemes gabala kadastrālās vērtības. Šajā maksā jau ir iekļauts nekustamā īpašuma nodoklis

1,5 % apmērā, ko valstij maksā zemes īpašnieks. Ja divistabu dzīvokļa īpašnieks zemes īpašniekam maksā 4 eiro mēnesī vai 48 eiro gadā, tad ir viegli aprēķināt, ka zemes izpirkuma maksa tieši šim dzīvoklim būs aptuveni 1200 eiro. Pēc zemes izpirkšanas, nekustamā īpašuma nodoklis 1,5 procentu – aptuveni 18 eiro gadā, būs jāmaksā dzīvokļa īpašniekam.

Prognozes, kas attiecas uz kadastrālajām vērtībām

– **Iznāk, ka zemes izpirkšanai iztērētā nauda atmaksāsies tikai pēc 25 šajā mājā nodzīvotiem gadiem?**

– Tieši tā. Pieņemot lēmumu, var gadīties, ka dzīvokļu īpašniekiem turpmāko 25 gadu laikā ir jāapdomā, kas notiks ar māju un tās iedzīvotājiem. Objektīvi pastāv risks, ka māja var sabrukt un iedzīvotājiem paliks tikai zemes gabals ar, piemēram, 140 īpašniekiem. Ko viņi iesāks ar šo zemi? Citiem vārdiem sakot, vai rezultāts atmaksāsies? Tiesa, šis piemērs izveidots, pieņemot, ka zem mājas esošās zemes kadastrālā vērtība nemainās.

– **Kāda ir prognozētā kadastrālā vērtība?**

– Tagad Latvijā ir spēkā 2012. gadā noteiktās nekustamo īpašumu kadastrālās vērtības, kas tika iesaldētas līdz 2025. gadam. Taču no nākamā gada 1. jūnija stājas spēkā prognozētā kadastrālā vērtība, kas aprēķināta pēc jaunās metodikas. Un zemes izpirkšana ir noteikta par šo prognozēto kadastrālo cenu.

– **Vai tā ir augstāka par pašreizējo zemes kadastrālo vērtību zem mājām?**

– Kā nu kuram. Tā var būt kā augstāka, tā zemāka, atkarībā no vairākiem faktoriem vienlaikus. Galvenais faktors ir zemes gabala lielums. Ja tas precīzi sakrīt ar mājai funkcionāli nepieciešamās zemes robežām vai pat ir mazāks par to, tad prognozētā kadastrālā vērtība būs lielāka par pašreizējo.

– **Kā iedzīvotājiem šobrīd saprast, vai ir vērts izpirkt saimnieka zemi, vai arī viņi tikai lieki izmetīs naudu?**

– Viss atkarīgs no zemes kadastrālās vērtības, zemes gabala lieluma, potenciālo pircēju skaita. Piemēram, dažviet Rīgā zeme ir ļoti dārga un maksa par tās lietošanas tiesībām ir augsta. Šajā gadījumā dzīvokļu īpašniekiem ir izdevīgāk turpmāk šos nomātos zemes gabalus izpirkt, jo tā tiks gan ietaupīta nauda, gan palielināsies dzīvokļa tir-

gus vērtība. Skaidrs, ka, ja maksa par saimnieka zemes lietošanu ir augsta, dzīvoklis jūtami zaudē tirgus vērtību.

– **Kā uzzināt, kas notiks ar konkrētas mājas zemes kadastrālo vērtību tuvākajā nākotnē?**

– Ir jāizmanto kadastra reģistra interneta vietnes – www.kadastrs.lv – sadaļa *Zemes vienības*. Ievadot mājas kadastra numuru, kas norādīts mājas zemesgrāmatas apliecībā (tādas gan katram dzīvokļa īpašniekam var nebūt – *red. piezīme*), vai meklējot zemes vienību pēc adreses, parādās vajadzīgie dati: rindiņa ar zemes pašreizējo kadastrālo vērtību, bet rindiņu zemāk – arī prognozētā kadastrālā vērtība (*Paredzamā kadastrālā vērtība*). Izvēloties *Skatīt telpiskos datus*, uz ekrāna parādīsies karte ar māju un tai piesaistīto funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

– **Vai var būt tā, ka pēc jaunās kadastrālās vērtības stāšanās spēkā, var pieaugt arī maksa par īpašnieka zemes lietošanu?**

– Ne vienmēr. Piemēram, manā mājā, pateicoties jaunajiem aprēķinu noteikumiem, maksa samazināsies par aptuveni 20–25 %.

No šī gada 1. janvāra dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības izpirkt zemi zem savas daudzdzīvok-

ļu mājas. 23. maija Ministru kabineta sēdē tika ieviests jauns atbalsta pasākums – aizdevums zemes iegādei zem daudzdzīvokļu mājām. Atbalsta programmu administrē finanšu institūcija *Altum*, un pieteikumu pieņemšana sākas šī gada jūlijā.

Kādos gadījumos zemes izpirkšana ir labākā izvēle?

– **Kādos gadījumos īpašnieka zemes iegāde saskaņā ar *Dalītā īpašuma izbeigšanas likumu* viennozīmīgi būs izdevīgākais risinājums?**

– Izdevīgi tas būs dzīvokļu īpašniekiem nelielās mājās, kas atrodas uz nelieliem zemes gabaliem, kur kopējā izpirkšanas maksa nepārsniedz 500 eiro vienam dzīvoklim. Tas būs izdevīgi arī dzīvokļu īpašniekiem, kuri pašlaik par tiesībām lietot zemi zem mājas maksā ļoti lielas summas, piemēram, 500–700 eiro gadā, kas ievērojami mazina viņu dzīvokļu tirgus vērtību. Ja arī zemes izpirkšanai nāksies tērēt pamatīgu summu, tā tomēr atmaksāsies, pateicoties paša dzīvokļa tirgus vērtības pieaugumam. Tāpat dalītā īpašumu izbeigšana būs

Tagad Latvijā ir spēkā 2012. gadā noteiktās nekustamo īpašumu kadastrālās vērtības, kas tika iesaldētas līdz 2025. gadam. Taču no nākamā gada 1. jūnija stājas spēkā prognozētā kadastrālā vērtība, kas aprēķināta pēc jaunās metodikas.





izdevīga to māju iedzīvotājiem, kuri dzīvo pastāvīgā konfliktā ar zemes īpašnieku. Viņi no izpirkuma maksas saņems ne tik daudz finansiālu, cik psiholoģisku labumu.

– Patlaban visi uz saimnieku zemes dzīvojošie dzīvokļu īpašnieki Latvijā par tiesībām lietot zemi maksā 4 % no tās kadastrālās vērtības. Bet Satversmes tiesa jau ir atzinusi šo likmi par neatbilstīgu Satversmei. Vai pastāv risks, ka 2024. gadā, tiesas spriedumam stājoties spēkā, maksa par zemes lietošanu krasi pieaugs?

– Kamēr dzīvokļi piederēs vienai personai, bet zeme zem mājas – citai, iedzīvotājiem par zemes lietošanas tiesībām būs jāmaksā. Un ir taisnība, ka Satversmes tiesa ir pieņēmusi zemes īpašniekiem labvēlīgu lēmumu, uzskatot, ka vienotā 4 % likme „nenodrošina godīgu samaksu” un netiek ņemtas vērā zemes īpašnieku administratīvās izmaksas.

Pozitīvi ir tas, ka šī pati Satversmes tiesa esošo normu atcēla tikai no 2024. gada 1. jūlija. Līdz ar to Saeimai ir laiks izlabot kļūdas un izstrādāt precīzāku regulējumu.

Vienlaikus Satversmes tiesas priekšsēdētājs 2. maija preses konferencē norādīja, ka varbūt pietiek ar maksu par zemes lietošanu 4 % apmērā. Bet šāda norma ir jāpamato skaidrāk.

– Kādi ir turpmākie iespējamie notikumu attīstības varianti?

– Tieslietu ministrijai ir divas iespējas: pabeigt likumu un pamatot zemes lietošanas nodevu 4 % apmērā vai paaugstināt zemes nomas maksas griestus zemei zem daudzdzīvokļu mājām. Pagaidām nav zināms, kādu ceļu ies Tieslietu ministrija.

Zemes izpirkšana nebūs ātrs process

– Kā rīkoties dzīvokļu īpašniekiem, kuri nolēmuši iegādāties zemes gabalu zem mājas?

– Vēl pirms sapulcē, aptaujā vai savācot parakstus, dzīvokļu īpašniekiem ir jāpieņem lēmums ar vienkāršu balsu vairākumu, ka mājas kopība vēlas izpirkt īpašnieka zemi. Šis lēmums tiek pieņemts atbilstīgi likumam *Dzīvokļa īpašuma likums* un papildus reģistrēts Mājas digitālajā lietā Būvniecības informācijas sistēmā (BIS).

Šo lēmumu mājas pilnvarotā persona nosūta pašvaldības privatizācijas komisijai, kur sešu mēnešu laikā tiek pieņemts lēmums, vai īpašnieka zemesgabals zem mājas atbilst visiem noteikumiem, vai par to nav strīdu, vai nav jāpārskata tā lielums. Ja tomēr vajadzēs pārskatīt objekta lielumu, privatizācijas komisija prasīs tam papildu laiku.

– Vai procesa gaitā ir vajadzīga zemes īpašnieka piekrišana?

– Nē, nav vajadzīga.

– Kas notiek tālāk?

– Pašvaldības atbildīgā komisija savu lēmumu nosūta Valsts zemes dienestam. Zemes dienests *atbilstīgi prognozētajai kadastrālajai vērtībai* (!) aprēķina zemes gabala izpirkšanas maksas lielumu katram dzīvokļa īpašniekam proporcionāli viņam piederošajai īpašuma domājamaī daļai un nosūta to personīgi. Vēstulē būs norādīta summa, kāda jāmaksā katram dzīvokļa īpašniekam.

– Un ja šī summa mani neapmierina?

– Dzīvokļu īpašniekam jāatceras, ka šis ir tikai pirmais solis un viņš vēl neko neizpērk. Ja pieņemam, ka vēstules dzīvokļu īpašniekiem nosūtītas 1. jūnijā, tad no šīs dienas sākas divu gadu periods, kura laikā šīs zemes izpirkšanai noteiktās izmaksas ir aktuālas – nav apstrīdamas vai atceļamas. Tālāk steigšus jāsasauc otrā dzīvokļu īpašnieku kopsapulce jau ar zvērinātu tiesu izpildītāja piedalīšanos, jo tieši viņš turpmāk uzraudzīs visu zemes izpirkšanas procedūru. Viņš sāks jau ar to, ka kontrolēs sasauktās sapulces likumību.

– Kas notiks otrajā sapulcē?

– Šajā sapulcē tiks pieņemts lēmums par zemes pirkuma tiesību izmantošanu. Lēmums uzskatāms par pieņemtu, ja par to nobalsos dzīvokļu īpašnieki ar vienkāršu balsu vairākumu.

– Vai īpašniekiem tiks dota iespēja balsot iepriekš?

– Jā, ja dzīvokļu īpašnieks nevar piedalīties kopsapulcē, tad viņam iepriekš rakstiski sagatavota un notariāli apliecināta izziņa ar savu lēmumu ir jāiesniedz tiesu izpildītājam.

– Kā uzaicināt zvērinātu tiesu izpildītāju, kurš maksā par viņa pakalpojumiem un cik tas maksā?

– Dzīvokļu īpašniekiem pašiem jāatrod tiesu izpildītājs – viņu var izvēlēties vai piesaistīt kādu

no tiem, kas strādā administratīvajā teritorijā, kur atrodas konkrētā dzīvojamā māja. Visus darījumu pavadīšos procesuālos pakalpojumus apmaksā valsts – gan tiesu izpildītāja, gan notāra u. c.

– Pieņemsim, ka iedzīvotāji ir koncentrējušies uz zemes izpirkšanu un apliecinājuši savu gatavību otrajā sapulcē.

– Tālāk zvērināts tiesu izpildītājs atver kontu, kurā katrs dzīvokļu īpašnieks iemaksā Zemes dienesta paziņojumā norādīto summu. Naudas iemaksas termiņš ir tieši divi gadi no Valsts zemes dienesta paziņojuma nosūtīšanas dienas.

– Kas notiek tad, ja netiek samaksāta visa summa?

– Ja kaut viens cents nav iemaksāts laikā, procedūra tiek izbeigta un tā jāsāk no jauna.

– Bet jau iemaksātā nauda tiek atmaksāta tiem, kas to samaksājuši?

– Jā, protams.

– Un atkal var sākt visu no jauna, – no pirmās nodomu sapulces?

– Tieši tā. Turklāt atkārtotu procedūru ir iespējams sākt ne ātrāk kā pēc gada, kā tas noteikts *Dalītā īpašuma izbeigšanas likumā*.

Valsts palīdzēs ar aizdevumu

Šī gada maija beigās valsts ievieša jaunu atbalsta pasākumu, lai palīdzētu to dzīvojamo māju īpašniekiem, kuri vēlas izpirkt īpašnieka zemi atbilstīgi likumā *Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums* noteiktajam. Aizdevums noderēs to māju iedzīvotājiem, kuri ir gatavi izpirkt savu zemi, bet viņiem nav pietiekami daudz savas naudas, lai samaksātu par šādu pirkumu, un viņi kaut kādu iemeslu dēļ nevar saņemt kredītu bankā.

Svarīgi zināt, ka uz valsts aizdevumu varēs pretendēt tikai tās daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības, kuras zemi iegādāsies precīzi saskaņā ar *Dalītā īpašuma izbeigšanas likuma* noteikumiem. Ja dzīvokļu īpašnieki vēlēties vienoties ar zemes īpašnieku par citiem pirkuma nosacījumiem, tad uz aizdevumu viņi nevarēs pretendēt.

Ekonomikas ministrija paredz, ka aizdevums palīdzēs iedzīvotājiem zemi izpirkt un tādējādi no-

vērst netaisnību, kas radusies zemes reformas un privatizācijas procesa gaitā.

Iespējams, tas palīdzēs mazināt sabiedrībā pastāvošo sociālo spriedzi zemes reformas un dzīvojamo māju privatizācijas jautājumos, kas galvenokārt skar strīdus par nomas maksas apmēru un faktu, ka par šo zemi vispār kaut kas jāmaksā.

Dzīvokļu īpašnieku kopības aizdevumu kā vienu no jau esošajiem atbalsta programmas instrumentiem varēs saņemt finanšu institūcijā *Altum*. Iepriekš programmas dalībnieki varēja saņemt aizdevumus tikai daudzdzīvokļu māju remontdarbiem un teritorijas labiekārtošanai, taču tagad nauda būs pieejama arī zemes iegādei. Aizdevumus plānots izsniegt pieejamā finansējuma ietvaros, kas šobrīd ir 31 miljons eiro.

Aizdevumam varēs pieteikties dzīvokļu īpašnieki, kuriem nepieciešama nauda zemes izpirkšanas izmaksu segšanai. Iedzīvotājiem aizdevumi tiks piedāvāti uz maksimālo termiņu – līdz 20 gadiem, turklāt aizdevumam nav ierobežojumu, jo šobrīd nav iespējams prognozēt maksimālās zemes gabalu cenas. Detalizētāki aizdevuma saņemšanas nosacījumi kļūs zināmi neilgi pirms pieteikumu pieņemšanas sākuma.

Mājas iedzīvotāji ņem aizdevumu

– Grūti iedomāties, ka visi, piemēram, 160 dzīvokļu mājas īpašnieki, disciplinēti iemaksās naudu tiesu izpildītāja kontā. Un tad var būt tā, ka viena vai divu citādi domājošo dēļ darījums var neizdoties?

– Tā pilnīgi noteikti var gadīties. No vienas puses, saskaņā ar likumu sapulces lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, arī tiem, kas balsojuši pret. Bet, no otras puses, neviens, izņemot tiesu, nevar piespiest cilvēku šādu lēmumu izpildīt. Taču tas prasīs vismaz divus gadus – kas nozīmē, ka izpirkšanas procesa termiņš jau būs pagājis.

– Vai tiešām nav variantu?

– Otrajā sapulcē var nolemt, ka mājas iedzīvotāji ņems aizdevumu, lai izpirktu īpašnieka zemi. Tādā gadījumā tie iedzīvotāji, kuri būs gatavi par zemi norēķināties paši par saviem līdzekļiem, varēs uzreiz pārskaitīt naudu uz zvērinātā tiesu izpildītāja kontu, bet par pārējiem īpašniekiem naudu pārskaitīs aizdevuma izsniedzējs. Tālāk šie iedzīvotāji būs spiesti atmaksāt aizdevumu un par to būs atbildīgi aizdevējam.

– Kā dzīvokļu īpašnieku kopība var saņemt aizdevumu?

– Lai mājas pilnvarotā persona saņemtu aizdevumu doties uz banku pēc aizdevuma, pietiek ar dzīvokļu īpašnieku vienkāršu balsu vairākumu. Bet bankām var būt citi noteikumi – nereti tās prasa, lai par finansiālām saistībām nobalso vismaz 70 vai pat 80 % dzīvokļu īpašnieku. Un savākt tik daudz balsu nav viegli.

– Vai banka var prasīt pirmo iemaksu?

– Nē, parasti aizdevums tiek izsniegts pret mājas naudas plūsmu.

– Kas dzīvokļu īpašnieku vārdā var vērsties bankā pēc aizdevuma?

– Mājas pilnvarotā persona, kuru ievēl kopsapulce. Šī procesa organizēšanā bieži iesaistās mājas pārvaldnieks.

– Cik māju jau ir izpirkušas īpašniekiem piederošas zemes gabalus?

– Šobrīd – tikai viena neliela 12 dzīvokļu māja Daugavpilī, kur viena dzīvokļa īpašnieka maksimālā izpirkšanas summa bija 1700 eiro. Jēlgavā izpirkšanas procesā ir iesaistījusies māja, kur dzīvokļu īpašniekiem jāgatavojas maksāt aptuveni 200 eiro no dzīvokļa. Šiem īpašniekiem noteikti kļūs vieglāk visādā ziņā – gan finansiāli, gan morāli. **K**

SERVITŪTI UN CITI APGR VAI MANS KLŪST SVEŠS?

Stāstām par to, kādos gadījumos citi drīkst bez maksas izmantot zemesgabalu pie jūsu mājas, vai kaimiņiem jāpiedalās jūsu ceļa labošanā un vai komunālajiem dienestiem jāsaved kārtībā cauruļvadu remonta gaitā izrakātais zāliens!



Marina MATROŅINA

Pēdējos gados mēs esam labi iegaumējuši, ka esam savas mājas un privatizētā zemesgabala īpašnieki. Pat tad, ja zemi neesam privatizējuši, bet tikai piespiedu kārtā nomājam, mēs jūtamies kā tās saimnieki, jo maksājam taču tiešajam īpašniekam prāvu nomas maksu. Šādās situācijās bieži rodas jautājums, kas un kādos gadījumos drīkst lietot mūsu zemi bez mūsu atļaujas. Izrādās, ka tādu gadījumu ir ne mazums!

Laiku pa laikam cilvēki interesējas, kāpēc zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli par zemi maksā viņi, bet ceļu, kas atrodas uz šīs zemes, lieto visi rajona iedzīvotāji? Vai arī – kāpēc komunālie dienesti atkal izrakājuši visu pagalmu, lai salabotu savu cauruļvadu, bet savest kārtībā sabojāto zālienu vai gājēju celiņu ir aizmirsuši? Šodien ar jurista Aleksandra Kvedara palīdzību cenšamies noskaidrot, kādas tiesības ir trešajām personām lietot mūsu zemi!

Kāpēc kaimiņi bez sirdsapziņas pārmetumiem izmanto ceļu pie mūsu mājas? Brauktuve jau ir vienos caurumos, bet, kad mēs draudam uzstādīt barjeru, viņi tikai smejas: tas taču ir servitūta ceļš, neviens nevar aizliegt pa to braukt!

– Vispirms jāsaprot, ko nozīmē servitūts. Tās ir tiesības lietot svešu īpašumu. Iznāk, ka lietas īpašnieka tiesības ir daļēji ierobežotas un viņam jānodrošina iespēja servitūtu izmantot trešajām personām. Varētu minēt šādu piemēru: cilvēks uzbūvējis māju, bet tai pieklūt var tikai pa kaimiņa zemi, jo cita ceļa vienkārši nav! Lai kaimiņš nevarētu liegt pārvietoties pa viņa zemi, zemesgrāmatā var reģistrēt ceļa servitūtu, tādējādi nodrošinot garantētu piekļušanu savai mājai.

Ir vairāki servitūtu veidi. Vieni no tiem ir reālservitūti, kas attiecas tikai uz nekustamo īpašumu. To reģistrēšanai nepieciešami vismaz divi nekustamie īpašumi, no kuriem viens ir kalpojošais, kas nodrošina piekļušanu valdošajam īpašumam.

Vēl ir personālservitūti, kas nodrošina konkrētam cilvēkam tiesības lietot svešu īpašumu. Nav nekādas atšķirības, vai servitūts attiecas uz daudzdzīvokļu mājai piesaistītu zemes gabalu

vai zemes gabalu, uz kura atrodas viena dzīvokļa māja. Gan vienā, gan otrā gadījumā servitūts pilnvērtīgi darbojas un pilda visas likuma noteiktās funkcijas.

Kā uzzināt, vai uz mūsu mājas zemes atrodas servitūta ceļš?

– Ja pie mājas atrodas servitūta ceļš, tam jābūt fiksētam zemesgrāmatā, tāpat arī tas var būt iezīmēts mājas inventarizācijas plānā. Gan jāpiebilst, ka tādas informācijas zemesgrāmatā var arī nebūt, bet, ja nav citas iespējas piekļūt kaimiņos esošajam nekustamajam īpašumam, cilvēki, kam tas nepieciešams, var pieprasīt tādu servitūtu nodibināt.

Vai var apstrīdēt servitūta statusu ceļam?

– Apšaubīt var jebkuru darījumu, līgumu, apgrūtinājumu utt., protams, ja ir tam attiecīgs pamatojums.

Apstrīdēt ceļa servitūtu ir pieļaujami, pamatojums tam var būt cita, īsāka vai ērtāka ceļa ierīkošana, pa kuru kaimiņi var nokļūt savās mājās.

Pienemsim, ka zeme zem mūsu mājas pieder trešajai personai, iedzīvotājiem ar šo personu ir piespiedu nomas attiecības un viņi ir spiesti maksāt par visu mājai piesaistīto zemes gabalu. Bet uz zemes ir servitūta ceļš, ko lieto kaimiņu māju īpašnieki. Kā atteikties no nomas maksas par koplietošanas ceļu?

– Visus nomas jautājumus regulē iznomātāja un nomnieku noslēgtais līgums. Dažus nosacījumus, kas nav ietverti līgumā, regulē likumi. Diemžēl šobrīd neviens likums neparedz iespēju nomniekam atteikties maksāt nomas maksu par kādu teritorijas daļu. Vienīgā iespēja samazināt nomas maksu ir vienoties par to ar iznomātāju.

Tā pati situācija: zeme zem mājas pieder trešajai personai, iedzīvotājus ar šo personu saista piespiedu nomas attiecības. Bet zemes gabalu šķērso siltumapgādes vai elektroapgādes uzņēmuma maģistrālās komunikācijas. Vai var prasīt, lai komunikācijas tiktu reģistrētas kā servitūts? Vai tādā gadījumā samazināsies

zemes platība, par kuru iedzīvotāji maksā nomu?

– Jebkuras komunikācijas zemes gabalā jau skaitās apgrūtinājums, nekāda papildu reģistrācija tām nav vajadzīga. Šajā gadījumā zemes īpašnieks maksā mazāku nekustamā īpašuma nodokli. Turpretī nomas maksa par trešajai personai piederošo zemi komunikāciju dēļ nemainīsies.

Kāpēc zemes nomniekiem jāmaksā mājai piesaistītās zemes īpašniekiem par koplietošanas ceļiem, kuri būtībā pieder pilsētai un tikai šķērso viņu nomāto zemi?

– Visus pušu pienākumus un tiesības nosaka nomas līgums. Mainīt norēķinu kārtību par nomāto zemi iespējams, tikai pusēm vienojoties. Mūsu likumdevēji izstrādā grozījumus spēkā esošajiem likumiem, iespējams, ka agrāk vai vēlāk nomnieku tiesības paplašināsies, bet pagaidām nekādi atvieglojumi vēl nav stājušies spēkā.

Kam jāuztur servitūta ceļš, kas šķērso attiecīgajai mājai piesaistīto iedzīvotāju privatizēto vai trešajai personai piederošo zemi?

– Saskaņā ar Civillikumu servitūta ceļš jāuztur personai, kuras labā servitūts nodibināts. Piemēram, ja kaimiņš uz savu māju brauc pa jūsu zemi, viņa pienākums ir rūpēties par ceļa tehnisko stāvokli. Tomēr te ir viens izņēmums, proti, ja ceļu lieto arī citas personas, piemēram, pats zemes īpašnieks, par ceļa uzturēšanu solidāri jārūpējas visiem lietotājiem.

Ko man kā zemes un mājas īpašnieci nozīmē fakts, ka manu zemi šķērso siltumtrase, elektroliniņas, gāzes komunikācijas, telekomunikācijas? Vai pareizi esmu sapratusi, ka tādā gadījumā šo komunikāciju īpašnieki uzņēmumi Latvijas gāze, Latvenergo, Rīgas siltums un citi varēs jebkurā brīdī piekļūt savam īpašumam un darīt uz manas zemes visu, ko vēlas?

– Visām komunikācijām jābūt iezīmētām attiecīgā zemes gabala inventarizācijas plānā. Plānā detalizēti un pilnvērtīgi aprakstīts, kur un kādas komunikācijas iebūvētas.

ŪTINĀJUMI:

Ja zemes gabalu šķērso komunikācijas, zemes īpašniekam jānodrošina komunikāciju īpašniekiem netraucēta piekļuve tām. Ar to ir jārēķinās, jo pašas komunikācijas, pat ja tās atrodas likumīgi nopirktā zemes gabalā, zemes īpašniekam nepieder.

Tomēr mēdz būt izņēmumi, kad nevienā zemes dokumentā nav informācijas par komunikācijām. Tādā gadījumā zemes īpašnieks var veikt zemes gabala skenēšanu ar speciālām ierīcēm, kuras uzrādīs visas esošās pazemes komunikācijas.

Kādos gadījumos komunikāciju īpašniekam ir tiesības pieprasīt tiešu piekļuvi savām iekārtām?

– Piekļuvi savām komunikācijām īpašnieks var pieprasīt jebkurā brīdī, kad tas ir nepieciešams. Zemes īpašnieks nevar likt šķēršļus un apgrūtināt piekļušanu. Savukārt komunikāciju īpašniekam saudzīgi jāizturas pret trešajai personai piederošo zemi. Piemēram, ja komunālie dienesti ir uzlauzuši asfalta segumu, lai piekļūtu savām komunikācijām, to pienākums ir attiecīgo vietu no jauna noasfaltēt un atjaunot iepriekšējā izskatā.

Kādā gadījumā svešas komunikācijas manā īpašumā kļūst par servitūtu šā vārda tiešā nozīmē? Kādā reģistrā tas jāieraksta?

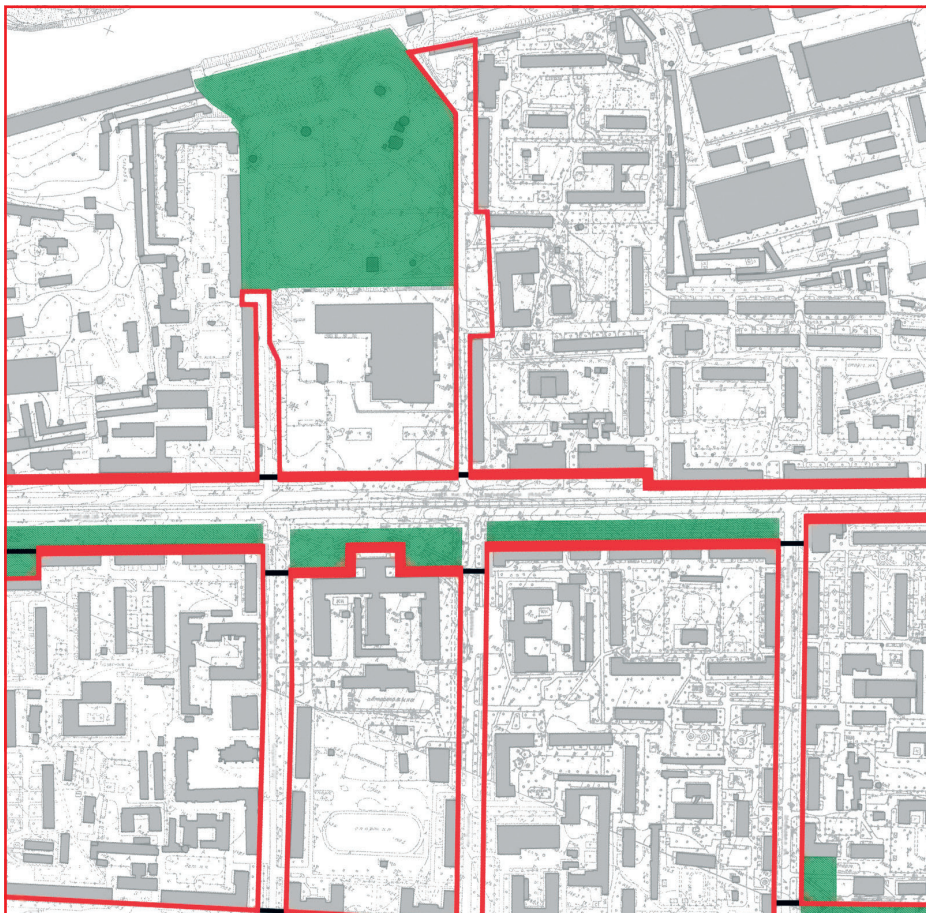
– Ja runājam konkrēti par servitūtiem, tos reģistrē un ataino zemesgrāmatā. No brīža, kad noformēti visi nepieciešamie dokumenti un servitūts reģistrēts zemesgrāmatā, tas sāk darboties, taču ir arī izņēmumi. Tāds izņēmums ir, piemēram, vecās komunikācijas, kuras jau ilgus gadus atrodas zemē, bet nav ierakstītas zemesgrāmatā kā servitūti. Ja komunikāciju īpašnieks var dokumentāri apstiprināt to esamību zemesgabalā, zemes īpašniekam tā vai tā nāksies nodrošināt piekļušanu tām. Parasti piekļūt nepieciešams komunikāciju renovācijas, nomaiņas vai demontāžas nolūkā.

Kas notiek, ja manu zemi šķērso komunikācijas vai koplietošanas ceļš, bet tas nevienā reģistrā nav fiksēts? Vai tas nozīmē, ka es varu neļaut citām personām lietot vai liegt pieeju šiem objektiem?

– Visām komunikācijām jābūt dokumentāri apstiprinātām. Pat ja zemesgrāmatā tās nav atainotas, tas vēl nenozīmē, ka nav fiksētas citos dokumentos.

Kavēt piekļuvi komunikācijām nedrīkst, to var vērtēt kā patvaļu un ar pilnvaroto iestāžu starpniecību piekļuve tiks nodrošināta piespiedu kārtā.

Runājot par koplietošanas ceļu, jāteic, ka gadījumā, ja šai sakarā nav nodibināts ceļa servitūts, teorētiski zemes īpašnieks var ierobežot pārvietošanos pa ceļu. Taču jebkurā gadījumā cilvēki, kam nav citas iespējas nokļūt līdz savam īpašumam, var tiesas ceļā reģistrēt servitūtu un



„Ja kaimiņš uz savu māju brauc pa jūsu zemi, viņa pienākums ir rūpēties par ceļa tehnisko stāvokli. Tomēr te ir viens izņēmums, proti, ja ceļu lieto arī citas personas, piemēram, pats zemes īpašnieks, par ceļa uzturēšanu solidāri jā rūpējas visiem lietotājiem”.

turpināt lietot ceļu. Tas nozīmē, ka, mēģinot citiem kavēt pārvietošanos pa ceļu, kas šķērso jūsu zemi, ir jārēķinās ar to, ka visi šie mēģinājumi un pūliņi būs bezjēdzīgi.

Kā var nodibināt servitūtu? Piemēram, rīt pie manis ieradīsies uzņēmuma *Latvijas Gāze* pārstāvji un paziņos, ka mūsu zemes gabalā jāiebūvē komunikācijas. Vai arī dome lems, ka uz mūsu mājai piesaistītās zemes jāuzbūvē koplietošanas ceļš uz jauno sabiedrisko ēku. Vai tam būs vajadzīga zemes īpašnieku piekrišana?

- Saskaņā ar *Civillikumu* servitūtus nodibina:
- ar likumu,
- ar tiesas spriedumu,
- ar līgumu vai testamentu.

Uz līguma vai testamenta pamata servitūtu var reģistrēt tikai ar visu nekustamā īpašuma, kuram būs uzlikts servitūts, īpašnieku piekrišanu.

Protams, pašvaldība tik vienkārši nemaz nevarēs uzbūvēt uz jūsu zemes jaunu ceļu. Taču nevajag aizmirst par sarkanajām līnijām, kas nostiprinātas zemesgrāmatā un kurās pašvaldi-

ba drīkst būvēt ceļus, ierīkot komunikācijas utt. bez zemes īpašnieka piekrišanas. Citiem vārdiem runājot, viss, kas atrodas tā dēvēto sarkano līniju robežās, ir pašvaldības rezervēta atsevišķa teritorija, un vajadzības gadījumā dome drīkst šo zemi izmantot.

Vai es, būdama zemes īpašniece, varu kavēt jaunu servitūtu uzlikšanu savai zemei?

– Ja citu zemesgabalu vai māju īpašniekiem nav citas iespējas kā vienīgi reģistrēt servitūtu uz svešu īpašumu, likt tam šķēršļus nedrīkst.

Pat ja nekustamā īpašuma īpašniekam ir iebildumi, viņam piespiedu kārtā nāksies nodrošināt sava īpašuma lietošanu trešajām personām.

Vai tas nozīmē, ka lielākā daļa servitūtu uzlikti privātajai zemei kā padomju laika mantojums, kad saskaņošana nebija vajadzīga?

– Daļēji tā ir. Kad zeme vai cits nekustamais īpašums pāriet no viena īpašnieka pie otra, vienīga, vai tas notiek pirkšanas – pārdošanas, dāvināšanas vai mantošanas ceļā, nekustamajam

īpašumam saglabājas jau uzliktie apgrūtinājumi. Gadījumā, ja agrāk viena vai otra apgrūtinājuma uzlikšanai nekustamajam īpašumam īpašnieku piekrišana nebija vajadzīga, bet tagad tāda prasība ir, apgrūtinājumi paliek spēkā.

Runā, ka zemes kadastrālais vērtējums esot atkarīgs no tā, vai zemesgrāmatā ierakstīti kādi apgrūtinājumi (ceļa servitūts, svešas komunikācijas utt.). Kā dzīvokļu īpašnieki, kas nomā zemi no trešās personas, var panākt apgrūtinājumu reģistrāciju? Zemes saimniekam taču tas nav izdevīgi, jo samazina zemesgabala cenu, tātad arī ienākumu no nomas.

– Reģistrēt servitūtu vai jebkuru citu apgrūtinājumu var tikai ieinteresētie nekustamā īpašuma īpašnieki. Piemēram, viens kaimiņš var lūgt uzlikt servitūtu ceļam vai kaimiņos esošās mājas sienas izmantošanai. Nomniekiem tādu tiesību nav. Tā kā viņi nav nekustamā īpašuma īpašnieki, viņi nevar prasīt uzlikt servitūtu savā vai trešās personas labā.

Kas ir sarkanās līnijas? Ko nozīmē sarkanās līnijas mūsu zemesgabala (privatizētā vai nomātā) robežās? Vai var par šo zemi nemaksāt nekustamā īpašuma nodokli vai nomas maksu?

– Ar sarkanām līnijām iezīmē teritorijas, ko vajadzības gadījumā pašvaldība var izmantot ceļa vai ielas būvniecībai, inženierkomunikāciju ierīkošanai. Īpašniekam, pa kura zemi iet sarkanā līnija, ir ierobežotas zemes lietošanas tiesības, jo vietējā pašvaldība vajadzības gadījumā var šo teritoriju izmantot ceļa vai komunikāciju izbūvei. Īpašnieka piekrišana darbiem sarkano līniju robežās nav nepieciešama. Ja uz sarkanās līnijas atrodas kāds zemes īpašnieka īpašums, pašvaldība var lūgt teritoriju atbrīvot.

Sarkanā līnija ir zemes īpašuma apgrūtinājums, un jebkurš apgrūtinājums ietekmē zemes kadastrālo vērtību, pēc kuras tiek aprēķināts nekustamā īpašuma nodoklis. Tātad sarkanās līnijas samazina gan zemes kadastrālo vērtību, gan zemes nodokli vai nomas maksu, ko aprēķina kā procentu no kadastrālās vērtības.

Kādas neskaidriņas vēl mēdz būt dzīvokļu un māju īpašniekiem attiecībā uz servitūtiem?

– Varu teikt, ka visai bieži cilvēki vērsas pie juristiem saistībā ar personālservitūtiem. Piemēram, vecmāmiņa uzdāvina savu dzīvokli mazmeitai. Lai nepateicīgie radi neizliktu vecmāmiņu uz ielas, viņa var noformēt uz dzīvokli personālservitūtu, kas viņai nodrošinās dzīvošanu šajā dzīvoklī līdz mūža galam. Personālservitūtu pret vecmāmiņas gribu neviens nevarēs anulēt. **K**

PALIELINĀTS ATBALSTS AIZSARGĀTAJĒM LIETOTĀJĒM

Kam valsts apmaksās daļu no elektroenerģijas rēķina?

Elektroenerģijas rēķina izmaksu segšanai palielinām atbalstu aizsargātajiem lietotājiem. Ministru kabinets (MK) augustā apstiprināja Klimata un enerģētikas ministrijas (KEM) izstrādātos grozījumus „Aizsargātā lietotāja tirdzniecības pakalpojuma noteikumi”. Visām aizsargāto lietotāju grupām atbalsts elektroenerģijas rēķina izmaksu segšanai ir palielināts par 5 eiro, ietverot to jau septembra izrakstītajos elektroenerģijas rēķinos.

No š. g. 1. augusta līdz 31. decembrim aizsargātajiem lietotājiem tiks piemērots maksājuma samazinājums šādā apmērā:

- trūcīgai vai maznodrošinātai māsaimniecībai (personai) – 20 eiro;
- ģimenei (personai), kuras aprūpē ir bērns ar invaliditāti, – 20 eiro;
- personai ar I invaliditātes grupu vai viņas aizgādājam – 20 eiro;
- daudzbērnu ģimenei – 25 eiro.

Grozījumus komentēja ministrs Raimonds Čudars: „Prognozējot gaidāmo sistēmas pakalpojuma tarifa pieaugumu, jau šogad pavasarī veicām grozījumus, lai visas aizsargātās lietotāju grupas

turpinātu līdz š. g. beigām saņemt palielināto 10 eiro lielo atbalstu. Tas ir daļēji kompensējis kopējās rēķina izmaksas, tostarp sistēmas pakalpojuma izmaksu pieaugumu aizsargātajiem lietotājiem. Tomēr, redzot, ka vidējā elektroenerģijas rēķina maksa māsaimniecībām kopš 2022. gada 4. ceturkšņa nav būtiski mazinājusies, esam palielinājuši atbalstu ikmēneša elektroenerģijas rēķina segšanai sabiedrības mazāk aizsargātajām grupām. Atbalsts tiks nodrošināts jau piešķirto budžeta līdzekļa ietvaros, izmantojot atlikumu no kopējā valsts atbalsta finansējuma aizsargātajiem lietotājiem.”

Papildu atbalsts tiks ietverts jau septembra rēķinā par patērēto elektroenerģiju augustā. Latvijā

kopumā šobrīd reģistrēti vairāk nekā 160 tūkst. aizsargāto lietotāju.

Šobrīd aizsargātā lietotāja tirdzniecības pakalpojumu sniedz trīs elektroenerģijas tirgotāji – AS Latvenro (ar zīmolu Elektrum), SIA Tet un SIA Enefit. Ja aizsargātais lietotājs jau šobrīd saņem attiecīgo tirdzniecības pakalpojumu, papildu atbalsts tiks piemērots automātiski.

KEM vērš uzmanību – ja aizsargātais lietotājs saņem elektroenerģijas tirdzniecības pakalpojumu no kāda cita tirgotāja, kura nav starp minētajiem, lietotājam ir tiesības vienpusēji pārtraukt līgumu bez soda naudas piemērošanas, iesniedzot elektroenerģijas tirgotājam apliecinājumu par aizsargātā lietotāja statusa atbilstību. Aizsargātais lietotājs var slēgt līgumu ar jebkuru citu elektroenerģijas tirgotāju, kas nodrošina aizsargātā lietotāja tirdzniecības pakalpojumu.

– Kad aizsargātajam lietotājam atbalsts netiek piešķirts automātiski? Ko iesākt?

– Ja aizsargātajam lietotājam nav noslēgts līgums par elektroenerģijas piegādi uz viņa vārda:

(a) daudzbērnu ģimenei; ģimenei, kuras aprūpē ir bērns ar invaliditāti; personai ar I invaliditātes grupu vai tās aizgādājam – jāvērsas pie elektroenerģijas tirgotāja, norādot elektroenerģijas līguma numuru, savu vārdu, uzvārdu, personas kodu, pakalpojuma saņemšanas adresi un savu kontaktinformāciju;

(b) trūcīgai vai maznodrošinātai māsaimniecībai (personai) – jāvērsas pašvaldības sociālajā dienestā, reģistrējot elektroenerģijas līguma numuru, uz kuru jāattiecinā atbalsts.

Ja aizsargātais lietotājs ir daudzbērnu ģimene, kurā ir bērns 18–24 gadu vecumā, kurš iegūst vispārējo, profesionālo vai augstāko izglītību ārzemēs, viens no bērna vecākiem, audžuvecākiem vai aizbildņiem iesniedz Būvniecības valsts kontroles biroja (BVVK) iesniegumu, norādot vienu no bērnu vecāku, audžuvecāku vai aizbildņu vārdu, uzvārdu un personas kodu, kā arī pievieno tam Latvijas Goda ģimenes apliecības kopiju.

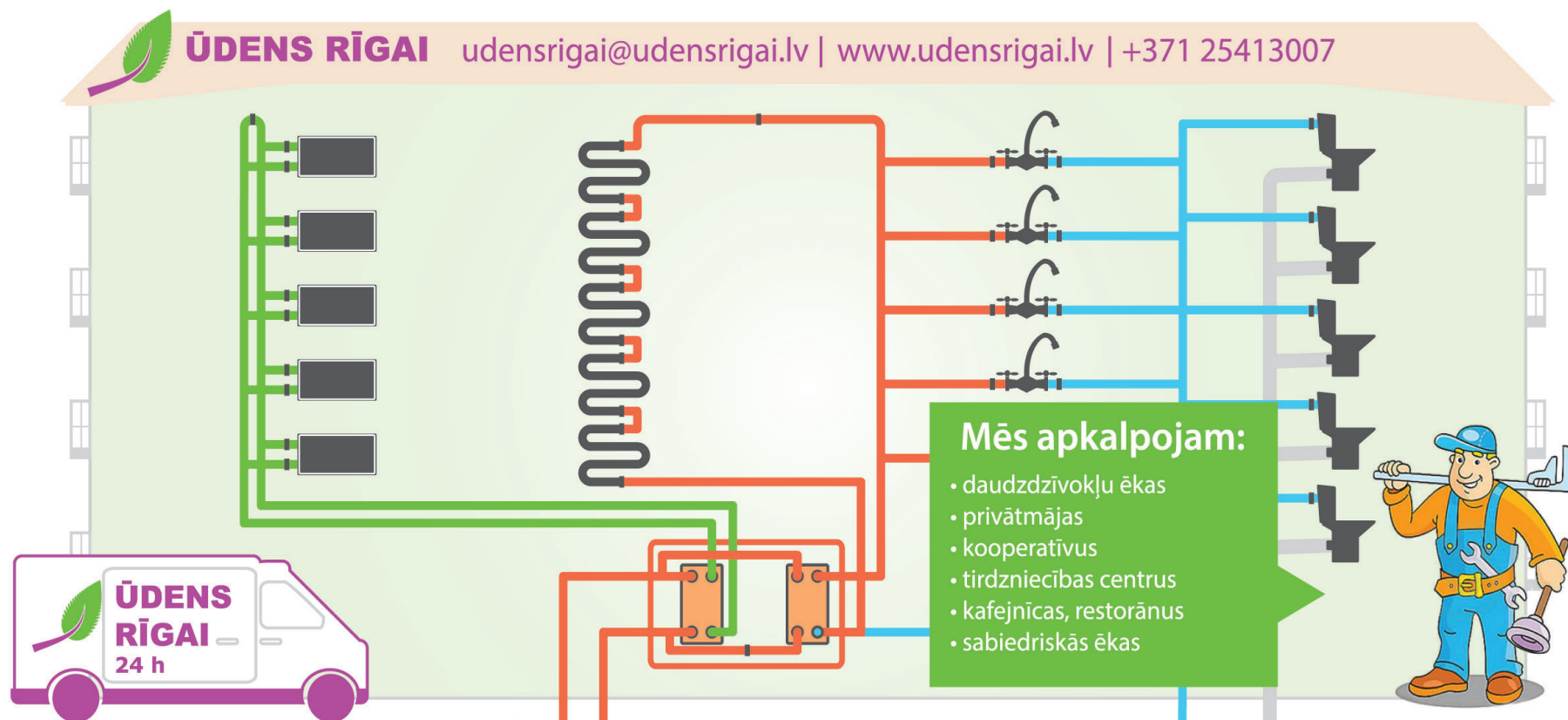
– Kā aizsargātais lietotājs var pārliecināties par savu atbilstību šim statusam?

– Pārliecināties par savu statusu un pienākošos maksājuma samazinājumus, izmantojot e-pakalpojumu „Aizsargātā lietotāja statusa noteikšana” portālā latvija.lv.

KEM vidēja termiņa budžeta plānošanas ietvarā paredz virzīt nepieciešamos tiesību aktu grozījumus, lai paredzētu atbalstu saglabāt ilgtermiņā arī pēc 2023. gada 31. decembra. **K**

ŪDENS RĪGAI

udensrigai@udensrigai.lv | www.udensrigai.lv | +371 25413007



Kanalizācijas avāriju dienests

- cauruļvadu skalošana ar hidrodinamisko iekārtu
- iekšējo un ārējo cauruļu aizsprostu likvidēšana ar augstspiediena iekārtu
- aizsprostu likvidēšana ar rokas instrumentiem
- cauruļvadu videoinspekcija

Ūdens apgāde, kanalizācija un apkure

- ūdens apgādes guļvadu nomaiņa un remonts
- maģistrālo kanalizācijas cauruļu nomaiņa un remonts
- ūdens un kanalizācijas stāvvadu nomaiņa un remonts
- apkures sistēmu cauruļvadu izbūve
- ārējās fekālās un lietuses kanalizācijas tīklu montāža
- siltumtrašu izbūve
- ūdens hidrantu montāža

Ēku tehniskā apkalošana

24h avārijas dienesta pakalpojumi

Nekustamo īpašumu inženiersistēmu apkalošana uz līguma pamata, kurā ietilpst:

- karstā un aukstā ūdens apgādes tīklu apkalošana
- iekšējo apkures sistēmu apkalošana
- kanalizācijas tīklu apkalošana
- individuālo siltummezglu apkalošana
- elektroapgādes tīklu apkalošana
- skaitītāju rādījumu nolasišana