

# Darīsim KOPĀ!

## TIEŠIE NORĒKINI KAVĒJAS

JAUNĀKĀS ZIŅAS NO SAEIMAS PAR LIKUMIEM,  
KURUS MĒS GAIDĀM **10–11. lpp.**

## SITUĀCIJA: RĪGAS ŪDENS

### SKAITĪTĀJS MELO

PASŪTĀM MĀJAS KOPEJĀ MĒRAPARĀTA  
PIRMSTERMIŅA VERIFIKĀCIJU **10. lpp.**

№11 (63), novembris 2013

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

# MŪSU DZĪVOKĻU AUGSTĀ CENA

2014. gadā daļai rīdzinieku  
pieaugs gan nekustamā  
īpašuma nodoklis,  
gan nomas maksa  
par zemi zem mājas

**Sīkāk 6.–8. lpp.**



## LEMEŠU IEĻA 17: „MUMS ŪDENS KOREKCIJA MAKSĀ 0,02 LS MĒNESĪ!”

Kas ļāvis mājai samazināt ūdens un siltumenerģijas  
patēriņu? Stāsta iedzīvotāji **9. lpp.**

# LAIKS PIENĒMT LĒMUMUS

## Kā izdarīt labojumus namu pārvaldes 2014. gada tāmē?

Ilona MILLERE

Oktobrī daudzi namu pārvaldnieki iepazīstināja iedzīvotājus ar 2014. gada apsaimniekošanas tāmēm. SIA Rīgas namu pārvaldnieki klienti šo svarīgo dokumentu atrada savās pastkastītēs, daudzu citu namu pārvalžu klienti to varēja saņemt attiecīgā uzņēmuma birojā vai izdrukāt no mājas lapas internetā. Atgādināsim, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai ir tiesības tāmi apspriest un savus priekšlikumus iesniegt pārvaldniekam. Sogad pārvaldnieki atbildi gaidīs līdz 6. decembrim.

Redakcija saņēmusi šādu vēstuli:

„Mēs dzīvojam Ķengaragā. Pagājušajā gadā uzkrājumu fondā maksājām pa 15 santīmiem par dzīvojamās platības kvadrātmetru mēnesī, tas jāva mums iekrāt ap 5000 latu mājai nepieciešamiem darbiem, kuri arī tika veikti saskaņā ar trīspusējiem līgumiem.

Iedzīvotāji ir apmierināti ar sadarbību, redz rezultātus un ir gatavi arī turpmāk krāt naudu. Mums ir jānomaina ūdensvads, jāveic kosmētiskais remonts utt. Bet 2014. gada tāmē mūsu namu pārvaldes iecirknis Daugava remonta uzkrājumiem ir paredzējis tikai pa 3 santīmiem par kvadrātmetru.

Droši vien pārvaldnieks ir mūs pažēlojis un centies samazināt kopējo apsaimniekošanas maksu. Bet mēs esam no tādām mājām, kurām žēlastība nav vajadzīga. Mēs esam gatavi arī turpmāk remonta fondā maksāt pa 15 santīmiem. Kā mums pareizi pieņemt lēmumu un darīt to zināmu namu pārvaldei?”

Iedzīvotājiem, kuri gribētu līdz šā gada 6. decembrim iesniegt namu pārvaldē savus priekšlikumus attiecībā uz remonta plānu, atgādinām, ka tāmes grozījumi jāaskaņo ar pārējiem dzīvokļu īpašniekiem. Priekšlikums būs spēkā tikai tad, ja par to būs nobalsojuši 50% dzīvokļu īpašnieku + viena balss.

Iespējami divi tāmes labojumu pieņemšanas varianti – kopsapulce vai aptauja. Bet pārvaldnieks lēmuma protokolu pieņems tikai tad, ja tas būs noformēts pēc noteikumiem. Šai nolūkā iedzīvotājiem jāievēro Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktā kopsapulces vai aptaujas rīkošanas un norises kārtība. **K**

## KĀ PAREIZI BALSOT?

„18. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtība

1. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtību un veidu nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība, ievērojot šā likuma noteikumus.

2. Dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā:

- 1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē (19. pants);
- 2) nesaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – aptaujas veidā (20. pants);
- 3) citādi savstarpēji vienojoties (21. pants).

3. Visiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir vienāds juridisks spēks neatkarīgi no tā, kurā no šā panta otrajā daļā minētajiem veidiem tie pieņemti.

4. Dzīvokļu īpašnieku kopība var noteikt, kuri jautājumi izlemjami tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

5. Visi dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi noformējami rakstveidā.

...

19. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanas un norises kārtība

1. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulci sasauc pēc viena vai vairāku dzīvokļu īpašnieku vai pārvaldnieka iniciatīvas dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā.

2. Uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci ne vēlāk kā nedēļu pirms tās rakstveidā vai citā dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktajā kārtībā uzaicināms katrs dzīvokļa īpašnieks. Uzaicinājumā norāda kopsapulces norises vietu, laiku un darba kārtību.

3. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir lemttiesīga, ja tajā piedalās dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašniekiem. Ja uz kopsapulci neierodas noteiktais dzīvokļu īpašnieku skaits, kopsapulce uzskatāma par nenotikušu.

4. Dzīvokļu īpašnieki, kuri ieradušies uz kopsapulci, reģistrējas dalībnieku reģistrācijas sarakstā.

5. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē tiek ievēlēts kopsapulces vadītājs un protokolētājs.

6. Kārtību, kādā sasaukamas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces un noformējami tajās pieņemtie lēmumi un protokoli, nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība.

...

20. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšana, nesaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci

1. Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības pieņemt lēmumus, nesaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, – aptaujas veidā, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav noteikusi, ka attiecīgais jautājums izlemjams tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

2. Ja lēmums tiek pieņemts, nesaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, – aptaujas veidā, pārvaldnieks vai cita dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona katram dzīvokļa īpašniekam nosūta rakstveida lēmuma par izlemjamo jautājumu projektu un dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu, kā arī norāda termiņu, kādā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot „par” vai „pret” attiecīgā lēmuma pieņemšanu. Termiņš nedrīkst būt īsāks par divām nedēļām pēc lēmuma projekta nosūtīšanas. Ja dzīvokļa īpašnieks noteiktajā termiņā nav sniedzis rakstveida atbildi, uzskatāms, ka viņš balsojis pret lēmuma pieņemšanu.

3. Par balsošanas rezultātiem pārvaldnieks vai cita dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona sagatavo balsošanas protokolu un piecu darbdienu laikā nosūta to visiem dzīvokļu īpašniekiem. Balsošanas protokolā norāda:

- 1) lēmuma projekta nosūtīšanas dienu un dzīvokļu īpašnieku balsošanai noteikto termiņu;
- 2) pieņemto lēmumu un ar to saistītās balsošanas rezultātus;
- 3) pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma – atšķirīgo viedokļu saturu;
- 4) citas būtiskas ziņas par balsojumu.

4. Ja kāds no dzīvokļu īpašniekiem to pieprasa, pārvaldnieks vai cita dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona uzrāda pārējo dzīvokļu īpašnieku balsojuma rezultātus.

5. Kārtību, kādā dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumus, nesaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, – aptaujas veidā, nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība”.

**No Dzīvokļa īpašuma likuma**

**Sistemserviss**

PĀRBAUDE, SERVISS, PIEGĀDE

**20 GADU PIEREDZE**

• C KLASES ŪDENS PATĒRINA SKAITĪTĀJI - OFICIĀLS PĀRSTĀVIS BALTIJĀ

• ŪDENS UN SILTUMA SKAITĪTĀJI

• MANOMETRI, TERMOMETRI

☎ 20040513, 67245756

**VAJAG JAUNU VĀNNU?**

**JAUNA VĀNNA 2 STUNDĀS!**

[www.vannavanna.lv](http://www.vannavanna.lv)

☎ 67243324; 26310088

**Tehniskā SALS SMILTIS ar sāli**

neiesaiņota vai 50 kg maisos

Strādājam bez brīvdienām. Jebkurš samaksas veids. Cenas pēc vienošanās.

☎ Tāl. 67529957 no 8.00 līdz 20.00, mob. 29255785

ATLAIDES DERĪGUMA TERMIŅŠ NAV IEROBEŽOTS

ATLAIDE KUPONA UZRĀDĪTĀJAM **5%**

**SIA "ABC Jumts" SKĀRDNIEKU DARBNĪCA**

Jumtu remonts un apkalpošana

Industriālais alpinisms

Jumtu attīrīšana no sniega un ledus

Kr. Barona iela 119

Mob.: 27772120

[www.abcjumts.lv](http://www.abcjumts.lv)

# KĀ RAJONU PADARĪT DROŠU?



IEGULDĪJUMS TAVĀ NĀKOTNĒ

**Biedrība *Kaimiņu drošība*, kas izvirzījusi mērķi ieviest Latvijā sabiedriskās drošības sistēmu, šoruden rīkoja izglītojošu semināru ciklu aktīvistiem. Pusotra desmita pilsētnieku mācījās, kā pasargāt savas mājas un rajonus no noziedzniekiem.**

Biedrība *Kaimiņu drošība* darbojas pēc starptautiskā tīkla *Neighborhood watch* principiem. Kustības galvenā ideja ir tā, ka tieši paši iedzīvotāji var un viņiem vajag gādāt par savu drošību.

– Interesanta ir kaimiņu patruļas rašanās vēsture, – stāsta projekta vadītāja asistents Juris Keišs. – Kādā pilsētā zagļis uzbruka sievietei. Viņa pretojās, un ļaundaris viņu sadūra ar nazi. Sieviete noasiņoja un nomira. Vēlāk policija noskaidroja, ka nelaimīgās kļedzēnās bija dzirdējuši vismaz vienpadsmit apkārtnējo māju iemītnie-

ki, taču visi bija cerējuši, ka palīgā aizsteigsies kāds cits.

– Pēc šā notikuma cilvēki ar šausmām apzinājās savu vienaldzību un ieviesa jaunu principu: par rajona drošību ir atbildīgi visi un ikviens. Anglijā, Amerikā un pat kaimiņos Igaunijā kaimiņu patruļas darbojas daudzos rajonos. Ne jau vienmēr to dalībnieki apstaigā rajonu, parasti viņi tikai modri seko tam, kas notiek viņu pašu mājā un pagalmā. Tiklīdz kaut ko pamanā, zvina kaimiņiem, aicinot kopā izziēt paskatīties, piemēram, ko dara svešinieki kāpņu telpā, vai arī uzreiz

zvina policijai. Tādos rajonos pie mājām ir arī speciālas plāksnītes ar brīdinājumu, ka tur darbojas Kaimiņu drošība, un zagļi šīm vietām labāk met likumu.

Latvijā biedrība *Kaimiņu drošība* dibināta 2007. gadā, tās mērķis ir apvienot cilvēkus sabiedriskās kārtības nodrošināšanai viņu dzīves vietā, iemācīt cilvēkiem sadarboties ar policiju un apsardzes firmām, mazināt noziegumu skatu dzīvojamajos rajonos, kā arī pārstāvēt iedzīvotāju intereses sarunās ar varas institūcijām.

Līdz šim projekts balstījās tikai uz atsevišķu dalībnieku aktivitāti, bet šogad tam piešķirts Eiropas Sociālā fonda finansējums 10150 latu apmērā. Nauda tērēta biedrības Kaimiņu drošība un tās sadarbības partneru *Rīgas Apsaimniekotāju asociācija* un *Latvijas Drošības Biznesa asociācija* aktīvistu apmācībai, lai viņi turpmāk savas zināšanas varētu nodot kaimiņiem.

– Mēs noturējam trīs seminārus, kuros stāstījam aktīvistiem par kai-

miņu patruļu starptautisko pieredzi, iespējām sadarboties ar policiju un namu pārvaldnieku, par palīdzību, ko viņi var saņemt no vadošās organizācijas, – stāsta Juris Keišs. – Tāpat arī par Eiropas Sociālā fonda līdzekļiem latviešu valodā iztulkoti metodiskie materiāli, kurus var atrast mūsu mājas lapā *kaiminudrosiba.lv*.

Semināros piedalījās 15 biedrību aktīvistu, daži iegūtās zināšanas uzreiz sāka likt lietā. Piemēram, Bolderājas iedzīvotāji. Māja, kurā dzīvo viens no aktīvistiem, atrodas netālu no metāllūžņu pieņemšanas punkta, un no daudzstāvu mājas koplietošanas telpām jau sen iznests viss, kam ir kāda vērtība. Zagļu vainas dēļ iedzīvotāji daudz kārt palikuši bez elektrības un apkures.

– Mājas pārstāvis uzreiz sāka darboties savā sektorā. Mēs viņu iepazīstinājām ar rajonā strādājošajiem policistiem, un iedzīvotāji kopā ar varas institūcijām izstrādāja kopējo aizsardzības stratēģiju, – saka Keišs.

Turpmāk biedrības *Kaimiņu drošība* aktīvistu apmācība notiks viņu dzīvesvietā. Pie cilvēkiem, kas vērsīsies biedrībā, dosies instruktors, kurš palīdzēs novērtēt situāciju un nodibināt kontaktus ar policiju. Sākumā pietiek, ja mājā ir divi trīs cilvēki, kas ir ar mieru raudzīties, lai viss būtu kārtībā, un mācīt to arī kaimiņiem.

Biedrība paredzējusi gada beigās apkopot izglītojošās programmas rezultātus un darīt zināmus turpmākos plānus. Rīgā sabiedriskās drošības sistēma lieti noderētu, un labi, ka mums atkal par to atgādina.

Informāciju par semināriem un sistēmas *Kaimiņu drošība* darbību Latvijā var saņemt, zvanot biedrības pārstāvim Oļegam Ostrovskim pa tālruni **26410760**.

92,07 % no Projekta finansē Eiropas Savienība ar Eiropas Sociālā fonda starpniecību. Apakšaktivitāti administrē Valsts kanceleja sadarbībā ar Sabiedrības integrācijas fondu. **K**

## FAKTI

■ Nekustamā īpašuma tirgus Rīgā ir atdzīvojis: šā gada pirmajā pusgadā pārdoto dzīvokļu skaits pieaudzis par **17%**, pārdoto māju skaits – par **25,4%**. Lielākā daļa darījumu notikusi ar sērijveida dzīvokļiem, jaunbūvju īpatsvars ir **10–15%**. Pavisam sešos mēnešos jaunus saimniekus Rīgā ieguvis 4000 dzīvokļu.

■ Rīgas dome plāno noteikt nekustamā īpašuma nodokļa atlaidi renovēto māju iedzīvotājiem. Gaidāms, ka viņi maksās tikai **10%** no nodokļa standarta summas. Tādējādi pašvaldība cer stimulēt māju siltināšanu.

■ Valsts policija brīdina, ka Rīgā darbojas nekustamo īpašumu krāpnieki. Vīrietis vidējos gados, kurš stādījies priekšā kā Dima, iepazīniet ar gados vecāku pāri, kas vēlējas pārdot savu dzīvokli un tā vietā nopirkt lētāku mājokli. Viņš piedāvājis palīdzību, tiešām atradis pircēju un palīdzējis dzīvokļa saimniecei noformēt dokumentus pie notāra. Taču mašīnā, kurā sieviete pēc tam iesēdās, viņš tai izmānīja visu saņemto naudu – **34 800 eiro**. Sieviete noticeja, ka viņai uz laiku nauda jāatdod, jo darījums ar dzīvokļa pārdošanu nebūs noticis, kamēr nebūs iesniegts dokuments par ienākumiem. Pēc notikušā sievietei ar krāpnieku vairs nav izdevies sazināties. Policija pieļauj, ka krāpnieks meklē jaunus upurus.

## SĀKUSIES PARAKSTĪŠANĀS!

**Jaunākais par komunālajiem pakalpojumiem, tarifiem un apsaimniekošanu – tieši mājās!**

**Noformējiet abonementu tuvākajā *Latvijas pasta* nodaļā**

**„Darīsim Kopā” INDEKSS – 1255**

**Abonēšanas cena gadam – tikai 6 LATI**

**2014. gadā mēs būsim kopā ar jums KATRU MĒNESI**



## KUR VAR DABŪT AVĪZI?

■ Rīgas namu apsaimniekotājs:

- Lāčplēša iela 24, Rīgā
- Daugavas iela 1, Salaspils

■ Lielveikalos „Būvniecības ABC”, Rīgā:

- Pērnavas ielā 27/29
- Mūkusalas ielā 93

■ Rīgas apsaimniekotāju asociācija, Lāčplēša ielā 24 – 408, Rīgā

**Rīgas namu pārvaldnieka iecirkņos un nodaļās:**

- Klientu apkalpošanas centrs, Brīvības iela 49/53
- Buļļupe, Gobas iela 6a
- Centrs, Avotu iela 35a

■ Daugava, Maskavas iela 268/1

■ Jugla, Brīvības gatve 430a

■ Krasts, Maskavas iela 168

■ Kurzeme, Mārtaņa iela 7

■ Ķengarags, Aglonas iela 39

■ Mežciems, S. Eizenšteina iela 59

■ Pļavnieki, A. Deglava iela 106/4

■ Purvciems, Dzelzavas 17

■ Sarkandaugava, Tilta iela 11/1

■ Spilve, Dzirciema iela 52/2

■ Valdemārs, K. Valdemāra iela 106/108

■ Vecmīlgrāvis,

Baltāsbažnīcas iela 52

■ Zemgale, E. Smilģa iela 46

**Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautājiet 16. decembrī**

## Avīze «Darīsim kopā!»

Izdevējs:  
SIA «EGO projekts»  
Reģistrācijas  
numurs: 000703294

Telefons: 20042031

Reklāmas nodaļa: 29147618

http://www.kopaa.lv

E-pasts: info@kopaa.lv

Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011

Iznāk sadarbībā ar Rīgas

Apsaimniekotāju Asociāciju

lespiests: SIA «Poligrāfijas grupa

Mūkusalā»



Tirāža: 20 000

# JĀNIS ABĀŠINS: „NEPĒR

## Reizēm applūdināto apdrošināto dzīvokļu īpašnieki nedabū ne santīma

Marina MATRONINA

**Tautā runā: „Apdrošināšanas aģentam vajag prast vispirms nobiedēt, bet pēc tam dot cerību”. Pie mums dažkārt notiek citādi – dzīvokļu īpašniekus tikai baida. Redakcijas pastā sakrājušās vēstules ar jautājumiem no cilvēkiem, kuriem neizdodas panākt kompensācijas izmaksu par applūdinātiem dzīvokļiem nodarīto kaitējumu. Vēl vairāk jautājumu uzdod tie, kas paši applūdinājuši kaimiņus un kam tagad jāturas pretī apdrošinātāju spiedienam.**



Jānis Abāšins, Latvijas Apdrošinātāju asociācijas prezidents

### Vēstule

„Pirms diviem mēnešiem bēniņos plīsa avārijas stāvoklī esoša caurule. Dzīvoju augšējā stāvā apdrošinātā dzīvoklī, un man no griestiem gāzās ūdenskritums. Tai pašā dienā izsauca apdrošināšanas sabiedrības pārstāvi. Sākumā man apsolīja atlīdzināt zaudējumus (bija bojāti griesti, sienas, grīda, cietušas mēbeles), bet pēc dažām dienām apdrošinātājs man atsūtīja atteikumu.

Biju šokēts un sāku noskaidrot situāciju. Atklājās, ka pirms diviem gadiem namu pārvalde bija piedāvājusi mūsu mājai salabot bojāto cauruli un rosinājusi šai nolūkā radīt remonta fondu, bet vairākums kopsapulces dalībnieku taupības apsvērumu dēļ no remonta bija atteicies.

Tagad apdrošināšanas sabiedrības darbinieks man skaidro: „Jūs zinājāt, ka caurule ir avārijas stāvoklī, un pats kā viens no mājas īpašniekiem nolēmāt atlikt remontu, tātad pats vien esat vainīgs, ka dzīvoklis applūdis”.

Bet es nepiedalījos kopsapulcē, kurā balsoja pret remontu. Vēl vairāk: es pirmo reizi dzirdu, ka kāda caurule bijusi avārijas stāvoklī. Vai tiešām man nav nekādu izredžu saņemt zaudējumu kompensāciju?”

Mihails

### Dzīvoklis apdrošināts, bet zaudējumus neatlīdzina

Sarunu ar Latvijas Apdrošinātāju asociācijas prezidentu Jāni Abāšinu sākām, izklāstot Mihaila aprakstīto gadījumu.

– Apdrošināšanas polises vietā cilvēks ir nopircis kaķi maisā, – komentēja Abāšina kungs. – Pērkot apdrošināšanu, obligāti jāpārbauda, kādus zaudējumus apdrošinātājs sedz, kādus ne.

– **Bet cilvēks nevarēja paredzēt tādu notikumu pavērsienu un bija pārliecināts, ka apdrošinā dzīvokli jebkādiem nelaimes gadījumiem.**

– Es jūsu lasītāju labi saprotu. Dzīvoklis ir applūdis kopējā ūdensvada bojājuma dēļ. Apdrošinātājs saka: „Jūs kā viens no dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvjiem esat solidāri atbildīgs par kopsapulces lēmumu. Kopsapulces personā jūs nevēlējāties remontēt cauruli un tagad pats esat atbildīgs par sekām”.

– **Bet Mihails nebija sekojis kopsapulces lēmumiem.**

– Katra dzīvokļa īpašnieka pienākums ir sekot mājas stāvoklim un pārvaldnieka piedāvājumiem. Bet apdrošināšanas pamatprincips ir tāds, ka polise cilvēku aizsargā NEGAIDĪTAS nelaimes gadījumā. Mihaila aprakstītajā

gadījumā pārvaldnieks bija dzīvokļu īpašniekus brīdinājis par komunikāciju bojājumiem un piedāvājis remontu. Avārija bija sekas viņu atteikumam veidot remonta uzkrājumus un bija paredzama.

– **Iznāk, ka atsevišķa apdrošinātā dzīvokļa īpašnieka tiesības ir pretrunā ar viņa kā viena no mājas īpašnieka tiesībām...**

– Tieši tā.

– **Pienemsim, ka cilvēks nevar saņemt pārvaldnieka paziņojumus un piedalīties kopsapulcēs, jo dzīvo ārpus Latvijas vai ir pārāk aizņemts. Vai viņš var kaut kādā veidā nodrošināties „paredzamu” avāriju gadījumam?**

– Galīgais lēmums par apdrošināšanas atlīdzības izmaksu ir atkarīgs no konkrētās apdrošināšanas sabiedrības. Latvijā ir uzņēmumi, kas tādus zaudējumus kompensē bez jebkādiem nosacījumiem, ir kompānijas, kuras minētajam līdzīgā gadījumā vispirms noteikti pārbaudīs, vai klients ir piedalījies balsošanā pret caurules remontu, un ir arī tādas, kuras uzreiz atteiksies izmaksāt atlīdzību.

– **Kā iepriekš uzzināt, kādus zaudējumus konkrēti kompensē mans apdrošinātājs?**

– Pērkot polisi, dzīvokļu īpašniekiem jāizlasa apdrošināšanas nosacījumi. Es saprotu, ka ir grūti iedziļināties ar sīkiem burtiem drukātā cieši saspiegtā tekstā, bet tieši no šiem nosacījumiem ir atkarīgs, kādos gadījumos jūs dabūsi naudu.

– **Ja apdrošināšanas nosacījumos nekas nav teikts par apdrošinātāja rīcību mājas kopējo komunikāciju „paredzamas” avārijas gadījumā, vai cilvēks var aizstāvēt savas intereses tiesā?**

– Jā, bet vispirms būtu prātīgi iziet visus sākotnējos posmus. Pirmkārt, ar apdrošinātāju vienmēr vajag sarunāties. Ja jūs kā cietusi vai vainīgā puse sāksiet izvīzēt ultimātus, lielākā daļa kompāniju liks lietā juridiskus paņēmienus un nosmacēs jūs ar gudri un pareizi sarakstītiem papīriem. Otrkārt, ja sarunās ar apdrošinātāju vienošanās nav panākta, vajag vērsties Latvijā Apdrošinātāju asociācijas ombudā.

– **Kas tas tāds?**

– Mūsu ombuds izskata cilvēku sūdzības par apdrošināšanas sabiedrībām visos apdrošināšanas veidos.

– **Ko klientam dos pozitīvs ombuda lēmums?**

– Ja asociācijas ombuds apdrošināšanas sabiedrības rīcību atzīst par nepareizu, 90% gadījumu apdrošinātāji pilda tā lēmumus.

– **Bet ombuds taču var nostāties apdrošinātāja pusē. Kā tālāk aizstāvēties klientam?**

– Daļa klientu dodas uz Patērētāju tiesību aizsardzības centru (PTAC), bet strīdīgos apdrošināšanas jautājumos PTAC lielu palīdzību nevar sniegt. Otrā daļa klientu raksta sūdzības Finanšu un kapitāla tirgus komisijai (FKTK), kas uzrauga apdrošinātājus. Taču arī tam nav lielas jēgas, jo FKTK galvenokārt seko apdrošināšanas kompāniju maksātspējai.

– **Tātad nav jēgas tērēt laiku šajās iestādēs?**

– Jā, tāpēc gadījumā, ja ombuds pieņem klientam nelabvēlīgu lēmumu, visprātīgākais ir vērsties tiesā.

– **Vai Latvijā notiek daudz tiesas prāvu apdrošināšanas jautājumos?**

– Tādas statistikas nav, bet pēdējā laikā biežākas kļuvušas sūdzības par to, ka netiek kompensēti zaudējumi, ko radījuši plīsušu cauruļvadu radītie plūdi. Šo jautājumu sarežģī neskaidrās īpašumattiecības daudzdzīvokļu mājās. Latvijā pastāv visai nosacītas dzīvokļu īpašnieku kopības un pavisam reālas īpašnieku biedrības, ir privatizēti dzīvokļi un ir arī municipālie. Haotiska ir arī situācija ar kopīpašumu, ko dažās mājās pārņēmuši iedzīvotāji, bet citās joprojām tas atrodas pašvaldības bilancē.

### Vēstule

„Man ir 80 gadu. Pirms trim gadiem applūdināju kaimiņus – no plīsušas caurules iztecēja pāris spaiņu ūdens. Kaimiņi man nekādas pretenzijas neizvirzīja, tāpēc domāju, ka viss ir nokārtojies. Bet nesen kolektoru firma paziņoja, ka man jāsedz apdrošināšanas kompānijai kaimiņu dzīvokļa remonta izdevumi. Nelielā noplūde bija novērtēta par drausmīgu summu – 1800 latiem. Piedevām lieta uzreiz tika nodota parādu piedzinējiem. Man ir daudz jautājumu. Kāpēc apdrošinātāji par regresu atcerējās tikai pēc trim gadiem? Kāpēc lietu uzreiz nodeva kolektoriem, nedodot man iespēju apstrīdēt prasību pēc būtības?”

Tamāra

### „Te jums būs rēķins par 700 latiem!”

– Civilā likumdošana ļauj apdrošinātājam izvīzēt regresu prasības desmit gadu laikā, – skaidro Jānis Abāšins. – Parasti apdrošinātāji pie vainīgās personas vērsas uzreiz pēc apdrošināšanas atlīdzības izmaksāšanas cietušajam. Tas būtu labas prakses



piemērs. Atlikt regresu prasību uz trim četriem gadiem? Tas ir likumīgi, bet divvaini.

– **Vai tad apdrošināšanas sabiedrībai nevajag uzreiz brīdināt vainīgo dzīvokļa īpašnieku par iespējamām pretenzijām?**

– Likums neuzliek tādu pienākumu. Bet praksē lielo apdrošinātāju pārstāvji cenšas uzreiz sazināties ar vainīgo personu.

– **Ko darīt vainīgajam, ja apdrošinātāja pārstāvis nedod nekādu ziņu? Vai cerēt, ka viss labi beidzies?**

– Nekādā gadījumā. Viņam pašam jāmeklē kontakts ar kaimiņa apdrošināšanas sabiedrību un jāseko lietas virzībai.

– **Kā sekot, ja vainīgais cilvēks dažkārt pat nezina, ka ir applūdinājis kaimiņus?**

– Tā nu gan nevar būt. Apdrošināšanas sabiedrības pārstāvim jāapseko cietušais dzīvoklis un jāiegiežas arī pie vainīgās personas, lai apskatītu noplūdes vietu un noskaidrotu cēloņus. Pēc tam viņš nolīgst sertificētu tāmētāju vai remonta kantorī, kas aprēķina remonta izmaksas.

– **Tā, protams, nebūs pati lētākā tāme.**

– Apdrošinātāji remontu uztic oficiāli strādājošām būvkompanijām, tāpēc jāsedz ne tikai darbu izmaksas, bet arī jāmaksā visi nodokļi.

# CIET KAKI MAISĀ!"



– Mūsu lasītāja apgalvo, ka applūdinātājā dzīvoklī slapja bija tikai viena siena, bet apdrošināšanas sabiedrība apmaksāja visas istabas remontu. Vainīgie vienmēr uzskata, ka notiek blēdīšanās.

– Apdrošināšanas pamatprincips ir tāds, ka apdrošinātajai telpai jāatgūst agrākais izskats. Ja sienas pirms applūdināšanas bija vienādā krāsā, tām vienādām jābūt arī pēc remonta. Būvnieki brīdina: ja tiks nokrāsota viena siena, tā pēc krāsas atšķirsies no citām, un apdrošinātājam cietušā dzīvokļa īpašniekam jāskaidro: „Labi, krāsojam visas.” Pēc tam viņš kāpj stāvu augstāk un saka vainīgajam: „Te jums būs rēķins par 700 latiem!”

– Bet cilvēks stāvu augstāk sagrābj galvu: „Kāpēc 700 latu, ja visas applūdinātās istabas remonta augstākā cena ir 200 latu?”

– Tāpēc jau ir tik svarīgi sarunāties. Vaininieks var palūgt apakšstāva kaimiņu nepārkrāsot visas sienas, bet domstarpību gadījumā viņam ir jālūdz ierasties ar savu sertificētu būvinspektoru, lai novērtētu dzīvoklim nodarīto kaitējumu.

– Vai nevar gadīties tā, ka applūdinātājā dzīvoklī padomjlaika remonta vietā par vainīgā kaimiņa naudu iztaisa eiroremontu

– Apdrošināšanas sabiedrības nav nekādas labdarības iestādes, ar naudu nemētājas, jo nezina, vai varēs saņemt

kompensāciju no vainīgās personas. Divdesmit gadu vecu tapešu vietā neviens neliks Venēcijas apmetumu. Jā, ja dzīvoklis bijis bēdīgā stāvoklī, kaut kādus uzlabojumus īpašnieks iegūš, bet tā nebūs kosmiska atšķirība.

## Kolektori ierodas bez brīdinājuma

– Vai apdrošinātājs drīkst regresu prasību nodot trešajam personām – kolektoriem?

– Likums to atļauj. Prasību kolektoriem var nodot uzreiz, nebrīdinot vainīgo personu. Tādā gadījumā trešās personas darbojas, pamatojoties uz apdrošinātāja izsniegtu pilnvaru, bet dažkārt pat izpērk parādu.

– Bet tad vainīgajam cilvēkam zūd iespēja apstrīdēt prasību, jo kolektors centīsies izsist parādu, neapspriežot applūdināšanas cēloņus. Vai tas nebūs iedzīvotāju tiesību aizskārums?

– Diemžēl, ja apdrošināšanas sabiedrība likumīgi nodevusi parāda piedziņu trešām personām, vainīgajam patiešām ir maz iespēju strīdēties. Bet nedomāju, ka apdrošinātāji ļaunprātīgi izmanto sadarbību ar trešām personām. Sākotnēji viņi paši cenšas atgūt līdzekļus.

– Ko vainīgajam cilvēkam darīt, lai četrus gadus pēc avārijas negaidīti nesāņemtu rēķinu?

– Recepte tā pati: ejiet uz apdrošināšanas sabiedrību, ejiet pie kaimiņiem, sekojiet notikumam gaitai. Citādi patiešām izrādīsies, ka apdrošinātājs pēc trim gadiem pamodies, atradis vecas strīdīgas lietas un pārdevis tās kolektoram.

– Kādos gadījumos apdrošinātājs var piedzīt parādu tikai caur tiesu?

– Neatkarīgi no parāda summas vai notikušā apstākļiem apdrošinātājam ir tiesības izvēlēties, kā rīkoties – tiesas ceļā vai ar kolektora starpniecību.

## Kā noteikt atbildības zonas?

– Cilvēki bieži uzdod jautājumus par atbildības zonām dzīvojamā mājā. Piemēram, nav skaidrs, kas ir atbildīgs par applūdināšanu, ja sūce radusies dzīvokļa ūdens patēriņa mērītāja un kopējā ūdensvada savienojuma vietā. Kā šos jautājumus risina apdrošināšanas kompānijas?

– Apdrošinātāja pārstāvim jāorientējas dokumentos. To, par kādiem cauruļvadiem atbildīgs ir dzīvokļa īpašnieks, par kādiem pārvaldnieks, nosaka pārvaldīšanas vai apsaimniekošanas līgums, dažkārt atsevišķu pielikumu veidā. Ja līgumā tāda punkta nav, apdrošinātājs rīkojas, vadoties pēc normatīvajiem aktiem. Piemēram,

Ministru kabineta noteikumi nosaka, ka apkures radiatoru dzīvokļos ir mājas kopīpašums, tāpēc standarta radiatora bojājuma gadījumā zaudējumus atlīdzina īpašnieku kopība vai apsaimniekošanas uzņēmums.

*Redakcijas piebilde.* Taču arī te var būt dažādi varianti. Piemēram, ja dzīvokļa īpašnieks nomainījis radiatoru bez projekta un saskaņošanas ar pārvaldnieku, viņš pats ir atbildīgs par noplūdi no radiatora vai vietas, kur tas savienots ar kopējo siltumvadu.

Pēc līdzīga principa nosaka atbildību par ventiļiem pirms dzīvokļu ūdens skaitītājiem. Ja ventiļus mainījis namu pārvaldes santehniķis, atbildīga ir namu pārvalde, ja cilvēks, mainot skaitītājus, ventiļu nomainījis uzticējies privātai kompānijai, savienojuma vietā radušās noplūdes gadījumā zaudējumus applūdinātajiem kaimiņiem vajadzēs atlīdzināt pašam dzīvokļa īpašniekam. Tādu skaidrojumu mūsu izdevumam savulaik sniedza SIA Rīgas namu pārvaldnieks tehniskā dienesta pārstāvis Andris Siliņš (Nr.48, 2012. gada augusts).

– Ko tad, ja avārija kopējās komunikācijās notikusi pārvaldnieka pavisības dēļ, proti, viņš nav laikus paredzējis remontu? Kā rīkosies apdrošināšanas sabiedrība?

– Apdrošinātāji atlīdzinās zaudējumus cietušā dzīvokļa īpašniekam un pēc tam vērsīsies apsaimniekošanas uzņēmumā ar regresa prasību. Diemžēl prakse liecina, ka dabūt naudu no pārvaldnieka nav viegli, šī sistēma atrodas tapšanas stadijā. Ar lieliem uzņēmumiem parasti problēmu nav, bet, ja pārvaldnieks strādā ar vienu divām mājām, ko no viņa paņems? Viņš ir plīks kā baznīcas žurka.

## Ir polise, kas aizsargā applūdinātāju

– Kādas nianse vēl vajadzētu zināt dzīvokļa īpašniekam, lai, noformējot apdrošināšanas polisi, nenosautu greizi?

– Svarīgi ir apdrošināt dzīvokli par pareizu summu. Gadās, ka mājoklis apdrošināts par 5 tūkstošiem latu, bet remonts tajā uztaisīts par 50 tūkstošiem.

– Kas notiks, ja dārgais brīnumremonts tiks applūdināts, bet apdrošināšanas summa nav liela?

– Apdrošinātājs nesamaksās cietušajam visus 50 tūkstošus, tas nu ir skaidrs. Viņš novērtēs nodarīto kaitējumu proporcionāli apdrošināšanas summai. Piemēram, 100 kvadrātmētru liela māja apdrošināta par 5 tūkstošiem latu. Ugunsgrēkā izdegusi 10 kvadrātmētru liela istaba. Apdrošināšanas sabiedrība apmaksās remontu vienas desmitdaļas apmērā no kopējā riska.

– Vai iespējams apstrīdēt apdrošinātāja remonta tāmi? Vainī-

gajai personai tāme allaž liksies par lielu, bet cietušajai – par mazu.

– Jebkurai no pusēm ir tiesības nolīgt savu ekspertu, kurš sastādīs argumentētu aktu par to, kāpēc remontam vajadzētu maksāt lētāk vai dārgāk.

– Pieņemsim, ka cietušajam ir „dārga” tāme no apdrošinātāja, bet vainīgajam – „lēta” no neatkarīga eksperta. Pēc kuras tiks veikts remonts?

– Abas tāmes parādīs cietušajam. Ja viņš piekritīs alternatīvā eksperta paredzētajiem darbiem, apdrošinātājs tikai priecāsies, viņam būs jāmaksā mazāk naudas.

– Bet ja cietušais uzstāj par dārgo remontu?

– Darbus veiks pēc apdrošināšanas sabiedrības tāmes, bet vainīgajam dzīvokļa īpašniekam tiesā būs jāpierāda, ka tām paredzētās izmaksas bijušas nepamatoti lielas.

– Kā tieši apdrošinātājs atlīdzina zaudējumus?

– Lielākoties apdrošinātājs maksā par darbu būvuzņēmumam. Bet gadās, ka klients lūdz naudu izmaksāt viņam, jo remontu vēlas veikt pats. Apdrošināšanas sabiedrībai ir tiesības izmaksāt kompensāciju pašam cietušajam. Tas apdrošinātājam ir pat izdevīgi, jo nav jāmaksā PVN.

– Cilvēks var saņemt naudu pilnam istabas remontam, bet patiešībā pielīmēs tikai jaunas tapetes un uz applūdināšanas rēķina iedzīvosies.

– Apdrošinātāji reti prasa no cietušā pārskatu par naudas izlietojumu. Kam gan gribas skraidīt pakāj klientam un prasīt, lai viņš tiešām aizkrāso dzelteno plankumu griestos.

– Vai ir iespējams apdrošināt visu dzīvojamo māju?

– Jā, tādas polises tirgū piedāvā. Parasti īpašnieku kopības apdrošina māju ugunsgrēka gadījumam, visām jumta problēmām, avārijām mājas kopējās inženierkomunikācijās.

– Ja mēs apdrošināsim visu māju, vai var iztikt bez atsevišķas dzīvokļu apdrošināšanas?

– Nē, šai gadījumā polise būs spēkā tikai attiecībā uz kopīpašumu. Katram dzīvokļa saimniekam savs īpašums jāapdrošina atsevišķi.

– Pēdējais svarīgais jautājums: vai es varu apdrošināties gadījumam, ja dzīvoklī plīst cauruļvadi un es pati applūdinu kaimiņus?

– Jā, šai gadījumā jums būs vajadzīga civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polise. Tā segs jūsu izdevumus ne tikai gadījumā, ja applūdināsiet kaimiņus, bet arī daudzus citos. Piemēram, apdrošināšanas sabiedrība atlīdzinās zaudējumus, ja jūsu bērns izsitīs kaimiņiem logu, ja jūsu suns sakodīs garāmgājēju vai jūs pati emociju uzplūdā kādam sadosiet un cietušais vērsīsies tiesā. **K**

# CIK MAKSĀ JŪSU DZĪVOKLIS?

## Vienam otram mājokļa īpašniekam Rīgā 2014. gadā jāreķinās ar nekustamā īpašuma nodokļa pieaugumu

Marina MATROŅINA

**Valsts zemes dienests novembrī informēja par kadastrālās vērtības izmaiņām mājokļiem un zemei 2014. gadā. Rīgas guļamrajonu īemītņieki jāapbēdina – nekas lētāks nekļūs, tāpēc nekustamā īpašuma nodokļi un it īpaši mājai piesaistītā zemesgabala nomas maksa joprojām krietni tukšos maciņu. Vēl mazāk jaunās ziņas iepriecinās galvaspilsētas centrālās daļas iedzīvotājus.**

**Tirgus stāv uz vietas, kadastrālā vērtība ceļas**

Valsts zemes dienests katru gadu pārrēķina mūsu nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību, vadoties pēc tirgus cenām. Speciālistu uzdevums ir kadastrālo vērtību līdz 90% tuvināt reālajai. Šobrīd VZD brīdina, ka kadastrālo vērtību kopsumma Rīgā zemei pieaugusi par 5%, bet ēkām – par 4%.

Patiesībā lauvas tiesai dzīvokļu un māju Rīgā saglabāsies pašreizējā kadastrālā vērtība, bet dažos rajonos tās pieaugums būs visai jūtams (piemēram, Mežciemā un Mežaparkā +7%, Skanstē +12%, Vecrīgā +17%).

Kadastrālā vērtība augs arī daļai Rīgas zemes, tai skaitā daudzdzīvokļu mājām piesaistītajiem zemesgabaliem. Tiesa, tas attiecas tikai uz pilsētas centrālo daļu līdz dzelzceļa lokam, kur nav īpaši daudz dalīta īpašuma objektu, tomēr daļai dzīvokļu īpašnieku 2014. gadā par zemes nomu nāksies maksāt par 5–20% vairāk nekā šobrīd.

Mūsu lasītāji labi zina, ka kadastrālā vērtība nav dekoratīvs elements, no tās ir atkarīgs nekustamā īpašuma nodokļa lielums un citi maksājumi. Tādēļ pēc Valsts zemes dienesta pārskatu publicēšanas par kadastrālo vērtību izmaiņām cilvēki allaž uzdod daudz jautājumu. Piemēram:

Kāpēc mūsu dzīvokļu kadastrālā vērtība pieaug, ja tirgus, pēc kompānijas Latio datiem, jau divus gadus stāv uz vietas pie atzīmes 600 eiro par kvadrātmetru?

Ja dzīvokļu tirgus cena kopš 2007. gada kritusies divkārt un pat trīskārt, kāpēc kadastrālā vērtība samazinājusies tikai par nožēlojamiem 20–50 latiem un atkal atgriežas iepriekšējā līmenī?

Un, beidzot:

Kā kadastrālās vērtības celšanās ietekmēs manas ģimenes finanses?

Uz šiem jautājumiem atbild Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma

vērtēšanas departamenta direktors Gatis Kalniņš.

**71 tūkstotis dzīvokļu Latvijā kļūs dārgāki**

– Pagājušajā gadā, komentējot objektu kadastrālās vērtības izmaiņas 2013. gadā, jūs sacījāt, ka 87% dzīvokļu Latvijā vērtība nemainīsies. Kāda ir prognoze 2014. gadam?

– 2014. gadā agrāko kadastrālo vērtību saglabās 86% jeb 483 600 dzīvokļu.

– Cik daudz būs to dzīvokļu, kam kadastrālā vērtība pēc 1. janvāra celsies?

– Pēc mūsu pārskata datiem, 71 000 dzīvokļu. Bet 1% dzīvokļu kadastrālā vērtība kritīsies.

– Varam pieņemt, ka kopumā nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība 2014. gadā paaugstināsies. Par kādu summu un procentiem?

**„2014. gadā zemes kadastrālā vērtība Rīgas centrālajā daļā no Eksporta ielas līdz Pērnavas ielai un dzelzceļa uzbērumam pieaugs par 5–20%. Neliels vērtības pieaugums būs Vecāķos un Buļļusalā”.**

– Esam aprēķinājuši, ka zemes kopējā kadastrālā vērtība 2013. gadā bija 6,2 miljardi latu un 2014. gadā pieaugs līdz 6,5 miljardiem latu. Tikai jāsaprot, ka šie aprēķini veikti pēc kadastra tehniskajiem datiem, tāpēc līdz gada beigām iespējamas svārstības. Bet kopumā zemes kadastrālā vērtība Latvijā pieaugs par 6%.

– Bet kā ar mājokļiem un būvēm?

– Tur pieaugums būs 3% – no 12,4 līdz 12,7 miljardiem latu.



Gatis Kalniņš, Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma vērtēšanas departamenta direktors

– Tātad 2014. gadā Latvija nosacīti kļūs par 600 miljoniem latu dārgāka.

– Var teikt arī tā. Pagājušajā gadā kadastrālās vērtības atsevišķos nekustamā īpašuma segmentos dažos reģionos arī paaugstinājās, bet dažos kritās. Piemēram, samazinājās jauno privātmāju ciematu vērtība. Tāpēc kopējā bilance nemainījās. 2014. gadā mūsu valsts kļūs „vērtīgāka”, un par to varam tikai priecāties.

– Diemžēl ne jau visus šī ziņa iepriecinās, jo reizē ar kadastrālo vērtību pieaug gan nekustamā īpašuma nodoklis, gan daudzdzīvokļu

mājām piesaistītās zemes nomas maksa. Sakiet, lūdzu, kāpēc kadastrālā vērtība ir pieaugusi, ja dzīvokļu tirgus cenas saskaņā ar Latio novembra pārskatu jau divus gadus mīnājas pie atzīmes 600 eiro par kvadrātmetru?

– Komerccfiru datus par nekustamā īpašuma cenu ikmēneša svārstībām nevar salīdzināt ar zemesgrāmatas datiem, kur tiek fiksēti reālie darījumi. Mēs izmantojam zemesgrāmatas datus, un šajā valsts datu bāzē ir reģistrēti 500

tūkstoši darījumu. Par saviem skaitļiem mēs atbildam.

– Ar cik daudz darījumiem jūs rēķinājāties, pārskatot nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību 2014. gadam?

– Aptuveni 87 tūkstošiem. Mēs esam diezgan piesardzīgi ar secinājumiem, piemēram, neņemam vērā darījumus ar nerezidentiem. Laukos nepierēķinām darījumus ar skandināvu pensiju fondiem, kuri par savu klientu līdzekļiem pērk Latvijas mežus. Mēs uzskatām, ka tam nav sakara ar reālo tirgu. Mēs vērtējam tikai darījumus ar rezidentiem, iedalām tos grupās, cenšamies atņemt spekulatīvus darījumus un cenas nepamatotas pazemināšanas gadījumus.

**Piemērs: Mežciems atpalika**

– Paskaidrojiet, kā tika veikti aprēķini, piemēram, Mežciema mikrorajonam Rīgā. Šajā rajonā dzīvokļu kadastrālā vērtība 2014. gadā celsies par veseliem 7% (no 275 līdz 300 latiem par kvadrātmetru). Kāds iemesls tik straujam kāpumam?

– Mežciema gadījumā mēs izanalizējām 2011. un 2012. gadā notikušos darījumus ar 165 dzīvokļiem. Mājokļu kadastrālā vērtība no tirgus vērtības šajā rajonā vidēji atpalika par 19%. Mūsu mērķis bija kadastrālo vērtību līdz 90% tuvināt tirgus cenai (to nosaka arī Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums – ne tikai mūsu vēlnes). Šāda proporcija jau ir spēkā lielākajā daļā Latvijas un Rīgas rajonu. Pārskatot kadastrālo vērtību 2014. gadam, mums vajadzēja sasniegt tādu pašus lielumus Mežciemā.

– Labi, bet tad izskaidrojiet šādu paradoksus: Imantā dzīvokļu bāzes kadastrālā vērtība 2014. gadā būs 300 latu, bet sludinājumu portālā www.ss.lv pārdevēji prasa vismaz 400 latu par kvadrātmetru. Kur skatās jūsu analītiķi?

– Portālos pārdevēji prasa maksimāli iespējamo cenu, turklāt vēl mākleris cenā ieliek savu peļņu – 10% no darījuma vērtības. Bet reāli pircēji maksā krietni mazāk. Nupat ieskatījos kompānijas *Reverta* piedāvājumus: dzīvoklis

labā mājā Vecmīlgrāvī tiek pārdots par 175 latiem par kvadrātmetru. Atkārtošu: mēs vadāmies nevis pēc pārdevēju piedāvājumiem, bet gan reāliem pirkuma – pārdevuma darījumiem. Zinošs pircējs vienmēr nokaulēs cenu un par dzīvokli Imantā nemaksās vairāk kā 300–350 latu par kvadrātmetru.

**Kā premjers Godmanis pasaudzēja tautu**

– Jaunā kadastrālās vērtības noteikšanas sistēma Latvijā sāka darboties 2006. gadā. Ja jūs par pamatu ņemat tirgus cenas iepriekšējos divos gados, tad 2008.–2009. gadā, kad piedzīvojām krīzi, īpašniekiem vajadzēja izjust dzīvokļu un zemes kadastrālās vērtības krasu kāpumu, bet 2010.–2012. gadā sabrukušā nekustamā īpašuma tirgus iespaidā piedzīvot tikpat strauju kritumu. Kāpēc tāds kritums izpalika?

– 2007. gadā mēs fiksējām maksimālas dzīvokļu cenas, kurām jau 2009. gadā vajadzēja spēcīgi ietekmēt kadastrālo vērtību. Daudzviet tirgus cenas dzīvokļiem lielā mērā augstākajā punktā sasniedza 700–800 un vietām pat vairāk kā 1000 latu par kvadrātmetru. Bet atzišos, ka, aprēķinot kadastrālo vērtību, divus pēdējos tirgus „burbuļa” gadus mēs neņemām vērā.

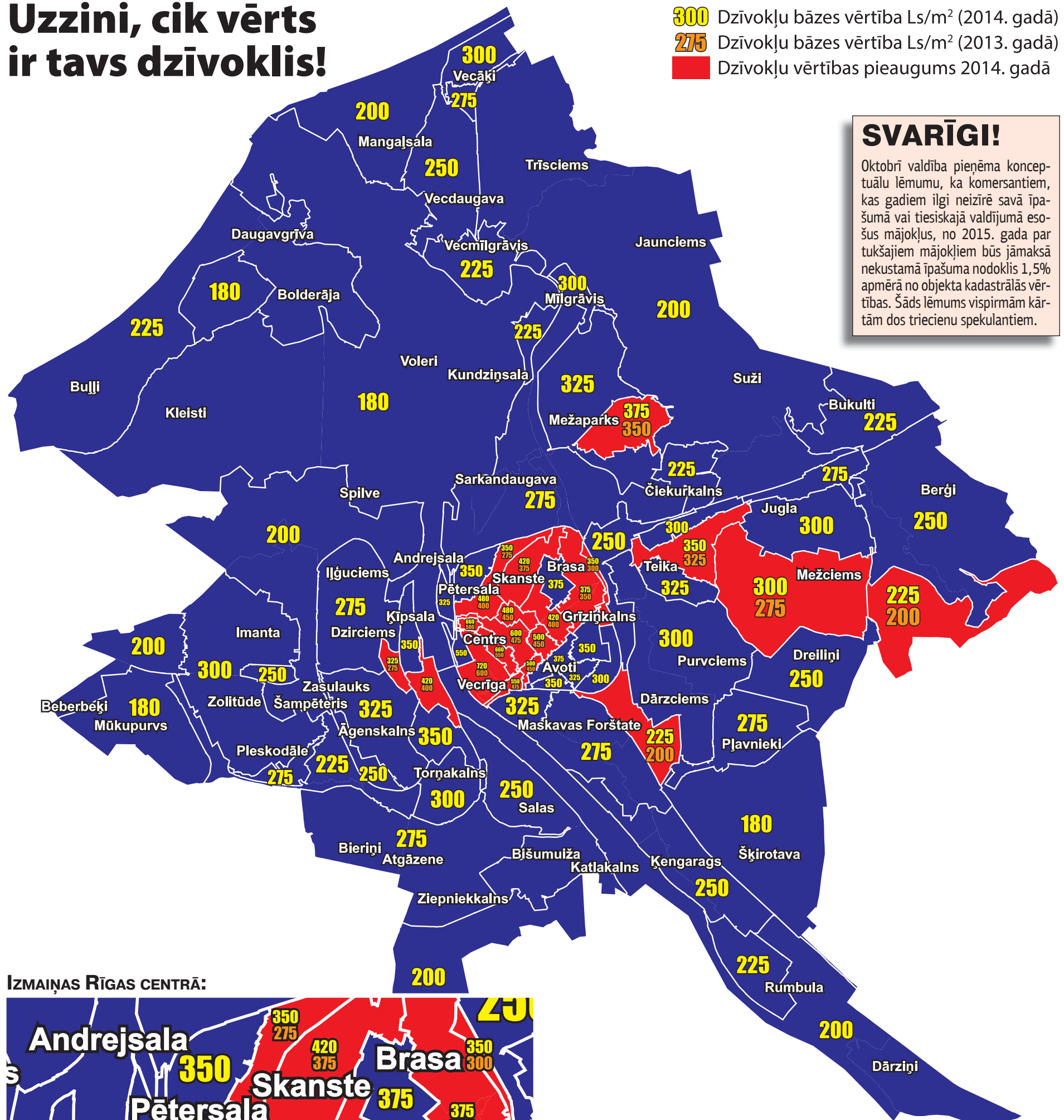
– Kāpēc?

– Bija sākusies krīze, un premjerministrs Ivars Godmanis 2009. gadā saprata, ka tā nedrīkst. Dzīvokļu cenu maksimālais kritums tajā laikā bija 7% mēnesī. Veidojot kadastrālo vērtību bāzi 2009.–2010. gadam, mēs no valdības saņēmām rīkojumu vadīties ne tikai pēc tirgus cenas, bet arī tirgus krituma prognozes, kas izstrādāta, pamatojoties uz pēdējā pusgada datiem. Tāpēc arī objektu kadastrālā vērtība 2009. gadā ne mazākajā mērā neatbilda tirgus cenai par iepriekšējiem diviem gadiem. Dažos rajonos mēs prognozē iestrādājām pat lielāku kritumu, nekā faktiski tika piedzīvots. Mežciemā, piemēram, viena dzīvokļa mās platības kvadrātmetra augstākā kadastrālā vērtība bija tikai 310 latu, nevis 800 latu, kā būtu pienācies saskaņā ar metodiku.

Turpinājums 8. lpp. →

# Uzzini, cik vērts ir tavs dzīvoklis!

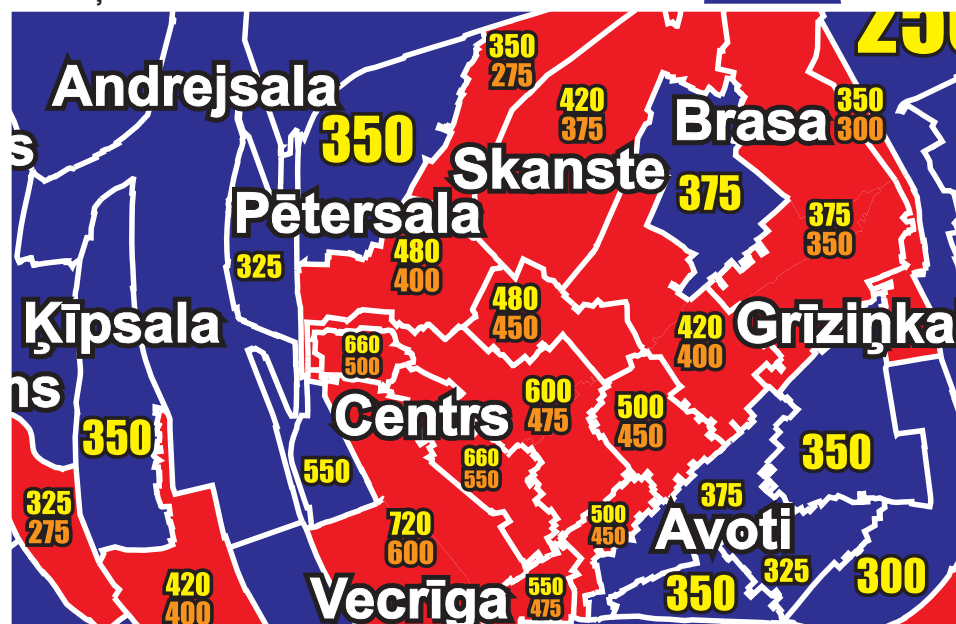
**300** Dzīvokļu bāzes vērtība Ls/m<sup>2</sup> (2014. gadā)  
**275** Dzīvokļu bāzes vērtība Ls/m<sup>2</sup> (2013. gadā)  
■ Dzīvokļu vērtības pieaugums 2014. gadā



## SVARĪGI!

Oktoobrī valdība pieņēma konceptuālu lēmumu, ka komersantiem, kas gadiem ilgi neizirē savā īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošus mājokļus, no 2015. gada par tukšajiem mājokļiem būs jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis 1,5% apmērā no objekta kadastrālās vērtības. Šāds lēmums vispirmām kārtām dos triecienu spekulantiem.

### IZMAIŅAS RĪGAS CENTRĀ:



## KĀ PIEAUGS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLIS?

Saskaņā ar likumu „Par nekustamā īpašuma nodokli” dzīvokļu un māju īpašnieki maksā nodokli pēc šādām likmēm:

- 0,2% no kadastrālās vērtības, kas nepārsniedz 40 000 latu;
- 0,4% no kadastrālās vērtības, kas pārsniedz 40 000 latu, bet nepārsniedz 75 000 latu;
- 0,6% no kadastrālās vērtības, kas pārsniedz 75 000 latu.





# KĀ MĀJA UZVEICA PĀRMAKSAS

## Apkure piecstāvu namā Lemešu ielā 17 maksā divas trīs reizes lētāk nekā kaimiņmājās



Vjačeslavs Kuzins, biedrības Bolderāja 17 valdes priekšsēdētājs

Ilona MILLERE

**Ilgus gadus nams Bolderājā, Lemešu ielā 17 bija parasta, pat samērā nelabvēlīga Rīgas māja, bet pirms kāda laika iedzīvotāji apvienojās īpašnieku biedrībā un atrada risinājumu divām pašām mokošākajām mūsdienīgu problēmām – augstai maksai par apkuri un ūdens korekciju.**

**Tie tik ir skaitļi!**

Tagad dzīvokļu īpašnieki mājā Lemešu ielā 17 saņem apbrīnojamus rēķinus. Piemēram, pēc jaunākā saņemtā rēķina trīsistabu dzīvokļa īpašnieks par apkuri maksās tikai 2,50 latu un par ūdens korekciju, ņemot vērā, ka patērēti astoņi kubikmetri, – 0,02 latus. Salīdziniet šos skaitļus ar jūsu rēķinos rakstītajiem. Manā mājā, piemēram, trīsistabu dzīvokļu īpašnieki par siltumu šomēnes maksās 20 latu.

Mājas Lemešu ielā 17 noslēpums vispirmām kārtām ir veiksmē. Šajā piecstāvu namā, kurā ir 90 dzīvokļu, atradās cilvēki, kas bija ar mieru strādāt visas īpašnieku kopības labā. Bet pārējie iedzīvotāji, lai gan sākumā negribīgi, tomēr aktīvistu ierosmes atbalstīja.

**Mērķis: samazināt maksu par dzīvokli**

Vjačeslavs Kuzins, Lemešu ielā 17 nodibinātās biedrības Bolderāja 17 valdes priekšsēdētājs, stāsta, ka iedzīvotāji apvienojušies jau 2008. gadā,

jonā, sākām ar gala sienas siltināšanu un plastmasas logu ielīšanu koplīetošanas telpās, – darbu gaitu atceras Kuzins.

Atminos, ka pirmo reizi šo māju apmeklēju pirms trim gadiem, un toreiz mani pārsteidza spodrā tīrība un pat aizkari pie logiem kāpņu telpā. Izrādījās, tas Kuzina dzīvesbiedres roku darbs – viņa bija sagādājusi drānu un sašuvusi aizkarus visu piecu stāvu logiem. Toreiz vēl nodomāju: „Lūk, ar tādiem aizkariem arī viss sākas.” Un tiešām, lai cik reizi kopš tā laika ar Vjačeslavu būtu tikusies, viņš vienmēr ir pratis pārsteigt.

Vispirms Kuzins pieteica karu ūdens korekcijai:

– Mums tā reizēm uzkāpa līdz 63%, vidēji katru mēnesi pazuda ap 200 kubikmetru ūdens. Nolēmām visos dzīvokļos uzstādīt C klases skaitītājus, ar kuriem ūdeni nenozagsi. Korekcija tiešām samazinājās līdz 2–4% mēnesī. Jau nolēmu, ka nu varēšu atdusēties uz lauriem, bet nekā nebija.

Nepagāja ne pusgada, kad nelaimīgā ūdens starpība atkal palielinājās līdz 20%. Mājas vecīši un vecenītes metās vīrsū Kuzinam: „Ak tu tāds, solīji mums samazināt korekciju, bet piekrāpi!”

**Kā „gudri” ļaudis skaitītājus āpgāja**

Kuzins arī pats jutās piekrāpts, jo par skaitītājiem bija samaksājis 1800 latu no kopējās naudas. Viņš atkal sasauca mājas valdi un bez aplinkiem paziņoja: „Ierīkosim rādījumu attālinātas nolasīšanas sistēmu!” Sekoja garas runas un strīdi. Rādījumu attālinātas nolasīšanas sistēma ir dārga, vajadzīga pults visai mājai, vajadzīgi sensori katram skaitītājam.

– Kad pārbaudes nolūkā sāku apstāvēt dzīvokļus, atklājās, ka bez attālinātas nolasīšanas mūsu precīzie skaitītāji pret korekciju darbojas vāji, – stāsta Kuzins. – Ko cilvēki bija sākuši darīt? Ūdeni viņi vairs nezaga, vienkārši ikmēneša kvītīs norādīja mazāku patēriņu. Izlieto 10 kubikmetru karstā ūdens, uzrāda tikai piecus un vēl paši želojas par korekciju.

Tā nu tika pieņemts lēmums dzīvokļu īpašniekus pie kārtības saukt ar augsto tehnoloģiju palīdzību. Māja par skaitītāju rādījumu attālinātas nolasīšanas sistēmu samaksāja vēl aptuveni 4500 latu. Un ko jūs domājat? Viss notika! Korekcija samazinājās līdz rekordā zemam līmenim. Kuzins noliek man

priekšā jaunāko rēķinu, tajā skaidri un gaiši ierakstīts, ka par „lieko” ūdeni novembrī jāmaksā tikai divi (!) santīmi.

– Es varu kaut katru dienu pārbaudīt, cik daudz ūdens katrs dzīvoklis izlējis, dati glabājas arhīvā. Gribi – analizē, gribi – vienkārši izdrukā un nodod namu pārvaldei, – viņš lepnī saka.

**Mājas vecākais pats uzrauga siltummezglu**

Māja Lemešu ielā 17 pie skaitītāju rādījumu attālinātas nolasīšanas neapstājās. Pirms kāda pusotra gada Vjačeslavs Kuzins sāka prātot, kāpēc ar siltummezgla regulēšanu mājā nodarbojas uzņēmums *Rīgas siltums*. Tas nebija dīks jautājums. Mājā mūždien kāds neapmierināti gaudās par aukstumu, kāds par karstumu, vēl kāds par lieliem apkures rēķiniem.

– Vērsos kompānijā *NP Electronics*, kura mums bija pārķertojusi ūdens skaitītājus, un lūdzu padomu, – stāsta valdes priekšsēdētājs.

Kompānijā pavēstīja, ka iespējams ierīkot tādu siltummezgla vadības sistēmu, ka mājas vecākais varēs regulēt agregātu ar datoru, neizejot no dzīvokļa.

Pie viena mājā uzstādīja līdz tam neredzētu sensoru sistēmu. Parasti siltummezgla sensors ir uzstādīts mājas ziemeļu pusē. Tiklīdz tas fiksē, ka āra temperatūra noslīdējusi, teiksim, līdz +8 grādiem, siltummezgls ieslēdzas. Bet Lemešu ielā tagad ir citāda sistēma.

– Sensori atrodas mājas iekšienē, četros visaukstākajos dzīvokļos, un siltummezgls neregulēts tā, lai jebkuros laikapstākļos tur uzturētu +18 grādu temperatūru. Labi un ekonomiski: mēs apkuri pieslēdzām 1. oktobrī, par divām nedēļām agrāk nekā citas Rīgas mājas, un par siltumu samaksājām tikai 0,036 latus par kvadrātmetru.

Uzraudzīt temperatūru mājā un regulēt agregātu Vjačeslavs Kuzins var kaut no Amerikas. Un laika tam vajag pavisam nedaudz, gudrā tehnika pati strādā.

Tiesa, Rīgas siltums tādu Kuzina patstāvību nespēja pārdzīvot un lauzā līgumu par mājas siltumapgādes sistēmas tehnisko apkopi: „Jūs visus iestatījumus nojauksiet, visu sistēmu sagrausiet!...” Bet pagājis gads, un Lemešu ielā 17 pagaidām neviens nesūdzas.

– Siltumtīklu apkopi mēs uzticējām privātai firmai, tās darbinieki var ierasties avārijas gadījumā un naudu

ņem tikai par reāli paveiktajiem darbiem, – pastāstīja mājas valdes priekšsēdētājs.

**Rindas kārtībā – stāvadu nomaīņa**

Šogad nemierīgā „ekonomiskā” māja Lemešu ielā 17 nomainīja apsaimniekotāju. Izvēlējās uzņēmumu *Rīgas namu apsaimniekotājs*, kuram maksā tikai par administratīvajiem pakalpojumiem (0,06 Ls) un sētnieka pakalpojumiem (0,08 Ls). Ar pārējo naudu rīkojas īpašnieku biedrības valde.

Tauptot uz siltuma un ūdens rēķina, cilvēki var vairāk naudas atlikt mājas remontam. Ziemā viņi remonta fondā iemaksā pa 0,06 Ls par dzīvojamās platības kvadrātmetru, vasarā – 0,15 Ls. Gada laikā tādējādi uzkrājas aptuveni astoņi tūkstoši latu. Dzīvot var, pat tīri labi dzīvot.

Mājā jau nomainīta daļa komunikāciju, tagad rindas kārtībā ir stāvvadi. Piecstāvu namā tādi ir 22, nomaīņa iedzīvotājiem izmaksās aptuveni 20 tūkstošus latu.

– Pēc tam mūsu māja būs gluži kā jauna, – priecājas Žanna, pirmās sekcijas vecākā. – Tad mēs vēl 10–15 gadus mierīgi dzīvosim bez avārijām.

**Iecere izpalika**

Kuzins bija iecerējis vēl vienu lielu pasākumu – dzīvokļos uzstādīt individuālos siltuma skaitītājus. Ja cilvēks vēlas karstāku radiatoru, viņš vairāk atver ventili, bet arī maksā vairāk. Speciālisti apgalvoja, ka tādā veidā māja var ietaupīt vēl 10% siltumenerģijas.

– Bet pēc tam es mazliet sabijos, – atzīst Vjačeslavs. – Pirmkārt, vajadzētu mājā pārtaisīt visus 360 radiatorus, visur uzstādīt sensorus, un tas nozīmē 16 000 latu. Otrkārt, vajadzētu cilvēkiem gari un plaši skaidrot, cik viņiem izmaksās papildu grādi. Parēķināju un sapratu, ka pagaidām šāda sistēma mūsu mājā neatmaksāsies. Bet cilvēki jau tāpat ir apmierināti – par siltumu mēs maksājam divas trīs reizes mazāk nekā piecstāvu mājā tepat kaimiņos.

Savā pieredzē Vjačeslavs dalās ar nolūku, viņš vēlas, lai arī citās Rīgas mājās cilvēki sāktu domāt par taupību. Varbūt kādu arī ieinteresēs Bolderājas piecstāvu nama pieredze un cilvēki pārstās maksāt bargu naudu par ūdens korekciju un apkuri. Galvenais ir sākt kaut ko darīt. **K**

# KĀ VEIKT PIRMSTERMIŅA VERIFIKĀCIJU?

✉ „Mūsu mājā ir liela ūdens korekcija. Uzrakstījām iesniegumu uzņēmumam Rīgas ūdens, lūdzām atstāt inspektoru, bet neviens tā arī neatnāca. Esam pārliecināti, ka bojāts ir pilsētas ūdensapgādes uzņēmumam piederošais mājas kopējais ūdens patēriņa skaitītājs. Ko mums darīt?”

Ūdens korekcijas jautājumu mājā patiesībā risina nevis SIA Rīgas ūdens, bet gan apsaimniekotājs. Cita lieta, ja iedzīvotāji apšaubā kopējā skaitītāja precizitāti. Pamats tādām šaubām var būt:

- ūdens korekcijas straujš pieaugums pēdējos mēnešos;
- kopējā skaitītāja un iedzīvotāju uzstādītā kontrolskaitītāja rādījumu nesakrītība.

– Lielais ūdens patēriņa mērītājs pagrabā pieder mūsu uzņēmumam, un mēs esam atbildīgi par to, lai tas būtu kārtībā, – apstiprināja SIA Rīgas ūdens pārstāvis Artūrs Mucenieks. – Ja iedzīvotājiem rodas šaubas par tā precizitāti, viņi var pieprasīt pirmstermiņa verifikāciju.

– **Kā tieši to var pieprasīt?**

– Parasti iedzīvotāju uzdevumā pie mums vērsas pārvaldnieks. Lēmums jāpieņem mājas iedzīvotāju kopsapulcei vai pilnvarotām personām, ja kopsapulce uzticējusi tām risināt šādus jautājumus.

– **Kas maksā par skaitītāja pirmstermiņa verifikāciju?**

– Ja pārbaudē atklājas, ka mēraparāts bijis kārtībā, izdevumus sedz

māja. Ja iedzīvotāju aizdomas bijušas pamatotas un skaitītājs patiešām rāda nepareizi, SIA Rīgas ūdens bez maksas uzstāda jaunu precīzu mēraparātu.

– **Ļaudis lāgā netic jūsu uzņēmuma sniegtajām ziņām par verifikāciju. Ir dzirdēts sakām, ka Rīgas ūdens noņem aparātu, iesaiņo to maisā un aizved uz savu laboratoriju, kur, protams, pārbaude parādīs, ka skaitītājs ir derīgs.**

– Tādām aizdomām nav ne mazākā pamata. Aizzīmogotu aparātu mēs nogādājam pārbaudei Metroloģijas centrā.

– **Pieņemsim, ka pārbaudē tiek konstatēts, ka jūsu skaitītājs ir bojāts. Par kādu laika posmu iedzīvotāji var saņemt ūdens patēriņa pārrēķinu?**

– Teorētiski viņi var saņemt pārrēķinu par visu laika posmu, kad skaitītājs bijis bojāts, bet pierādīt, ka tas nav pareizi darbojies trīs četrus mēnešus, būs ļoti sarežģīti, tāpēc praksē izdarām pārrēķinu tikai par pēdējo mēnesi.

– **Cik maksā skaitītāja nomainīšana gadījumā, ja iedzīvotāji ir kļūdījušies?**

– Nedaudz virs 30 latiem.

– **Daudzās mājās iedzīvotāji līdzās jūsu mēraparātam uzstāda kontrolskaitītāju. Vai tas tiešām palīdz uzraudzīt, vai SIA Rīgas ūdens aparāts ir kārtībā?**

– Jā, tikai kontrolskaitītāja klasei jāatbilst mājas kopējā ūdens mērītāja klasei. Rīgas domes saistošie noteikumi Nr. 39 prasa, lai mēs uzstādītu B klases skaitītājus, bet uzņēmums Rīgas ūdens pēc savas iniciatīvas sācis uzstādīt precīzākos C klases mēraparātus.

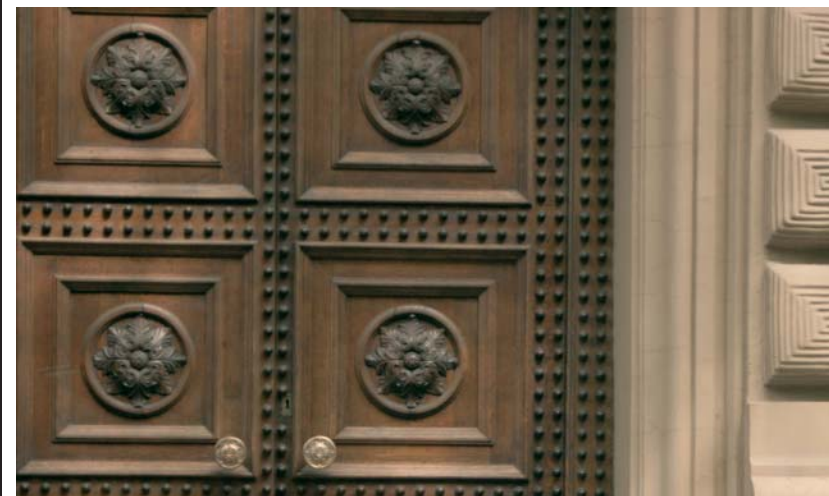
– **Tad jau iznāk, ka arī iedzīvotājiem jāgādā C klases skaitītājs?**

– Piedevām vēl aparāts pareizi jāuzstāda, lai rādījumi būtu precīzi. Viena no galvenajām prasībām ir tā, ka skaitītājs jāuzmontē taisnā ūdensvada posmā. Caurulei jābūt taisnai, bez vārstiem un krāniem 30 centimetru garumā pirms un 60 centimetru garumā aiz skaitītāja, citādi veidojas turbulences, kas traucē pareizu ūdens patēriņa uzskaiti.

– **Vai iedzīvotājiem vajadzīgi stipri argumenti mājas skaitītāja pirmstermiņa verifikācijai, vai arī pietiek vērsties SIA Rīgas ūdens ar iesniegumu?**

– Principā par pamatu mēraparāta nomaīnai var kļūt jebkuras mūsu klientu aizdomas. Pēc iedzīvotāju pieprasījuma mēs varam skaitītāju verifikāciju veikt kaut katru mēnesi. **K**

# SAEIMA: KUR TIEŠĪE NORĒKŅI,



Rudens sākumā Saeima mums solīja grandiozas pārmaiņas ar mājokļiem un komunālajiem pakalpojumiem saistītajos likumos. Tika runāts par tiešiem norēķiniem, komunālā parāda piesaisti dzīvoklim utt. Taču jau oktobrī visas runas pieklusa. Mēs vērsāmies pie Saeimas Mājokļu jautājumu apakškomisijas priekšsēdētāja Aleksandra Sakovska, lai uzzinātu, kur palikušas solītās pārmaiņas.

Lūk, ko pastāstīja Aleksandrs Sakovskis:

– Grozījumi **Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likumā** gaida trešo lasījumu. Likumprojektam iesniegts daudz priekšlikumu. Piemēram, sākotnēji bija domāts, ka tiešo norēķinu sistēma visās mājās stāsies spēkā automātiski un atgriezies pie vecās samaksas kārtības māja varēs tikai ar īpašnieku kopsapulces lēmumu. Taču trešajam lasījumam tika iesniegts labojums, kas paredz, ka pāreja uz tiešajiem norēķiniem notiks

nevis automātiski, bet gan ar īpašnieku lēmumu. Jūtat atšķirību?

Saeima izskatīs grozījumus šajā iedzīvotājiem svarīgajā likumā un, ceru, līdz jaunā gada sākumam pieņems tos galīgajā redakcijā. Tikai gribu uzreiz brīdināt: tiešie norēķini nenozīmē tiešus līgumus ar pakalpojumu sniedzējiem. Tiešie līgumi dzīvokļu īpašniekus atbrīvo no atbildības par kaimiņu parādiem, liegtu pakalpojumu sniedzējiem iespēju viena vai divu nemaksātāju dēļ atteikt pakalpojumu uzreiz visai

# KĀ MAINĪS SKAITĪTĀJUS DZĪVOKĻ

✉ „Iepriekšējā numurā jūs stāstījāt, ka oktobrī stājušies spēkā grozījumi Ministru kabineta noteikumos Nr. 1013. Es šos grozījumus ļoti labi izjutu savā novembra dzīvokļa rēķinā. Tagad visi dzīvokļu īpašnieki vienādi maksā par atkritumu izvešanu (neatkarīgi no dzīvoklī deklarēto personu skaita) un par ūdens korekciju (neatkarīgi no patērētā ūdens daudzuma).”

Visas šīs piemaksas namu pārvalde mehāniski izdalījusi ar dzīvokļu skaitu, un man, vientuļam cilvēkam, uzreiz jāmaksā par 4–5 latiem vairāk. Pieļauju, ka kaimiņos dzīvojošajai daudz bērnu ģimenei izdevumi samazinājušies.

Nu, labi, ar atkritumiem un ūdeni viss skaidrs, bet viens cits jauno noteikumu punkts ir un paliek nesaprotams. Teikts, ka no 2014. gada pārvaldniekiem par mājas kopējiem līdzekļiem pakāpeniski jānomaina ūdens skaitītāji dzīvokļos. Vēl teikts, ka līdz 2014. gada 1. jūlijam iedzīvotāji var pieņemt kaut kādu savu lēmumu par šiem skaitītājiem. Piedodiet, bet tas ir īsts murgs! Es noteikumos trīs reizes izlasīju par skaitītāju nomaīnu, bet sapratu vien to, ka cilvēkus atkal gaida jauni izdevumi”.

MK noteikumi Nr. 1013 jaunajā redakcijā tiešām paredz, ka mājās, kuru pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši no valsts vai pašvaldības, individuālie ūdens patēriņa skaitītāji no 2014. gada 1. jūlija kļūs par kopīpašumu un tiks nomainīti par mājas kopējiem līdzekļiem. Nomaīna tiks veikta pakāpeniski, pienākot pašreizējo „privāto” skaitītāju verifikācijas termiņam.

Tostarp ikvienas mājas dzīvokļu īpašnieku kopība saglabā tiesības līdz 2014. gada 1. jūlijam sasaukt kopsapulci un ar balsu vairākumu pieņemt lēmumu par skaitītāju turpmāko likteni. Ja kopsapulce mājā netiks noturēta, lēmumu pieņems pārvaldnieks.

Par to, kādus lēmumus no iedzīvotājiem gaida likumprojekta autori Ekonomikas ministrijā, pastāstīja ministrijas Būvniecības un mājokļu politikas departamenta direktores vietnieks Mārtiņš Auders.

– Līdz 2014. gada 1. jūlijam no pašvaldības vai valsts bilances ne-

pārņemto māju iedzīvotāji var kopīgi pieņemt lēmumu, vai pāriet uz „kopējo” dzīvokļu ūdens patēriņa skaitītāju sistēmu, vai arī saglabāt pašreizējo „privāto” mēraparātu modeli. Pirmajā gadījumā skaitītājus mainīs pārvaldnieks par mājas kopējiem uzkrājumiem, bet jauno skaitītāju izmaksās tiks iekļautas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas. Tāpat arī ie-

**„Jaunā sistēma rezultātus sāks dot tikai 2018. gadā”.**

iedzīvotāji kopsapulcē var apspriest, kādus „kopējos” skaitītājus turpmāk uzstādīt – attālināti nolasāmus vai ne, pret vandāļiem aizsargātus vai parastus.

– **Tāpat balsojot var noraidīt arī jebkādas izmaiņas?**

– Jā, ja dzīvokļu īpašnieki ir mierā ar lielu korekciju. Tādā gadījumā viņi paši turpina uzstādīt un verificēt skaitītājus.

– **Vai kopsapulce var nobalsot par individuālo skaitītāju vienlaicīgu nomaīnu visā mājā, lai uzreiz visos dzīvokļos uzstādītu attālināti nolasāmus precīzus mēraparātus un izvairītos no korekcijas?**

– Tas ir iespējams, ja par vienlaicīgu nomaīnu balso visi 100% dzīvokļu īpašnieku. Pretējā gadījumā esam paredzējuši četru gadu pārejas periodu

skaitītāju nomaīnai. Pārvaldnieks iedzīvotāju izraudzītos skaitītājus uzstādīs pakāpeniski, kad vecajiem pienāks verifikācijas laiks, un jaunā sistēma rezultātus sāks dot tikai 2018. gadā.

– **Bet tad jau iestāsies īsts haoss! Ja iedzīvotāji nekādu lēmumu nepieņems, pārvaldnieks droši vien sāks mājā uzstādīt skaitītā-**

# IESTRĒGUŠI INI?



mājai. Pagaidām par tādu variantu nav runas. Grozījumi paredz tikai tiešus norēķinus.

Atcerēsimies arī atvērto **Dzīvokļa īpašuma likumu**, kurā grozījumi paredz komunālā parāda piesaisti dzīvoklim. Vēlaties zināt šo grozījumu vēsturi? 2013. gada jūlijā mūsu Mājokļu jautājumu apakškomisija piedāvāja 10% no summas, kas iegūta, piespiedu kārtā realizējot dzīvokli, neatdot bankām un citiem kreditoriem, bet gan novirzīt bijušā īpašnieka komunālā parāda dzēšanai. Tieslietu ministrija bija šokā, eksperti kļiedza: „Jums nav tiesību izvīzīt tādu priekšlikumu, Satversmes tiesa būs pret!” Bet mēs, Saeimas deputāti, uzskatām tādu kārtību par pareizu. Kad nobalsojam par jautājuma izskatīšanu Valsts pārvaldes un pašvaldības lietu komisijā, Tieslietu ministrija pārliecinājās, ka mēs esam

stingri noskaņoti, un rudens sākumā radīja alternatīvus Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumus.

Tagad likuma grozījumus, kas paredz nosacītās izziņas 22% atgriešanos, Saeima pieņēmusi pirmajā lasījumā. Paredzams, ka pēc likuma pieņemšanas dzīvokļa īpašnieks, pircējs un namu pārvalde pirms pirkuma – pārdevuma darījuma parakstīs īpašu aktu, kurā būs fiksētas visas saistības attiecībā uz dzīvokli – ķīlas, parādi. Pusēm jāpiekrīt tam, ka parāds eksistē, tad pircējs varēs apzināti pārņemt saistības. Bet te vēl ir daudz jautājumu. Pirmais ir galvenais: ko darīt, ja pircējs aktu neparaksta? Piedevām grozījumi jaunajā redakcijā neattiecas uz bankām piederošajiem dzīvokļiem. Mūsu mērķis ir panākt, lai neviens pirkuma, dāvinājuma utt. darījums nenotiktu bez parakstīta akta.

Tāpat atgādināšu, ka Ekonomikas ministrija ir solījusi mums jaunu likumu „Par dzīvojamo telpu īri”. Pēc jaunākās informācijas, tam jābūt gatavam līdz šā gada beigām. No Tieslietu ministrijas gaidām vēl viena svarīga likuma koncepciju – par dalītā īpašuma izbeigšanu. Tas būs pilnīgi jauns normatīvais akts, kura mērķis būs atrisināt daudzdzīvokļu mājām piesaistītās privātās zemes problēmu. Tieslietu ministrija sola ar tā pamatnostādņēm nākt klajā jau decembrī.

Piekrītu, ka **likuma par dalītā īpašuma izbeigšanu** izstrāde ir ielgusi, sākotnēji Tieslietu ministrijai bija uzdots to pabeigt līdz 2012. gada maijam. Bet es arī saprotu, kāpēc darbs pie šā doku-

menta ir tik grūts. Jaunajam likumam jālabo iepriekšējo gadu kļūdas, un tas ir ārkārtīgi sarežģīts uzdevums.

Pagaidām nav pat iespējams prognozēt, kad likums par dalītā īpašuma izbeigšanu varētu stāties spēkā, jo paredzu garas diskusijas Saeimā. Problēma ir tā, ka likums aprakstīs procesu un procedūru, kā dzīvokļu īpašnieki izpirks zemi, bet neatbildēs uz jautājumu, kā valsts piedalīsies šajā procesā. Novelt visu smago finansiālo nastu uz iedzīvotāju pleciem – tas nav risinājums.

Es nesaku, ka valstij jāizpērk zeme un jāuzdāvina tā dzīvokļu īpašniekiem, bet finansiāla atbalsta instrumentiem ir jābūt. Tādi varētu būt, piemēram, pazeminātas procentu likmes kredītiem, ko dzīvokļu īpašnieki ņem zemes izpiršanai no pašreizējiem saimniekiem.

Dzīvokļu īpašniekus tuvākajā laikā gaida arī citas pārmaiņas. Ekonomikas ministrija beigs pārskatīt atbalsta sistēmu dzīvokļu īpašniekiem, kuri vēlas renovēt savas mājas. Pēc provizoriskas informācijas, laikā no 2014. līdz 2020. gadam Latvijā **mājokļu siltināšanai** būs pieejami 220 miljoni latu. 2014. gadā mainīsies Eiropas atbalstītās siltināšanas programmas realizācijas uzraudzības iestāde, būs jauna projektu izskatīšanas kārtība. Latvijai ir potenciālas iespējas paplašināt renovācijas fondu uz ārpusbudžeta finansējuma rēķina, jau ir sākotnēja vienošanās ar Eiropas Rekonstrukcijas un attīstības banku.

Un vēl pati jaunākā informācija: mūsu Mājokļu apakškomisija iniciē debates par **Pārvaldnieku reģistru**. Šāds reģistrs eksistē, bet reāli nedarbojas, jo satur tikai nosacītās ziņas par pārvaldniekiem bez jebkādas informācijas par viņu pārvaldītajām mājām utt. Manuprāt, nākotnē reģistru varētu izmantot nekustamā īpašuma pārvaldīšanas nozāres stingrai kontrolei. **K**

# OS?

jus ar rādījumu attālinātas nolāšanas sistēmu. **Dārgā sistēma tiks iegādāta, bet sākotnēji to izmantos tikai dažos dzīvokļos, toties par apkalpošanu būs jāmaksā visiem...**

– Jā, bet ar laiku sistēma sāks darboties ar pilnu jaudu.

– Ja mūsu mājas iedzīvotāji līdz nākamā gada 1. jūlijam nepieņems savu lēmumu attiecībā uz skaitītājiem, vai pārvaldnieks varēs izraudzīties jebkuru risinājumu, tai skaitā visdārgāko?

– Viņam būs tādas tiesības.

– Kam jāsasauca kopsapulce skaitītāju jautājuma izlemšanai?

– Pārvaldniekam jāinformē iedzīvotāji, ka nepieciešams pieņemt lēmumu. Rosināt sasaukt sapulci var jebkurš dzīvokļa īpašnieks vai pats pārvaldnieks.

– Vai jaunā kārtība attiecas uz visām mājām?

– Nē, tikai uz tām, kurās privatizācijas process vēl nav pabeigts un iedzivo-

tāji nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības. Mājas, ko pārvalda paši iedzīvotāji, privāti apsaimniekošanas uzņēmumi vai kooperatīvās sabiedrības, turpinās dzīvot pa vecam. Protams, ja cilvēki paši nenonāks pie atziņas, ka MK noteikumos Nr. 1013 paredzētā kārtība viņiem ir izdevīgāka.

– Kad maksa par kopīpašumā esošajiem skaitītājiem tiks iekļauta kopējā mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksā?

– Pārvaldnieki tādas izdevumus droši varēs plānot tikai 2015. gadā, jo tikai pēc nākamā gada 1. jūlija būs zināms, kādu lēmumu ir pieņēmuši iedzīvotāji.

– Jā, bet, stājoties spēkā „kopējo” skaitītāju sistēmai, pārvaldniekiem daļu ūdens mērītāju nāksies mainīt jau 2014. gadā. Par kādiem līdzekļiem viņi to darīs?

– Labākajā gadījumā pārvaldniekiem jau šoruden vajadzēja paredzēt tādu situāciju nākamā gada apsaimniekošanas tamē. Piedāvājot iedzīvotājiem darbu

sarakstu un apsaimniekošanas maksu, būtu vajadzējis aprēķināt abus variantus – cik māja maksās „privāto” un cik kopīpašumā esošo skaitītāju gadījumā. Paaugstināt maksu gada vidū pārvaldnieks nedrīkst.

– Bet apsaimniekošanas tāmes tika sagatavotas jau līdz 15. oktobrim, pārvaldniekiem nav tiesību tagad tās mainīt. Tad jau uzstādīt „kopējos” skaitītājus 2014. gadā viņi nevarēs, nebūs naudas.

– Tātad nomaīņa sāksies tikai 2015. gadā.

– Bet kā būs ar tiem skaitītājiem, kuriem verificācijas termiņš pienāks 2014. gada otrajā pusē? Vai pārvaldnieks, lai nesastrēbtu karstu, var verificācijas termiņu pagarināt līdz 2015. gada 1. janvārim?

– Tādu lēmumu var pieņemt dzīvokļu īpašnieku kopība. Proti, mēs, īpašnieki, vēlamies 2014. gadā ūdens patēriņu mērīt ar skaitītājiem, kam beidzies verificācijas termiņš. **K**

**IZNOMĀ** **Lāčplēša iela 24, k. A**  
**BIROJA TELPAS**  
**CENTRĀ**  
**IZDEVĪGAS CENAS**  
Tāl.: **29720081**  
**PIEJAMAS TELPAS NO 10 LĪDZ 200 KV: M.**

Ar “Būvniecības ABC” Klienta karti  
**Vienmēr lētāk!**



**Būvniecības ABC**  
LIEĻVEIKALI

“Būvniecības ABC” lielveikali  
Rīgā, Pērnavas ielā 27/29, t. 67313322, Mūkusalas ielā 93, t. 67804660  
Darba laiki: darba dienās 8.30 – 19.30,  
sestdienās 9.00 – 17.00, svētdienās 9.00 – 15.00  
www.buvniecibas-abc.lv



Vācijas ražotāja  
apkures radiatoru  
**“KERMI”**

25% atlaide  
no veikala  
cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

**SIA SANREMS**

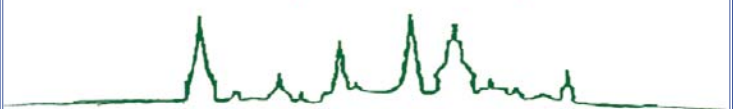
Ūdens skaitītāju Siltumskaitītāju  
Pārbaude – Nomaīņa – Uzstādīšana  
Ūdens skaitītāju rādījumu starpības  
izlīdzināšana

Tāl.: **67612523, 67627695, 26327967**  
**Kandavas iela 41a, Rīga**



Akciju sabiedrība  
**RĪGAS NAMU  
APSAIMNIEKOTĀJS**

Apsaimniekojam mājas,  
kurām ir biedrības  
vai pilnvarotās personas!



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

**Rīgas apsaimniekotāju asociācijas  
portāls**  
**www.RigAA.lv**  
**Viss par māju apsaimniekošanu**  
Gaidam Jūsu jautājumus uz e-pastu **info@rigaa.lv**

# UZMANĪBU, KANALIZĀCIJA AIZVERAS!

## Komunālajiem parādniekiem atņem iespēju apmeklēt tualeti



Liene VARGA

**Latvijā sākusī darboties jauna, Krievijā izgudrota parādnieku sodīšanas sistēma. Tā ir asprātīga un nežēlīga un darbojas gandrīz nevainojami. Nemaksātājiem tiek noslēgts kanalizācijas izvads. Traukus vēl kaut kā iespējams nomazgāt, bet tualete nav lietojama.**

### Atjautīgie nepadodas

Pārbaudījums ar netīrību – lūk, kā tas saucas. Latvijā tamlīdzīgu pakalpojumu praktizē vairāki uzņēmumi. Klīst baumas, ka to dara arī viens pašvaldības uzņēmums.

Runā, ka minētais soda pasākums iedarbojas nekavējoties. Tiklīdz ūdens (un visa pārējā) līmenis podā sāk celties, parādnieki skrien uz banku maksāt.

Noslēgs tiek nolaists vajadzīgajā līmenī caur kopējo kanalizācijas stāvvadu. Uz speciāla monito-

ra meisters redz, kuru dzīvokli bloķē, kļūdities nav iespējams. Pakalpojumu pasūta pārvaldnieki, kas zaudējuši cerību ar citiem paņēmieniem dabūt no iedzīvotājiem naudu.

Interesanti, ka Rīgas domes Mājokļu un vides departaments „kanalizācijas taktiku” vērtē neitrāli. Ja kopsapulce akceptē, tad var. Toties Veselības inspekcijā šausminās: „Kā tā var?! Mājai taču draud antisanitāri apstākļi!”

Bet tiešu aizliegumu kanalizācijas bloķēšanai neviens nav uzlicis, tāpēc pakalpojuma tirgus atstās. Lielākā daļa namu pārvaldnieku pagaidām

gan piesardzīgi nogaida, bet gan jau tikai līdz zināmam laikam.

Mēs uzzinājām, kā kanalizācijas bloķēšanas sistēma darbojas Krievijā, kur tā, kā stāsta, esot izgudrota. Žurnāla „Ogoņok” jaunākajā numurā šim tematam veltīts prāvs raksts. Žurnālisti stāsta, ka kanalizācijas atslēgšana nav nekāda panaceja cīņā pret parādniekiem. Ko tik izgudro atjautīgi ļautiņi, lai gan bez tualetes iztiktu, gan parādu nekārtotu! Paši izturīgākie turas mēnešiem...

### Kā tad ir pie viņiem?

„Pirms gada Sergejs Nikolajevičs internetā ielasija par atsevišķu dzīvokļu kanalizācijas bloķēšanu. Jau 2005. gadā šo sistēmu izgudroja Ukrainas Poltavas apgabala uzņēmums „Poltavavodokanal” tieši cīņai pret ļaunprātīgiem nemaksātājiem. Speciāls robots pa cauruļvadiem nogādā noslēgu vajadzīgajā vietā un noslēdz attiecīgo kanalizācijas izvadu tā, lai daudzdzīvokļu mājā neviens cits, izņemot konkrēto iemītnieku, neciestu,” teikts publikācijā.

„Neesmu jau zvērs,” saka dzīvokļu īpašnieku biedrības priekšsēdētājs Sergejs Saļutins no Sanktpēterburgas. „Man ir 73 gadi, pats šajā mājā dzīvoju, visus iedzīvotājus ne tikai pēc vārda un tēvavārda zinu, bet daudziem arī vecākus atceros, lai gan mājai ir sešas sekcijas! Vienmēr visus uzklāsu, piedāvāju maksāšanas termiņa pagarinājumu, jo visādi taču cilvēkiem var gadīties. Bet, saprotiet, ir absolūti ietiepīgi cilvēki, kas gadiem nemaksā!”

Tika nolemts pieciem tādiem tiepšām noslēgt kanalizācijas izvodus. Divi no viņiem ar rēķiniem rokās jau pēc pāris dienām aizskrēja krājkases virzienā: „Mums ir aizdambējums! Sastrēgums! Glābiet!” Viena sieviete pretojās pāris mēnešus. „Mūsu mājā nedzīvo idioti, bet cilvēki, kas šo to zina par kaimiņiem,” ar lielu pašcieņu skaidro Sergejs Nikolajevičs. „Mēs zinām, ka šai dāmai pieder vairāki veikali, va-sarnīca, mašīna, tāpat viņa ir turīgs cilvēks, bet

parādā 150 tūkstošus! Viņa pa visu Sanktpēterburgu klaigāja, ka notiesās mani, ka naudas viņai neesot. Viņas bijušais vīrs grasījās sadot man pa ģīmi. Bet mani iekaustīt grūti, esmu ar boksu nodarbojies... Īsāk runājot, noslēdzām dāmai kanalizāciju. Viņa divus mēnešus cieta neērtības, kur kārtojās, nezīnu, mani tas neinteresē, mana problēma ir dabūt no viņas parādu. Trešajā mēnesī tas izdevās.

Ir arī ļautiņi, kuriem noslēgus atsakās likt. Alkoholiķi. Kā lai zina, kas viņiem var ienākt prātā? Maksāt vienalga nemaksās, bet posta lietas gan var sastrādāt. Nebūs viņiem gaismas – istabas vidū sakurs uguni, nebūs kanalizācijas – noslicinās savos mēšos kaimiņus.

### Atgriešanās viduslaikos

„Tai pašā Poltavā komunālo pakalpojumu sniedzēji nevarēja vien nopriecāties par savu izgudrojumu, bet tikai līdz brīdim, kad pilsētnieki gluži kā viduslaikos sāka naktspodu saturu gāzt laukā pa logiem un dabiskās vajadzības kārtot kāpņu telpās. Milicija uz tādiem izsaukumiem nereaģēja: „Mums smagu noziegumu ir atliku likām, iesim vēl jūs smerdelus ķerēt!”, bet varas iestādes sāka nopietni raizēties par infekcijas slimību epidēmiju pilsētā.

Cauruļvada noslēgšanas jeb tamponēšanas metodi izmēģināja arī Simferopolē, un arī tur situācija kļuva nekontrolējama. Iedzīvotāji uz balkoniem turēja spaiņus „ar to visu”, lēja podu saturu atkritumu vadā. Kaimiņi centās ar spēku vest „smerdelus” pie prāta, milicija protokolēja desmitiem tualetes kautiņu, bet sētnieki atteicās uzņemt teritoriju ap mājām: „Pietika jau ar suņiem, kas te pieķēza, bet tagad vēl cilvēki!” Ar vārdu sakot, eksperimentu būtu grūti nosaukt par veiksmīgu. Turklāt kanalizācijas piespiedu noslēgšanas darbībām Ukrainā nebija sakarīgas likumdošanas bāzes, ja gribēja, to varēja kvalificēt kā patvaļu.

Krievijā oficiālu šķēršļu tamlīdzīgām darbībām nav, bet komunālās saimniecības ļaudis baidās no nepieskaitāmiem nemaksātājiem. Jekaterinburgā kādā ielā neaurātīem saimniekiem vispirms atslēdza gaismu, pēc tam uzstādīja arī „astonkāji”, bet cilvēki neapmuls, aizslietņi no sava dzīvokļa kanalizācijas izvada izgrūda kopējā stāvvadā un pamatīgi to nosprostoja, gremdējot netīrumos ne tikai sevi, bet arī kaimiņus.

Vispār jau krievu cilvēki tā vienkārši nepadodas. Viņi demontē santehniku, kaļ sienas, lai tiktu pie noslēga, jauc ārā stāvvadus. Pēterburgā kāds noslēgta kanalizācijas upuris no vasarnīcas uz pilsētu aizvilka biotualeti, tā veselam kvartālam palīdzēja noturēties. Mēs gribējām tikt ar cilvēku, kuram nupat bija noslēgta kanalizācija. Durvis viņš mums neatvēra, bet rīcības plānu bija izdomājis: „Man ir sporta kluba abonements, – viņš noklīdzās caur slēgtām durvīm. – Tur arī nokārtošos! Vai ir vēl kādas problēmas?” **K**

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

**Par to visu – mūsu portālā  
[www.kopaa.lv](http://www.kopaa.lv)!**

