

# Darīsim KOPĀ!

**SILDIES ŠODIEN,  
MAKSĀ VASARĀ**  
**SIA RĪGAS NAMU PĀRVALDNIEKŠ PIEDĀVĀ  
DALĪTU MAKSĀJUMU PAR SILTUMU** **12. lpp.**

**KAM NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
NODOKĻA ATVIEGLOJUMU?  
INFORMĀCIJA RĪDZINIEKIEM** **3. lpp.**

№2 (54), februāris 2013

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

**JELGAVAS  
NEKUSTAMĀ  
ĪPAŠUMA  
PĀRVALDE**



**VISS SVARĪGĀKAIS  
PAR 2013. GADA PLĀNIEM!**

**4-11. lpp.**

**DZĪVOKLĪ  
DEKLARĒJIES  
SVEŠINIEKS...**

**12. lpp.**

**Pašvaldība saņem tūkstošiem  
sūdzību par krāpniekiem.  
Ko darīt mājokļu īpašniekiem?**

# PARĀDUS NEVIENAM NEATLAI DĪS „GAISMAS TIRGU”

## Tūkstošiem nemaksātāju jau stājušies tiesas priekšā, gaidāmas jaunas prāvas

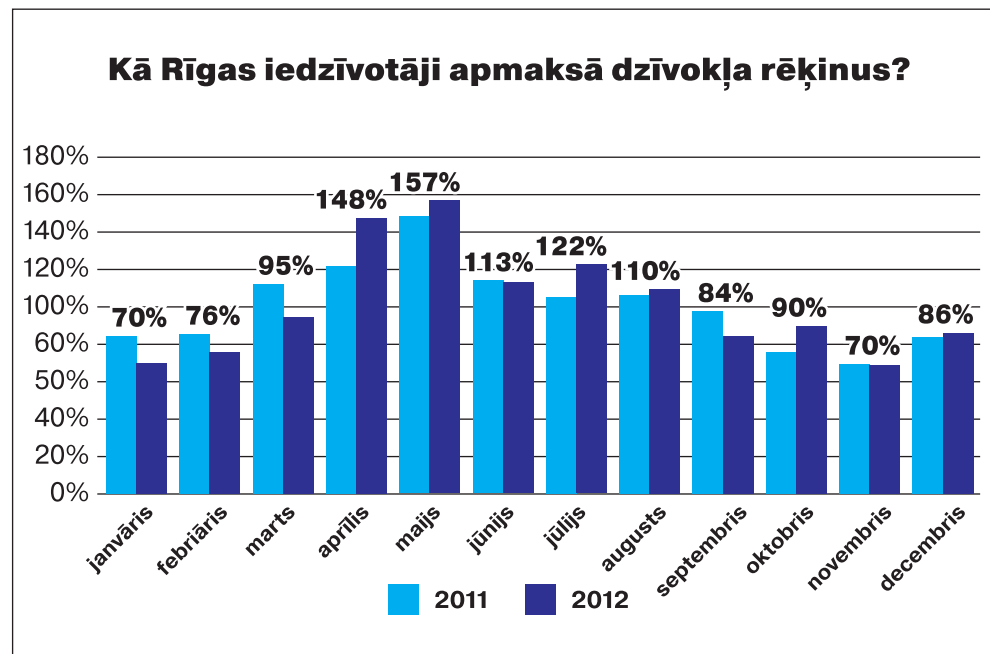
Pagājušajā nedēļā Rīgas pašvaldības uzņēmuma *SIA Rīgas namu pārvalde (RNP)* vadība sniedza Rīgas domes Mājokļu un vides komitejai sīku pārskatu par darbu ar parādnikiem. Galvaspilsētas lielākais namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmums iesniedz jaunas prasības tiesā un cer, ka daļa nemaksātāju ziemas rēķinus samaksās vasarā.

– 2012. gadā, tāpat kā gadu iepriekš, rīdzinieki akurāti norēķinājās par 90 procentiem saņemto pakalpojumu, – deputātiem pavēstīja *SIA Rīgas namu pārvalde* vadītājs Ervins Straupe. – Turklāt maksājumu disciplīna uzlabojās aprīlī, kad mēs nosūtījām vairāk nekā 21 tūkstoši brīdinājumu.

Aptuveni divi tūkstoši klientu tūlīt pēc brīdinājuma saņemšanas nokārtoja parādu, kopumā iemaksājot RNP kasē 1 100 000 latu. Labs efekts! Taču domājams, ka tas saistīts nevis ar RNP bargajām vēstulēm, bet gan apkures sezonas beigšanos. Turklāt ar maciņu pie pārvaldnieka aizsteidzās tikai paši atbildīgākie klienti. Cilvēki, kas pieraduši gadiem nemaksāt par saņemtajiem pakalpojumiem, ieturēja savu līniju.

– Tā kā iedzīvotāji mūsu pakalpojumus saņem avansā, parādi vienmēr bijuši, un nav pamata cerēt, ka situācija tuvākajā laikā varētu uzlaboties, – uzskata Ervins Straupe. – Mūsu uzņēmuma stratēģiskais mērķis ir līdz 2015. gadam panākt, ka parāda piedziņa tiek sākta, ja parāda summa ir sasniegusi 500 latu vai arī klients sešus mēnešus nav veicis rēķinu pilnīgu vai daļēju apmaksu.

Pagaidām namu pārvalde ceļ prasību tiesā tikai pret lielākajiem nemaksātājiem, kuru parāds rē-



ķināms tūkstošos latu, bet pret pārējiem cīnās ar maigākām metodēm. Piemēram, parādniekus aicināja līdz 2012. gada 31. decembrim noslēgt ar RNP mierizlīgumu par parāda pakāpenisku samaksu 24 mēnešu laikā, piedāvājot pilnībā norakstīt kavējuma naudu. Nu šī programma ir beigusies, tagad rīdzinieki var noslēgt līgumu tikai uz 18 mēnešiem, un tādā gadījumā namu pārvalde ir ar mieru kavējuma naudu samazināt par 50%.

2012. gadā RNP nosūtīja vairāk nekā 3500 pirmstiesas brīdinājumu. RNP norāda, ka katras tiesvedības uzsākšana vienmēr iepriekš tiek rūpīgi izvērtēta, tiek analizēta parādnieka spēja segt parādu un nokavējuma sankcijas. Piemēram, ja cilvēks ņēmis hipotekāro kredītu un viņa dzīvoklis ir iekļāts, lietas nodošana tiesā viņu nekādi nemotivēs parādu samaksāt.

– Pret tādu parādnieku vērsas arī banka, draudot atsavināt dzīvokli, tāpēc dažos gadījumos namu pārvaldei nav jēgas sniegt prasību tiesā, parādu tāpat neatgūt, – stāstā Straupe.

Šā gada 1. janvārī RNP lietvedībā kopumā atradās 4512 civillietas par parādniekiem, no kurām 1121 vēl bija iztiesāšanas stadijā, 2294 lietas – parāda piespiedu piedziņas stadijā, savukārt 1097 lietās piedziņa bija pabeigta vai izbeigta.

2012. gadā pret parādniekiem tiesā tika celtas 1049 prasības kopumā par 3 miljoniem latu, vidējā tiesā celto prasību summa bija 2931 lats. Aptuveni tikpat daudz lietu RNP ierosināja arī 2010. gadā, bet tad prasības summa vidēji bija 1850 latu. Tas liecina, ka parādu summas aug, un tā ir satraucoša tendence. **K**

## „GAISMAS TIRGU” ATVĒRS SEPTEMBRĪ

Ministru kabineta komitejas sēdē šonedēļ tika akceptēti grozījumi Elektroenerģijas tirgus likumā, atbalstot elektroenerģijas tirgus pilnīgu atvēršanu no šā gada 1. septembra. Tas nozīmē, ka visi elektroenerģijas lietotāji, tai skaitā mājāsaimniecības, varēs paši izvēlēties pakalpojuma sniedzēju. Taču eksperti uzskata, ka par elektroenerģijas tirgus liberalizāciju Latvija samaksās ar tarifu celšanos.

Grozījumi Elektroenerģijas tirgus likumā vēl jāizskata valdībā. Līdz tam Ekonomikas ministrijai jāsaņem vērtējums, kāda ietekme ir gaidāma uz gala maksājumiem par elektrību. Vairāki ministri sēdē pauž bažas, ka ietekme būs negatīva un mājāsaimniecības nespēs samaksāt par elektrību.

Galvenais jautājums – vai valsts spēš kompensēt tarifa kāpumu iedzīvotājiem, kuri paši nespēs samaksāt par elektrību. Labklājības ministre Ilze Viņķele jau paziņojusi, ka pirms galīgā lēmuma pieņemšanas valdībai skaidri jāpasaka, kādu atbalstu saņems mazturīgie iedzīvotāji. **K**

**ŪDENS UN SILTUMA SKAITĪTĀJI**  
Pārbaude, nomaina, uzstādīšana  
Nepārmaksā par ūdeni?  
Ir risinājums!

Pieteikumiem internetā atlaide 10%

**OROLS**  
ŪDENS UZSKAITE  
67812195 info@orols.lv  
www.orols.lv

Rīgas apsaimniekotāju asociācijas portāls

**www.RigAA.lv**

Viss par māju apsaimniekošanu

Gaidam Jūsu jautājumus uz e-pastu info@rigaa.lv

Akciju sabiedrība

**RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

**Apsaimniekojam mājas, kurām ir biedrības vai pilnvarotās personas!**

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

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

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



# RĪGA PIEŠKIR ATLAIDES

## Lasiet un uzziniet, vai jums pienākas nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumi

Dzīvokļu, māju un zemes īpašnieki februārī saņem nekustamā īpašuma nodokļa rēķinus. Papildu izdevumi apkures sezonas laikā nav joka lieta, bet rīdziniekiem varam iepriecināt ar labu ziņu: Rīgas dome 2013. gadā paredzējusi nodokļa atvieglojumus 17 iedzīvotāju kategorijām. Daudzas sociāli neaizsargātas ģimenes varēs maksāt tikai 10% no sākotnēji aprēķinātās nodokļa summas. Pēc Rīgas domes Pašvaldības ienēmumu pārvaldes aprēķiniem, nodokļa atlaides saņems 23 500 rīdzinieku, bet atlaižu kopējā summa sasniegs 0,86 miljonus latu.

Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus piešķir šādām Rīgas iedzīvotāju kategorijām norādītajos apmēros:

### Maznodrošinātie

- personai, kas atzīta par trūcīgu – 90%;
- maznodrošinātai personai – 70%.

### Pensionāri un invalīdi

- vientuļam pensionāram un vientuļam 1. vai 2. grupas invalīdam – 90%;
- pensionāram un 1. vai 2. grupas invalīdam, kuram nav pilngadīgu bērnu un kuram ir kopīga deklarētā dzīvesvieta tikai ar vienu personu, kura ir 1. vai 2. grupas invalīds vai pensionārs – 70%;
- pensionāram, kuram ir pilngadīgi bērni un kuram ir kopīga deklarētā dzīvesvieta tikai ar vienu personu, kura ir 1. vai 2. grupas invalīds vai pensionārs – 50%;
- 1. vai 2. grupas invalīdam vai bērnam invalīdam – 50%;
- personai, kurai ir kopīga deklarētā dzīvesvieta ar bērnu invalīdu, 1. vai

2. grupas invalīdu, kurš ir šīs personas vai tās laulātā bērns, mazbērns, brālis, māsa, laulātais, kāds no vecākiem vai vecvecākiem – 50%.

### Neatkarības cīnītāji

- politiski represētajai personai un nacionālās pretošanās kustības dalībniekam par nekustamo īpašumu, kas ir šīs personas īpašumā vai tiesiskā valdījumā ne mazāk kā 5 gadus – 50%

### Dabas liegumi un arhitektūras pieminekļi

- par zemi, kas ietilpst īpaši aizsargājamo dabas teritoriju kategorijā – dabas liegumā vai dabas parka „Piejūra” dabas lieguma zonā (lietošanas tiesību aprobežojums nostiprināts zemesgrāmatā), ja nekustamais īpašums tiek apsaimniekots atbilstoši īpaši aizsargājamo dabas teritoriju normatīvo aktu prasībām un bez ierobežojuma pieejams sabiedrībai – 90%;

- par ēkām, kas atzītas par valsts aizsargājamo kultūras pieminekli, ja sabiedrībai tās ir pieejamas no publiskās ārtelpas un tiek saglabātas atbilstoši Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas norādījumiem – 50%;
- par ēkām, kas atzītas par pilsētvēsturisko kultūrvēsturisko vērtību veidojošo vēsturisko apbūvi, ja sabiedrībai tās ir pieejamas no publiskās ārtelpas un tiek saglabātas atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām prasībām – 25%;

### Bērni

- personai, kurai taksācijas gada 1. janvārī ir trīs vai vairāk bērnu vecumā līdz 19 gadiem vai bērni pēc pilngadības sasniegšanas, kamēr viņi turpina izglītības iegūšanu dienas nodaļā, bet ne ilgāk kā līdz 24 gadu vecuma sasniegšanai – 90%;
- personai, kurai taksācijas gada 1. janvārī aprūpē ir bērns, kas saņem apgādnieka zaudējuma pensiju – 90%.

## KUR VĒRSTIES, LAI NOFORMĒTU NODOKĻA ATLAIDES?

iesniegumus var sūtīt pa pastu pēc adreses:

**Terēzes iela 5, Rīga, LV-1012,**

vai arī iesniegt Rīgas domes Pašvaldības ienēmumu pārvaldē **Terēzes ielā 5, 1. stāvā.**

Apmeklētāju pieņemšanas laiks:

pirmdiena: 8.30 – 17.00

otrdiena, trešdiena, ceturtdiena: 8.15 – 17.00

piektdiena: 8.15 – 17.00

Bezmaksas informatīvais tālrunis **80000850.**

## Nekustamais īpašums sabiedrības vajadzībām

- par zemi, kas tiek izmantota pašvaldības izglītības, sporta, kultūras un sociālo iestāžu darbības nodrošināšanai – 90%;
- par pašvaldībai piederošo vai piekrietošo zemi, kas iznomāta mazdārziņa vajadzībām – 50%;
- par pašvaldībai un tās izveidotām organizācijām piederošo un piekrietošo nekustamo īpašumu, kas tiek izmantots lidlauka darbības nodrošināšanai – 90%;
- par nekustamo īpašumu, kuru lieto sabiedriskā labuma organizācijas – 90%.

Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus piešķir ar šādiem nosacījumiem: ar nodokli apliekamais nekustamais īpašums ir nodokļa maksātāja deklarētā dzīvesvieta; tas ir vienīgais personas īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošais īpašums Rīgas pilsētā; nekustamais īpašums netiek izmantots saimnieciskajā darbībā. Par individuālās dzīvojamās mājas apbūvē ietilpstošajām ēkām piekrietošo zemi atvieglojumus piešķir par zemes platību, kas nav lielāka par 1500 kvadrātmetriem.

**Uzmanību! Maksimālais piešķirtas atvieglojumu apmērs taksācijas gadā nevar pārsniegt 600 latu.** **K**

**Sistemserviss**

PĀRBAUDE, SERVISS, PIEGĀDE

**20 GADU PIEREDZE**

• C KLASES ŪDENS PATĒRINA SKAITĪTĀJI – OFICIĀLS PĀRSTĀVIS BALTIJĀ

• ŪDENS UN SILTUMA SKAITĪTĀJI

• MANOMETRI, TERMOMETRI

☎ 20040513, 67245756

**IZNOMĀ** Lāčplēša iela 24, k. A

**BIROJA TELPAS CENTRĀ**

**IZDEVĪGAS CENAS**

Tāl.: **29720081**

**PIEJAMAS TELPAS NO 10 LĪDZ 200 KV.M.**

Vācijas ražotāja apkures radiatori **“KERMI”**

25% atlaide no veikala cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

**SIA SANREMS**

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

Tāl.: **67612523, 67627695, 26327967**

**Kandavas iela 41a, Rīga**

## 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, Baltāsbaznīcas iela 52
- Zemgale, E. Smilģa iela 46

Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautāji 15. martā

## Avīze «Darīsim kopā!»

Izdevējs:  
SIA «EGO projekts»  
Reģistrācijas numurs: 000703294  
Telefons: 20042031  
Reklāmas nodaļa: 28681192  
http://www.kopaa.lv  
E-pasts: info@kopaa.lv  
Rīga, Lāčplēša iela 24, LV-1011  
Iznāk sadarbībā ar Rīgas Apsaimniekotāju Asociāciju  
Iespiests: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

Tirāža: 20 000

# JURIS VIDŽIS: „NO JELGAVAS DAUDZI VAR PAMĀCĪTIES!”

## JNĪP vadītājs – par namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmuma uzdevumiem jaunajā gadā

Marina MATRONINA, speciāli laikrakstam „Darīsim kopā!”

**SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) ir viens no vadošajiem uzņēmumiem apsaimniekošanas tirgū Latvijā. JNĪP izmanto mūsdienīgas pārvaldīšanas metodes, renovē mājas un māca iedzīvotājus rūpēties par savu nekustamo īpašumu. Šogad uzņēmumam aprit 15 gadi. JNĪP valdes priekšsēdētājs Juris Vidžis stāsta par paveikto un turpmākajiem plāniem.**

2010. gadā tika pieņemts Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likums, kas precīzi regulē dzīvojamās mājas pārvaldnieka un dzīvokļu īpašnieku savstarpējās attiecības. Agrāk noslēgtie pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumi neatbilda šā likuma prasībām. Iedzīvotājiem līdz 2012. gadam tika dots laiks līgumu pārslēgšanai ar namu pārvaldītājiem.

JNĪP jau 2011. gadā sāka izskaidrošanas darbu un organizēja seminārus. Dzīvokļu īpašnieki uzzināja, kādas normas nepieciešamas, noslēdzot jaunus līgumus. Dokumentos skaidri noteikts, kādas pārvaldīšanas darbības tiek uzdotas pārvaldniekam, kā tiek apsaimniekota māja, kā jāreaģē uz sūdzībām, kā jācinās ar parādniekiem utt.

Lielākais atzinības apliecinājums Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldei bija tas, ka 85% dzīvokļu īpašnieki nemeklēja citu apsaimniekotāju, bet noslēdza ar JNĪP pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu.

Pilnveidotie līgumi ļauj dzīvokļu īpašniekiem no JNĪP stingrāk prasīt uzticēto mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzdevumu izpildi.

– Pēdējos gados iedzīvotāji pārņēmuši mājas no pašvaldības un apzināti nodevuši tās mūsu pārvaldīšanā, – saka Juris Vidžis. – Sperts liels solis uz priekšu! Cilvēki sākuši justies kā mājokļu īpašnieki, un tas ir galvenais, kas nepieciešams, lai sekmīgi varētu pārvaldīt dzīvojamās mājas.

### Pilsēta – JNĪP īpašnieks un klients

Jelgavnieki uzskata: tā kā JNĪP ir pašvaldības dibināts uzņēmums, tam jā rūpējas par visām ēkām Jelgavas pilsētā.

– Bet tā nav, – saka Juris Vidžis. – Jelgavas pašvaldība izveidoja komercuzņēmumu, kurš veic nekustamā īpašuma pārvaldīšanu. Par mūsu klientiem var kļūt, ja par to lemj dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Pirms privatizācijas daudzdzīvokļu mājas piederēja

pašvaldībai, tās apsaimniekoja pašvaldības uzņēmums. Privatizācijas gaitā dzīvojamajā mājā katram dzīvoklim radās īpašnieks, kuram kopā ar pārējiem ir tiesības lemt par dzīvojamās mājas pārvaldnieka izvēli. Pašreiz mūs ir izvēlējušies par pārvaldnieku 85% klientu.

**– Vai pilsētas uzņēmums var būt komerciāls?**

– Tāpat kā privātie apsaimniekošanas uzņēmumi, arī JNĪP darbojas, pamatojoties uz Komerclikumu. Tas nozīmē, ka mēs nepildām sociālo funkciju pilsētas vārdā. Saskaņā ar statūtiem mūsu pamatuzdevums ir pārvaldīt mājas atbilstoši ar īpašniekiem noslēgtajam līgumam.

**– Vai tad JNĪP nesaņem uzdevumus no sava saimnieka – pilsētas?**

– Jelgavas dome mums uzdevumus tiešām dod. Pilsētā ir arī neprivatizēti dzīvokļi. Tie joprojām pieder pašvaldībai, un pilsēta ir par tiem atbildīga kā jebkurš dzīvokļu īpašnieks. Pašvaldība slēdz ar JNĪP līgumu par šo mājokļu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Šai ziņā pilsēta mums ir tāds pats partneris kā jebkurš cits dzīvokļa īpašnieks.

**– Kāpēc pilsētai jāslēdz līgums, ja tā tāpat ir JNĪP saimniece un var gluži vienkārši dot rīkojumu uzņēmumam apsaimniekot pašvaldības dzīvokļus?**

– Nedrīkst jaukt pašvaldības divas funkcijas. No vienas puses, pašvaldība ir mūsu saimnieks, no otras, klients. Mēs esam pielikuši ne mazums pūļu, lai sakārtotu attiecības ar Jelgavas domi. Ir patīkami, ka esam guvuši sapratni šā jautājuma risināšanā. Savā pieredzē varam dalīties ar citām Latvijas pilsētām! Piemēram, sakārtots ir jautājums par īres maksu pašvaldības īpašumā esošajos dzīvokļos – īres maksu pašvaldība ir noteikusi vienādu ar dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas maksu attiecīgajā dzīvojamā mājā, tas nozīmē, ka īrniekam jāmaksā tikpat, cik dzīvokļu īpašniekiem.

Kā nozīmīgu vērtējam pašvaldības līdzdalību darbā ar parādniekiem. Lai

iesniegtu tiesā prasību par parāda piedziņu, ir jāsamaksā likumā noteiktā valsts nodeva, kuras lielums ir atkarīgs no prasības apmēra (dažkārt valsts nodevas ir diezgan ievērojamas). Šobrīd kopā ar pašvaldību izvērtējam, kādas darbības uzsākt pret pašvaldības dzīvokļu īrniekiem, kuriem ir izveidojušās parādsaistības. Pašvaldība arī nodrošina finansējumu valsts nodevu apmaksai, gluži tāpat, kā to dara privatizēto dzīvokļu īpašnieki.

Vārdū sakot, pašvaldība savas tiesības uz īpašumu realizē un pienākumus pilda gluži tāpat kā jebkurš no privatizēto dzīvokļu īpašniekiem.

**„Lielākais atzinības apliecinājums Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldei bija tas, ka 85% dzīvokļu īpašnieki nemeklēja citu apsaimniekotāju, bet noslēdza ar JNĪP pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu”.**

**– Esmu dzirdējis, ka citās pilsētās tiesas izmaksas jāsedz vienkāršajiem iedzīvotājiem!**

– Ļoti bēdīgi, ja pašvaldība nesaņem, ka tā ir municipālo dzīvokļu īpašniece un ka tās pienākums ir segt savu daļu mājokļu uzturēšanas izdevumu.

**Vai JNĪP saņem pašvaldības dotācijas?**

**– Kā rīkojas Jelgavā, ja pašvaldības dzīvokļa īrnieks ir palicis parādā par komunālajiem pakalpojumiem?**

– Pašvaldība dod mums uzdevumu vērsties tiesā.

**– Bet reizēm iedzīvotājiem nav naudas, ko maksāt, un, ja dzīvoklis**

**pieder pašvaldībai, to nevar pārdot izsolē parāda dzēšanai.**

– Pareizi. Tāpēc arī mēs izpildrakstu parāda piedziņai nododam tiesu izpildītājam. Ja tas atzīst, ka no parādnieka nav ko ņemt, JNĪP vērsas pie pašvaldības kā dzīvokļa īpašniece. Pašvaldība samaksā tādu parādu, un mājai nedraud komunālo pakalpojumu atslēgšana.

**– Ļaudis runā, ka JNĪP saņemot pilsētas dotācijas, tāpēc tās pienākums esot palīdzēt visiem iedzīvotājiem.**

– Mēs nesaņemam tiešās dotācijas no pilsētas budžeta. Tāda palīdzība paredzēta sabiedriskajam transportam un skolām, bet ne mūsu uzņēmumam.

**– Bet pilsēta taču katru gadu pārskaita jums naudu!**

– Mēs neapsaimniekojam tikai daudzdzīvokļu mājas, pašvaldība mums uzdevusi pārvaldīt un apsaimniekot arī sociālo māju un divus īres namus, kā arī pašvaldības nedzīvojamo fondu. Katru gadu mēs aprēķinām šā īpašuma

### Naudas jautājums

**– Kādi līdzekļi veido JNĪP budžetu?**

– Uzņēmums saņem dzīvokļu īpašnieku un īrnieku maksājumus. Daļa naudas ir maksa par apsaimniekošanu, koplietošanas telpu kopšanu, veiktajiem remonta darbiem utt. Tā arī veido uzņēmuma budžetu. Pārējā nauda ir dzīvokļu īpašnieku uzkrājumi mājas remontam un labiekārtošanai. Tā pieder iedzīvotājiem.

**– Vai daudz remonta un labiekārtošanas darbu notiek Jelgavas mājās?**

– Daudz, jo mēs piedāvājam iedzīvotājiem vispirms saņemt mājas remonta pakalpojumus un tikai pēc tam par tiem norēķināties. Mūsu viedoklis ir, ka gadiem iekasēt pa 5–10 santīmiem par dzīvojamās platības kvadrātmētru, lai pēc tam salabotu jumtu vai izremontētu kāpņu telpu, nav efektīvi. Teiksim, pārvaldnieks aiziet pie cilvēka un saka: „Naudu maksājiēt šodien, bet jaunu liftu dabūsiēt pēc desmit gadiem”. Vai cilvēkam būs stimuls pieņemt lēmumu par lifta nomaiņu? Desmit gados taču nez kas vēl var gadīties!

**– Protams, nekāda stimula nav!**

– Redziet nu! Bet dzīvokļu īpašnieku lēmums ir pirmais nosacījums jebkādu remonta darbu sākšanai. Ja neesam saņēmuši iedzīvotāju piekrišanu, darbus nevaram sākt, un beigu beigās paši īpašnieki būs neapmierināti.

**– Cik ilgā laikā piedāvājat mājām norēķināties par jau veiktajiem remonta darbiem?**

– Katru gadījumu skatām individuāli, bet par vidēji dārgu remontu mājas naudu var atmaksāt pusgada līdz gada laikā.

### Lifti gaida enerģisku rīcību

**– Kādi remontdarbi Jelgavas mājām ir īpaši nepieciešami?**

– Saraksts ir garš. Piemēram, savu resursu ir izsmēluši 90% karstā un aukstā ūdens piegādes un kanalizācijas sistēmu. Mēs cenšamies atvieglot to nomaīņu. Ja šobrīd nepieciešams mājai nomainīt karstā ūdens stāvvadus, apspriežamies ar iedzīvotājiem, vai

# VAS

prātīgāk nebūtu savilkst jostas un reizē nomainīt kanalizācijas sistēmu un aukstā ūdens stāvvadu, jo šahtas dzīvokļos jau ir atvērtas.

**– Latviju šobrīd satrauc liftu stāvoklis daudzstāvu namos. Kāda situācija ir JNĪP pārvaldītajās mājās?**

– Reizi gadā neatkarīgi eksperti veic liftu tehnisko apsekošanu un dod slēdzienu par to stāvokli. Pārvaldnieks saņem katram liftam nepieciešamo remontdarbu sarakstu. Ja šie darbi netiks veikti, mehānisms tiks apstādīnāts. Ja pārvaldnieks nepildīs inspektora rīkojumu un ieslēgs liftu, viņš gluži vienkārši var nonākt cietumā.

**– Bet izeja taču ir vienkārša – lifts jāsalabo. Vai tad tas nav pārvaldnieka pienākums?**

– Pārvaldnieks var labot mājai piederošos mehānismus tikai tad, ja iedzīvotāji pieņēmuši lēmumu darbus finansēt. Tā ir pati sarežģītākā mūsu darba daļa – izskaidrot cilvēkiem, kas tieši ir sabojājies, cik maksās remonts un kā vajadzēs norēķināties.

**– Bet cilvēkiem taču pašiem nav nekāda prieka kāpt kājām uz astoto vai devīto stāvu...**

– Taču remonts ir dārgs prieks. Jauna lifta cena ir aptuveni 20 000 latu, arī vecā atjaunošana maksā tūkstošus. Ja mājā nav pieņemts lēmums par darbu finansēšanu, cilvēkiem nākas kājām kāpt pa kāpnēm. Šā iemesla dēļ kādā JNĪP pārvaldītajā mājā iedzīvotāji jau vairāk nekā mēnesi dzīvo bez lifta.

**– Varbūt pārvaldnieks nav pietiekami labi izskaidrojis cilvēkiem situāciju?**

– Te vaina meklējama likumos. Iedomājieties: mājai ir trīs sekcijas, lifts apstāties tikai vienā kāpnu telpā, bet, lai sāktu remontu, vajadzīga 51% dzīvokļu īpašnieku piekrišana. Maksāt par jaunajiem mehānismiem nāksies visai mājai. To sekciju iemītnieki, kur lifti vēl darbojas, nav ar mieru.

**– Strupceļš!**

– Manuprāt, šādiem gadījumiem normatīvajos aktos vajadzētu paredzēt atrunu. Ja lēmums attiecas tikai uz vienu sekciju, par to jābalso un par remontu jāmaksā tikai attiecīgās sekcijas iemītniekiem. Tas paātrinātu daudzu līdzīgu problēmu risināšanu.

## Cīņa ar parādiem

**– Kā JNĪP pagājušajā gadā cīnījās ar parādnīkiem?**

– Svarīgi ir saprast: jebkurš nemaksātājs, vienalga, vai viņš dzīvo privatizētā vai pašvaldībai piederošā dzīvoklī, naudu ir parādā nevis pārvaldniekam, bet gan pats savai mājai, jo tad, ja pa-



Juris Vidzītis, JNĪP valdes priekšsēdētājs

kalpojumu sniedzēji rīt atteiksies dot mājai ūdeni vai izvest atkritumus, cietīs visi mājas iemītnieki! Tāpēc pašiem dzīvokļu īpašniekiem vajadzētu dot pārvaldniekam norādījumus, kā strādāt ar parādnīkiem.

**– Kā cilvēki var dot JNĪP tādus norādījumus?**

– Jaunajos pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumos katrā mājai tiek paredzēta pašu iedzīvotāju akceptēta individuāla kārtība darbā ar parādnīkiem: brīdinājuma nosūtīšana – karstā ūdens atslēgšana – prasības iesniegšana tiesā. Cīņā ar parādnīkiem mēs vadāmies pēc līgumā fiksētajiem dzīvokļu īpašnieku norādījumiem.

**– Vai tas palīdz mājai atgūt naudu?**

– Jā, bet tiesāšanās Latvijā joprojām noris ļoti lēni un var ilgt piecus sešus gadus. Vajag sakārtot sistēmu, lai parādnīku lietas tiktu izskatītas ātrāk. Varbūt pat vajadzētu iecelt tiesnešus, kas nodarbotos tikai ar prasībām par parādu piedziņu. Labi orientējamies šajās lietās, viņi varētu ātrāk izprast problēmas būtību un pieņemt lēmumus. Ja mājā ir vairāki parādnīki, prasības pret viņiem derētu apvienot vienā lietā.

**– Attiecīgās instances ir informētas par jūsu priekšlikumiem?**

– Esam vērsušies Tieslietu ministrijā, daudzi speciālisti mūs atbalsta.

## Bankām laiks nākt pie prāta

**– Bankas pārņem dzīvokļus, par kuriem cilvēki nespēj atmaksāt hi-**

**potekāros kredītus. Kas tālāk notiek ar tādiem mājokļiem?**

– Tas ir sarežģīts jautājums. Nereti iestāde, kas izsniegusi kredītu, man nesaprotamu iemeslu dēļ neatzīst sevi par mājokļa īpašnieci un nevēlas uzņemties nekādu atbildību.

**– Kā tā?**

– Bieži gadās, ka cilvēks paņem kredītu dzīvokļa iegādei un pēc dažiem gadiem saprot, ka atmaksāt to nespēs. Ko viņš dara? Vienkārši demontē radiatorus, plastmasas logus, vannu un podu. Viņš zina, ka banka vienalga atņems viņam dzīvokli, tāpēc aiziet pats un atstāj izpostīto dzīvokli likteņa ziņā. Ziemā dzīvoklis stāv līdz galam vaļā.

**– Grūti ticēt, ka kaut kas tāds iespējams!**

– Pastaigājiet pa Jelgavu un pārliicinieties, ka tā tiešām mēdz būt. Dzīvoklis bez logiem ir atvērts visiem vējiem, un tas visai mājai rada lielus siltuma zudumus. Tostarp banka nesteidz sākt procesu pret parādnīku un pārņemt mājokli, jo tad tai vajadzēs par to rūpēties, maksāt par komunālajiem pakalpojumiem, ielikt logus!...

**– Kā aizsargāt pārējos šādas mājas iedzīvotājus?**

– Pārvaldnieks to nevar, kamēr kredītiestādes nemainīs savu attieksmi. Bankai vajadzētu vismaz paaugstināties, kas notiek ar tās potenciālo īpašumu. Tā vai tā pēc viena vai diviem gadiem tā oficiāli atsavinās parādnīka dzīvokli, jautājums tikai, kādā stāvoklī tad tas būs!

## Nepieciešams celt energoefektivitātes latiņu

**– Pagājušajā periodā Jelgavā renovēja vairākas mājas. Vai tas ir labs rezultāts?**

– Jā, bet mūsu pieredze liecina, ka rezultāts varētu būt vēl labāks. Pirms dažiem gadiem mēs sadarbībā ar Vācijas Vides ministriju un Austrumeiropas iniciatīvas fondu (IWO) nosiltinājām pirmo māju. Vācu partneri teica: īstenojiet pilnu pasākumu kompleksu un sasniedziet ne mazāk kā 50% siltuma ekonomiju. Tikai ar tādiem nosacījumiem viņi bija ar mieru finansēt līdz 40% projekta izmaksu. Mūsu „vācu” māja sasniedza vajadzīgo ekonomiju un 2010. gadā tika atzīta par energoefektīvāko ēku Latvijā. Tagad ēkas siltina Latvijas Investīciju un attīstības aģentūras vadībā ar ERAF fonda atbalstu. Iedzīvotāji var saņemt 50% līdzfinansējumu ar nosacījumu, ka nodrošinās siltuma ekonomiju vismaz 20% apmērā un mājas kopējais īpatnējais siltumenerģijas patēriņš nepārsniegs 100 vai 120 kwh/m<sup>2</sup> gadā, atkarībā no mājas lieluma.. Tā ir visai apstrīdama pieeja.

**– Kāpēc gan, ja iedzīvotāji saņem Eiropas palīdzību?**

– Valsts uzlikusi ļoti zemu energoefektivitātes latiņu. Dzīvokļu

īpašnieki cenšas renovācijai tērēt iespējami mazāk naudas un atsakās no vajadzīgiem darbiem un materiāliem. Piemēram, no mājas „sirds” – apkures sistēmas – nomainās. Beigu beigās viņi panāk 20–30% ekonomiju iespējamo 50% vietā. Tātad renovācija nedod pilnvērtīgu efektu. Valstij vajadzētu noteikt stingrākas prasības attiecībā uz darba rezultātu, un tad mēs sasniegtu nesalīdzināmi labākus kopējos rezultātus.

## Mājas ieiet internetā

**– JNĪP ir radījusi informatīvo sistēmu internetā saziņai un informācijas apmaiņai ar iedzīvotājiem. Kā sistēma šobrīd darbojas?**

– Informatīvā sistēma (www.jnip.lv) uzņēmumam kļuvusi par labu atbalstu darbā. Tajā var reģistrēties jebkurš dzīvokļa īpašnieks. Ar sistēmas starpniecību cilvēki saņem mājas dokumentus, nodod skaitītāju rādījumus, seko remontdarbu norisei utt. Piemēram, sistēmā var iegūt ikgadējo pārskatu par mājā veiktajiem darbiem un izlietotajiem līdzekļiem, lai pēc tam izdrukātu, mierīgi apdomātu, apspriestu ar kaimiņiem. Tagad vēlamies iedibināt iekšējo forumu katrā mājā, lai cilvēki varētu virtuāli tikties, paust savu viedokli un apspriesties. Tad arī uz kopsapulcēm viņi nāks, labi sagatavojušies.

**Turpinājums 6. lpp.** 



## „NO JELGAVAS DAUDZI VAR PAMĀCĪTIES!”

← Turpinājums no 4-5. lpp.

**– Bet ne jau visi cilvēki zina, kā lietot informatīvo sistēmu!**

– Tas mums ir svarīgs jautājums. Piemēram, sistēmā ir īpaša sadaļa māju vecākajiem. Viņi var iegūt vēl vairāk informācijas nekā pārējie iedzīvotāji. Tas nodrošina JNIP operatīvus sakarus ar mājām. Tāpēc mēs esam gatavi mājas pilnvarotai personai mācīt strādāt ar datoru un mūsu sistēmām. Jau šogad sāksim izglītojošo programmu.

**– Vai pieprasījums būs?**

– Pat nešaubos, jo internets mūsdienās kļuvis par ikdienu. Mūsu pārvaldītajās mājās ir 40 000 ūdens patēriņa skaitītāju, un jau vairāk nekā pusi rādījumu iedzīvotāji nodod ar JNIP informatīvās sistēmas starpniecību. Tas dzīvokļu īpašniekiem ietaupa laiku un izslēdz kļūdas, ko varētu pieļaut mūsu darbinieki, manuāli ievadot datus.

**– Viens otrs var apvainoties: mājas pilnvarotās personas jūs apmācāt, bet mūs nez kāpēc esat aizmirsuši...**

– Kas teica, ka esam aizmirsuši? Mūsu šā gada plānā ir semināru sērija par mājojumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, un tie nav paredzēti tikai māju vecākajiem. Lai jelgavnieki seko informācijai un nāk. Mūsu speciālisti ir pietiekami zinoši, viņi ir gatavi atbildēt uz vissarežģītākajiem jautājumiem un palīdzēt dzīvokļu īpašniekiem orientēties savās tiesībās.

### Ko labo avārijas dienests?

**– Kādi vēl ir jaunumi Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldē?**

– Esmu apmierināts ar Jelgavā vienīgā mūsu avārijas dienesta darbu. Diemžēl gadās nesaprašanās ar jelgavniekiem, kas nav mūsu uzņēmuma klienti. Viņi zvina mūsu avārijas die-

nestam un prasa palīdzību, bet JNIP brigāde izbrauc tikai uz tām mājām, ko apsaimnieko mūsu uzņēmums.

**– Kas avārijas dienestam jā dara notikuma vietā?**

– Tā uzdevums ir lokalizēt avārijas koplietošanas telpās un mājas kopējās komunikācijās.

**– Vai dienesta darbinieki palīdzēs cilvēkam, kam dzīvoklī sācis tecēt krāns?**

– Palīdzēs, bet tas jau būs maksas pakalpojums.

**– Kur ir tā robeža starp kopējo un privāto īpašumu, ja runa ir par ūdensvadu?**

– Parasti robeža ir dzīvokļu ūdens skaitītāji un noslēgarmatūra. Tas nozīmē, ka cauruļvadi līdz skaitītājiem JNIP jāremontē par visas mājas līdzekļiem, bet par cauruļu remontu dzīvokļos aizskaitītājiem vai ventiļiem (kanalizācijas gadījumā – aiz atzara no stāvvada) jāmaksā pašiem dzīvokļu īpašniekiem. Tikai uzsveršu: jo vairāk Jelgavā būs renovētu māju ar atjaunotiem inženiertehniskiem tīkliem, jo mazāk darba būs avārijas dienestam.

**– Tā jūs cilvēki paliks pavisam bez darba!**

– Nekad nav tā, ka pārvaldniekam neatrodas darbs. Mums ir profesionāla komanda – JNIP jau strādā seši pārvaldnieki ar speciālo izglītību, viņiem pievienojas jauni darbā ieinteresēti cilvēki uzreiz pēc universitātes. Pavisam uzņēmumā, rēķinot kopā ar sētniekiem, strādā vairāk nekā 260 cilvēku, un es viņiem visiem esmu ļoti pateicīgs!

Esmu pateicīgs arī dzīvokļu īpašniekiem, kuri atsaucas uz JNIP idejām, piedalās māju dzīvē, rūpējas par savu īpašumu. Domāju, ka 2013. gadā mēs spersim lielu soli tuvāk tam, lai Jelgava kļūtu par pašu siltāko un dzīvošanai ērtāko pilsētu Latvijā. **K**

# NEPALAIDIET G

## Gada sākums ir tas laiks, kad JNIP aicina iedzīvotājus aktīvāk interesēties par mājas lietām

Liene VARGA

**Ik gadu SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNIP) rīko dzīvokļu īpašnieku kopsapulces. Šādas tikšanās katrā no uzņēmuma pārvaldītajām 415 mājām notiek atsevišķi, un iedzīvotājiem ir svarīgi tās nepalaist garām.**

Sapulcē dzīvokļu īpašnieki var saņemt pārvaldnieka pārskatu par mājas tehnisko stāvokli, pieņemt kopīgu lēmumu par nepieciešamajiem remontdarbiem un konsultēties ar mājas pārvaldīšanu saistītos jautājumos. Par to stāsta JNIP ekspluatācijas nodaļas vadītāja Jeļena Baranovska.

### Kā gatavoties sapulcei?

Dzīvokļu īpašnieki savās pasta kastītēs saņems JNIP paziņojumus par ikgadējo sapulci, norises vietu un laiku, kā arī darba kārtību un pārskatu par 2012. gadā paveikto.

– Ikgadējā pārskata sapulcē pārvaldnieks sniedz dzīvokļu īpašniekiem detalizētu informāciju par veiktajām pārvaldīšanas darbībām, finanšu izlietojumu, darbu ar parādniekiem, veiktajiem un plānotajiem remontdarbiem, kā arī atbild uz dzīvokļu īpašnieku jautājumiem.

Sapulcē dzīvokļu īpašnieki tiek informēti arī par iespēju piedalīties ilgtspējīgu attīstības projektu realizēšanā, tādējādi paaugstinot dzīvojamo māju energoefektivitāti, – saka Jeļena Baranovska.

Dzīvokļu īpašniekiem jau laikus tiek dota iespēja iepazīties ar pārskatu un pirms sapulces sagatavot savus jautājumus un priekšlikumus pārvaldniekam.

### Kāpēc iet uz sapulci?

Pārvaldnieks sapulces organizē ne tikai tāpēc, lai sniegtu pārskatu par paveikto darbu. Šo tikšanos laikā dzīvokļu īpašniekiem ir iespēja kopā ar pārvaldnieku apspriest turpmāk veicamos darbus sava īpašuma sakārtošanai un uzlabošanai, saņemt informāciju par jaunākajām tehnoloģijām un iespējām dzīvojamo māju pārvaldīšanā.

Pagājušajā gadā dzīvokļu īpašnieku kopsapulces apmeklēja vidēji tikai 13% no JNIP klientiem, taču uzņēmums cer

uz dzīvokļu īpašnieku lielāku aktivitāti un sadarbību.

Svarīgi, lai dzīvokļu īpašnieki uz sapulci ietu sagatavojušies, jo tas ļauj daudz konstruktīvāk apspriest visus plānotos jautājumus.

### Ko darīt, ja lēmums nav pieņemts?

Vairākumā gadījumu dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē trūkst lēmuma pieņemšanai nepieciešamā kvoruma. Tādā gadījumā sapulcei ir tikai informatīvs raksturs un JNIP piedāvā dzīvokļu īpašniekiem lēmumu pieņemt aptaujas veidā.

– Likums atļauj dzīvokļu īpašniekiem lēmumus pieņemt arī aptaujas veidā, – stāsta Baranovska. – Mūsaprāt, tas ir pats ātrākais un ērtākais veids. Neklātienē balsošanu pārvaldnieks sāk, nosūtot dzīvokļu īpašniekiem projektu ar izlemjamo jautājumu, kurā norāda mājai nepieciešamo darbu aprakstu un izmaksas.

Noteiktajā laikā, kas nedrīkst būt īsāks par divām nedēļām, dzīvokļu īpašniekiem jāsniedz rakstiska atbilde, balsojot „par” vai „pret” izlemjamo jautājumu. Pārvaldnieks saskaņā ar balsis un rīkojas atbilstoši dzīvokļu īpašnieku

## SIA Jelgavas nekustamā īpašuma p atbildes uz apme



## KAS? KA

### ■ Kas ir alokators?

Siltumenerģijas patēriņa noteicējs alokators ir ierīce, ar kuras palīdzību var sadalīt dzīvojamā mājā patērēto siltuma daudzumu starp dzīvokļa īpašumiem. Alokatorus uzstāda katram sildķermeņim.

### ■ Vai var alokatorus izmantot dzīvojamā mājā, ja dažu dzīvokļu īpašnieki atteikušies tos uzstādīt?

Jā, var. Dzīvokļiem, kuros alokatori nav uzstādīti, maksu par siltumu aprēķina pēc maksimālā fiksētā siltumenerģijas patēriņa dzīvokļos, kur tie uzstādīti.

### ■ Vai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir jākopj tikai mājai piekritošā teritorija?

Saskaņā ar Jelgavas pilsētas pašvaldības saistošajiem noteikumiem dzīvokļu

# ARĀM KOPSAPULCI!

**„Svarīgi, lai dzīvokļu īpašnieki uz sapulci ietu sagatavojušies, jo tas daudz konstruktīvāk ļauj apspriest visus plānotos jautājumus”.**

gribai. Ja aptauju pirmajā reizē neizdodas veikt, JNĪP mājā veic izskaidrošanu un vēlreiz nosūta iedzīvotājiem anketas vai arī sasauca kopsapulci. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja „par” balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

## Vai vienmēr jābalso par remontu?

– Pārvaldnieks darbojas saskaņā ar tam uzdoto uzdevumu, šai gadījumā pārvaldīšanas pamatā ir Dzīvojamo māju pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums, kurā dzīvokļu īpašnieki ir noteikuši pārvaldnieka pilnvarojuma apjomu. Pārsvārā dzīvojamās mājās ir ievēlota dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona, kurai ir dotas pilnvaras līdz noteiktam apjomam saskaņot ar pārvaldnieku remontdarbu veikšanas izmaksas un kārtību, – procedūru skaidro ekspluatācijas nodaļas vadītāja. – Turpretī, ja līgumā šāda pilnvarojuma dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai nav, tad visus jautājumus likumā noteiktā kārtībā izlemj dzīvokļu īpašnieku kopība.

## Kādus jautājumus vēl izlemj sapulcē?

Likums nosaka, kuri ir tie lēmumi, kurus var pieņemt tikai dzīvokļu īpašnieku kopība, taču tas neliedz dzīvokļu īpašniekiem vienoties arī par citu jautājumu izskatīšanu un lēmumu pieņemšanu kopsapulcē.

Piemēram, ir gadījumi, kad dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē izskata jautājumu par sildķermeņu nomainīšanas kārtību. Pēc Jeļenas Baranovskas teiktā, saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu sildķermeņi ietilpst kopīpašuma esošajā daļā.

– Tas nozīmē, ja kāds no dzīvokļa īpašniekiem radiatorus savā īpašumā vēlas mainīt par dzīvojamās mājas līdzekļiem, tad viņam ir nepieciešama pārējo dzīvokļu īpašnieku piekrišana (50% + viena balss). Ir mājas, kur dzīvokļu īpašnieki dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumā ir noteikuši, ka pietiek tikai ar pārvaldnieka un pilnvarotās personas saskaņojumu. Abos gadījumos, lai nomainītu sildķermeņus, dzīvokļa īpašniekam obligāti ir nepieciešams izstrādāt tehnisko risinājumu, – viņa skaidro.

Daudzi īpašnieki uzskata, ka gūs labumu, bez projekta uzstādot lielus



Jeļena Baranovska, JNĪP ekspluatācijas nodaļas vadītāja

radiatorus, bet notiek pretēji – tiek traucēta mājas kopējā apkures sistēma. Tāpēc pirms remonta jāsaņem atbilstošā mājas dzīvokļu īpašnieku piekrišana un jāpasūta apkures sistēmas elementu nomainīšanas tehniskais projekts. Projektu var sagatavot arī pārvaldnieka speciālisti. Ja tehnisko risinājumu izstrādā cits uzņēmums, pirms darbu sākšanas tas jāsaņem ar pārvaldnieku un pēc radiatoru nomainīšanas tos ekspluatācijā pieņem pārvaldnieka speciālists.

## Kā pareizi verificēt skaitītājus?

JNĪP neiebilst, ja dzīvokļa īpašnieks aukstā un karstā ūdens patēriņa skaitītājus uzstāda, izvēloties cita uzņēmuma sniegtos pakalpojumus, taču tā kā

sniegto pakalpojumu apjoma uzskaiti un norēķinus ar pakalpojumu sniedzēju pārvaldnieks dzīvokļu īpašnieku uzdevumā veic par dzīvojamo māju kā nedalāmu vienību, pārvaldniekam ir būtiski ne tikai saņemt no katra dzīvokļa īpašnieka precīzu informāciju – demontēto skaitītāju beigu rādītājus, bet arī, pieņemot ekspluatācijā, pārliicināties, ka skaitītāji dzīvokli ir uzstādīti kvalitatīvi un atbilstoši tehniskajām prasībām.

## Kā pareizi remontēt dzīvokli?

Apsekojot mājas, JNĪP speciālisti daudzos dzīvokļos konstatē nesošo konstrukciju nesaskaņotu demontāžu. Starpstāvu pārsegumi var neizturēt palielināto slodzi, kā rezultātā var ras-

ties avārijas situācijas ar nopietnām sekām.

– Nesaskaņots dzīvokļu remonts ir bīstams visai mājai, – brīdina Jeļena Baranovska, – un ļoti žēl, ka viens otrs dzīvokļa īpašnieks neapzinās, kādu ļaunumu viņš var nodarīt kopīpašumam un inženierkomunikācijām.

JNĪP aicina dzīvokļu īpašniekus neveikt pārbūvi bez projekta vai vienkāršotas renovācijas apliecinājuma kartes. Šādi darbi jāsaņem ar pārvaldnieku un Jelgavas domes Būvvaldi. Par patvaļīgi veiktu pārbūvi dzīvokļa īpašnieku var ne tikai administratīvi sodīt, bet sekas var būt arī daudz nopietnākas.

## Kā pareizi pārļaut ziemu?

JNĪP ekspluatācijas nodaļa atgādina, ka ziema vēl nav beigusies un dzīvokļu īpašniekiem ir īpaši jā rūpējas par savu īpašumu. Jeļena Baranovska aicina dzīvokļu īpašniekus mājās ar krāsns apkuri uzturēt telpās normatīviem atbilstošu temperatūru, vēlams ne zemāku par 18°C:

– Ja dzīvokli neapkurina, var aizsaldīt ūdensvads un kanalizācija. Pārējiem dzīvokļu īpašniekiem tādā gadījumā draud ne tikai nepatīkami brīži, bet arī papildu izdevumi par inženierkomunikāciju atjaunošanu.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu mājokļa īpašnieks vai īrnieks, kas nav nodrošinājis telpu pienācīgu apkuri, ir atbildīgs par kaimiņiem nodarīto kaitējumu. Labāk jau to nepieļaut, nekā pēc tam strīdu risināt tiesas ceļā. **K**

**ārvalde klientu apkalpošanas daļas speciālisti sagatavojuši klētāju visbiežāk uzdotajiem jautājumiem.**

## D? KĀPĒC?

īpašniekiem jākopj arī piegulošā teritorija – īpašumam blakus esošā publiskā lietošanā esoša ietve (izņemot sabiedriskā transporta pieturvietu), grāvis, caurteka vai zāliens līdz brauktuves malai, bet ne vairāk kā 5 metrus no fiziskas personas vai 10 metrus no juridiskas personas zemesgabala robežas.

## Kāpēc rēķinā tiek iekļauta papildu apsaimniekošanas maksa?

Papildu apsaimniekošanas maksa rēķinā tiek iekļauta gadījumos, ja ir nepieciešami līdzekļi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas uzturēšanai un remontdarbu veikšanai, par ko ir lēmuši dzīvokļu īpašnieki.

## Kas un kādā veidā slēdz zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku?

Dzīvokļu īpašnieki var pilnvarot pārvaldnieku slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku. Ja pārvaldnieks dzīvokļu īpašnieku uzdevumā nevar

vienoties ar zemes īpašnieku par zemes nomas līguma noteikumiem, tad puses ir spiestas risināt šo jautājumu tiesas ceļā.

## Vai var saņemt dzīvokļa rēķinu elektroniskā formā?

Rēķinus elektroniskā formā var saņemt, reģistrējoties uzņēmuma izveidotajā Informatīvajā sistēmā. Informatīvajā sistēmā dzīvokļa īpašniekam ir iespēja rēķinus caurskatīt, izdrukāt un lejupielādēt sev izdevīgā laikā. Rēķiniem Informatīvajā sistēmā lietotāji var piekļūt sadaļā **NĪP un Fortum rēķini**.

## Kāpēc par lifta uzturēšanu un lifta pakalpojumiem jāmaksā arī pirmā stāva iedzīvotājiem?

Lifts ir dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopīpašums. Visas izmaksas, kas saistītas ar tā uzturēšanu, ir jāsedz visiem dzīvokļu īpašniekiem, tāpēc atbilstoši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumam vai saskaņā ar MK notei-

kumiem Nr.1013, ja dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi citādi, maksa par lifta uzturēšanu un lifta elektrību tiek aprēķināta atbilstoši atsevišķo dzīvokļa īpašumu skaitam, neatkarīgi no tā, kurā stāvā tas atrodas.

## Kad un kam ir jāpazīno par ūdens skaitītāju rādījumiem dzīvokļos?

Ūdens skaitītāju rādījumi ir jāpazīno katru mēnesi no 28. datuma līdz mēneša pēdējam datumam. Ūdens skaitītāju rādījumus nolasa un nodod dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona (mājas vecākais), pats dzīvokļa īpašnieks, izmantojot informatīvo sistēmu vai nolasīs rādījumus paziņojot klientu apkalpošanas daļai pa tālruni 63021828.

## Vai ir jāzino pārvaldniekam par dzīvokļa īpašuma īpašnieka maiņu?

Dzīvokļa īpašnieka maiņas gadījumā jaunais īpašnieks par to paziņo pārvaldniekam 10 darba dienu laikā pēc īpašumtiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā, iesniedzot zemesgrāmatas apliecināšanu kopiju. Izmaiņas tiek reģistrētas mājas lietas dzīvokļu īpašnieku reģistrā.

## Vai dzīvokļa īpašniekam ir jāzino par dzīvokļa īpašumā dzīvojošo skaitu?

Ir jāzino, jo ir pakalpojumi, par kuriem maksa tiek aprēķināta atbilstoši dzīvokļa īpašumā dzīvojošo personu skaitam.

## Ko iedzīvotāji iegūs, veicot renovāciju savā mājā?

Pēc ēkas renovācijas iedzīvotājiem samazināsies maksa par apkuri. Māja būs droši ekspluatējama, jo renovācijas laikā tiek atjaunoti arī konstruktīvie elementi, piemēram, balkoni. Tiek sakārtotas arī ēkas iekšējās komunikācijas, kas ekspluatācijas laikā ir nolietojušās. Māja iegūst vizuāli pievilcīgāku izskatu.

## Vai renovācijas darbos ietilpst arī iekšējo komunikāciju sakārtošana (aukstais ūdens, kanalizācija, elektroinstalācija u.c.)?

Piedaloties ERAF atbalstītajā programmā „Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi”, līdzfinansējumu var saņemt, veicot tikai energoefektīvus pasākumus. Tie ir pasākumi, pēc kuru īstenošanas mājā samazināsies energoresursu patēriņš. **K**

# MĪTI UN PATIESĪBA PAR REN

## JNĪP plāno 2013. gadā nosiltināt 11 mājas

A. ŠEVČENKO

Jelgava ir pilsēta, kurā lielu vērību pievērš ēku renovācijai. Mājokļu siltināšana te sāka jau sen, labu laiku pirms valsts programmas sākta. Pirmie skolotāji un palīgi Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldei (JNĪP) bija praktiķi no Vācijas. Pēc pilotprojektu realizācijas pārvaldnieks konstatēja, ka renovācija nodrošina ne tikai ietaupījumu cilvēkiem, bet arī nenovērtējumu labumu pašām mājām.

### Pirmā pieredze – no Vācijas

Jelgavnieki zina, ka JNĪP ne tikai pārvalda un apsaimnieko mājas, bet arī organizē ēku renovāciju. Viss sākās 2008. gadā, kad uzņēmums sadarbībā ar Vācijas attīstības banku un Austrumeiropas iniciatīvas fondu nosiltināja pirmās divas mājas (4. līnijā 1 un Kr. Helmaņa ielā 3).

Darba gaitā mēs iepazīsimies ar vācu pieredzi – Eiropā pašu progresīvāko, – stāsta JNĪP tehniskais direktors Oļegs Kukuts. – Mūsu darbiniekiem tā bija unikāla iespēja. Lai gan Latvijā kopš tā laika sāka savu programmu realizācija, mēs turpinām sadarboties ar Vāciju.

Piemēram, 2011. gadā divi JNĪP pārstāvji Latvijas delegācijas sastāvā piedalījās apmācības programmā „Mājas draugs” Berlīnes Tehniskajā universitātē. Tādi pasākumi palīdz izsekot jaunākās tendences mājokļu siltināšanā un apsaimniekošanā un nepastarpināti pārņemt šo pieredzi no Vācijas un realizēt Latvijā.

### Iespēja maksāt pusi

Patlaban Jelgava aktīvi apgūst ERAF līdzfinansētās mājokļu siltināšanas valsts programmas līdzekļus. Šis projekts paver iespēju dzīvokļu īpašniekiem atgūt līdz 50 vai pat 60% no siltināšanai iztērētajiem līdzekļiem.

Lai veiktu renovāciju, vajadzīga vairāk nekā puses dzīvokļu īpašnieku piekrišana. Jāteic, ka jelgavnieki ir pratuši novērtēt kaimiņmājās veikto darbu rezultātus un labprāt atsaucas uz JNĪP aicinājumu siltināt mājas.

Pagājušajā gadā mēs renovējām četras mājas, – stāsta Oļegs Kukuts. Katra māja ir individuāla, ar savu specifiku. Ik reizes mēs liekam lietā pieredzi, kas iegūta, piecus gadus sadarbojoties ar Vāciju.

JNĪP tehniskā nodaļa atgādina pilsētniekiem, ka pašreizējā renovācijas līdzfinansēšanas programma Latvijā darbosies līdz 2014. gadam. Taču pēdējā laikā tā kļuvusi tik pieprasīta, ka, iespējams, naudas jauniem projektiem pietiks tikai līdz šā gada pavasarim, labākajā gadījumā līdz vasarai.

Ja mājas dzīvokļu īpašnieki pasteigsies pieņemt lēmumu, JNĪP sola ātri noformēt visus Eiropas atbalsta saņemšanai nepieciešamos dokumentus. Bet jārikojas ātri, citādi var palaist garām iespēju nosiltināt māju par pusi cenas.

Atkarībā no mājas tehniskā stāvokļa, agrāk vai vēlāk dzīvokļu īpašniekiem nāksies renovēt savus mājokļus, – uzskata Oļegs Kukuts, – taču pēc programmas beigām cilvēkiem to vajadzēs darīt par saviem līdzekļiem.

### Kāds ir efekts?

Ar valsts programmas atbalstu dzīvokļu īpašnieki var nosiltināt mājas fasādi, pagrabu un bēniņu pārsegumu, uzlikt mājai jaunu jumtu, nomainīt logus dzīvokļos un kāpņu telpās. Tāpat programmas ietvaros tiek finansēta apkures un karstā ūdens piegādes sistēmas nomaiņa, ja mājai tas nepieciešams.

Programma Jelgavā ne pa jokam uzņem apgriezienus. Cilvēki iztaujā nosiltināto māju iemītniekus un redz, ka tie tiešām par apkuri un karsto ūdeni maksā mazāk nekā vidēji pilsētā. Renovētajās mājās nemēdz notikt avārijas, bet āreji tās atgādina jaunbūves.

### Apkures izmaksas renovētām mājām un vidēji pilsētā, Ls/m<sup>2</sup>

mēnesis	4.līnija 1	K. Helmaņa 3	Raiņa 3	Vidēji pilsētā
11.2010	0,38	0,19	0,43	0,71
12.2010	0,74	0,42	0,68	1,22
01.2011	0,64	0,42	0,60	1,10
02.2011	0,71	0,41	0,64	1,12
03.2011	0,41	0,22	0,40	0,83
04.2011	0,13	0,08	0,18	0,34
10.2011	0,15	0,06	0,20	0,33
11.2011	0,30	0,18	0,30	0,64
12.2011	0,38	0,28	0,37	0,79
01.2012	0,63	0,42	0,57	1,17
02.2012	0,91	0,62	0,77	1,51
03.2012	0,40	0,21	0,40	0,87
04.2012	0,22	0,10	0,30	0,43

**„Ar valsts programmas atbalstu dzīvokļu īpašnieki var nosiltināt mājas fasādi, pagrabu un bēniņu pārsegumu, uzlikt mājai jaunu jumtu, nomainīt logus dzīvokļos un kāpņu telpās. Tāpat programmas ietvaros tiek finansēta apkures un karstā ūdens piegādes sistēmas nomaiņa, ja mājai tas nepieciešams”.**

Četrās mūsu mājās rit pirmā apkures sezona pēc darbu pabeigšanas, – stāsta Oļegs Kukuts. – Bet rezultāts jau redzams: par siltumu šo māju iemītnieki maksā mazāk nekā lielākā daļa pilsētnieku. Turklāt renovācijas pozitīvais efekts tuvākajos gados tur tikai palielināsies.

Kāpēc mājas nevar sasniegt maksimālu energoresursu ietaupījumu jau pirmajā ziemā pēc darbu pabeigšanas? Tāpēc, ka mājai vajag „pierast” pie jaunajiem apstākļiem, paskaidro JNĪP tehniskais direktors. Vispirmām kārtām jāizžūst sienām. Tikai pēc tam nosiltinātā fasāde sāk kalpot ar pilnu sparu.

### Siltumenerģijas patēriņš renovētām mājām, vidēji pilsētā un visenergonefektīvākajām mājām 2012., 2013.gada apkures sezonā, kWh/m<sup>2</sup>

mēnesis	4.līnija 1	K. Helmaņa 3	Raiņa 3	Kr. Barona 19	Raiņa 10	Lāčplēša 19a	Brīvības bulv. 28	Vidēji pilsētā	Lielākais patēriņš (1. vieta)	Lielākais patēriņš (2. vieta)
10.2012	3.648	0.838	2.997	1.346	1.129	4.942	–	7.361	24.307	23.407
11.2012	8.016	4.962	6.977	6.335	10.726	9.309	11.677	16.360	34.485	28.355
12.2012	17.305	11.134	14.049	12.266	18.883	11.840	15.121	30.636	52.796	48.599
01.2013	15.207	10.372	11.761	11.316	15.305	10.034	12.057	27.630	40.892	40.888

### Apkures izmaksas renovētām mājām, vidēji pilsētā un visenergonefektīvākajām mājām 2012., 2013.gada apkures sezonā, Ls/m<sup>2</sup>

mēnesis	4.līnija 1	K. Helmaņa 3	Raiņa 3	Kr. Barona 19	Raiņa 10	Lāčplēša 19a	Brīvības bulv. 28	Vidēji pilsētā	Lielākais patēriņš (1. vieta)	Lielākais patēriņš (2. vieta)
10.2012	0,18	0,04	0,14	0,06	0,05	0,24	–	0,36	1,20	1,16
11.2012	0,39	0,24	0,34	0,31	0,53	0,46	0,57	0,81	1,70	1,40
12.2012	0,85	0,55	0,69	0,60	0,93	0,58	0,74	1,51	2,78	2,40
01.2013	0,74	0,51	0,57	0,55	0,72	0,49	0,59	1,35	2,00	2,00

Izmaksas norādītas bez PVN. Pārskats sagatavots izmantojot SIA FORTUM Jelgava datus.



# NOVĀCIJU

– Taču arī iedzīvotājiem jāiemācās pareizi ekspluatēt nosiltinātos mājokļus, – uzskata Oļegs Kukuts. – Piemēram, dzīvokļus pēc renovācijas vajag pareizi vēdināt, lai nodrošinātu gaisa cirkulāciju un pasargātos no mitruma.

Visos renovēto māju dzīvokļos radiatorus JNĪP aprīko ar termoregulatoriem un alokatoriem jeb siltuma maksas sadalītājiem. Tas ļauj iedzīvotājiem ne tikai iestatīt telpā vēlamo temperatūru, bet arī maksāt par reāli saņemto siltumu.

– Sākumā cilvēki neprot pareizi noregulēt sev nepieciešamo siltuma komfortu, – skaidro Kukuts. – Pirmais apkures sezonas mēnesis ir treniņu mēnesis. Ja termoregulators nebūs pareizi iestatīts, dzīvokļa īpašnieks arī pēc renovācijas var saņemt lielus rēķinus par siltumu. Kad cilvēki iemācās pareizi rīkoties, problēma zaudē aktualitāti.

## Kapitālais remonts ir nenovēršams

Jebkurā pilsētā, kur nopietni nodarbojas ar renovāciju, ir šaubu māktie. Reizēm informācijas trūkums rada tādas baumas, ka nevar vien nobrīnīties.

– Piemēram, daži pilsētnieki uzskata, ka renovācija ir pārāk dārgs prieks un siltuma ietaupījums tēriņus nekad nesegs, – teic JNĪP tehniskais direktors. – Es tam nekādā gadījumā nepiekrītu! Siltināšana dod ļoti lielu ekonomisko efektu (par to jūs varat pārliecināties, ielūkojoties tabulā, kur salīdzināta maksa par siltumu Jelgavas renovētajās un nerenovētajās mājās – red.). Bet galvenais, ka renovācija pagarina pašas mājas mūžu.

Domājat, tas ir joks – daudzstāvu nama dzīves cikls? Nepavisam ne. Daudzas sērijveida mājas savu jau ir nokalpojušas, pēc gadiem pieciem, desmit dzīvokļu īpašniekiem nāksies domāt par kapitālo remontu. Oļegs Kukuts pat uzskata, ka dažas mājas izdevīgāk būtu nojaukt un uzbūvēt no jauna.

Pēc renovācijas māja ne tikai mazāk maksā par apkuri, bet arī kļūst droša. Uz ilgu laiku var aizmirst par apkures sistēmas avārijām, netecēs jumts, nebojāsies nesošās konstrukcijas. Ja tā ļoti padomā, par to ir vērts maksāt.

## Šogad vēl 11 mājas

Ja negadīsies birokrātiski kavēkļi, 2013. gadā Jelgavā tiks renovētas vēl vienpadsmit mājas – tik daudz projektu ir saskaņots Latvijas Investīciju un



attīstības aģentūrā. Visi šie projekti jau saņēmuši akceptu sākt renovācijas darbus. Vēl ap desmit projektu atrodas saskaņošanas stadijā, šīs mājas JNĪP plāno renovēt 2014. gadā.

– Īpaši gribu uzsvērt, ka mēs turpinām sadarbības ar Austrumeiropas iniciatīvas fondu (IWO) un citiem vācu kolēģiem, – saka Oļegs Kukuts. – Vācijas speciālisti māca mūs un konsultē sarežģītākos jautājumos.

JNĪP saņem no Vācijā kolēģiem informāciju par jaunākajām siltināšanas metodēm un tehnoloģijām, par jaunajiem materiāliem. Katru nosiltināto Jelgavas māju cenšas padarīt par paraugmāju, lai nebūtu kauns Eiropas kolēģu priekšā, kad tie ieradīsies kārtējā vizītē.

## Kāpēc vajadzīgi alokatori?

Vēl viens interesants projekts siltumenerģijas taupīšanas jomā, ko JNĪP piedāvā klientiem, ir alokatoru un termoregulatoru uzstādīšana. To ieteicams darīt pēc siltināšanas. Bet arī pārējās mājās alokatori palīdz samazināt izdevumus un nodrošina taisnīgu maksas sadali par siltumu.

– Alokatori paver iespēju katram dzīvoklim individuāli aprēķināt maksu par siltumu atbilstoši tā reālajam patēriņam, – skaidro Oļegs Kukuts.

Ja reiz ir individuāli aprēķini, tad jādod arī cilvēkiem iespēja pašiem noteikt, cik daudz siltuma tērēt, un tam domāti termoregulatori uz radiatoriem. JNĪP speciālisti teic, ka ar tiem iespējams aprīkot praktiski jebkurus radiatorus. Tāpēc mājā, kur iedzīvotāji izvēlējušies individuālo siltuma regulēšanas un uzskaites sistēmu, vairākumā gadījumu nav nepieciešams mainīt apkures elementus.

– Kā jūs domājat, kāpēc pat nerenovētajās mājās pēc alokatoru uzstādīšanas samazinās maksa par siltumu? – jautā Kukuts. – Mēs bieži redzam, ka pat aukstajās ziemas dienās cilvēki tur atvērtus logus. Bet, ja mājā atvērts kaut viens logs, cieš visi iemītnieki, jo par ārā izplūdušajiem kilovatiem nāksies maksāt visiem solidāri! Ja dzīvoklī būs uzstādīts alokators, saimnieks vairs neapdomīgi neturēs logu vaļā, jo zinās, ka par laukā izlaisto siltumu pašam vien vajadzēs maksāt, tāpēc prātīgāk ir pagriezt regulatoru uz radiatora, nevis dienu un nakti vēdināt dzīvokli.

Alokatori dod arī tīri praktisku labumu. Gadās, ka trīsistabu dzīvoklī mitinās tikai viens cilvēks. Vienu vai divas istabas viņš tikpat kā neizmanto. Ja dzīvoklī ir uzstādīti alokatori, saimnieks nevajadzīgajās telpās var samazināt siltumu un maksāt mazāk. **K**



Oļegs Kukuts, JNĪP tehniskais direktors

## KĀ UZLABOT ŪDENS KVALITĀTI?

**Lai ūdens caurulēs mazinātu kaļķa un sāļu daudzumu, kas veicina to „aizaugšanu”, SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) piedāvā daudzdzīvokļu mājās uz ūdens ievada uzstādīt īpašu elektromagnētisku iekārtu. Tās darbības rezultātā katlakmens tiek sašķelts, būtiski uzlabojot gan ūdens spiedienu ēkā, gan tā kvalitāti.**

„Mūsu mājā šī atkaļķošanas ierīce uzstādīta tikai pirms dažiem mēnešiem, bet jau tagad droši varu sacīt, ka situācija ar ūdensapgādi kļuvusi ievērojami labāka, arī pats ūdens ir kvalitatīvāks,” saka mājas Zemgales prospektā 2 dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona Aļona Fadejeva.

Ciets ūdens nodara būtisku kaitējumu ēku ūdensapgādei – minerālorganiskie savienojumi rada tā saucamo katlakmeni, kas ļoti ātri izgulsnējas biežā kārtā un aizsprosto caurules. Līdz ar to samazinās spiediens, saīsinās cauruļvadu kalpošanas laiks.

Lai novērstu katlakmens radītās sekas, svarīgi nodrošināt profilaksi, un būtiskākais no profilaktisko pasākumu kompleksa ir ūdens mīkstināšanas un atkaļķošanas iekārtu pieslēgšana apkures sistēmai.

Elektromagnētiskā iekārta uz ūdeni iedarbojas bez ķīmiskiem reaģentiem. Vienai daudzdzīvokļu mājai iekārtas uzstādīšanas izmaksas ir no 500 līdz 800 latiem.

Sīkāku informāciju var saņemt pa tālruni 63020180 vai e-pastu: [projekti@jnip.lv](mailto:projekti@jnip.lv). **K**

## KO VĒL DARA JNĪP TEHNISKĀ NODAĻA?

### ■ Termogrāfiskie mērījumi.

– Agrāk mēs termogrāfiskos mērījumus veicām tikai pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma, bet nācām pie atziņas, ka tādi apsekojumi vajadzīgi visām mājām, – stāsta JNĪP tehniskais direktors Oļegs Kukuts. – Drīzumā cilvēki šos termogrāfiskos attēlus varēs atrast JNĪP informatīvajā sistēmā.

Termogramma skaidri parāda mājas vājās vietas, caur kurām izplūst siltums. To ir derīgi redzēt visiem iedzīvotājiem. Daži, piemēram, uzskata, ka ķieģeļu mājas nevajag renovēt, jo ķieģeļi ļoti tur siltumu. Bet termogrāfija bieži uzrāda pretējo: ķieģeļi ir vājš izolators, mūri parādās plaisas, caur kurām izplūst siltums. Ne jau velti divas no piecām 2012. gadā nosiltinātajām mājām ir ķieģeļu ēkas.

### ■ Profilaktiskās apskates.

– Mēs turpinām elektroinstalācijas profilaktiskās apskates koplietošanas telpās, pārbaudām mājās elektrosadales skapjus. Kāpēc tas jā dara? Nereti instalācija ir bēdīgā stāvoklī un nav paredzēta tagadējām slodzēm. Elektriķi var veikt sīkus remontdarbus un pārliecināties, vai drošinātāji ir vietā. Ko tik cilvēki tagad neizgudro! Piemēram, lai pārslozdes gadījumā drošinātājus neizsistu, aizlipina tos ar izolācijas lenti. Tas apdraud visas mājas drošību: ja galvenais kabelis neizturēs slodzi, tas var aizdegties. Tātad elektriķu profilaktiskās vizītes pasargā māju no daudzām problēmām.

### ■ Apkures sistēmas hidrauliskās pārbaudes.

– Pirms katras apkures sezonas sākuma mēs veicam apkures sistēmas hidraulisko pārbaudi. Kāpēc? Lai atklātu vājās vietas un laikus tās savestu kārtībā. Ja iedzīvotāji atsakās no tādas pārbaudes, JNĪP nevar garantēt siltuma nepārtrauktu padevi. Māju iekšējās komunikācijas savu laiku ir nokalpojušas, caurules rūšē, var pievilt savienojumi. Tāpēc laikus veiktas hidrauliskās pārbaudes atmaksājas, un mājām nevajadzētu taupīt uz to rēķina, – uzskata Oļegs Kukuts.

# JAUNAS IESPĒJAS PARĀDU

Liene VARGA

**Nemaksātāju problēma dara raizes daudzu Jelgavas māju iemītniekiem. Kādas jaunas parādu piedzišanas metodes liek lietā JNĪP? Cik sekmīgs ir šis darbs? Uz šiem jautājumiem atbild uzņēmuma juridiskās nodaļas vadītāja Jana Antsone.**

– Juridiskajā daļā ik dienu noris darbs gan ar parādniekiem, kas vēlas sakārtot savas finanšu saistības un nomaksāt parādu, gan ar tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri kaimiņu parāda dēļ nevar pilnvērtīgi apsaimniekot savu īpašumu.

**– Kā JNĪP strādā ar nemaksātājiem?**

– Pamatā darbs notiek tāpat kā līdz šim – sūtām atgādinājumus nomaksāt parādu, slēdzam vienošanās par parādu atmaksu, protams, neizpildot arī tiesu darbi, taču kā jaunu metodi darbam ar parādniekiem varu minēt parādu ārpustiesas atgūšanu. Šobrīd tas arī ir noregulēts ar likumu, ir pieņemts Parādu ārpustiesas atgūšanas likums, kas nosaka kārtību, kādā drīkst strādāt attiecīgie pakalpojuma sniedzēji, tas noteikti sakārto šo jomu, aizsargājot arī paša parādnieka likumiskās intereses. Šobrīd mums sadarbība ir ar trijām šādām parādu ārpustiesas atgūšanas firmām, un rezultāti ir vērtējami kā pozitīvi, jo aptuveni 70% parādnieku, ko nododam darbam šīm firmām, ir nomaksājuši

savu parādu vai vienojušies par parāda pakāpenisku atmaksu.

**– Vai tad mājai jāmaksā par pakalpojumu?**

– Jā, gluži tāpat kā tas notiek, ja sniedzam prasību tiesā par parāda piedziņu, tiesas izdevumi tiek nomaksāti no dzīvojamās mājas finanšu līdzekļiem, kas pēc to atgūšanas tiek atgriezti dzīvojamajai mājai, tāpat arī, lemjot par to, ka savas mājas parādniekus dzīvokļu īpašnieki vēlas nodot ārpustiesas parādu piedziņai, vienlaicīgi īpašnieki dod uzdevumu pārvaldniekam apmaksāt šo pakalpojumu no mājas līdzekļiem.

**– Kāpēc par tiesāšanos ar parādniekiem jāmaksā pašiem iedzīvotājiem, nevis pārvaldniekam?**

– Pārvaldnieks darbojas, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku doto uzdevumu. Un likums nosaka, ka īpašniekiem, uzdodot pārvaldniekam uzdevumu, ir jānodrošina šī uzdevuma izpildei nepieciešamais finansējums. Jāatgādina, ka dzīvokļu īpašnieki, veicot maksājumus par sava īpašuma pārvaldīšanu, veido kopīgu budžetu, no kura tad tiek segtas visas ar mājas pārvaldīšanu saistītās izmaksas. Ja

kāds nenorēķinās pilnā apmērā, tad tas jau rada „robu” mājas budžetā un pārējie dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi izlemt, kādas darbības uzsākt, lai atgūtu parādu no nemaksātāja. Ja tam ir nepieciešami papildu izdevumi, tad dzīvokļu īpašniekiem ir jāvienojas, kā tos segt.

**– Tātad māja var uzdot pārvaldniekam veikt tās vai citas darbības parādnieka ietekmēšanai?**

– Jā, visus jautājumus dzīvojamā mājā izlemj dzīvokļu īpašnieki un dod attiecīgi uzdevumu pārvaldniekam. Šobrīd aptuveni 85% dzīvojamo māju ir pārslēgušas dzīvojamo māju pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumus un lielākā daļa no tām jau līgumā ir paredzējušas vairākus veidus, kā pārvaldnieks ir tiesīgs strādāt ar attiecīgās mājas parādniekiem.

**– Ja parādnieks uz šīm darbībām nereaģēs, pārvaldniekam tāpat agrāk vai vēlāk nāksies iesniegt prasību tiesā. Tad kāpēc vilcināties?**

– Iespēju robežās cenšamies sākt ar sarunām un ārpustiesas darba metodēm. Gribu vērst dzīvokļu īpašnieku uzmanību uz to, ka šogad spēkā stājušies grozījumi Civilprocesā, ar kuriem ir mainīti valsts nodevu apmēri uz lielākām summām, līdz ar to šīs papildu finanšu slogs parādniekam būs lielāks, ja strīds tiks risināts tiesas ceļā.

**– Labi, bet kādus efektīvus pasākumus jūs piedāvājat, ja nevērsaties tiesā?**



Jana Antsone, JNĪP juridiskās nodaļas vadītāja

– Kopā ar Jelgavas pašvaldību, risinot jautājumu par parāda atgūšanas iespējām no pašvaldības īpašuma īrniekiem, kam ir parādsaitības, nolēmām, ka taisnīgi būs, ja ilgstošiem nemaksātājiem tiks liegta papildpakalpojuma – karstā ūdens – izmantošana līdz brīdim, kamēr tiks apmaksāts parāds. Šobrīd jau vairākiem pašvaldības īpašuma īrniekiem ir atslēgts šis papildpakalpojums, savukārt daļa steigšus nomaksāja parādu un saglabāja sev šo pakalpojumu. Vairāku dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki ņēma piemēru no pašvaldības un pieņēma lēmumu tāpat rīkoties arī ar saviem parādniekiem. Secinām, ka šāda metode ir ļoti iedarbīga, jo tikai

retais būs gatavs samierināties ar daļējām ērtībām savā ikdienā un labprātāk steigsies atrisināt jautājumu par nenomaksāto parādu.

**– Vai parādnieks var zaudēt dzīvokli?**

– Dažkārt mēs lūdzam parāda piedziņu vērst uz parādnieka nekustamo mantu. Tas tiek darīts, ja parāds jau sasniedzis ievērojamu summu. Pirms pāris gadiem šādos gadījumos vēl pieļāvām domu, ka dzīvokļu īpašnieki devušies uz ārzemēm peļņā, un cerējām, ka pēc atgriešanās viņi samaksās rēķinus, bet, tā kā tas nenotiek, JNĪP neatliek nekā cits kā pieprasīt dzīvokļa pārdošanu izsolē, protams, arī šajos gadījumos mēs noskaidrojam pārējo dzīvokļu īpašnieku viedokli un tikai tad speram tik radikālu soli.

**– Cik daudz tādu izsoļu bijis Jelgavā?**

– Šobrīd vairākas lietas ir nodotas izpildei un atrodas, ja tā var teikt, „procesā”, bet trijos gadījumos izsole diemžēl jau ir notikusi.

**– Dažkārt cilvēks pasludina bankrotu, un no viņa nav ko ņemt. Kas tad notiek ar parādu?**

– Fizisko personu maksātspēja ir liela problēma mājām un pārvaldniekam. Attiecīgais likums līdz galam nav sakārtots, tādēļ pēc dzīvokļa īpašnieka bankrota viņa parādi paliek „karājoties gaisā”. No bankrotējušas personas neko nevar piedzīt, un iznāk, ka viņa

## JNĪP IR PIEEJAMA INTERNE

**Esat izbraucis no Latvijas? Izīrējat dzīvokli? Sekojiet rēķinu samaksai un jaunumiem savas mājas dzīvē [www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)**

Alvis STRAŽINSKIS, JNĪP IT & analīzes nodaļas vadītājs

**SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde lielu vērību pievērs uzņēmuma mājas lapas ([www.nip.lv](http://www.nip.lv)) uzturēšanai un informācijas papildināšanai tajā, kā arī savai ledzīvotāju saziņas un datu apmaiņas informatīvajai sistēmai (ISDAIS) sadaļā „e-lietas”.**

Tie ir uzticami palīgi saskarsmē ar klientiem. Informatīvā sistēma ir pārvaldnieka un iedzīvotāju virtuālas tikšanās vieta. Te var nodot skaitītāju rādījumus, saņemt un apmaksāt ikmēneša rēķinus, uzzināt visu par mājas stāvokli. Īpaši svarīgi tas ir cilvēkiem, kas izīrē dzīvokli vai ir devušies darbā uz ārzemēm, jo tādējādi viņi var sekot rēķinu samaksai un iegūt informāciju par mājā notiekošo.

Sistēmā reģistrēto lietotāju skaits arvien palielinās, kaut ne tik strauji kā agrāk. Pagājušajā gadā apzinājām mūsu klientu – interneta lietotāju skaitu un konstatējām, ka reģistrēto mūsu Informatīvās sistēmas lietotāju skaits vēl varētu pieaugt.

**Kam tas vajadzīgs?**

Jāatgādina, ka mūsu Informatīvā sistēma galvenokārt ir paredzēta visaptverošas informā-

cijas sniegšanai dzīvokļu īpašniekiem par mājas apsaimniekošanu kopumā, par naudas līdzekļu izlietojumu un finansiālo situāciju mājā, par veiktajiem remontdarbiem mājā un to izcenojumiem. Tā dod iespēju dzīvokļu īpašniekiem pašiem nodot ūdens skaitītāju rādījumus, virtuāli saņemt un apmaksāt ikmēneša rēķinus, uzdot jebkuru jautājumu mūsu speciālistiem un saņemt ātru atbildi.

Informatīvajā sistēmā sniedzam dzīvokļu īpašnieku uzkrāto parādu kopsavilkumu par saņemtajiem pakalpojumiem, sniedzam pārskatus par mūsu rīcību šo parādu samazināšanā.

**Kas jauns?**

Kopš pagājušā gada jūlija sadarbībā ar SIA Fortum Jelgava mūsu Informatīvajā sistēmā iekļaujam datus par siltumenerģijas parādiem. Šo

informāciju ik mēnesi sagatavo un mūsu rīcībā nodod SIA Fortum Jelgava speciālisti. Ceram, ka ieguvēji ir visi – gan mūsu kopējie klienti, gan arī siltumapgādes uzņēmums.

Esam pabeiguši Mājas lietas elektronisko versiju, kas reģistrētajiem mūsu Informatīvās sistēmas lietotājiem būs pieejama no 2013. gada marta. Nākamais apjomīgākais informācijas klāsts, ko plānojam padarīt pieejamu caurskatībai dzīvokļu īpašniekiem, ir māju termogrāfiskie pētījumi. Tie ir attēli, kas uzņemti ar īpašas uzbūves infrasarkanu staru kameru, lai vizuāli novērtētu siltuma zudumus mājā. Varbūt šie attēli palīdzēs pieņemt lēmumu par pievienošanas māju renovācijas programmai. Uzņēmuma mājas lapā jebkurai interesentam ir iespēja salīdzināt apkures izmaksas renovētās un nerenovētās ēkās.

Balstoties uz iepriekšējo gadu pieredzi, esam strādājuši pie apkures maksas aprēķinu metodikas pilnveidošanas pēc siltuma maksas sadalītāju (alokatoru) metodes. Apkures sezonas pirmajiem un pēdējiem mēnešiem, kā arī ļoti nevienmērīga patēriņa periodiem ir izstrādāta īpaša – izlīdzinoša aprēķinu metode, ko atzinīgi

novērtējuši visi māju vecākie. Tā nepieļaus matemātiski pareizas, bet nesamērīgi augstas apkures maksas uzrēķinu atsevišķiem dzīvokļiem. Grūtākais uzdevums ir nepieciešamība panākt dzīvokļu īpašnieku kopēja lēmuma pieņemšanu likumā noteiktajā kārtībā.

Lielāku vērību nekā iepriekš esam plānojuši pievērst sadarbībai ar dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajām personām (māju vecākajiem). Aicināsim viņus nebaidīties izmantot datoru un esam domājuši par veidu, kā viņiem palīdzēt.

**Turpmāk – arī rēķini par siltumu**

Turpinām saņemt dzīvokļu īpašnieku priekšlikumus mūsu darba uzlabošanai. Par tiem sakām paldies. Diemžēl ne vienmēr mūsu rīcībā ir pietiekami daudz resursu, lai visu realizētu tieši tā, kā vēlamies. Jāatgādina, ka visu programmā nodrošinājumu esam izveidojuši un uzturam paši, kas kopā ar ikdienas darba pienākumiem rada lielu noslodzi.

Daudzi sistēmas lietotāji mums ir uzdevuši jautājumus par iespējām apmaksāt arī SIA For-

# ATGŪŠANĀ

nesamaksātie dzīvokļa rēķini jāmaksā visai mājai. Tas, mūsaprāt, nav pareizi, tāpēc esam vērsušies gan Tieslietu ministrijā, gan pie Tiesībsarga, un jācer, ka esam sadzirdēti un varam gaidīt pozitīvas pārmaiņas. Bez tam šis jautājums ikreiz tiek apspriests un risinājumi meklēti, tiekoties lielākajiem namu pārvaldniekiem Latvijas namu pārvaldnieku gīldē.

**- Kā rīkoties nemaksātājam, kas nonācis pagaidu grūtībās un nevēlas zaudēt savu īpašumu?**

- It visam var rast risinājumu un jebkurā laikā pastāv iespēja nomaksāt parādu pakāpeniski. Kamēr tiek pildīta vienošanās par parāda nomaksu, JNIP nesniedz prasību tiesā, ļaujot labprātīgi nokārtot saistības.

**- Vai, slēdzot tādu vienošanos, tiek norakstīta kavējuma nauda?**

- Ņemot vērā jau tā sarežģīto ekonomisko situāciju, mēs pagaidām neizmantojam tiesības uzrēķināt parādniekiem kavējuma naudu.

**- Kādas problēmas jūsu nodaļa paredzējusi risināt jaunajā sezonā?**

- Jāsaka, ka ne visas problēmas ir prognozējamas. Juridiskā daļa ir tā, kur cilvēki nāk lūgt palīdzību visdažādākajās dzīves situācijās, attiecīgi mēs izvērtējam problēmas būtību un rodam kopīgu risinājumu. Dzīvokļu īpašnieki aizvien biežāk lūdz mūs pievērst uzmanību kaimiņiem, kuri ar savu darbību vai bezdarbību nodara

kaitējumu kopīpašumam. Piemēram, aukstajā laikā neapkurina savu dzīvokli, kā rezultātā aizsalst ūdensvads vai kanalizācija un cieš visa māja. Tā ir nepieļaujama situācija, un kaimiņiem ir tiesības pieprasīt atbildību no šāda dzīvokļa īpašnieka. Sliktākajā gadījumā viņš var zaudēt arī savu īpašumu.

**- Vai tad šāda iemesla dēļ var izlikt privatizēta dzīvokļa īpašnieku?**

- Likums ļauj pārējiem dzīvokļu īpašniekiem vērsties tiesā pret dzīvokļa īpašnieku, kurš ar savu rīcību rada kaitējumu citiem dzīvokļu īpašniekiem, neievēro sanitārās, ugunsdrošības un citas uzvedības normas.

**- Tātad kārtīgajiem ļaudīm radusies cerība tikt valā no kaimiņa, kurš viņus terorizē?**

- Jā, to nosaka Dzīvokļa īpašuma likums, taču katrs gadījums tiek rūpīgi izvērtēts. Saņēmuši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, mēs vērsamies pašvaldības policijā un lūdzam izsniegt aktus, kuros fiksēti šāda cilvēka pārkāpumi noteiktā laika posmā (tāpēc ir svarīgi izsaukt policiju ik reizes, kad problemātiskais kaimiņš traucē mieru vai posta kopīpašumu). Šie akti kalpo kā papildu pierādījums, sniedzot prasību tiesā.

Gadās arī, ka šāds cilvēks pēc brīdīnājuma saņemšanas apzinās, ka ir rīkojies nepieņemami, un labojas.

**- Godprātīgie maksātāji bieži ir neapmierināti, ka nezina, kādas ietekmēšanas paņēmienus attiecībā pret parādniekiem izmanto pārvaldnieks. Kāpēc to nevarētu darīt zināmu visai mājai?**

- Jau šobrīd JNIP informācijas sistēmā ([www.jnip.lv](http://www.jnip.lv)) katrs reģistrētais dzīvokļa īpašnieks var saņemt ziņas par savu māju. Šogad plānojam sistēmā ievietot plašāku ziņu apjomu par dzīvokļu īpašnieku parādiem (tās redzēt varēs tikai attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieki), kā arī informāciju par JNIP īstenotajiem pasākumiem attiecībā pret katru nemaksātāju.

**- Ko jūs gribētu pateikt Jelgavas iedzīvotājiem mūsu sarunas nobeigumā?**

- Vēlamies teikt lielu paldies dzīvokļu īpašniekiem un to pilnvarotajām personām, kuru aktīvas līdzdarbības rezultātā ir izdevies ne tikai uzlabot dzīvojamo māju finanšu situāciju, bet rast arī iespēju piedalīties ilgtspējīgu attīstības projektu realizēšanā, tādējādi paaugstinot dzīvojamo māju energoefektivitāti. Viennozīmīgi esam secinājuši, ka, cītīgi strādājot un ieguldot spēkus sava īpašuma sakārtošanā šodien, nākotnes ieguldījums ir neatsverams – ne tikai tiek paildināts mājas mūžs, bet samazinās arī izmaksas, līdz ar to dzīvokļu īpašniekiem kļūst vieglāk norēķināties par pakalpojumiem un parādnieku skaits pamazām sarūk. **K**



## KAS NOTIEK AR LIFTIEM?

Viktors IVANOVS, JNIP inženieris elektriķis

**2012. gadā īpaši aktuāls bija jautājums par dzīvojamo māju liftu ekspluatāciju. Dzīvojamās mājas, ko pārvalda SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde, kopā ir 68 lifti. Lielākā daļa no tiem ir ražoti Baltkrievijā vēl padomju laikos. Jelgavā pirmos liftus uzstādīja 1972. gadā, t.i. pirms 40 gadiem, bet lifta resurss ir 25 gadi.**



Viktors Ivanovs, JNIP inženieris elektriķis

Praktiski visi lifti ir izsmēlušī savu resursu un turpina funkcionēt, pateicoties izgatavotāja paredzētajai rezervei un apkalpojošo organizāciju veiktajam darbam. Šobrīd vēl izdodas „atdzīvot” liftu, paildzināt tā ekspluatācijas laiku uz dažiem gadiem, nomainot galvenās detaļas.

Diemžēl ekonomiskās krīzes apstākļos dzīvokļu īpašnieku iespējas nodrošināt finansējumu nepieciešamo remontdarbu veikšanai ir ierobežotas. Piemēram, pacelšanas mehānisma nomaiņas izmaksas ir aptuveni 5000–6000 latu, kas daudzām mājām ir pārāk liela summa.

2012. gadā laikus nepieņemta lēmuma par remontdarbu apmaksas vei-

du trijās mājās ilgu laiku lifti bija atslēgti. Šobrīd liftu lietot nevar vienas kāpņu telpas iedzīvotāji triju sekciju dzīvojamā mājā. Jau trīs mēnešus dzīvokļu īpašnieku kopība nespēj pieņemt lēmumu par pacelšanas mehānisma nomaiņu, jo divu kāpņu telpu dzīvokļu īpašniekiem, kurās lifti pagaidām funkcionē, nav vienota viedokļa par radušos situāciju. Var tikai iedomāties, kādas neērtības izjūt iedzīvotāji, kuriem nākas ilgstoši iztikt bez lifta. Daudzi dzīvokļu īpašnieki blakus sekcijās nesaprot, ka līdzīga situācija var piemeklēt arī viņus.

Mūsu uzņēmums ir gatavs nodrošināt līdzekļus nepieciešamo remontdarbu veikšanai uz laiku līdz sešiem mēnešiem. Taču, lai to darītu, dzīvokļu īpašniekiem ir jāpieņem lēmums.

Pēc prognozēm, tuvāko divu līdz piecu gadu laikā kapitālais remonts būs nepieciešams 25–30 liftiem, kopējās darbu izmaksas sasniegs aptuveni 200 000 latu. Bet arī visi šie remontdarbi neatrisinās galveno problēmu. Ir nepieciešama lifta nomaiņa, tikai tā iespējams panākt vajadzīgo drošību un komfortu. Ņemot vērā, ka jauna lifta uzstādīšana izmaksā vidēji 25 000 latu un Latvijā pavisam ir aptuveni 7000 liftu, tuvākajā nākotnē to sakārtošanā visā valstī nāksies investēt ap 175 miljoniem latu. Bez valsts atbalsta šo problēmu atrisināt nebūs iespējams. **K**

## VĒL PAR REMONTU!

Ziemās vecajās dzīvojamajās mājās bieži aizsalst aukstā ūdens cauruļvadi. 2012. gadā JNIP septiņās mājās aukstā ūdens sistēmā uzstādīja pašregulējošus apsildes kabeļus. Tāds kabelis maina jaudu atkarībā no apkārtējās vides temperatūras, tāpēc tam nav nepieciešams termoregulators. Elektroenerģijas patēriņš neliels, kabeļa jauda ir 10–26 W/m. Apsildes kabeļu sistēma veiksmīgi izturēja pārbaudi – ziemas laikā nebija neviena aukstā ūdens cauruļvadu aizsalšanas gadījuma.

# TĀ



Alvis Stražinskis, JNIP IT & analīzes nodaļas vadītājs

tum Jelgava rēķinus no mūsu mājas lapas. Patlaban pie tā aktīvi strādājam un jau šogad noteikti ieviesīsim.

## Nezaudējiet sakarus, pat atrodoties ārzemēs

Tāpat kā iepriekš, aicinām reģistrēties jaunus Informatīvās sistēmas lietotājus. Šobrīd sevišķu uzsvāru liekam uz tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri ir aizbraukuši darbā uz ārzemēm vai izīrē savu īpašumu. Vēlamies dot viņiem iespēju piedalīties sava dzīvokļa īpašuma apsaimniekošanā, kā tas ir noteikts likumā. Bieži aizbraukušajiem nav informācijas, kādi lēmumi tiek pieņemti mājā, kāds parāds ir uzkrājies viņu dzīvoklim. Tagad visi izrakstītie rēķini tiks glabāti mūsu In-

formatīvajā sistēmā un dzīvokļa īpašnieks jebkurā brīdī varēs sekot to izmaiņām.

Arī dzīvokļu īpašniekiem, kuri faktiski ir trešās personas, tiks piešķirta iespēja ieskatīties Informatīvajā sistēmā, bet caurskatāmā informācija tiks ierobežota. Īrniekam pieejamo informāciju varēs noteikt izīrētā dzīvokļa īpašnieks pats, un tā varētu būt ūdens skaitītāju rādījumu ievade, rēķinu caurskate un apmaksāta informācija, kas nesatur datus par citiem dzīvokļu īpašniekiem.

## Vēl ātrāk, vēl ērtāk

Plānojam pakāpeniski atteikties no ikmēneša rēķinu sūtīšanas uz klientu e-pastu. Bieži saņemam ziņas no mūsu klientiem par to, ka rēķins nav nosūtīts vai iztrūkst kāda no sūtījuma sastāvdaļām. Iemesls tam gandrīz vienmēr ir nepareizi norādīta e-pasta adrese, pārpildīta vai neaktīva pasta kastīte. Turpmāk plānojam e-pastā norādīt, ka rēķini ir sagatavoti, un pievienot saīsni to lejupielādēšanai no mūsu Informatīvās sistēmas. Turklāt jaunam Informatīvās sistēmas lietotājam vairs nebūs jāgaida nākamais mēnesis, lai saņemtu savus rēķinus elektroniski – tiklīdz klients reģistrēsies sistēmā, tā viņam nekavējoties kļūs pieejami viņa rēķini.

Apmeklējiet mājas lapu [www.nip.lv](http://www.nip.lv), reģistrējieties sadaļā e-lietas. Reģistrācija nevienam neuzliek nekādus pienākumus un ir nepieciešama tikai lietotāja identifikācijai, jo informācija, kas tiek ievadīta vai caurskatīta, nevar būt pieejama visiem.

Aicinām visus dzīvokļu īpašniekus izmantot mūsu Informatīvās sistēmas piedāvātās iespējas, aicinām to darīt arī tos, kuri savā īpašumā nedzīvo. Aicinām visus jautājumus mēģināt risināt dialoga veidā, jo bieži neinformētība rada bažas, ka ar dzīvokli vai rēķiniem „notiek mistiskas lietas”, bet tā tas noteikti nav. **K**

## VAI IEDZĪVOTĀJI VAR IZVĒLĒTIES, KĀDUS DARBUS RENOVĀCIJAS GAITĀ VEIKT UN NO KĀDIEM ATTEIKTIES?

Dzīvokļu īpašnieki var pieņemt lēmumu, kādus darbus veikt, bet jāņem vērā energoauditora ieteikumi par veicamo darbu nepieciešamību un efektivitāti, jo, piedaloties ERAF atbalstītājā renovācijas programmā, pastāv nosacījumi, lai saņemtu līdzfinansējumu darbu veikšanai. Pirmkārt, pēc renovācijas mājas kopējam siltumenerģijas patēriņam jāsamazinās vismaz par 20%,

otrkārt, ēkas īpatnējais siltumenerģijas patēriņš atkarībā no mājas lieluma nedrīkst pārsniegt 100–120 kWh/m<sup>2</sup> gadā. Mūsu pieredze rāda, ka, lai iegūtu maksimālu efektu, renovējot māju, ir jāveic iespējami daudz pasākumu. To pierāda ar vācu atbalstu renovētā ēka Jelgavā, Kr. Helmaņa ielā 3, kas 2010. gadā tika atzīta par energoefektīvāko ēku Latvijā. **K**

### FAKTS

Pirms kāda laika SIA Rīgas namu pārvaldnieks izlika dzīvojamo māju kāpņu telpās to dzīvokļu sarakstus, kuriem iekrājies sevišķi liels parāds. Tādējādi pārvaldnieks cerēja nokautināt nemaksātājus, taču Datu valsts inspekcija atzinusi to par parādnieku tiesību pārkāpumu un uzlikusi namu pārvaldei naudas sodu – 1500 latu, Rīgas domes deputātiem pavēstīja SIA Rīgas namu pārvaldnieks vadītājs Ervins Straupe.

## LIELĀKAS CERĪBAS DENACIONALIZĒTO MĀJU IEMĪTNIEKIEM

Rīgas domes Mājokļu un vides komiteja akceptējusi ienākumu latīnas celšanu denacionalizēto māju iemītniekiem, kuri vēlas saņemt pašvaldības dzīvokli.

Agrāk dzīvokļu rindā reģistrēja tikai denacionalizēto māju iemītniekus, kuru vidējais ienākums pēdējos trijos mēnešos vienu cilvēkam nepārsniedza 250 latu un 200 latu mēnesī vienam ģimenei piederīgajam.

RD Mājokļu un vides komitejas priekšsēdētājs pavēstīja, ka viņš saņem daudz sūdzību no rīdziniekiem, kuru ienākumi par dažiem latiem (bet

reizēm pat tikai par dažiem santīmiem) pārsniedz pašvaldības noteikto latīnu. Tādi cilvēki kļūst par namīpašnieku ķīlniekiem bez cerībām uz glābiņu.

Ienākumu griestu paaugstināšana pašvaldības dzīvokļu pretendentiem atjaunos taisnīgumu attiecībā pret simtiem ģimeņu. Priekšlikums stāsies spēkā, ja to apstiprinās Rīgas dome. **K**

### JAUTĀJUMS

## DZĪVOKLĪ DEKLARĒJIES SVEŠINIEKS!

„Manā dzīvoklī deklarējies svešs cilvēks! Par to uzzināju nejauši. Saņemot namu pārvaldes rēķinu, pamanīju, ka ailē „Atkritumu izvešana” ierakstīti nevis divi cilvēki (es un mana sieva), bet trīs. Kas ir šis trešais, par to mums nav ne jausmas. Kas notiek un kā izrakstīt svešo?”

Atbild Rīgas domes Personu dzīvesvietas reģistrācijas komisijas sekretāre Sandra Zamure:

– Pēdējos trijos gados sūdzību skaits par personām, kas nelikumīgi deklarējušas dzīvesvietu Rīgā, ir divkārtējies. 2012. gadā mēs saņēmām 12 000 šādu signālu un anulējām ap 5000 deklarācijas.

Dzīvesvietas deklarēšanas likums atļauj Latvijā dzīvojošajiem deklarēt jebkurā adresē ar interneta starpniecību, neuzrādot dokumentus, kas apliecina viņu tiesības lietot attiecīgo dzīvokli. Šo iespēju nereti izmanto

krāpnieki. Ja jūs tiešām nepazīstat cilvēku, kurš deklarējies jūsu dzīvoklī, rakstiet iesniegumu viņa pieraksta anulēšanai. Iesniegumu var nodot jebkurā Rīgas domes klientu apkalpošanas centrā (piemēram, Brīvības ielā 49/53).

Taču Mājokļu un vides departaments brīdina, ka tiesības lietot jūsu dzīvokli ir tuvākajiem radniekiem – dzīvesbiedram, bērniem, vecākiem un darba nespējīgiem brāļiem un māsām. Tāpat deklarēt jūsu adresē var cilvēks, kuram jūs izīrējat mājokli, par ko noslēgts rakstisks īres līgums. **K**

CITĀTS

Kā samazināt rēķinus par siltumu? Protams, vajag siltināt mājas, par to nevienam nav ko strīdēties. Bet māju siltināšana aizņems vēl gadus 15. Vismaz. Tas ir ilgs process, par kuru ir jāmaksā, starp citu, pašiem iedzīvotājiem. Bet rēķini ir jāapmaksā jau tagad. Un jāmeklē operatīvi risinājumi.

Pirmkārt, ir jāsamazina PVN likme siltumam no 12% līdz 5% un jāatceļ akcīzes nodoklis gāzei. Šie lēmumi ir jāpieņem valdībai un Saeimai. Otrkārt, valdībai nepieciešams atsākt līdzfinansēt komunālos pabalstus. Grūti saprast valdības loģiku, tieši šogad no 1. janvāra atceļot savu līdzfinansējumu un visu slogu pārliekot uz pašvaldību pleciem. Bet mēs Rīgā, neskatoties uz šo cūcību no valdības puses, turpināsim pilnā mērā izmaksāt komunālos pabalstus, kaut gan slogs Rīgas budžetam no tā vairāk nekā divkārtosies. Rīgas domes priekšsēdētājs Nils Ušakovs (NRA)

## TURPMĀK – DALĪTS MAKSĀJUMS PAR SILTUMU

Saņēmuši februārī rēķinus par siltumu, cilvēki sāka nopietni raizēties, kā pārdzīvot ziemas pēdējo mēnesi, jo maksa par siltumu sasniegusi 1,5–2 latus par dzīvojamās platības vienu kvadrātmetru. Galvaspilsētas namu pārvaldītājs un apsaimniekotājs SIA Rīgas namu pārvaldnieks sapratis, ka pilnu samaksu no dzīvokļu īpašniekiem uzreiz saņemt neizdosies.

No 18. februāra jebkurš cilvēks, vērsoties savā SIA Rīgas namu pārvaldnieks klientu apkalpošanas centrā, var noslēgt vienošanos par daļītu siltuma rēķina apmaksu.

Vienošanos nosacījumi:

■ 50% no rēķina sadaļas par siltumu jāsamaksā uzreiz, bet atlikušos 50% varēs segt vasaras mēnešos pēc apkures sezonas beigām;

■ piedalīties programmā var tikai klienti, kuru kopējais parāds nepārsniedz 200 latu (tas neattiecas uz klientiem, kuri līdz 31. decembrim ir noslēguši mierizlīgumu ar Rīgas namu pārvaldnieku par parāda pakāpenisku atmaksu).

Noslēgt vienošanos var šādos SIA Rīgas namu pārvaldnieks iecirkņos un nodaļās:

■ Iecirknis Sarkandaugava, Tiltā ielā 11/1, LV-1005

■ Iecirknis Vecmīlgrāvis, Baltāsbaznīcas ielā 52, LV-1015

■ Iecirknis Pļavnieki, A. Deglava ielā 106/4, LV-1082

■ Iecirknis Purvciems

Nodaļa Purvciems – Dzelzavas ielā 17, LV-1082

Nodaļa Mežciems – S. Eizenšteina ielā 59, LV-1079

■ Iecirknis Daugava

Nodaļa Ķengarags – Aglonas ielā 39, LV-1057

Nodaļa Krasts – Maskavas ielā 168, LV-1019

Nodaļa Daugava – Maskavas ielā 268/1, LV-1063

■ Iecirknis Jugla, Brīvības gatve 430a, LV-1024

■ Iecirknis Kurzeme, Mārtiņa ielā 7, LV-1048

Nodaļa Bulļupe – Gobas ielā 6a, LV-1016

Nodaļa Spilve – Dzirciema ielā 52/2, LV-1050

■ Iecirknis Zemgale, E. Smiļģa ielā 46, LV-1002

Tāpat arī vienošanos var noslēgt Rīgas domes Klientu apkalpošanas centrā Brīvības ielā 49/53. **K**

### JAUTĀJUMS

## VAI VAJAG MAKSĀT?

„Labdien! Vēlos zināt, vai pareizi rīkojas pārvaldnieks, aprēķinot man maksu par atkritumu izvešanu. Man pieder dzīvoklis Imantā, kur esmu arī deklarējies. Tur maksāju par visiem komunālajiem pakalpojumiem, arī par atkritumu izvešanu. Bet mana meitene dzīvo Ķengaragā.

Mēs plānojam precēties, bet pagaidām vēl neesam sagājuši kopā. Pavadu pie draudzenes trīs četras dienas nedēļā, palieku pie viņas nakšņot. Pārvaldnieks acimredzot ir to pamanījis un sācis viņai atkritumu izvešanas maksu aprēķināt par divām personām. Sakiet, vai mums tiešām vajag maksāt par diviem?” Vladimirs

Atbild Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Apsaimniekošanas pārvaldes vadītāja Ingrida Mutjanko:

– Vai jāmaksā par atkritumu izvešanu „otrajā” dzīvesvietā? Šis jautājums nav precizēts nevienā normatīvajā aktā. Praksē katrs pārvaldnieks pieņem savu lēmumu, saskaņojot to ar attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību.

Cita lieta, ja dzīvokļa īpašnieks ir ilgstoši prombūtnē. Tāda situācija paredzēta Ministru kabineta noteikumos „Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar

dzīvokļa īpašuma lietošanu”. Šo noteikumu 11. punktā teikts: ja dzīvoklī uz tiesiska pamata dzīvojoša persona atrodas pagaidu prombūtnē vismaz septiņas dienas pēc kārtas, par viņu šai laikā netiek iekasēta maksa par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu, asenizāciju, kanalizāciju un ūdens patēriņu, ja tas dzīvoklī netiek uzskaitīts ar skaitītājiem. Taču dzīvokļa īpašniekam iepriekš jāziņo pārvaldniekam par aizceļošanu un jāinformē par atgriešanos. Pārvaldniekam var parādīt prombūtnes faktu apliecinošu dokumentu, piemēram, izrakstu no stacionārā pacienta medicīniskās kartes vai vilciena biļeti.

Maksa par komunālajiem pakalpojumiem netiek pārrēķināta, ja pagaidu prombūtnē ir bijis dzīvokļa vienīgais iemītnieks. **K**

### PROBLĒMA

## KUR NODOT IZDEGUŠĀS SPULDZES?

„Pirms pāris gadiem pēc dzīvoklī veiktā eiroremonta mēs sākām lietot energoekonomiskās spuldzes. Viss kārtībā, elektrības patēriņš ir samazinājies. Taču ar laiku pat šie gaismekļi izdeg. Esam dzirdējuši, ka tos tā vienkārši nedrīkst izmest. Sakiet, kā pareizi utilizēt jaunākās paaudzes spuldzes?”

Ar Rīgas domes atbalstu bīstamos atkritumus, tādus kā izdegušas spuldzes, vecus televizorus un monitorus, eļļas u.c. var bez maksas atstāt speciālos konteineros šādās vietās:

■ Dunties ielā 13 ■ Daugavgrīvas ielā 31 ■ Vienības gatvē 117 ■ Ciema ielā 3 ■ G. Astras ielā 7

■ pie iebrauktuves Getliņu poligonā. **K**