

JURIS VIDŽIS: „PANĀKUMU KĪLA – ZINOŠI DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKI!”

Kā piedalīties mājas pārvaldīšanā?
Vai 2016. gadā celsies pārvaldīšanas
un apsaimniekošanas maksa?
Kam jāglābj mazās mājas?
Atbild uzņēmuma *Jelgavas nekustamā
īpašuma pārvalde* vadītājs!

Marina MATROŅINA

Uzņēmums *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* aprūpē lielu saimniecību – 415 dzīvojamās mājas, 14 600 dzīvokļu. Šogad namu pārvaldniekam aprit 18 gadu. Jaunekļa vecums, taču šajos gados uzkrāta milzu pieredze un paveikti tādi darbi, ka *JNĪP* vārds aizskanējis tālu pāri robežām, un uzņēmuma vadītājs Juris Vidžis ievēlēts par Starptautiskās nekustamā īpašuma menedžmenta asociācijas valdes locekli. Šodien viņš stāsta par visu, kas interesē un satrauc dzīvokļu īpašniekus Jelgavā.

Joprojām vajadzīgi lieli namu pārvaldnieki

Juris Vidžis nenogurstoši atkārto, ka *JNĪP* galvenais mērķis ir apmierināti klienti. Bet klients var būt apmierināts tikai tad, ja viņam ir informācija par mājā notiekošo un zināšanas, kas palīdz viņam pašam piedalīties mājas pārvaldīšanā.

– Tas ir galvenais iemesls, kāpēc *JNĪP* jau ilgstoši attīsta savu informatīvo sistēmu internetā, tā pieejama pēc adreses www.jnip.lv, – saka *JNĪP* vadītājs.

– Daudzi pārvaldnieki pat nedomā izmantot internetu, kāpēc jūs uzskatāt, ka tas ir nepieciešams?

– 2010. gadā Latvijā pieņēma Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu. Kas līdz tam bija atbildīgs par iedzīvotāju

izglītošanu un informēšanu? Valsts! Agrāk šo funkciju pildīja Dzīvojamo māju privatizācijas komisija, bija pat izdota rokasgrāmata dzīvokļu īpašniekiem. Bet galvenā doma, ko centās iedvest šis materiāls, bija, ka iedzīvotājiem jāatsakās no profesionālu pārvaldnieku pakalpojumiem un jāveido mājās biedrības. Vai tiešām tas būtu uzskatāms par labāko iespēju iedzīvotājiem?

– Pie mums daudzi joprojām uzskata, ka iedzīvotājiem jāņem māju pārvaldīšana savā ziņā un jāatsakās no namu pārvalžu pakalpojumiem.

– Kad iedzīvotāji kļuva par privātpašniekiem, sākumā tiešām likās, ka viņi pašu spēš pārvaldīt savus īpašumus. Pārvaldnieks ir gan dzīvokļu īpašnieku izveidotas biedrības gan lielas namu pārvaldes. Abi pārvaldi-

šanas veidi pakļauti vienām likuma prasībām.

Pastāvēja uzskats, ka drīz vien Latvijā izzudīs nepieciešamība izmantot profesionālus namu pārvaldniekus un par īpašumiem gādās pārvaldnieki – amatieri no pašu iedzīvotāju vidus. Bet prakse rāda, ka profesionāli pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumi nekur nav pazuduši. Daži gan ir bankrotējuši, bet to vietā radušies jauni. Tas nozīmē, ka tie, kas profesionāli apsaimnieko vairākas mājas, ir vajadzīgi un iedzīvotājiem izdevīgi. Viena no šo uzņēmumu priekšrocībām ir tā, ka tās var piesaistīt dažādu sfēru augstas kvalifikācijas speciālistus, ko mazas īpašnieku biedrības, kas pārvalda vienu māju, gluži vienkārši nevar atļauties.

Turpinājums 4.-5. lpp. →

**VESELĪBAS
CENTRĀ**

Rīga,
Lāčplēša iela 24,
korp. B

IZNOMĀ TELPAS

Tālrunis:
29720081

Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

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

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

**Tehniskā
SALS
SMILTIS
ar sāli**

neiesaiņota
vai 50 kg
maisos

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

Tālr. **67529957** no 8.00 līdz 20.00, mob. **29255785**

ATLAIDES DERĪGUMA TERMIŅŠ NAV IEROBEŽOTS

ATLAIDE KUPONA UZRĀDĪTĀJAM **5%**

**Rīgas apsaimniekotāju asociācijas
portāls**

www.RigAA.lv

Viss par māju apsaimniekošanu

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

KUR VAR DABŪT AVĪZI?

- **Veselības centrs 4**, Krišjāņa Barona iela 117
- **Bolderājas poliklīnika**, Kapteiņu iela 13
- **Ķengaraga medicīnas centrs**, Kaņiera iela 7
- **Rīgas sociālais dienests:**
 - Labklājības departaments, Baznīcas iela 19/23
 - Teritoriālais centrs Avoti, Avotu iela 31, k-2
 - Teritoriālais centrs *Ķengaraga krasts*, Lomonosova iela 1, k-19
 - Teritoriālais centrs *Vidzeme*, Vidrižu iela 3, Brīvības gatve 266
 - Teritoriālais centrs *Purvciems*, Pērnavas iela 1, Ieriķu iela 2b
 - Teritoriālais centrs *Pļavnieki*, Salnas iela 2
 - Teritoriālais centrs *Āgenskalns*, Ed. Smiļģa iela 46, Ziepju iela 13
 - Teritoriālais centrs *Dzirciems*, Baldones iela 2
 - Teritoriālais centrs *Bolderāja*, Dolomīta iela 1
 - Teritoriālais centrs *Ziemeļi*, Hanzas iela 7
 - Kultūras centrs *Imanta*, Anniņmuižas bulvāris 29
 - Kultūras centrs *Iļģuciems*, Lidoņu iela 27, k-2
- **Rīgas namu apsaimniekotājs filiālēs:**
 - Lāčplēša ielā 24, of. 408, Rīgā
 - Daugavas ielā 1, Salaspilī
- **Rīgas namu pārvaldnieks** iecirkņos un nodaļās
- **Rīgas domes Dzīvokļu un vides departamentā** Brīvības ielā 49/53

**Pēc nākamā «Darīsim kopā!»
numura jautāji 11. martā**

**Darīsim
KOPĀ!**

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
Iespiests: SIA «Poligrāfijas grupa
Mūkusalā»

Tirāža: 20 000

JURIS VIDŽIS: „PANĀKUMU KĪLA – ZINOŠI DZ

← Turpinājums no 3. lpp.

Pārvaldnieka uzdevums – izglītot iedzīvotājus

– Tātad jūs uzskatāt, ka lieli namu pārvalnieki ir tikai nostiprinājuši savas pozīcijas. Taču ne jau visi uzskata, ka būtu izdevīgi informēt iedzīvotājus par visām pārvaldīšanas niansēm.

– Varbūt agrāk arī varēja tā strādāt, bet 2010. gadā pieņemot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu viss mainījās. Atbildība par dzīvokļu īpašnieku informēšanu kopš tā laika ir mūsu pienākums. Pārvaldniekam ir pienākums sniegt klientiem pilnīgu un precīzu informāciju par normatīvajiem aktiem, mājas uzturēšanu un citām aktualitātēm.

Diemžēl cilvēku apziņa nemainījās tik ātri kā likumi. Ļoti daudzi joprojām vēlējas apzināt savas tiesības, nevis pienākumus. Viņi uzskatīja, ka jebkurā sarežģītā situācijā kādam būs viņi jāglābj, bet pašiem neko nevajadzēs darīt.

2010. gadā mēs sākām domāt, kā tieši varētu informēt un izglītot savus dzīvokļu īpašniekus. 2011. gadā izveidojām īpašu informācijas sistēmu internetā, kura nu jau pierādījusi savu efektivitāti. Pagājuši tikai pieci gadi, un mēs redzam, kā augusi mūsu klientu informētība. Aptauijas liecina, ka visprecīzāko informāciju par māju pārvaldīšanu viņi iegūst mūsu informācijas sistēmā. Aicinām – izmantojiet mūsu sistēmu! Mēs to pastāvīgi uzlabojam, radot iedzīvotājiem jaunas iespējas.

– Bet kādu labumu informācijas sistēmas izveidošana devusi jums, pārvaldniekam?

– Mēs esam ieguvuši zinošus klientus. Viņi uzkrājuši zināšanas un tagad daudz aktīvāk un enerģiskāk piedalās savu māju pārvaldīšanas procesā un viņu priekšlikumi ir pārdomāti. Viņi ir sapratuši ka bez finansējuma māju uzturēt nevar. Protams, lēmuma pieņemšanā mēs izmantojam arī aptaujas un kopsapulces. Taču katrai no šīm metodēm ir savi trūkumi. Piemēram, ne jau katrs norādītājā laikā var ierasties uz kopsapulci, turklāt daudzi dzīvokļu īpašnieki ir izbraukuši no Latvijas. Izmantojot mūsu informatīvo sistēmu, šie cilvēki tagad var pastāvīgi sekot tam, kas notiek viņu mājās, un pat piedalīties lēmumu pieņemšanā. Šogad vēlamies izmēģināt jaunu sadarbības formātu – rīkosim kopsapulces tiešsaistes režīmā, kā videokonferences. Ja viss izdosies, kā iecerēts, mēs sasniegsim jaunu līmeni komunikācijā ar dzīvokļu īpašniekiem.

Svarīgi, ka mūsu informatīvo sistēmu pozitīvi vērtē arī kolēģi ārvalstīs. 2013. gadā mēs par to informējam Starptautiskās nekustamā īpašuma menedžmenta asociācijas (MAMH) organizētajā konferencē Minskā. Toreiz bijām vienīgie, kas informēja par to, ka dzīvokļu īpašniekus vajag izglītot! Bet tikai 2015. gadā rīkotajā konferencē pārvaldnieki apsprieda, kā veidot komunikāciju ar iedzīvotājiem un savlaicīgi sniegt viņiem visu nepieciešamo informāciju. Tas nozīmē, ka pārvaldnieki ne tikai Latvijā apzinās ka kvalitatīva mājokļu pārvaldīšana balstās uz trim pamatakmeņiem – zinošiem īpašniekiem, profesionāliem pārvaldniekiem un savstarpējo uzticību.

Latvijā ienāk Eiropas noteikumi

– Šķiet, jūsu uzņēmums ne tikai rūpējas par to, lai Jelgavā būtu tīri pagalmi un veseli jumti, bet arī veic plašu starptautisku darbību.

– Tā ir. Pērnā gada rudenī, mēs apmeklējām Eiropas pārvaldnieku kongresu un daudz ko uzzinājām. Piemēram, Eiropā izveidota BIS sistēma (*Building Information System*), kas jaunu būvju projektēšanas vai veco ēku renovācijas procesā apvieno visus ieinteresētos speciālistus – arhitektus, projektētājus, būvniekus. Bet kas šobrīd notiek Latvijā? Pie mums katrs speciālists strādā pats par sevi, starp viņiem tikpat kā nav komunikācijas. Eiropā arhitekti un būvnieki var tikties virtuālajā vidē un operatīvi veikt izmaiņas projektos un plānos. Saruna notiek ļoti ātri, un ieguvēji ir gan paši speciālisti, gan mājokļu nākamie iemītnieki. Mums tāda sistēma būtu ļoti svarīga! Veikala Maxima traģēdija taču notika tikai tāpēc, ka visi speciālisti strādāja paši par sevi. Mūs informēja, ka no 2010. gada BIS sistēma kļūs obligāta visā ES teritorijā.

– Vai, jūsuprāt, šajā sistēmā atradīsies vieta arī namu pārvaldniekiem?

– Esam pārliecināti, kas tas ir nepieciešami! Tieši pārvaldnieks ir tas speciālists, kurš ilgtermiņā ir saistīts ar uzbūvēto ēku. Veicot remontdarbus brīžiem pārvaldnieku sagaida pārsteigumi par to kā ēka ir uzbūvēta. Gadās, ka lai veiktu remontdarbus nevar piekļūt mājas iekšējām komunikācijām. Pareizāk būtu, ka pārvaldniekus iesaista jau mājas projektēšanas gaitā, ka to praktizē lgaunijā. Ja māja uzbūvēta ievērojot pārvaldnieka pieredzi, tās ekspluatācija ir izdevīgāka un izmaksā lētāk un

Drīz mājām būs līgumi ar visiem pakalpojumu sniedzējiem!

Šobrīd mūsu uzņēmums katrai mājai slēdz individuālus līgumus par pakalpojumiem. Jau vēsturiski jelgavniekiem ir tādi atsevišķi līgumi ar siltuma piegādātājiem, tagad slēdzam līgumus par ūdensapgādi, gatavi ir līgumi ar atkritumu izvešanas operatoriem. Grūtāk soka sarunas ar *AS Latvenego* un *AS Sadales tīkls*, bet esmu pārliecināts, ka arī ar šiem uzņēmumiem izdosies vienoties.

operatīvāk iespējams lokalizēt avārijas gadījumus.

Kas notiks pēc 2016. gada 1. jūlija?

– Atgriežoties pie dzīvojamo namu pārvaldīšanas Latvijā, nevaram nepieminēt galveno problēmu, kas tā pārsteidza sabiedrību pērnā gada beigās. Es runāju par valdības lēmumu ieviest PVN mājas apsaimniekošanas pakalpojumiem. Sākumā izskanēja visdažādākās versijas, piemēram, ka maksa par dzīvokli pēc 1. jūlija pieaugs par 21% (PVN likme). Ko par to varat teikt?

– Pēc sarunām ar Finanšu ministrijas un Valsts ieņēmumu dienesta pārstāvjiem esam pārliecināti, ka s, ka nekāda traģēdija nav gaidāma. PVN ieviešanapārva;dišanas pakalpojumiem

bija nenovēršama, jo Latvijai kā ES dalībvalstij jāpilda visas alianses prasības. Nodokļa ieviešana jau tā tika novilcināta daudzus gadus.

Visiem dzīvokļiem ir īpašnieki arī tiem, ko izīrē valsts vai pašvaldības vārdā.rēķinus par īri un pakalpojumiem no pārvaldnieka saņem īrnieks, tā nevajadzētu būt, pārvaldnieks ir noslēdzis līgumu ar visas mājas dzīvokļu īpašniekiem, tātad rēķinus j...asaņem katram dzīvokļa īpašniekam. Un tikai tad dzīvokļa īpašnieks, kas ir arī pasvaldība izraksta rēķinu īrniekam. Īpasniekam ir tiesības šo funkciju deleģēt pārvaldniekam, noslēdzot īpašuma pārvaldīšanas līgumu.

– Un tomēr jautājums paliek atklāts: cik lielā mērā mums palielināsies maksa par dzīvokli no šā gada 1. jūlija?

– Finanšu ministrija saprot, ka visu maksu par pārvaldīšanu nav jāapliek ar

PVN. Kā speciālisti mums skaidroja seminārā, nodoklis tiks piemērots tikai tai maksas daļai, kas attiecas uz paša pārvaldnieka pakalpojumiem un līdz šim ar PVN netika aplikta.

Piemēram, ja jūs par mājas apsaimniekošanu maksājat 0,60 eiro, PVN tiks piemērots tikai daļai pakalpojumu, kas ietilpst šajā cenā (tie ir paša pārvaldnieka pakalpojumi: administratīvie izdevumi, juridiskie pakalpojumi, mājas sanitārā kopšana, namu pārvaldes avārijas dienesta pakalpojumi utt.). Iedzīvotāju uzkrājumu fonds netiks aplikts ar nodokli. Tas nozīmē, ka visi pakalpojumi, ko iedzīvotāji ar pārvaldnieka starpniecību pērk no šo pakalpojumu sniedzējiem (remontdarbi, avārijas dienesta pakalpojumi, ja tos sniedz privāto uzņēmums, labiekārtošanas uzņēmumu pakalpojumi utt.), netiks vairākkārt aplikti ar nodokli Mūsu grāmatveži jau ir aprēķinājuši, par cik palielināsies maksa

ĪVOKĻU ĪPAŠNIEKI!”

Par datoriem māju vecākajiem

Mēs turpinām attīstīt savu informatīvo sistēmu, jo komunikācijai ar iedzīvotājiem ir ļoti liela nozīme. Apzināties, ka pienācis laiks paplašināt sadaļu kontaktpersonām – māju pārstāvjiem. Uzskatām, ka kontaktpersonas ir jānodrošina ar datoriem vai planšetēm. Tas palīdzēs pārvaldniekam vēl efektīvāk sadarboties ar dzīvokļu īpašniekiem!

nedomā par to, vai patērētājs spēs samaksāt par tādu uzlabojumu. Jā, mēs saņemam līdzekļus no ES fondiem un varam uzlabot pakalpojuma Taču Uzskatām, lai visas komunālās sfēras darbotos, rēķinoties ar iedzīvotāju maksātspēju.

– Cik maksātspējīgi ir jelgavnieki?

– Mūsu klienti vidēji samaksā 99% dzīvokļu rēķinu. Tas ir labs rādītājs, tomēr 1% cilvēku paliek parādā. Mēs radām iespēju dzīvokļu īpašniekiem maksāt rēķinus tā, kā viņiem ir ērtāk. Esam izveidojuši savu norēķinu punktu sistēmu, kur rēķinus var samaksāt skaidrā naudā. Mūsu informatīvā sistēmā (www.jnip.lv) piecu lielāko banku klienti var samaksāt rēķinus tiešsaistē.

Gribu aicināt iedzīvotājus apmaksāt rēķinus izmantojot i банку uz-

– Tas nav vienkāršs jautājums, jo maksu par apsaimniekošanu un pārvaldīšanu nosaka paši iedzīvotāji, un ir mājas, kas desmit gadus nav paaugstinājušas maksu un joprojām maksā 0,21 eiro par kvadrātmetru, bet uzturēt māju par tādu naudu vairs nav iespējams. Sakarā ar PVN ieviešanu esam izanalizējuši maksu tādās mājās un sāksim izskaidrot iedzīvotājiem, kādus darbus varēsim vai nevarēsim veikt, ja viņi nepiekrītis saprātīgam maksas paaugstinājumam.

Ja runājam par īpašnieku nepārņemtajām mājām, atgādināšu, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ir norādīti obligāti veicamie darbi, no kuriem nevar atteikties. Pārņemtajās mājās daļu darbu var uzņemt paši iedzīvotāji, daļu uzdot pārvaldniekam, maksājot viņam par sniegtajiem pakalpojumiem.

– Ko iesākt ar nerentablajām mājām, kuras vairāk „apēd”, nekā uzkrāj?

– Tādu māju Jelgavā ir aptuveni četrdesmit! Patiesībā esam gatavi kaut rīt no tām atteikties, jo neredzam, kā bez valsts atbalsta būtu iespējams atrisināt problēmu. Bēdīgi, ka pirms diviem gadiem Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā svītvoja normu par piespiedu pārvaldnieka iecelšanu, kura pienākums būtu pieņemt tādu māju, veikt visus nepieciešamos remontdarbus un pēc tam izrakstīt rēķinu. Rēķins būtu jāapmaksā dzīvokļu īpašniekiem. Ko darīt, ja tie nevar to apmaksāt? Šobrīd likums uzliek par pienākumu pārvaldniekam veikt arī avārijas remontdarbus un izrakstīt rēķinus iedzīvotājiem. Bet kāda jēga rakstīt rēķinu tiem, kas tā vai tā nemaksās? Dzīvokļu īpašnieku zemās maksātspējas vai bezatbildības dēļ dažas no tām ir tik nolaistas, ka tās nebūs iespējams atjaunot.

Laiks glābt mazās mājas!

– Beidzot esam nonākuši līdz tādām nopietnam jautājumam kā

mājas ar krāsns apkuri. Pagājušajā gadā jūs brīdinājāt par krāšņu bēdīgo stāvokli, par ugunsgrēku draudiem. Vai ir izdevies situāciju labot?

– Mēs kopā ar Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta pārstāvjiem apsekojām tādus dzīvokļus un pārbaudījām visas krāsns. Izrādījās, ka aptuveni 60% apkures iekārtu ir tik bēdīgā stāvoklī, ka tās nedrīkst lietot. Nu, labi, mēs atklājām bojātās krāsns, bet kas būs tālāk? Iedomājieties: ziema, minus 20 grādu sals, caur dzīvokli iet kopējais ūdensvads, kas nedrīkst aizsilt. Tā vairs nav atsevišķa dzīvokļa problēma, tā nav arī pārvaldnieka problēma, tas ir valstiski svarīgs jautājums. Krāsns ir dzīvokļa īpašnieka īpašums, viņam arī tā jālabo. Diemžēl mājās ar krāsns apkuri nedzīvo ne paši aktīvākie, ne paši bagātākie cilvēki. Dažās tādās mājās rēķinus par dzīvokli apmaksā tikai 40% iemītnieku. Domāju, ka valsts pieļāva kļūdu, nododot tādus nekustamos īpašumus privatizācijai, pilnībā neizskaidrojot kādas sekas un atbildība būs dzīvokļa īpašniekam, tos privatizējot. Iespējams, mājas bija nepieciešams sakārtot un tikai tad nodot tās privatizācijai.

– Kādi tad risinājumi iespējami mazo māju iedzīvotājiem?

– Pirms dažiem gadiem Jelgavas pašvaldība vienu tādu māju renovēja, tā tika pieslēgta ūdensvadam un kanalizācijai. Mājā uzstādīja ekonomiskas krāsniņas ar lielu siltuma atdeves koeficientu. Cilvēki ir ļoti apmierināti! Šo pilotprojektu pašvaldība realizēja par saviem līdzekļiem un šodien mēs saprotam, ka tas maksā ļoti dārgi. Tad ņemsim un izveidosim valsts fondu veco māju – arhitektūras pieminekļu atjaunošanas finansēšanai. s! Ja jūs apgrūtināt šādu pieminekļu iemītniekiem ar papildu prasībām un ierobežojumiem, tad, lūdzu, palīdziet viņiem! Vecās mājas jāglābj, kamēr nav par vēlu. **K**

Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācija piedāvās grozījumus likumos, lai sakārtotu pārvaldīšanas sfēru. Šobrīd pārvaldīšanu regulē divi likumi – „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, kuru normas pārklājas un reizēm ir pretrunīgas. Turpmāk šāda situācija nav pieļaujama! Privatizācijas likumā jāsvīturo mās māju pārvaldīšanu saistītie regulējumi, lai nākotnē izslēgtu pretrunīgās normas.

par apsaimniekošanu no šā gada 1. jūlija, tas ir, pēc PVN ieviešanas. Mūsu prāt, pieaugums būs minimāls, Mēs jau tagad maksājam PVN par komunālajiem pakalpojumiem un par remontdarbiem, nepieciešamajiem materiāliem, par sētniekam nepieciešamo inventāru, degvielu transporta līdzekļiem u.c. Vienīgais, kam piemēros PVN ir pārvaldnieku darbinieku darba samaksa

Skaidrs, ka no 1. jūlija automātiski pieaugs maksa arī mājokļu īrniekiem. Absurdi būtu domāt, ka dzīvokļu īrnieki var maksāt mazāk nekā dzīvokļu īpašnieki.

Skaitīsim naudu!

– Kādus jaunumus JNĪP gatavo mājokļu īpašniekiem šogad?

– Mūsu turpmākie darbi ir atkarīgi no iedzīvotāju maksātspējas. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ir laba norma, saskaņā ar kuru visi apsaimniekošanas un labiekārtošanas darbi jāplāno, ņemot vērā mājas īpašnieku maksātspēju. Tas ir akmentiņš citu pakalpojumu sniedzēju dārziņā. Šobrīd saka: „Nesim un uzlabosim pakalpojuma kvalitāti!”, un neviens

manīgi noformēt maksājumu– uzdevumus par dzīvokli. Gadās, kaklienti kļūdās, piemēram, nenorādot maksājuma mērķi, klienta numuru, adresi. Līdzīgas kļūdas pieļauj operatori, un mums nākas minēt, kam adresēts maksājums. Cilvēks it kā ir samaksājis rēķinu, bet viņam skaitās parāds! Ko darīt? Iesaku dzīvokļa īpašniekam reģistrēties mūsu informatīvajā sistēmā, kur visi parādi un pārmaksas uzreiz ir redzamas.

– Kāda Jelgavā ir vidējā maksa par apsaimniekošanu un pārvaldīšanu?

Kā Jelgavā sokas renovācija?

Ko darīt, ja pienācis laiks mainīt liftu?

Kādus jautājumus apspriedīs kopsapulcēs?

JNĪP speciālistu padomus lasiet nākamajās lappusēs!

„ESAM GATAVI RENOVĒT, PROGRAMMU!”

JNĪP tehniskais direktors Oļegs Kukuts par to, kā jelgavniekiem radās ticība siltināšanai un kas no tā iznācis

Ilona MILLERE

Pēdējos gados Jelgava kļuvusi par vienu no mājokļu renovācijas līderiem Latvijā. Pilsētā jau nosiltinātas un atjaunotas 18 mājas, tikai pērn vien darbi pabeigti piecās ēkās. Cilvēki sākuši ticēt renovācijas efektivitātei, uzskata uzņēmuma *Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP)* tehniskais direktors Oļegs Kukuts. Tagad savs vārds sakāms valstij: ja jau šopavasār kļūs pieejams ES līdzfinansējums, kā to sola Ekonomikas ministrija, tad pret rudenī Jelgavā atkal kūsāt kūsās darbs.

Kā dzīvo tie, kas paspējuši nosiltināties?

Jelgavā ir diezgan daudz māju, kuru iemītnieki paši vērsas pie pārvaldnieka ar lūgumu organizēt viņiem renovācijas darbus. Un kā gan citādi? Tagad, kad beidzies pirmais posms māju siltināšanā ar ES fondu līdzfinansējumu, kļuvis redzams, cik izdevīga iedzīvotājiem ir kvalitatīva renovācija. Piemēram, pagājušā gada decembrī nerenovēto māju iedzīvotāji Jelgavā par siltumu maksāja vidēji 1 eiro/m², bet dzīvokļu īpašnieki siltinātajās mājās aptuveni 0,50 eiro/m². Mājā K. Barona ielā 19 maksa par apkuri bija vien 0,36 eiro/m², bet mājā Brīvības bulvārī 28 vēl mazāka – 0,28 eiro/m².

Cilvēki pārrunā ieguvumus un steidz pie pārvaldnieka, lai pavaicātu: „Kad jūs varēsiet nodrošināt mūsu mājas renovāciju?” Godīgi sakot, skaidras atbildes pagaidām nav, visa Latvija gaida, kad sāksies siltināšanas atbalsta programmas otrais posms. Tiklīdz būs līdzekļi, Jelgavā sāksies lieli darbi.

Sākumā bija daļēja renovācija

– Ar renovāciju sākām nodarboties 2001. gadā, – atgādina Oļegs Kukuts. – Taču sākumā tā bija tikai daļēja renovācija: mēs siltinājām bēniņus un gala sienas, labojām jumtus, kāpņu telpās likām jaunus logus un durvis. Laika gaitā JNĪP saprata, ka problēma jāskata plašāk un jānodarbojas ne tikai ar māju daļēju siltināšanu, bet arī pilnu renovāciju. Atradām partnerus Vācijā, kuri mums palīdzēja apgūt kompleksu renovāciju un ieviest tās principus Jelgavā. Par tādiem partneriem mums kļuva Austrumeiropas iniciatīvas fonds (*IWO*) un Vācijas attīstības banka. Ar šo

partneru atbalstu mēs renovējām divas ēkas – 4. līnijā 1 un K. Helmaņa ielā 3.

Pakāpeniski uzņēma tempu

– Sadarbība ar vācu speciālistiem bija ļoti sekmīga, mēs daudz iemācījāmies, – turpina Oļegs Kukuts. – Sākumā domājām, ka mājas vajag siltināt pa daļām gadu gaitā, atkarībā no tā, kā iedzīvotājiem sokas naudaslīdzekļu uzkrājumu veidošana, bet tagad esam sapratuši, ka renovācijai jābūt kompleksai un tā jāveic ātri. Jo vairāk darbu paveicam vienā posmā, jo lielāku siltuma ekonomiju nodrošinām dzīvokļu īpašniekiem.

Pavisam šajos gados esam renovējuši 18 ēkas, no tām piecas 2015. gadā. ES atbalsta programmas ietvaros 2008.–2014. gadā nosiltinājām 16 ēkas. Renovējot šīs mājas, mēs likām lietā sadarbībā ar *IWO* apgūto vācu pieredzi. Tā rezultātā visām mūsu mājām ir ļoti augsti energoefektivitātes rādītāji. 2013. gadā mūsu renovēto māju Brīvības bulvārī 28 atzina par trešo energoefektīvāko ēku Latvijā, lai gan konkurence šajā konkursā bija ļoti liela, jo pēdējos gados Latvijā renovētas daudzas mājas.

Iedzīvotāji sāka uzticēties

– Tātad tagad mēs veicam ēku pilnīgu renovāciju. Mēs ne tikai siltinām sienas, bēniņus un pagrabu, bet arī mainām iekšējās komunikācijas, uzlabojam māju vispārējo tehnisko stāvokli, – skaidro JNĪP tehniskais direktors. – Tādējādi mēs pagarinām ēku ekspluatācijas laiku.

Ar katru gadu mēs renovējam aizvien vairāk māju: sākumā siltinājām vienu divas gadā, 2014. gadā realizējām četras, bet pagājušajā gadā –



piecus projektus. Tas nozīmē, ka arī Jelgavas iedzīvotāji ir apzinājušies, kāda nozīme ir siltināšanai. Tagad viņi par renovāciju ne tikai lasa avīzēs, bet ieklausās arī nosiltināto kaimiņmāju iemītnieku stāstītajā. Un šie iemītnieki parasti ir ļoti apmierināti. Protams, nevar izslēgt cilvēka faktoru: gadās, ka kādam dzīvokļa īpašniekam nav argumentu pret renovāciju, bet viņš vienalga neatbalsta savas mājas siltināšanu. Bet mēs katrā mājā rīkojam sapulces, turklāt daudzas (pieņemt visus vajadzīgos lēmumus vienā nav iespējams, tāpēc cilvēki pulcējas piecās un pat desmit reizes), un sīki jo sīki informējam cilvēkus par visiem darbiem, lai viņi apzināti varētu izlemt, vai mājai vajadzīga renovācija.

Kāpēc daudzi gribēja, bet visi nespēja?

– Šobrīd mums vēl palikuši daži nerealizēti projekti, kuri pretendēja uz ES fondu atbalstu pēc iepriekšējās programmas, kura noslēdzās 2015. gadā.

Te ir arī valsts problēma: saskaņā ar noteikumiem siltināšanas konkursos var piedalīties visi būvuzņēmumi. Daži piedāvā nepamatoti samazinātas cenas. Mēs nosakām uzvarētāju, pārbaudām tā pieteikumu un atklājam, piemēram, ka uzņēmums nemaksā nodokļus vai ir parādā valstij. Mēs nevaram slēgt līgumu ar tādu izpildītāju, un dažkārt pat nākas no jauna izsludināt konkursu. Tas aizkavē renovācijas sākumu un neļauj iedzīvotājiem pilnā mērā izmantot Eiropas Reģionālās Attīstības fonda līdzekļus.

Ir mājas, kuras netika nerenovētas iepriekšējās atbalsta programmas laikā, bet tas nenozīmē, ka iedzīvotāju vēlēšanās nosiltināt savus daudzstāvu namus nepiepildīsies. Mēs lielas cerības saistām ar jauno programmu, teju, teju startēs.

Vajadzīga programma, to gaida!

– Daudzi dzīvokļu īpašnieki interesējas, kad beidzot startēs 2014.–2020. gadam iekļautā jaunā mājokļu atjau-

nošanas atbalsta programma. Cilvēki to gaida otro gadu, dažās mājās jau sen pieņemti lēmumi par renovāciju. Taču pagaidām, kamēr nav apstiprināti programmas principi, tikt pie Eiropas naudas nav iespējams, sakarā ar to sagatavošanās darbi ir apturēti.

Pašlaik renovācijas jomā iestājusies pauze. Tas nav labi, jo pēdējo desmit gadu laikā esam pārliecinājušies, ka renovācija ir efektīvākais veids kā uzlabot mūsu mājas, kuras daudzējādā ziņā savu laiku jau nokalpojušas. Patlaban Latvijā izveidojusies neparasta situācija. Iepriekšējā plānošanas periodā, kad Eiropa pirmo reizi apsolīja finansiāli atbalstīt atjaunošanas darbus mūsu mājās, bija pieejams finansējums, bet cilvēki baidījās to izmantot, tagad viss ir gluži pretēji: cilvēki vēlas atjaunot savas mājas, bet nauda šim mērķim kavējas.

Vai atkal trūks celtnieku?

– Kādus riskus mēs redzam tajā apstākļi, ka kavējas valsts atbalsts

GAIDĀM VALSTS

Apkures izmaksas renovētām mājām, vidēji pilsētā un visenergoefektīvākajām mājām 2013/2014, 2014/2015 un 2015/2016 gada apkures sezonās

mēnesis (vidēji pilsētā)	4.līnija 1 €/m ²	K.Helmaņa 3 €/m ²	Raiņa iela 3 €/m ²	Kr.Barona 19 €/m ²	Raiņa 10 €/m ²	Lāčplēša 19a €/m ²	Brīv.bulvāris 28 €/m ²	Dobeles 8 €/m ²	Dobeles 12 €/m ²	Raiņa 9 €/m ²	Kalnciema ceļš 99 €/m ²	Kalnciema ceļš 101 €/m ²	Kronvalda 5 €/m ²	Lielākā maksa €/m ²
10.2013 (0,60)	0,00	0,07	0,34	0,07	0,27	0,14	0,00	0,00	0,00	0,34	0,30	0,29	0,40	1,86
11.2013 (1,00)	0,46	0,28	0,46	0,33	0,51	0,23	0,23	0,46	0,77	0,67	0,71	0,83	0,77	2,19
12.2013 (1,21)	0,60	0,40	0,54	0,43	0,61	0,31	0,36	1,27	0,92	0,97	1,30	1,42	1,28	1,95
1.2014 (1,79)	1,01	0,68	0,82	0,72	0,92	0,55	0,68	0,78	0,98	0,85	1,90	2,64	1,76	2,92
2.2014 (1,21)	0,65	0,42	0,56	0,46	0,62	0,37	0,38	0,51	0,53	0,59	1,28	1,70	1,24	2,14
3.2014 (0,98)	0,44	0,23	0,39	0,33	0,48	0,26	0,23	0,30	0,37	0,39	1,03	1,31	1,07	2,08
4.2014 (0,55)	0,20	0,07	0,23	0,17	0,23	0,12	0,09	0,19	0,09	0,24	0,29	0,30	0,67	1,41
10.2014 (0,55)	0,14	0,12	0,27	0,13	0,28	0,14	0,10	0,24	0,14	0,26	0,27	0,25	0,45	1,73
11.2014 (1,11)	0,54	0,33	0,45	0,39	0,57	0,29	0,35	0,42	0,39	0,49	0,83	0,54	1,06	1,73
12.2014 (1,44)	0,78	0,52	0,64	0,55	0,76	0,41	0,48	0,62	0,55	0,69	1,05	0,77	1,10	2,44
1.2015 (1,41)	0,78	0,53	0,63	0,54	0,74	0,42	0,49	0,59	0,66	0,70	1,00	0,77	0,94	2,19
2.2015 (1,19)	0,65	0,40	0,53	0,44	0,59	0,35	0,38	0,48	0,52	0,56	0,73	0,63	0,68	1,88
3.2015 (0,95)	0,47	0,23	0,41	0,29	0,43	0,26	0,23	0,37	0,35	0,40	0,45	0,44	0,56	1,63
4.2015 (0,66)	0,29	0,13	0,25	0,16	0,28	0,16	0,14	0,18	0,20	0,19	0,37	0,35	0,42	1,63
11.2015 (0,86)	0,41	0,23	0,34	0,32	0,44	0,25	0,21	0,42	0,35	0,34	0,47	0,36	0,49	2,31
12.2015 (1,00)	0,52	0,32	0,44	0,36	0,50	0,30	0,28	0,45	0,43	0,42	0,57	0,49	0,54	2,25

Ar sarkanu krāsu atzīmētās izmaksas nozīmē to ka šīs mājas šajā laika periodā vēl nebija renovētas.

Izmaksas norādītas bez PVN.

Pārskats sagatavots izmantojot SIA FORTUM Jelgava datus

„Gribu uzsvērt, ka arī turpmāk mēs gādāsim, lai mājām Jelgavā tiktu veikta pilna atjaunošana”.

māju siltināšanai? Atcerēsimies 2007.–2008. gadu, – aicina Oļegs Kukuts. – Tai laikā Latvija piedzīvoja lielu izrāvienu tautsaimniecības attīstībā. Strauji attīstījās daudzas nozares, to skaitā būvniecība. Būvdarbu cenas auga, būvlaukumos strādāja cilvēki bez jebkādas izglītības. Mēs nevēlamies, lai situācija atkārtotos. Šobrīd būvniecības apjomi Latvijā samazinājušies, daudzi speciālisti aizbraukuši uz ārzemēm. Pastāv bažas, ka brīdī, kad startēs jaunā renovācijas atbalsta programma, valstī atkal trūks speciālistu, kas spēs kvalitatīvi veikt būvniecības darbus. Dabiski, ka pārvaldniekam nāksies īpaši uzraudzīt darbu kvalitāti. Mēs nedrīkstam pieļaut, ka renovācijas kvalitāte Jelgavā kritās! Bet par to, ka renovācija mūsu pilsētā jebkurā gadījumā turpināsies, es ne mirkli nešaubos. Šobrīd Jelgavā jau vairāk nekā 20 mājās veikti sagatavošanās darbi un dzīvokļu īpašnieki apliecinājuši vēlmi veikt renovāciju. Interesentu pulks aizvien pieaug, pastāvīgi rodas jaunas mājas – reno-

vācijas pretendentes. Tiklīdz valdība apstiprinās programmu, mēs būsim gatavi startēt ar saviem projektiem. Ļoti ceram, ka renovācija atsāksies jau šogad.

No kļūdām mācās

– Gribu uzsvērt, ka arī turpmāk mēs gādāsim, lai mājām Jelgavā tiktu veikta pilna atjaunošana, – saka Oļegs Kukuts. – Iepriekšējais ES līdzfinansējuma programmas variants bija pārlieku demokrātisks un ļāva dzīvokļu īpašniekiem atteikties no dažiem darbiem ēkās. Diemžēl dzīvokļu īpašniekiem ne vienmēr izdevās pareizi noteikt, kas tieši viņu mājai vajadzīgs. Piemēram, taupības nolūkā viņi ļoti bieži atteicās no ventilācijas sistēmu uzlabošanas. Tagad mēs redzam, ka ventilācija ir ļoti svarīga un vilcināties ar tās ierīkošanu nedrīkst.

Turpmāk mēs uzstāsim, lai jelgavnieki renovācijas gaitā netaupa uz ventilācijas rēķina. Mēs varam piedāvāt dažādus risinājumus: kopējas gaisa

rekuperācijas sistēmas vai rekuperatorus katram dzīvoklim utt. Galvenais, lai mājai būtu nodrošināta gaisa pieplūde un telpās pēc siltināšanas nekrātos lieks mitrums. Vispār pret nepārdomātu taupību renovācijas gaitā jāizturas ļoti piesardzīgi. Piemēram, vienā no mūsu renovētajām mājām radās problēmas ar apkures sistēmas darbību. Tika uzstādītas jaunas caurules, jauni sildķermeņi, uzmontēti termoregulatori, bet palika tā pati viencauruļu apkures sistēma, lai arī modificēta. Vēl renovācijas projekta sagatavošanas stadijā centāmiem pārliecināt dzīvokļu īpašniekus, ka vajag ierīkot divcauruļu sistēmu, bet viņi baidījās, ka tas būs dārgāk, būs neērtības katrā dzīvoklī ierīkojot papildus sistēmas elementus, un atteicās. Divcauruļu sistēma neapšaubāmi atmaksātos, bet tagad dzīvokļu īpašniekiem nākas pieciest vienu otru neērtību.

Ja rodas tamlīdzīgas situācijas, mēs meklējam risinājumus, arī konsultējamies ar RTU un IWO speciālistiem un rodam alternatīvu risinājumu. Tas ir pārvaldnieka uzdevums. Taču nākamajā programmas posmā vēlamies pārliecināt dzīvokļu īpašniekus, lai jau atjaunošanas projekta saskaņošanas gaitā mājās netiktu atstātas tādas vājās vietas.

Jelgava gatavojas remontdarbiem

JNĪP tehniskais direktors atgādina, ka uzņēmums ne tikai renovē mājas, bet arī nodrošina tām tehnisko apkopi un veic visus nepieciešamos remontdarbus:

– Piemēram, mēs turpinām mainīt logus māju koplietošanas telpās. Šis darbs it kā nav sarežģīts, bet ne visi saprot, cik svarīgi logu nomaiņas procesā ievērot montāžas tehnoloģijas. Bieži vien cilvēki, ielikuši dzīvoklī jaunus logus, nerasniedz vēlamo efektu un saka, ka logi ir neefektīvi. Un tad izrādās, ka pie visa vainīga montāžas tehnoloģijas neievērošana.

Nereti dzīvokļu īpašnieki mājas renovācijas gaitā vēlas katrs atsevišķi nomainīt logus savā dzīvoklī, nevis visai mājai reizē. Tas nekādā ziņā nav aizliegts, bet gadās, ka ierodas uzņēmums un logu montāžu veic nepareizi. Pēc tam dzīvokļu īpašnieki sūdzas, ka renovācija bijusi neveiksmīga, no logiem pūš.

Šā iemesla dēļ, mēs, veicot renovāciju, logu nomaiņu uzticam tikai tādiem speciālistiem, kas pierādījuši, ka zina, kā logi montējami (kā arī var uzrādīt logu izcelsmes dokumentāci-

ju). Tagad JNĪP pasūta tikai logus ar iebūvētu gaisa pieplūdes sistēmu. Tas ir ļoti efektīvs risinājums, pateicoties šādai ventilācijai, telpās neuzkrājas mitrums.

Ja mūsu klients tāpat vienkārši vēlas nomainīt logu dzīvoklī, viņš var vērsties pēc padoma pie pārvaldnieka, un mēs ieteiksim pārbaudīt uzņēmumus. Tam jau pārvaldnieks domāts! Mēs nevienam neatsakām padomu.

Runājot par citiem lielākiem darbiem, ko iekļāvuši mūsu klienti, jāpiemin tas, ka vairākām mājām paredzēts nomainīt jumta segumu. Sakarā ar to vēlos atgādināt, ka, mainot jumtu, ir ieteicams arī nosiltināt pēdējā stāva pārseumu. Tas nav pārlieku dārgs, toties ļoti energoefektīvs risinājums. Augšējo stāvu vajadzētu nosiltināt visām mājām, tas palīdz ietaupīt naudu par apkuri.

Oļegs Kukuts uzsver, ka lēmumu nomainīt mājas jumtu dzīvokļu īpašnieki var pieņemt jebkurā laikā visa gada garumā, jo jumta darbiem tikpat kā nav sezonas ierobežojumu:

– Ja mājai nav pietiekamu uzkrājumu, mēs piedāvājam izmantot kredītlīniju bankās. Paredzams, ka vismaz trīs Jelgavas mājas šo iespēju izmantos jau 2016. gadā. Sīkāku informāciju par jebkuru darbu finansēšanu var saņemt JNĪP ofisā. **K**

„IKGADĒJĀS KOPSAPULCĒS SASKANOSIM DARBUS NĀKAMĀJAM GADAM!”

Jeļena BARANOVSKA, SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde
ēku ekspluatācijas daļas vadītāja

Kā katru gadu, arī šogad mūsu uzņēmums aicina dzīvokļu īpašniekus uz kopsapulcēm, kurās viņi varēs iegūt informāciju un pieņemt dažādus lēmumus māju pārvaldīšanas jautājumos. Dzīvokļu īpašnieki ir aicināti apmeklēt kopsapulces ne tikai pienākuma pēc, bet tā ir iespēja kopīgi saskaņot veicamos darbus nākamajam gadam un atskatīties uz iepriekšējā gadā paveikto. Ikgadējais kopsapulču cikls sāksies marta sākumā.

Kāpēc iet uz kopsapulci?

Mēs aicinām dzīvokļu īpašniekus būt ieinteresētiem savas daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanā un uzturēšanā. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces visās daudzdzīvokļu mājās tiek organizētas pēc vienota principa, un darba kārtībā iekļauti četri galvenie jautājumi:

- 2015.gada darbības pārskats un 2016.gada darba plāns;
- dzīvokļu īpašnieku kontaktpersonas (mājas vecākā) atskaite par 2015.gadu;
- līgumu slēgšana ar pakalpojuma sniedzējiem;
- pārvaldīšanas maksa 2016.gadā un PVN likmes piemērošana.

Uzmanība tiks pievērsta arī tādiem jautājumiem kā ūdens patēriņa uzskaitē, nelikumīgas pārbūves dzīvokļos un nodrošināta piekļuve pārvaldniekam kopīpašuma daļas komunikācijām apsekošanas un remontdarbu laikā.

Kā uzzināt, kad notiks sapulce?

Dzīvokļu īpašnieku sapulču grafiks visās uzņēmuma apsaimniekotajās daudzdzīvokļu mājās būs pieejams JNĪP izveidotajā informācijas sistēmā (www.jnip.lv), kurā reģistrētie klienti ar to var iepazīties. Tos dzīvokļu īpašniekus, kuri nav reģistrējušies sistēmā, informēsim individuāli – pastkastītēs ievietojot rakstisku paziņojumu par sapulces norises vietu, laiku un darba kārtību, kā arī mājas ieņēmumu–izdevumu pārskatu.

Vai sapulcē iespējams ietekmēt mājas pārvaldīšanu?

Aicinām mūsu klientus pildīt likumā noteikto normu – pienākumu piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, t.sk. apmeklējot dzīvokļu īpašnieku kopsapulces. Mājoklis ir viens no svarīgākajiem īpašumiem, kas pieder cilvēkam, tāpēc dzīvokļa īpašnieka pienākums ir rast iespēju piedalīties organizētajās kopsapulcēs, kas skar kopīpašuma uzturēšanu un pārvaldīšanu.

Mājas pārvaldīšanu iespējams sekmīgi īstenot tad, ja tajā ir ieinteresēti visu dzīvokļu īpašnieki. Lai ikgadējā sapulce neizvērstos tikai par mājas pārvaldnieka formālu atskaiti par paveiktajiem darbiem un informēšanu par nākamā gadā veicamo darbu plānu, nepieciešams, lai sapulcē piedalās visi dzīvokļu īpašnieki. Informējam, ja uz sapulci ir

ieradušies vairāk nekā 50% dzīvokļu īpašniekiem, tad šie dzīvokļu īpašnieki var pieņemt lēmumus par dzīvojamās mājas uzturēšanu un pārvaldīšanu, kas būs saistoši visiem dzīvokļu īpašniekiem konkrētajā mājā.

Būs jauni līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem

Kādus jautājumus īpaši vajadzētu šogad apspriest kopsapulcēs?

Kā viens no aktuālākajiem jautājumiem ir līgumu slēgšana ar pakalpojumu sniedzējiem. Līgumattiecību sakārtošanu starp pakalpojumu sniedzējiem un dzīvojamās mājas īpašniekiem paredz likums un šis ir būtisks jautājums arī kontekstā ar izmaiņām, kas plānotas no šā gada 1.jūlija, kad pārvaldīšanas pakalpojumam tiks piemērota PVN 21 % likme.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteikts, ka dzīvokļu īpašnieki var likumā noteiktajā kārtībā pilnvarot kādu personu, kas var būt arī pārvaldnieks, un šī persona slēdz pakalpojuma līgumu visu dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā.

Vēršam dzīvokļu īpašnieku uzmanību uz faktu, ka līgumi par pakalpojumiem tiek slēgti dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā. Pakalpojumu saņēmēji ir dzīvojamo māju īpašnieki un aprēķins par saņemto pakalpojumu tiek sagatavots par visu māju, kas attiecīgi tālāk tiek sadalīts uz visiem dzīvokļu īpašniekiem. Rēķina sadalīšana pa dzīvokļu īpašumiem ir jāveic vai nu pašiem dzīvokļu īpašniekiem, vai ar pārvaldnieka starpniecību, ja viņš pilnvarots to darīt.

Šobrīd dzīvojamo māju īpašniekiem līgumattiecības ir sakārtotas ar siltumenerģijas piegādātāju un attiecībā uz pakalpojumu par liftu apsekošanu un tehnisko apkopi. Līgumattiecību sakārtošanu ir uzsākuši arī atkritumu apsaimniekotāji un ūdens piegādātāji. Sapulcēs mājas pārvaldnieks izskaidros dzīvokļu īpašniekiem, kā tieši notiek līgumu slēgšana un kāpēc tā nepieciešama.

Kā mainīsies maksa par pārvaldīšanu?

Jelgavā dažām daudzdzīvokļu mājām pārvaldīšanas maksa nav mainīta kopš 1998.gada, tāpēc ir jāpārskata pārvaldīšanas maksa. Uzņēmuma speciālisti ir veikuši aprēķinus katrai mājai par pārvaldīšanas maksu un tā ir jāmaina. Šī brīža maksa faktiski nodrošina tikai pārvaldīšanas darbību minimumu, taču ņemot vērā, ka lielai daļai



Ikviena dzīvokļa īpašnieks ir atbildīgs gan par savu atsevišķo dzīvokļa īpašumu, gan par kopīpašumu. Kopsapulces ir lieliska iespēja iesaistīties pārvaldīšanas procesā un uzzināt pārvaldnieka kā profesionāļa viedokli par mājai svarīgu jautājumu risināšanu.

māju ekspluatācijas termiņš ir tuvu beigām vai pat beidzies, ir jāsāk plānot papildus ieguldījumi. Sapulcēs pārvaldnieks informēs mājas īpašniekus par nepieciešamību noteikt apsaimniekošanas maksu atbilstoši faktiskajai situācijai, savukārt dzīvokļu īpašniekiem būs jāpieņem lēmums par maksas izmaiņām. Tāpat arī sapulcēs dzīvokļu īpašniekiem tiks skaidrots, kādas izmaiņas tik ieviestas pēc 1. jūlija, kad mājas pārvaldīšanas pakalpojumiem sāks piemērot pievienotās vērtības nodokli 21% apmērā.

Uzstādiet precīzus ūdens skaitītājus!

Iepriekšējo gadu pieredze liecina, ka kopsapulcēs allaž rodas jautājumi par ūdens patēriņa uzskaiti. Tā kā ūdens patēriņa aprēķinu un maksas sadali dzīvokļu īpašumiem veic pārvaldnieks, ir ļoti svarīgi iegūt precīzus datus, lai tiktu veikts precīzs aprēķins un līdz ar to izrakstītais maksājuma dokuments klientiem būtu korekts. Situācijā, kad dzīvokļu īpašumos ir uzstādītas mērierīces ar zemu mērījumu precizitāti vai pat mehāniski apturamas mērierīces, vai tās uzstādītas nekvalitatīvi,

pieļaujot, ka savienojuma vietās var rasties ūdens noplūde, precīzs aprēķins nav iespējams. Līdz ar ko rodas starpība starp mājas ievadā uzstādītā skaitītāja rādījumiem un iedzīvotāju nodotajiem datiem par ūdens patēriņu, šī starpība izrakstītajos rēķinos parādās kā ūdens zudumi, kas ir jāsedz visiem dzīvokļu īpašniekiem.

Lai nodrošinātu klientiem kvalitatīvu pakalpojumu, JNĪP ir izvirzījusi augstus kritērijus mērierīcēm, kuras pārvaldnieks uzstāda dzīvokļu īpašumos un līdz ar to iedzīvotājiem tiek garantēta augsta mērījumu precizitāte, ko var nodrošināt tikai jaunas un kvalitatīvas mērierīces.

Ja dzīvokļu īpašnieku kopība ir pilnvarojusi kontaktpersonu (mājas vecāko) skaitītāju nomaiņas jautājumu risināt sadarbojoties ar citu uzņēmēju nevis pārvaldnieku, tad pārvaldnieks par tādiem dzīvokļos uzstādītiem ūdens patēriņa skaitītājiem un mērījumu precizitāti atbildību nes. Ir arī tādi uzņēmumi, kas, solot lēti nomainīt dzīvokļos skaitītājus, piedāvā uzstādīt zemākas klases mērierīces, divas vai pat trīs reizes verificētas, nevis jaunas, kas neapšaubāmi pazemina mērījumu precizitāti. Protams, tas ir naudas jautājums, taču ilgtermiņā skatoties, šāds rīcības

modelis noteikti nav tas izdevīgākais variants.

Atgādinām, ka ūdens skaitītāji jāmaina vai jāverificē ik pēc četriem gadiem, ja lietošanas laikā mērierīcei nav konstatēti defekti. Dzīvokļu īpašnieki tiek aicināti pirms mērierīču nomaiņas atbildīgi izvēlēties uzņēmumu, kuram uzticēt šo darbu, un objektīvi izvērtēt no kā veidojas piedāvātā pakalpojuma cena, tas ir, vai pakalpojuma sniedzējs lētāko cenu piedāvā uz mērierīču kvalitātes rēķina. Ne vienmēr lētākais ir labākais.

Nelikumīgas pārbūves – nelaime kaimiņiem

Sapulcēs bieži vien tiek runāts par nelikumīgām pārbūvēm dzīvokļu īpašumos.

Patvaļīga dzīvokļa atslēgšana no centralizētās apkures, nesaskaņota sildķermeņu nomaiņa, demontētas starpsienas, pašrocīgi „uzlabota” kanalizācijas sistēma – tās ir tikai dažas no darbībām, ko dzīvokļu īpašumos atklājuši pārvaldnieka speciālisti. Par dzīvoklī veiktiem nesankcionētiem darbiem atbildīgs ir dzīvokļa īpašnieks. Dzīvojamās mājas pārvaldnieks, apsekojot dzīvokļa īpašumus, nereti konstatē, ka ir demontētas starpsienas, un tad rodas jautājums, cik droši var justies augšstāvā un apakšstāvā dzīvojošie kaimiņi...

Aicinām cilvēkus pirms dzīvokļa iegādes nepaļauties uz īpašnieka mutiskiem apgalvojumiem, ka pārbūve ir saskaņota, bet pārliecināties par dzīvokļa faktiskā stāvokļa atbilstību kadastra lietai, kurā redzamas visas īpašumā likumīgi veiktās izmaiņas.

Neskatoties uz to, ka nesankcionētās izmaiņas īpašumā ir veicis iepriekšējais īpašnieks, atbildība būs jāuzņemas esošajam īpašniekam. Esošajam dzīvokļa īpašniekam būs jānovērš nelikumīga pārbūve/izbūve vai arī likumā noteiktajā kārtībā jāatbild par šādas izbūves sekām, ja tās aizskar citu īpašnieku likumiskās intereses. Turklāt iepriekš minētajos gadījumos darbus varēs veikt pēc attiecīga projekta izstrādes un saskaņošanas atbildīgajās institūcijās un pēc būvdarbiem īpašuma dokumenti būs jāsakārto atbilstoši faktiskajai situācijai.

Vēršam uzmanību visiem dzīvokļu īpašniekiem un daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem uz faktu, ka ir jānodrošina pārvaldniekam brīva pieeja kopīpašuma daļas komunikācijām apsekošanas un remontdarbu laikā.

JNĪP papildina jauni darbinieki!

Un nobeigumā patīkama ziņa: mūsu kolektīvam pievienojušies divi Jelgavas tehnikuma absolventi, kas ieguvuši namu pārziņa kvalifikāciju. Vispārējos priekšmetus jaunieši apguva Jelgavas tehnikumā, savukārt speciālos – pieredzējušu JNĪP darbinieku vadībā. Turklāt praktiskās apmācības un kvalifikācijas prakse viņiem norisinājās tepat mūsu uzņēmumā, kas jaunajiem ļāva iepazīt reālo darba vidi un jomas specifiku. **K**

KĀ TIKT PIE JAUNA LIFTA?

Mehānismi ir nolietojušies, bet vēl bīstamāks ir cilvēka faktors!

A. ŠEVČENKO

SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) šobrīd apsaimnieko 32 daudzdzīvokļu mājas ar liftiem. Pavisam šajās mājās ir 68 lifti, un šobrīd tie visi prasa pastiprinātu uzmanību. Uz jautājumiem par liftu drošību atbild JNĪP remonta nodaļas vadītājs Viktors Ivanovs.

– Kas ir atbildīgs par liftu drošību?

Dzīvokļu īpašniekiem svarīgi būtu saprast, ka par lifta apskati, tehnisko apkopi, kā arī atbilstošu un drošu lietošanu pēc likuma atbildīgs ir lifta valdītājs, tas ir, dzīvokļu īpašnieku kopība. Tas, protams, nenozīmē, ka dzīvokļu īpašniekiem pašiem ar savām rokām jāremontē lifti! Ministru kabineta noteikumi Nr.195 „Liftu drošības un tehniskās uzraudzības noteikumi” nosaka, ka lifta īpašnieka pienākums ir ar rakstisku rīkojumu norīkot atbilstošas kvalifikācijas speciālistu, kurš tad arī būs atbildīgs par lifta tehnisko stāvokli, tā drošu lietošanu un apkopi. Šos pienākumus uz rakstiska līguma pamata var nodot komersantam, kas specializējies liftu tehniskajā apkopē un uzturēšanā.

– Vai jelgavnieki ir izraudzījušies liftu tehniskās apkopes un remonta firmu?

Jā, pagājušajā gadā mēs gandrīz četrus mēnešus skaidrojām dzīvokļu īpašniekiem, ka jāsakārto šis jautājums. Agrāk liftus Jelgavā apkalpoja komersants, kas bija uzvarējis JNĪP izsludinātajā konkursā. Bet tagad saskaņā ar Dzīvojamu māju pārvaldīšanas likumu katras mājas īpašnieku kopība pati var izraudzīties liftu aprūpētāju un noslēgt ar to individuālu līgumu. Mēs piedāvājam iedzīvotājiem savu variantu. Daži tam nepiekrīt, jo vēlējas par liftu apkalpošanu maksāt iespējami mazāk, bet mums izdevās cilvēkus pārliecināt, ka nav prātīgi uzticēties tādiem, kas piedāvā dempinga cenas. Labi veikt liftu apkopi par nesamērīgi zemu cenu nav iespējams, vēlāk tas nenovēršami ietekmēs pašu iedzīvotāju drošību! Beigu beigās visas 32 mājas piekrita slēgt līgumus ar SIA Recept-

Holding Lifts. Tādējādi tagad mums ir 32 atsevišķi līgumi.

– Bet lifti ir un paliek veci, vai tie darbosies, pat ja tiks labi kopti?

Jā, faktiski visi lifti ir fiziski nolietojušies, metāla noguruma rezultātā radušies slēpti defekti, kurus grūti konstatēt. Sertificētas kompānijas inspektors, kurš regulāri pārbauda mūsu liftus, dod atļauju tos lietot, bet ar katru gadu rodas aizvien vairāk problēmu. Mēs pastāvīgi brīdinām iedzīvotājus par liftu bēdīgo stāvokli un mudinām lemt par to nomaiņu.

– Kāpēc cilvēkiem tik grūti pieņemt lēmumu par lifta remontu?

Reizēm trūkst naudas, un tad vilcināšanos vēl var saprast, bet dažkārt traucē tīri cilvēcisks egoisms: kaimiņi no blakus kāpņutelpas un pirmo divu stāvu iemītnieki balso pret remontu. Kādā divpadsmit stāvu mājā lifts nedarbojas jau kopš 2010. gada, jo dzīvokļu īpašnieki gluži vienkārši nespēj pieņemt kopīgu lēmumu. Dažās mājās atrodas „gudri” speciālisti, kas apgalvo, ka remonts vispār nav nepieciešams. Cilvēki negrib saprast, ka lifts ir bīstama iekārta, kas neatbilstošas lietošanas un uzturēšanas rezultātā var apdraudēt cilvēku dzīvību un veselību.

– Kas labāk – uzstādīt jaunu liftu vai salabot veco?

Mūsaprāt, tagad lietderīgāk ir liftus nomainīt, nevis remontēt. Katram mehānismam ir savs kalpošanas laiks. Piedevām sakarā ar biežājiem liftu bojājumiem jau šobrīd trūkst detaļu, remonts kļūst aizvien dārgāks un dārgāks.

– Esam nonākuši līdz galvenajam jautājumam: vai mūsu lifti ir bīstami? Atcerēsimies gadījumu Krievijā, kad lifts iekrita šahtā un bojā gāja cilvēki.

Jelgavas mājās lifti uzstādīti padomju laikā no 1972. līdz 1990. gadam. Tātad šie mehānismi cilvēkiem kalpo ne mazāk kā 26 gadus, daži pat 44 gadus. Ražotājs liftiem bija devis 25 gadu kalpošanas laiku, un arī tad ar nosacījumu, ka pēc pirmajiem sešiem ekspluatācijas gadiem tiek veikts remonts, pēc 11 gadiem vēl viens, bet pēc 15 gadiem – kapitālais remonts.



Tai briesmīgajā gadījumā mazāk vainīgs bija lifts, vairāk apkalpojošais personāls. Tikai Krievijā vien gada laikā liftos bojā gājuši 10 cilvēki, 30 kļuvuši par invalīdiem. Atcerieties gadījumu Maskavā, kad lifta durvis tika iespiesti bērna ratiņi un kabīne sāka kustēties? Kāpēc tā notika? Atklājies bojājumu, meistars vienkārši nobloķēja lifta aizsargmehānismu, lai lifts turpinātu darboties. Tas bija vienkāršāk, nekā novērst bojājumu. Normāls speciālists nekad neko tādu nedarītu, bet gadījuma cilvēks – lūdzu. Baidos, ka Latvijā

situācija ar personālu nav daudz labāka. Par liftu meistarību kvalifikāciju atbildīgas ir viņus darbā pieņemušās kompānijas. Lai darbinieks labi strādātu, viņu vajag apmācīt, bet tas maksā naudu. Dažas kompānijas cenšas ietaupīt uz darbinieku apmācīšanas rēķina, un tad nav tālu līdz nelaimei. Valsts gluži vienkārši gaida pirmo lielo katastrofu, lai beidzot pieņemtu kādus lēmumus par liftu apkopes speciālistu apmācību un sertifikāciju. Bet jau šodien jādara viss iespējams, lai liftu drošība Latvijā neciestu cilvēka faktora dēļ.

– Daudzus, protams, interesē, cik maksā jauns lifts.

Šobrīd Baltkrievijā piedāvā liftus par normālu cenu – 20 līdz 25 tūkstošiem eiro, turklāt šie lifti ir sertificēti atbilstoši ES standartiem, kompānija Kone ir gatava uzstādīt liftu deviņstāvu mājā par 25 tūkstošiem. Salīdzinājumam: vecā lifta remonts var izmaksāt 12–14 tūkstošus eiro, bet tas arī pēc remonta būs un paliks vecs! **K**

DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU IN VIENA NŌ GALVENAJĀM P

Stāstām, kā piedalīties mājas pārvaldīšanā, kam jāslēdz zemes nomas līgums un cik ātri nemaksātājam pēc zaudētas tiesas prāvas jānokārto parādi!

Liene VARGA

Uzņēmumam Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) ir sava juridiskā daļa, un tās speciālisti ir allaž gatavi ar padomu palīdzēt dzīvokļu īpašniekiem. JNĪP juristi palīdz cilvēkiem izprast mājas pārvaldīšanas nianšes, dzīvokļu īpašnieku tiesības un pienākumus.

„Pārvaldīšanas pamatā – sakārtoti dokumenti!”

Šodien JNĪP administratīvā direktore Jana Antsone un juridiskās daļas vadītājs Jānis Zeltiņš atgādina dzīvokļu īpašniekiem, ka nozīmīgs faktors mājas pārvaldīšanas procesā ir dzīvokļu īpašnieku sadarbība ar pārvaldnieku, un stāsta, ko iedzīvotāji var gaidīt no likuma par dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu, kas jau nodots izskatīšanai Saeimā.

– Dzīvokļu īpašniekiem ir jāapzinās ka visus ar mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu saistītos jautājumus pārvaldnieks risina tikai sadarbībā ar dzīvokļu īpašniekiem. Tāpēc mēs aicinām dzīvokļu īpašniekus būt atsaucīgiem un pēc īpašuma iegādes paziņot par to mājas pārvaldniekam. Saskaņā ar Dzīvojamā māju pārvaldīšanas likumu un Dzīvokļa īpašuma likumu piedalīties jebkādu jautājumu risināšanā, kas attiecas uz dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu var tikai dzīvokļu īpašnieki.

Gadās, ka aktīvu līdzdalību mājas pārvaldīšanā uzsāk dzīvokļu īpašnieku ģimenes locekļi vai dzīvokļa īrnieki, taču šādā gadījumā, neesot atbilstoši pilnvarai pārstāvēt dzīvokļa īpašnieka intereses ar pārvaldīšanu saistītos jautājumos, personām tiek atteikts saņemt jebkādu informāciju par dzīvojamā māju vai dokumentiem, kas attiecas uz mājas pārvaldīšanu.

Pārvaldnieks ir dzīvokļu īpašnieku pilnvarots pārstāvis, kurš darbojas uz likumīgi pieņemta dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata. Dzīvokļa īpašniekiem ir jāapzinās, ka jebkura jautājuma risināšanā vai lēmuma pieņemšanā, kas attiecas uz mājas pārvaldīšanu, katra individuāla dzīvokļa īpašnieka

līdzdalība ir ļoti būtiska un dažkārt pat izšķiroša, lai nonāktu pie saskaņota lēmuma un tā izpildes. Taču pastāv arī būtiska tiesiskā specifika pārvaldīšanas jomā – viena dzīvokļa īpašnieka viedokli pārvaldnieks var pieņemt tikai zināšanai, savukārt kopīgu un saskaņotu lēmumu – izpildei.

Vēršam uzmanību, ka ir pienācis ikgadējo atskaites sapulču laiks un jautājums par dzīvokļu īpašnieku līdzdalību sapulcēs ir ļoti aktuāls gan dzīvokļu īpašniekiem, gan pārvaldniekam. Ļoti būtiski ir ikkatras mājas ietvaros dzīvokļu īpašniekiem zināt vienam otru, pajauties uz to, ka jautājumi, kas tiek apspriesti par nākotnes ieguldījumiem un projektiem, tiks risināti to personu starpā, kuras ir tiesīgas piedalīties lēmumu pieņemšanā. Mums kā pārvaldniekam ikdienas darbā ir patīkami konstatēt, ka ir mājas, kurās šie jautājumi ir sakārtoti un dzīvokļu īpašnieki, zinot viens otru, spēj panākt saskaņotus lēmumus savā starpā un realizēt tos sakārtojot un attīstot savu īpašumu, – saka Jana Antsone.

Ar iegūto informāciju rīkojieties apdomīgi!

– Gan pārvaldniekam, gan arī pašiem dzīvokļu īpašniekiem jābūt rūpīgiem par iegūto personas datu un ar māju saistītās informācijas neizpaušanu trešajām personām, – saka Jana Antsone. – Mūsu uzņēmums ir izstrādājis Informatīvo sistēmu, kurā reģistrējoties, dzīvokļu īpašnieki var piedalīties savas mājas pārvaldīšanā arī attālināti, ar interneta starpniecību. Dzīvokļu īpašniekiem, kas sistēmā reģistrējušies un apstiprinājuši savu identitāti, ir pieejama plaša informācija, kas attiecas uz dzīvojamās mājas

pārvaldīšanu, kā arī Informatīvā sistēma dod iespēju izmantot neskaitāmas funkcijas, kas būtiski atvieglo ikdienas rūpes par savu īpašumu. Iespējams nākotnē dzīvokļu īpašnieki varēs tiešsaistes režīmā piedalīties kopsapulcēs. Ņemot vērā, ka Informatīvā sistēmā ir pieejami dokumenti, kas attiecas tikai uz konkrētās mājas pārvaldīšanas jautājumiem un daļa dokumentu var saturēt arī personas datus, mēs aicinām klientus būt apdomīgiem un nenodot trešajām personām savas personiskās paroles, kas nodrošina piekļuvi sistēmai, jo tas pasargās pašu dzīvokļu īpašnieku no problēmām, kas var rasties, ja tiek pārkāpts Fizisko personu datu aizsardzības likums, kā arī radīs komunikācijai drošu vidi dzīvojamā mājā, zinot, ka dzīvokļu īpašnieki darbojas vienotās interesēs, atbildīgi izturoties pret kopējo īpašumu.

Pārvaldnieks tiesājas iedzīvotāju uzdevumā!

JNĪP juridiskās daļas vadītājs Jānis Zeltiņš stāsta, ka uzņēmums aizvien aktīvi sadarbojas ar dzīvokļu īpašniekiem un jebkuru pārvaldīšanas uzdevumu veic tikai pēc saskaņošanas ar dzīvokļu īpašniekiem.

– Vairāk nekā 92% JNĪP pārvaldīšanā esošo māju noslēgušas ar uzņēmumu pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumus. Tas nozīmē, ka mājas pārvalda paši dzīvokļu īpašnieki, bet JNĪP kā pārvaldnieks pilda uz pilnvarojuma līguma pamata uzdotās pārvaldīšanas darbības. Piemēram, dzīvokļu īpašnieki var uzdot pārvaldniekam mājas īpašnieku vārdā tiesāties ar parādniekiem.

Jāatzīst, ka daļai dzīvokļu īpašnieku nav pilnīgas izpratnes par pārvaldīšanas darba specifiku, tādēļ ikdienas darbā bieži nākas sniegt skaidrojumu dzīvokļu īpašniekiem, kas saistības, kas rodas pārvaldīšanas procesa ietvaros ir pret māju, nevis pārvaldnieku. Katrs individuāls nemaksātājs atstāj negatīvu iespaidu uz mājas kopējo bilanci. Pārvaldnieks, pamatojoties uz dzīvok-



ļu īpašnieku doto uzdevumu, pārstāv dzīvokļu īpašnieku kopējās intereses, vērstoties tiesā pret nemaksātājiem, tas nozīmē, ka pārvaldnieks prasību tiesā sniedz dzīvokļu īpašnieku vārdā un uzdevumā kā pilnvarots pārstāvis, piedzēnot parādu no nemaksātājiem par labu mājas īpašniekam, atgriežot piedzīto naudas summu mājas ieņēmumos.

Kad māja atgūs naudu?

– Uzdotot uzdevumu pārvaldniekam sniegt tiesā prasību par parāda piedziņu pret parādnieku, dzīvokļu īpašnieki arī lemj par finansējuma nodrošināšanu tiesvedībai, – atgādina Jānis Zeltiņš. – Gadījumā, ja šajā laikā parādnieks ierodas JNĪP un ir gatavs slēgt mierizlīgumu un pakāpeniski samaksāt parādu, mēs sagatavojam vienošanos par parāda atmaksu un šādas vienošanās nosacījumus saskaņojam ar dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto personu – kontaktpersonu, jeb mājas vecāko.

Dzīvokļu īpašnieki parasti ar nepacietību gaida, kad beigsies tiesāšanās ar parādnieku un tiks pieņemts spriedums par parāda piedziņu. Gadās, ka jau nākamajā dienā pēc tiesas sprieduma stāšanās spēkā dzīvokļu īpašnieki aktīvi interesējās par naudas līdzekļu atgūšanu mājas ieņēmumos. Šādu nepacietību var saprast, jo mājai nepieciešama nauda, piemēram, lai sāktu remontu. Vēršu uzmanību uz to, ka tiesas spriedums ir tikai pamats, lai dzīvokļu īpašnieki varētu uzsākt piespiedu piedziņu un nodot izpildu rakstu Zvērinātam tiesu izpildītājam.

Neskatoties uz to, ka tiesas ir ilgstošs un arī samērā dārgs process, piespiedu piedziņa nereti var ilgt pat vairākus gadus. Vispirms Zvērināts tiesu izpildītājs centīsies parādu piedzīt no parādnieka ienākumiem, ja šādā ceļā to atgūt nav iespējams, tad dzīvokļu īpašnieki var lemt par piedziņas vērsanu pret parādnieka kustamu un nekustamu mantu, piemēram, pārdot izsolē

TEREŠU AIZSTĀVĪBA – PRIORITĀTĒM!



Jelgavā joprojām ir mājas, ko JNĪP pārvalda nevis uz pilnvarojuma līguma pamata, bet gan kā pašvaldības norīkots pārvaldnieks. Vēršu dzīvokļu īpašnieku uzmanību uz to, ka šīs funkcijas nodrošināšana nav pašvaldības ilgtermiņa uzdevums, – atgādina Jānis Zeltiņš. – Tāpēc mēs aicinām šādu māju dzīvokļu īpašniekus sazināties ar JNĪP, lai uzzinātu, kā pārņemt pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības un pēc tam pašiem pilnvērtīgi pārvaldīt savu īpašumu. Kopumā šādas mājas sastāda aptuveni 8 % no visu JNĪP pārvaldīšanā esošo māju skaita.

parādnieka dzīvokli. Civilprocesa likums nosaka, ka parādnieka rīcībā ik mēnesi obligāti jāatstāj nauda minimālās algas apmērā (2016. gadā – 370 eiro), uz kuru nedrīkst vērst piedziņu. Ja cilvēks mēnesī pelna vai pensijā saņem mazāk par 370 eiro, parādu piedzīt no ienākumiem nav iespējams. Kā pēdējais variants – vērst piedziņu uz nekustamo īpašumu. Šādā gadījumā tiek rīkota izsole un īpašums tiek pārdots. Nereti šāds

situācijas risinājums, protams, ir labvēlīgs pārējiem dzīvokļu īpašniekiem ar to, ka īpašumu iegādājās persona, kas godprātīgi piedalās mājas pārvaldīšanā un veic maksājumus, taču jāatzīst, ka piedziņas vērsšana uz parādnieka mājokli ir kā galējais solis, JNĪP aicina dzīvokļu īpašniekus nepieļaut šādu situācijas virzību un tomēr meklēt iespējamus risinājumus, lai nevienas puses intereses netiktu aizskartas.

Ja māja atrodas uz privātas zemes

– Pēdējā laikā daudzu māju iedzīvotāji visā Latvijā saskaras ar dalītā īpašuma problēmu. Situācija no valsts puses ir atstāta pašplūsmā, rodas lieli sarežģījumi dzīvokļu un zem mājām esošās zemes īpašnieku savstarpējās attiecībās, – saka Jana Antsone. – Ir situācijas, kad

šos sarežģītus jautājumus nākas risināt tiesas ceļā.

Vispirms ir svarīgi izprast pašus dalītā īpašuma pamatprincipus. Saskaņā ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009.gada 21.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-3 pēc mājokļu privatizācijas pabeigšanas zemes īpašnieki stājās piespiedu zemes nomas tiesiskajās attiecībās ar privatizēto objektu īpašniekiem. Tas nozīmē, ka gadījumos, kad pārvaldnieks kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarota persona viņu vārdā slēdz zemes nomas līgumu, viņš pilda tikai starpnieka lomu un nav atbildīgs par līguma nosacījumu ievērošanu vai neievērošanu. Sīkāk par atbildības sadalījumu var izlasīt žurnālā Jurista vārds (2015. g. 42. nr., „Kurš ir atbildējais prasībās par likumisko zemes nomu”).

– Kas jādara jelgavniekiem, lai sakārtotu attiecības ar zemes īpašniekiem? Vispirms svarīgi ir noskaidrot, vai māja tiek pārvaldīta uz pilnvarojuma līguma pamata vai pašvaldības uzdevumā, – saka Jana Antsone. – Pirmajā gadījumā visas tiesības un pienākumi ir atrunāti noslēgtajā pilnvarojuma līgumā. Ja dzīvokļu īpašnieki nav devuši pārvaldniekam uzdevumu noslēgt viņu vārdā zemesgabala nomas līgumu, tad šis pienākums gulstas uz pašiem dzīvokļu īpašniekiem. Mājās, kur dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības un pārvaldīšanas minimums tiek noteikts ar likumu, jāvērtē zemes īpašnieka izvirzītās prasības attiecībā uz zemes nomas maksas apmēru. Ja zemes īpašnieks vēlas vienoties ar dzīvokļu īpašniekiem par likumā noteiktajiem 6 % vai mazāku summu, tad pārvaldnieks dzīvokļu īpašnieku vārdā var slēgt līgumu uz šādiem nosacījumiem, savukārt, ja zemes īpašnieka prasības pārsniedz likumā noteiktās robežas, tad šī jautājuma risināšana automātiski pāriet uz dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašnieku.

Uzskatām, ka ļoti svarīgi dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekam ir pašiem izrādīt iniciatīvu un labprātīgi vienoties par abpusēji izdevīgākajiem nosacījumiem dalītā īpašuma gadījumā. Dažu māju īpašnieki zina, ka viņu īpašums atrodas uz privātas zemes, bet zemes īpašnieki gadiem nedod ziņu un nemēģina ar viņiem noslēgt zemes nomas līgumu. Satrauktie cilvēki ir vērsušies JNĪP pēc palīdzības, bet zemes īpašnieki arī uz mūsu kopīgajām vēstulēm nereaģē. Ko darīt? Vienā gadījumā zemes īpašnieks par sevi deva ziņu tikai 2014.gadā un uzreiz iesniedza tiesā prasības pieteikumu, pieprasot zemes nomas maksas samaksu.

Protams, var gadīties, ka zem mājas esošā zemesgabala īpašnieks aizmirsis

noslēgt līgumu, piemēram, kārtējot mantojuma lietas. Pieredze rāda, ka nereti zemes ir iegādājušies zemes uzpirceji un daži no tiem izstrādājuši ļoti specifisku stratēģiju kā vērsties tiesā ar prasību, lai iedzīvotāji uzreiz samaksā nomas maksu par pieciem vai desmit gadiem.

Patlaban Latvijā top likums par dalītā īpašuma izbeigšanu. Saeimā 1.lasījumā tiek skatīts likumprojekts “Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums.” Likuma mērķis ir nodrošināt iespēju izbeigt piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības un izveidot vienotu nekustamo īpašumu Civillikuma 968. panta izpratnē. Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības izbeidzamas, dzīvokļu īpašnieku kopībai šajā likumā noteiktajā kārtībā izmantojot izpirkuma tiesību, un izpirkuma tiesības izmantošanai nav nepieciešama piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieka piekrišana. Tas paredz mājas īpašniekiem tiesības izpirkt zemi zem mājas. Mūsu prāt, valsts jau pirmsākumos nedrīkstēja pieļaut dalītā īpašuma rašanos, līdz ar to šobrīd atbildība par sekām, kas ir radušās ir jāuzņemas valstij un tai ir jāpalīdz sakārtot šo īpašumtiesību jautājumu, lai tas nebūtu pretrunā ar valsts pamatlīkumiem.

Kā jau minēju, dalītā īpašuma izveidošana Latvijā ir radījusi virkni sarežģītu jautājumu, kurus tagad nākas risināt tiesas ceļā. Šādas tiesvedības ilgst gadiem, un tas ir nepatīkami gan dzīvokļu īpašniekiem, gan pārvaldniekam. JNĪP uzskata, ka Tieslietu ministrijai globāli būtu jāraugās uz tieslietu sistēmas sakārtošanu un jādomā par specializētu tiesu institūtu izveidi tieši attiecībā uz pārvaldīšanas un īres jautājumiem. Ņemot vērā, ka mājokļu jautājums aizņem lielu daļu no tautsaimniecības nozares kopumā, tad šādu specializētu tiesu ieviešana atslogotu gan pašus tiesnešus, gan rastu risinājumu ilgstošiem parādu piedziņas procesiem.

Viens no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pamatprincipiem ir tāds, ka – pārvaldīšanas procesa nepārtrauktība nodrošina dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā. Ilgstošie tiesas procesi, kuros dzīvokļu īpašnieki risina savstarpējos strīdus par parādu piedziņu mūsdiā, padara apgrūtināšu šo pārvaldīšanas procesa nepārtrauktības nodrošināšanu, jo kamēr notiek strīds tiesā un lieta nonāk līdz izpildei, dzīvokļu īpašnieki, kas godprātīgi piedalās mājas pārvaldīšanā ir spiesti meklēt visdažādākos finanšu risinājumus kā nepalikt. **K**

KĀ INTERNETS PALĪDZ IEDZĪVOTĀJIEM?

Drīzumā *JNĪP* piedāvās jaunas unikālas iespējas pārvaldnieka informācijas sistēmas lietotājiem!



**Alvis STRAŽINSKIS, IT & analīzes nodaļas vadītājs
SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde**

Namu pārvaldīšana ir joma, kurā ik gadus notiek pārmaiņas. Vismaz tā ir mūsu uzņēmumā Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde.

Varētu šķist, ka namu pārvaldīšana ir joma, kurā viss vienmēr norit savu ierasto gaitu. Ik mēnesi tiek aprēķināti pakalpojumi, izrakstīti rēķini, saņemta apmaksā un atkal izrakstīti rēķini. Tomēr viss nav tik vienkārši. Analizējot jāsecina, ka katru gadu mūsu ikdienas darbā notiek pārmaiņas. Bieži pārmaiņas iniciējam mēs paši, bet bieži tās nosaka valsts likumdošana. Arī šis gads nebūs izņēmums.

Šī gada lielākās pārmaiņas ir plānotas vasarā, kad no 2016. gada 1. jūlija pārvaldīšanas pakalpojumiem tiks piemērota valsts noteiktā PVN likme 21% apmērā. Šādus grozījumus Pievienotās vērtības nodokļa (PVN) likumā Ministru kabinets apstiprināja 2015. gada 15. septembrī balstoties uz Eiropas direktīvu.

Tas, protams, nenozīmē, ka mūsu klientiem par 21% palielināsies rēķini. Daudzi pakalpojumi ar PVN tiek aplikti jau tagad. Turklāt PVN 21% likme tiks piemērota tikai pārvaldīšanas pakalpojumam, kas veido mazu daļu no visa apmaksājamo pakalpojumu klāsta. Un ja, piemēram, mājai ir noteikta paaugstināta apsaimniekošanas maksa, iekļaujot arī maksu par veiktajiem remontdarbiem vai vienkārši mājas bilances uzlabošanas dēļ, tad par šo palielinājuma daļu PVN likme jāmaksā nebūs. Uzņēmuma darbinieki jau šobrīd aktīvi analizē situāciju, lai atbalstītu mūsu klientu intereses jaunajos apstākļos.

Sakarā ar izmaiņām likumdošanā, 2016. pirmajā pusgadā plānojam nedaudz mainīt savu rēķinu formu, lai tā precīzāk raksturotu mūsu uzņēmuma darbības pamatus, proti, *SIA JNĪP* rēķinu sagatavo mājas dzīvokļu īpašnieku vārdā un at-

balstoši dzīvokļu īpašnieku vairākuma lēmumiem. Vairums kopējā rēķinā iekļauto pakalpojumu nemaz nav *SIA JNĪP* pakalpojumi (ūdens, elektrība, atkritumi, u.t.t.) – mēs tikai sadalām mājas saņemto pakalpojumu un iekasēto samaksu novirzām pakalpojumu sniedzējam.

Šogad esam paredzējuši uzlabot savas interneta mājas lapas (www.nip.lv) darbu. Lielā datu apjoma un vairāku citu tehnisku iemeslu dēļ tā ir kļuvusi lēna. Droši vien daudzi mūsu klienti to ir jau pamanījuši. Darbs pie mājas lapas ātruma un funkcionalitātes uzlabošanas notiek un jau ir tuvu nobeigumam, tāpēc drīzumā ievērosiet pozitīvas izmaiņas.

Saistībā ar mājas lapas un Informatīvās sistēmas funkcionalitāti varam teikt, ka strādājam arī pie sistēmas lietotāja – dzīvokļa īpašnieka drošas identifikācijas mehānisma. Tas nozīmē, ka drīzumā dzīvokļu īpašniekiem būs iespējams mājai svarīgu lēmumu pieņemšanā piedalīties neklātienē – nedodoties uz mājas kopsapulci, bet sev ērtā laikā un vietā izteikt savu viedokli. Likumdošana paredz lēmumus pieņemt aptaujas veidā, un mēs dosim mūsu klientiem šādu iespēju, identificējot sevi ar mūsu sadarbības partneru – piecu banku (*AS Swedbank, AS SEB banka, banka Citadele, Nordea Bank AB, DNB Bank ASA*) palīdzību. Ja esat klients kādai no nosauktajām bankām vai jums ir drošais elektroniskais paraksts, tad varēsiet aktīvi piedalīties lēmumu pieņemšanā neizejot no sava dzīvokļa.

Darbs pie Informatīvās sistēmas uzlabošanas, kā jau vienmēr, turpinās. Pakāpeniski palielinās arī reģistrēto lietotāju skaits. Šobrīd

tas jau tuvojas astoņiem tūkstošiem un ir pārsniedzis pusi no visiem dzīvokļu īpašniekiem. Klienti novērtē ērtības un sniegtās informācijas apjomu. Pagājušā gada nogalē tika pievienota iespēja reģistrētiem klientiem redzēt gan savus iesniegtos ūdens skaitītāju rādījumus, gan arī citu dzīvokļu patēriņu. Jūs jautāsit: kāpēc? Pamatojums ir vienkāršs. Dzīvokļu īpašniekiem ir kopīgi jānorēķinās par mājā izlietoto ūdens daudzumu. Ja rodas patēriņa starpība starp mājas kopējo uzskaiti un dzīvokļu īpašnieku iesniegto rādījumu summu, tad šī starpība ir jāsedz visiem mājas dzīvokļu īpašniekiem kopīgi, protams, atkarībā no tā, kādu starpības segšanas modeli dzīvokļu īpašnieki ir izvēlējušies. Tas nozīmē, ka rēķina lielums ir atkarīgs no pārējo patērētāju iesniegtajiem vai arī neiesniegtajiem skaitītāju rādījumiem. Papildus tam mēs plānojam uzrādīt arī mājas kopējo ūdens skaitītāju rādījumus un ūdens pievadu slēgumu shēmas māju ievados. Bieži vien dzīvokļu īpašnieki aizmirst verificēt (pārbaudīt) savus individuālos ūdens skaitītājus. Kā zināms – ūdens skaitītāja drošas darbības laiks ir 4 gadi. Pēc šī laika lietotājam skaitītāju ir vai nu jānomaina pret jaunu, vai jāveic sertificētu pārbaudi. Turpmāk mēs plānojam ikmēneša rēķinos dzīvokļu īpašniekiem atgādināt par skaitītāju verificācijas termiņa tuvošanos.

Pagājušajā gadā esam piedalījušies apsaimniekotāju konferencē ārzemēs, kur tika prezentēta „Mājas informācijas sistēma” (*Building Information System – BIS*). Tā faktiski ir paplašināta mājas lieta – viena no mūsu Informatīvās sistēmas sadaļām. Redzējām, ka ārzemju kolēģi ir nopietni strādājuši un daudz sasnieguši šajā ziņā un redzējām, ka arī mēs strādājam pareizā virzienā. Ārzemju sistēma vairāk ir paredzēta juridiskām personām – celtniecības un apkalpojošiem uzņēmumiem, bet mūsu sistēma – saziņai un sadarbībai ar dzīvokļu īpašniekiem.

2015. gada pēdējos mēnešos mēs saņēmām pārmetumus par novēloti piegādātiem rēķiniem. Par šo situāciju gribam atvainoties un reizē arī paskaidrot, ka mūsu sadarbības partneriem aprēķinu programmas izmaiņu dēļ bija nepieciešams vairāk laika rēķinu sagatavošanai. Redzam, ka ar katru mēnesi situācija uzlabojas, un drīz mēs rēķinus varēsīm piegādāt iepriekšējos termiņos vai pat ātrāk. Ēku pārvaldīšanas joma ir sarežģīta ar to, ka izmaiņas ir jāveic jau strādājošā uzskaites sistēmā, un iepriekš paredzēt visas nianšes ir ļoti sarežģīti gan mums, gan arī mūsu sadarbības partneriem.

Turpmāk esam paredzējuši Informatīvajā sistēmā attīstīt mājas kontaktpersonas (mājas vecākā) sadaļu. Šobrīd tā ir atsevišķi izdalīta tikai ūdens skaitītāju rādījumu iesniegšanai, bet nākotnē tiks attīstīta līdz virtuālas saziņas organizēšanai ar pārvaldnieku, saziņai ar dzīvokļu īpašniekiem, papildu apmācībai, kopējo aukstā un karstā ūdens skaitītāju rādījumu kontrolei, avārijas izsaukumu pārskatam, ūdens, elektrības vai citu pakalpojumu pārtraukumu paziņošanai, utt. Tāpēc aicināsim māju vecākos vairāk pievērsties darbam ar dato-

ru un atbalstīsim tos, kuri to jau dara. Arī mājas dzīvokļu īpašniekiem būs iespējas novērtēt mājas kontaktpersonas (mājas vecākā) darbu un redzēt cik aktīvi šī persona iesaistās mājai svarīgu jautājumu risināšanā.

Šogad noteikti turpināsim uzsāktos renovācijas darbus un rosināsim sākt jaunus. Atbilstoši Eiropas direktīvai jaunuzceltajās mājās un mājās pēc renovācijas no 2016. gada siltumenerģijas maksas sadale jāveic atbilstoši individuālajam patēriņam. Mūsu pārvaldītajās mājās šāds pakalpojums tiek nodrošināts jau kopš 2008. gada, un ne tikai renovētajās mājās. Droši vien vārdus alokators vai siltumenerģijas patēriņa sadalītājs ir dzirdējuši daudzi. Alokatoru uzstādīšana ir viens no veidiem kā izpildīt Eiropas direktīvas prasības. No šāda veida apkures maksas aprēķiniem nevajadzētu baidīties, jo tas ir veids, kas dzīvokļu īpašniekus disciplinē, ļauj ietaupīt mājas kopējos izdevumus par apkuri un maksāt atbilstoši patēriņam. Vienīgais ieteikums būtu pirms galīgā lēmuma pieņemšanas un metodikas apstiprināšanas lūgt papildu palīdzību savam mājas pārvaldniekam, jo katrā mājā ir cita situācija un katras ēkas nianšes atšķiras. Mūsu aprēķinu metodikas ir pietiekami elastīgas, lai dzīvokļu īpašnieki būtu apmierināti ar apkures izmaksu sadalījuma rezultātiem.

Tomēr gribētu aicināt dzīvokļu īpašniekus nepārspīlēt ar doto iespēju ietaupīt. Esam novērojuši situāciju, ka pēc alokatoru un termoregulatoru uzstādīšanas dzīvokļi uzskaitītais siltumenerģijas patēriņš ir 0. Tas nozīmē, ka sildķermeņi tiek pilnībā no apkures atslēgti un var tikai minēt kāda ir šādā dzīvoklī dzīvojošo ikdiena. Šādas pārmērības kropļo mājas kopējo siltumenerģijas sadalījumu un pārējiem var nākties maksāt vairāk.

Jau šogad esam paredzējuši mūsu Informatīvās sistēmas reģistrētajiem lietotājiem lūgt norādīt savu telefona numuru. Tas palīdzēs operatīvākai saziņai un ziņojumu noraidīšanai *SMS* formātā galējas nepieciešamības gadījumos, piemēram, plānotu ūdensapgādes traucējumu gadījumā, tāpat arī elektroenerģijas padeves traucējumu paziņošanai un negadījumu apziņošanai, kas, cerams, nekad nenotiks. Varam apsolīt, ka mūsu klientus netraucēsīm bieži un nedarīsim to bez nopietna iemesla.

Protams, no telefona numura uzrādīšanas būs iespējams atteikties, bet tad kāda svarīga informācija var mūsu klientus tik operatīvi nesasnēgt.

Gribētu aicināt mūsu klientus reģistrēties Informatīvajā sistēmā, aktīvi piedalīties savas mājas pārvaldīšanā, vajadzības gadījumā sazināties un uzdot jautājumus vai sniegt ieteikumus. Jāatceras, ka dzīvojam māju mēs pārvaldām kopā, tāpēc dzīvokļu īpašniekus redzam kā sadarbības partnerus.

Reģistrēties *JNĪP* Informatīvajā sistēmā ir iespējams, izmantojot drošības kodu, kas norādīts dzīvokļa rēķina augšējā daļā. Lai reģistrētos, jums nepieciešams e-pasts, un jums jāpiekrīt sistēmas lietošanas noteikumiem, kas galvenokārt aicina Informatīvajā sistēmā pieejamo informāciju neizpaust trešajām personām. **K**