

Darīsim KOPĀ!

№1(41), janvāris 2012



8. lpp.

**RENOVĀCIJA TURPINĀS.
JELGAVA IR GATAVA
NOSILTINĀT 14 MĀJAS**

**PĀRVALDNI EKUS
AICINA
REĢISTRĒTIES**



3. lpp.

Svarīgākais par māju apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem

JNĪP: PRIORITĀTE – JAUNI LĪGUMI

**PĀRVALDNI EKUS STĀSTA
PAR DARBU UN IECERĒM**

4-5. lpp.



**ZEMES NOMA
2012. GADĀ**

**VZD VĒSTA: KADASTRĀLĀ
VĒRTĪBA NETIKS SAMAZINĀTA!**

2, 12. lpp.

**PĀRBAUDĀM
SKAITĪTĀJU
RĀDĪJUMUS**

**LATVENERGO sola
iedzīvotājiem palīdzību**



9. lpp.

Sekojet ziņām mūsu interneta lappusē www.kopaa.lv

ZEMES NOMA ZEM MĀJAS. 2012. SERIJA

Vija SAŅINA

Valsts zemes dienesta speciālisti atbild uz lasītāju jautājumiem par zemes gabalu kadastrālo vērtību zem daudzdzīvokļu mājām. Tikai paši sāpīgākie temati!

- **Kā panākt kadastrālās vērtības pārskatīšanu?**
- **Kam jāmaksā par ielu līdzās jūsu mājai?**
- **Vai ir pamats gaidīt privātās zemes vērtības samazinājumu 2012. gadā?**

– Kāpēc 2011. gadā tik krasi pieauga kadastrālā vērtība zemei zem daudzdzīvokļu mājām?

– Zemes gabalu kadastrālā vērtība ir saistīta ar izmaiņām nekustamā īpašuma tirgū, – skaidro Valsts zemes dienesta (VZD) speciālisti. – Ja cenas tirgū kāpj, aug arī kadastrālā vērtība, ja krīt, kadastrālā vērtība samazinās.

Ņemot vērā, ka 2009. gadā valstī sākās straujš zemes tirgus cenu kritums, VZD jau 2010. gadā ievērojami samazināja kadastrālo vērtību visiem nekustamajiem īpašumiem, tai skaitā zemei zem daudzdzīvokļu mājām. (Cita

lieta, ka 2008. gadā, kad cenas sasniedza augstāko punktu, dažiem zemes gabaliem vērtība tika paaugstināta vairākkārtīgi un līdz iepriekšējam līmenim joprojām nav noslīdējusi. – Red.)

Kadastrālās vērtības samazināšana turpinājās arī 2011. gadā, tiesa, ne visiem nekustamajiem īpašumiem, bet atsevišķās teritorijās (piemēram, Jūrmalā). Tas tāpēc, ka no 2009. gada otrā pusgada bija vērojama tirgus stabilitācija – cenu kāpums apstājās. Līdz ar to kadastrālās vērtības 2010.–2011. gadā nepieauga.

Cita lieta, ka, neraugoties uz kadastrālās vērtības samazināšanos, ne-

kustamā īpašuma nodokļa maksājumi ir pieauguši.

– Mūsu lasītāji, kas ir spiesti nomāt zemi zem daudzdzīvokļu mājām, ziņo, ka zemes gabalu kadastrālā vērtība joprojām ir ļoti augsta. Vai nav plānots to no jauna pārskatīt atbilstoši tirgus situācijai?

– Kadastrālās vērtības tiek aktualizētas katru gadu atbilstoši tirgus situācijai. 2012. gada kadastrālās vērtības tika apstiprinātas jau 2011. gada jūnijā, ņemot vērā informāciju par darījumiem nekustamā īpašuma tirgū 2010. gadā un 2011. gada pirmajā ceturksnī. Tāpēc lielas izmaiņas 2012. gadā nav gaidāmas.

– Esam dzirdējuši, ka, aprēķinot nekustamā īpašuma nodokli, tiks izmantoti objektu kadastrālo vērtību pazeminoši koeficienti. Vai tādos pašos koeficientus nevar izmantot, aprēķinot privātās zemes nomas maksu?

– Kā jau iepriekš sacīju, zemes kadastrālajā vērtēšanā izmaiņas 2012. gadā nav gaidāmas un vērtības sama-

zinājums zemei zem daudzdzīvokļu mājām nav paredzēts.

Tās izmaiņas, par kurām jūs runājat, attiecas uz ēku kadastrālo vērtību. Lai objektīvāk un precīzāk aprēķinātu ēkām kadastrālo vērtību, no šā gada pastāvēs trīs jauni ēku vērtēšanas modeļi – atšķirīgi tiks vērtētas savrupmājas, daudzfunkcionālās ēkas un citas nedzīvojamās ēkas.

Kadastrālā vērtība tiks samazināta dzīvojamām mājām, kurās nav kādas no ērtībām, piemēram, elektrības vai kanalizācijas. Savrupmāju ārtelpu platībai (terasēm, nojumēm, balkoniem) tiks piemērots samazinošais koeficients 0,3. Savukārt daudzfunkcionālās ēkas vērtēs pēc tajās esošajām telpu grupām. Koplietošanas telpām piemēros samazinošo koeficientu 0,3; ja dzīvojamā telpu grupa atrodas ēkas pirmajā stāvā, koeficients būs 0,9, ja pagrabstāvā – 0,6. Tas tuvinās ēku kadastrālās vērtības atbilstību tirgus vērtībai.

Diemžēl neviens no pazeminošajiem koeficientiem nebūs lietojams maksas aprēķināšanai par zemes nomu zem daudzdzīvokļu mājām.

– Tad jautāšu tieši: vai iedzīvotāji var apstrīdēt zem mājas esošās privātās zemes augsto vērtību?

– Ar Ministru kabineta noteikumiem apstiprinātās bāzes vērtības un aprēķina formulas nevar pārsūdzēt administratīvā procesa ietvaros. Kadastrālo vērtību aprēķina automātizēti, balstoties tikai uz Kadastra sistēmā reģistrētiem dokumentāli pamatotiem datiem. Kļūdaina vērtība var rasties tikai tad gadījumā, ja sistēmā ievadīti nepareizi dati par nekustamo īpašumu. Saskaņā ar normatīvajiem aktiem par datu aktualizācijas ierosināšanu atbildīgs ir īpašnieks. Zemes nomnieki var apstrīdēt tikai šos datus, pasūtot neatkarīgu vērtējumu un tās rezultātus darot zināmus VZD.

Turpinājums 12. lpp. →

www.novaplus.lv
JUMTI
Remonts • Maiņa
Jumtu attīrīšana
no sniega un ludus
Dūmvadi no
nerūsējoša tērauda
Izgatavošana • Montāža
Mob.: 292 51 292
278 31 780
www.novaplus.lv

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

VEOLIA
VIDES SERVISS
KVALITĀTĪVI VEICAM
TERITORIJU UZKOPŠANAS
DARBUS ZIEMAS SEZONĀ:

- SNIEGA TĪRĪŠANA NO TERITORIJĀM, PAGALMIEM, STĀVVIETĀM AR TRAKTORTEHNIKU UN ROKĀM.
- SNIEGA IZVEŠANA.
- JUMTU ATTĪRĪŠANA NO SNIEGA UN LEDUS.
- TERITORIJU KAISĪŠANA AR PRETSLĪDES MATERIĀLIEM.

TĀLRUNIS SĪKĀKAI INFORMĀCIJAI 22018490

BUVEMA
Piedāvājam:

- KERAMZĪTBETONA BLOKI
- BI-ARMATŪRA
- BRUGAKMENS
- CEĻU UN IETVJU APMALES
- FAŠĒTS KERAMZĪTS, 50 I MAISOS

Adrese:
„Bebru pļavas”, Dzimtmsa,
Iecavas novads, LV-3913
Tālrunis: +371 67165840
Fakss: +371 67167140
E-pasts: info@buvema.lv
www.buvema.lv

BUVEMA
BETONA IZSTRĀDĀJUMU
RAŽOŠANA

BŪS JAUNS LIKUMS!

Vai var atsaukt pārvaldnieka pilnvarojumu zemes nomas līguma slēgšanai?

Tieslietu ministrija vēsta, ka līdz 2012. gada septembrim tiks izstrādāts likums par dalītu īpašumu. Iespējams, ka tas samierinās zemes īpašniekus un uz viņu zemes atrodos daudzdzīvokļu māju iemītniekus.

Ministrijas eksperti skaidro, ka ar laiku likums vispār varētu svītrot dalīta īpašuma jēdzienu, tas ir, dzīvokļu īpašniekiem varētu tikt dota iespēja izpirkt zemi zem mājām. Tiek spriests arī par strikto nomas maksas griestu – 6% no zemes gabala kadastrālās vērtības – atcelšanu.

– Tieši to mēs cenšamies panākt, – saka sabiedriskās organizācijas – Dzīvokļu īpašnieku savienības koordinācijas padomes vadītājs Genādijs Limars. – Šobrīd likumā teikts, ka dzīvokļu un zemes īpašniekiem jāvienojas par nomas maksu. Ja tas nenotiek, piespiedu kārtā tā tiek noteikta 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

Ja pēc Dzīvokļu īpašnieku savienības ierosinājuma likumā tiktu ierakstīts, ka piespiedu nomas maksa tiek noteikta „līdz 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības”, tiesas varētu pieņemt elastīgākus lēmumus. Ne jau katrs zemes gabals ir tik labiekārtots, ka par to var prasīt maksimālo nomas maksu.

Genādijs Limars pavēstīja, ka viņa vadītā padome iesaka dzīvokļu īpašniekiem paņēmienu, kā izvairīties no maksimālas maksas par zemi, esot spēkā pašreizējiem likumiem.

– Mājās, kam noteikta pārāk augsta noma, steidzami jāsarīko kopsapulces un ar balsu vairākumu jāatsauc tiesības pārvaldniekam iedzīvotāju vārdā slēgt līgumu ar zemes īpašnieku, – teic Limars. – Tas jādarā ātri, kamēr vēl pārvaldnieki nav noslēguši līgumus 2012. gadam.

Tad, pēc sabiedriskās organizācijas pārstāvju domām, iedzīvotāji varētu pieprasīt, lai zemes īpašnieks slēdz līgumu ar katru dzīvokļa īpašnieku at-

sevišķi. Ja viņu nobiedēs noņemšanās ar rēķiniem, tad varētu arī slēgt koplīgumu ar namu pārvaldes starpniecību, bet paredzot ievērojamu nomas maksas atlaidi.

Savukārt Rīgas Apsaimniekotāju asociācijas valdes priekšsēdētājs Igors Trubko šo priekšlikumu uzskata par kļūdainu:

– Rīgā lielāko daļu māju īpašnieki nav pārņēmuši no pašvaldības bilances, tātad uz tām attiecas tikai privatizācijas likums. Kamēr māju nav pārņēmuši iedzīvotāji, par visiem obligātajiem pārvaldīšanas darbiem atbildīgs ir pašvaldības vai valsts iecelts pārvaldnieks. Iedzīvotājiem pat ar kopsapulces lēmumu nav tiesību atteikties no kādas šo darbu daļas, tai skaitā arī no zemes nomas līguma obligātas noslēgšanas.

Pēc Igora Trubko teiktā, atsaukt pārvaldnieka pilnvarojumu tāda līguma slēgšanai var tikai iedzīvotāju pārņemtās mājas īpašnieki. **K**

REĢISTRĀCIJA SĀKUSIES

No šā gada 1. janvāra nekustamā īpašuma pārvaldniekiem, tai skaitā pašvaldības uzņēmumiem, jāreģistrējas Ekonomikas ministrijā. Namu pārvaldītājus uzskaitīs un ar laiku sāks stingrāk kontrolēt.

Pārvaldniekiem ministrijā jāiesniedz ne tikai dokumenti, kas dod viņiem tiesības pārvaldīt mājas, bet arī savu darbinieku augstākās izglītības dokumenti. Bija noteikts, ka līdz 2012. gadam namu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzņēmumu darbiniekiem jāiegūst izglītība specia-

litātē. Tagad, ja namu pārvaldē nav darbinieka ar pārvaldnieka diplomu, uzņēmumam gluži vienkārši nav tiesību strādāt.

Ekonomikas ministrijā mums pastāstīja, ka reģistrā būs apkopota pati svarīgākā informācija par pārvaldniekiem, kas strādā vai vēlas strādāt Latvijā, kā



arī par dzīvojamām mājām, ko šie speciālisti pārvalda.

Reģistra informācija būs visiem pieejama ministrijas mājas lapā pēc adreses <http://em.gov.lv/em/2nd/>

?cat=30724. Ja ziņas par jūsu mājas pārvaldnieku nebūs skatāmas reģistrā, tas būs iegansts painteresēties, vai viņam ir tiesības māju pārvaldīt. **K**

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%**

Ar "Būvniecības ABC" Klienta karti Vienmēr lētāk!

Būvniecības ABC KLIENTA KARTE

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

Akciju sabiedrība **RĪGAS NAMU APSAIMNIEKOTĀJS**

Apsaimniekojam mājas, kurām ir biedrības vai pilnvarotās personas!

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

Vācijas ražotāja apkures radiatori **"KERMI"**

25% atlaide no veikala cenas!

Projektēšana, piegāde, montāža, garantija

SIA SANREMS

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

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

VANNA VANNĀ

TIKAI 2 STUNDĀS!
piegāde, uzstādīšana,
5 gadi garantija

RAŽOTS LATVIJĀ
10 GADU PIEREDZE

☎ **67243324, 26310088**
www.vannavanna.lv

Rariss **MĒBELES PAR PIEJAMĀM ĢENĀM**

veikals- noliktava

- ☑ sekcijas
- ☑ skapji
- ☑ guļamistabas
- ☑ virtuves
- ☑ divāni (no Ls90)

Rīga, Pļavnieki
Katlakalna 13
tirdzniecības centrs **EKSI**
5. ieeja no rampas

www.rariss.lv tlr.: **67109076**
STRĀDĀJAM BEZ BRĪVDIENĀM

VESELĪBAS CENTRĀ

Rīga,
Lāčplēša iela 24,
corp. B

IZNOMĀ TELPAS

+ PRIVĀTPRAKSEI
+ MEDICĪNAS IESTĀDEI

Tālrunis:
29720081

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 Mūkusala»

Darīsim KOPĀ!

Tirāža: 20 000

JNĪP MĒRKIS – VIENOT

Dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldniekam vajadzīga savstarpēja sapratne. Visi kopā mācāmies to sasniegt!

Marina MATROŅINA, speciāli laikrakstam „Darīsim kopā!”

Pagājušajā gadā mēs stāstījām par Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldi (JNĪP), kuras aprūpē ir vairāk nekā 400 māju. Šī namu pārvalde joprojām attīstās un ir viena no līderēm mājokļu apsaimniekošanas tirgū Latvijā.

Šis numurs atkal ir veltīts Jelgavai un jelgavniekiem, un JNĪP valdes loceklis Juris Vidžis, stāstot par uzņēmuma darbību, saka: „Aizvadītais gads mums bija samērā veiksmīgs. Lepojos, ka viena no Jelgavā nosiltinātajām mājām atzīta par labāko Latvijā. Mēs turpinām renovācijas programmu, apmācām iedzīvotājus un aktīvi slēdzam jaunus dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumus”.

Jāuzticas profesionāļiem

– Cilvēkiem jāsaprot, ko nozīmē dzīvokļa īpašums, – saka Juris Vidžis. – Tā ir viena no galvenajām lietām, kas mums pieder, un noteikti pati dārgākā. Kam uzticēt tik svarīgu lietu? Manuprāt, vislabāk būtu mājokli pārvaldīt pašam, ja vien netrūkst pieredzes un zināšanu. Ja īpašniekam zināšanu ir par maz, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības jānodod kādam citam. Kam? Skaidrs, ka speciālistiem.

Gribu paskaidrot, kāpēc JNĪP darbinieki uzskatāmi par īstiem mājokļu apsaimniekošanas speciālistiem. Mēs sen esam sapratuši, ka mūsdienīgai namu pārvaldei jābūt ļoti profesionālai. Tāpēc mūsu darbinieki pastāvīgi mācās un ceļ kvalifikāciju. Mūsu uzņēmumā pieciem darbiniekiem jau ir augstākā izglītība nekustamā īpašuma pārvaldības jomā.

– Augsts profesionālisms un zināšanu papildināšana nes augļus?

– Protams. Daži dzīvokļu īpašnieku kooperatīvi izlemj atteikties no mājokļu patstāvīgas pārvaldīšanas un pārnāc JNĪP aprūpē. Šo kooperatīvo sabiedrību priekšsēdētāji apzinās, ka kopš šī gada likums nepieļauj par

1500 kvadrātmetriem lielāku māju pārvaldīšanu personām bez speciālās izglītības, tāpēc arī sabiedrības vērsas pēc palīdzības pie mums. Šobrīd mēs gatavojam aprēķinus un apsaimniekošanas piedāvājumus vairākiem tādiem kooperatīviem.

Vēl mazliet par profesionālismu. Pirms pieciem gadiem, vērojot mūsu sfērā strādājošos, izjutu bažas par nozares nākotni. Pieredzējušie speciālisti jaunāki nekļuva, bet jauni cilvēki mājokļu pārvaldīšanā neienāca. Tam bija pamats: pārvaldnieku tradicionāli vaino visās mājās nelaimēs, profesijas prestižs bija zems, izglītību specialitātē nevarēja iegūt. Namu pārvaldēs strādāja pašmācības ceļā zināšanas apguvuši speciālisti.

– Kas tagad mainījies?

– Pirms dažiem gadiem RTU atrisināja pārvaldnieku profesionālās augstākās izglītības jautājumu. Tagad mūsu uzņēmumā strādā aizvien vairāk jaunu cilvēku. Viņi JNĪP apgūst praksi un, apvienojot to ar teorētiskajām zināšanām, kļūst par īstiem speciālistiem.

Arī īpašniekiem vajag mācīties

– Lai pārvaldnieka darbs būtu sekmīgs, ar zināšanām vien nepietiek.

– Jā, jāatrod kopīga valoda ar klientiem – dzīvokļu īpašniekiem. Tas nozīmē, ka iedzīvotājiem likumi jāzina, lai saprastu pārvaldnieku.

Diemžēl mēs saskaramies ar to, ka cilvēkiem neviens nav izskaidrojis ar mājokli saistītos likumus. Kāpēc deviņdesmitajos gados, kad sākās dzīvokļu



Juris Vidžis, JNĪP valdes priekšsēdētājs

privatizācija, neviens iedzīvotājiem neizskaidroja šī procesa sekas? Kāpēc neviens nepastāstīja, kādi pienākumi īpašniekam rodas pēc mājokļa privatizācijas, nepastāstīja, ka viņam jā rūpējas ne tikai par dzīvokli, bet arī par mājas kopīpašumu?

Līdz pat šai dienai neviens masveidā nav paskaidrojis cilvēkiem, ko vispār nozīmē dzīvokļa īpašums. Ikdienā sarunājoties ar iedzīvotājiem (vai pat cilvēkiem, kas pretendē uz darbu JNĪP), es bieži vien apjautājos: „Jūs zināt, kas ir dzīvokļa īpašums?” Pareizi spēj atbildēt viens no desmit.

– Kāda ir pareizā atbilde?

– Dzīvokļa īpašums sastāv no atsevišķā dzīvokļa īpašuma un kopīpašuma domājamās daļas. Tad, lūk, jebkurā mājā pārvaldnieks atbild tikai par kopīpašumu. Pašiem dzīvokļu īpašniekiem

jāizlemj, kādus pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbus viņi uztic namu pārvaldei, kādus uzlabojumus vēlas redzēt, kā maksās par pakalpojumiem un kā nodrošinās finansējumu. Šai nolūkā viņi slēdz ar pārvaldnieku dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu.

– Kas tas tāds?

– Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums ir ļoti svarīgs, tas ir visa mūsu darba pamats. Šajā dokumentā noteikts, kas jā dara pārvaldniekam. No viņa var prasīt tikai līgumā paredzētos pakalpojumus. Atbildību par likumos un normatīvajos aktos aprakstītajiem obligātajiem pakalpojumiem, kuri nav deleģēti namu pārvaldei, uzņemas mājokļa īpašnieks.

Mums ir svarīgi, lai iedzīvotāji saprastu šo likumīgo kārtību. Līgums sniedz precīzas atbildes uz jautājumiem, kas jūsu mājā slaucīs kāpnēs, kas veiks plānoto remontu. Tikai uzticot visas obligātās funkcijas pārvaldniekam un nodrošinot finansējumu, iedzīvotājiem ir tiesības prasīt, lai viņš nodrošina pilnīgu kārtību.

– Reti kurš iedzīvotājs zina tādas nianšas. Kur var iegūt vairāk informācijas?

– Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu par iedzīvotāju informēšanu atbildīgs ir pārvaldnieks. Tātad mums jāizskaidro klientiem visi normatīvie akti, visi jaunumi mājokļu apsaimniekošanā. Šai nolūkā JNĪP sākusi apmācīt klientus semināros. Pagājušajā gadā organizējām septiņas tikšanās, trīs no

tām krievu valodā. Semināros iedzīvotāji tiek ar JNĪP galvenajiem speciālistiem un var uzdot jebkādas jautājumus. Nākamā tikšanās notiks 31. janvārī (JNĪP telpās Pulkveža Brieža ielā 26; sākums plkst. 18.00; pieteikties var pārvaldes mājas lapā).

Līgums dārgāks par naudu

– Semināru gaitā JNĪP jāveic vēl viens darbs, – stāsta Juris Vidžis. – Līdz 2011. gada 31. decembrim bija jānoslēdz ar klientiem jauni dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumi, kuros iekļautas jaunas normas. To iespējams veikt, tikai plaši un vispusīgi informējot iedzīvotājus par jauno līgumu saturu un izdarītajiem grozījumiem.

Pērn mūs aizmuguriski kritizēja par izmaiņām pilnvarojuma līgumos. Diemžēl kritika vienmēr bija anonīma un nepamatota. Mēs ļoti lūdzam mājokļu īpašniekus apmeklēt mūsu seminārus, tikties ar līguma izstrādātājiem un nepastarpināti saņemt informāciju no viņiem, nevis no tiem, kas mūs aprej, slēpdamies aiz stūra.

Protams, kritika ir vajadzīga, bet tai jābūt argumentētai. Pagaidām neviens neapmierinātais nav atnācis pie manis aprunāties, lai gan, ja cilvēkam ir prātīga ideja, kā uzlabot JNĪP piedāvāto līgumu, mēs esam gatavi to ņemt vērā.

– Vai jums ir tādas sadarbības piemēri?

– Vairākus labojumus sagatavojām kopā ar iedzīvotājiem. Piemēram, jaunajos līgumos ietverts punkts par kārtību, kādā dzīvokļu īpašniekiem nododama informācija. Lai netērētu mājas līdzekļus ierakstītājam vēstulēm, nolēmām savest kārtībā pastkastītes un paši tajās ielikām JNĪP informatīvos ziņojumus. Apņēmāmies to darīt mājas pilnvarotās personas klātbūtnē. Ieguvums no tā ir līdzekļu ietaupījums un operatīvi sakari ar iedzīvotājiem.

Daži cilvēki interesējas: „Tā kā dzīvokļu īpašnieki namu pārvaldei uztic pārvaldīt finanšu līdzekļus, vai nebūtu iespējams līgumā paredzēt mums iespēju iepazīties ar ceturkšņa pārskatiem?” Mēs tikai priecājamies, ja iedzīvotāji izrāda interesi. Jaunajos līgumos teikts, ka pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma finanšu nodaļai viņi jāiepazīstina ar šādiem pārskatiem.

Pieminešu vēl vienu interesantu punktu. Šobrīd, ja mājas vecākais uz mēnesi aizbrauc atvaļinājumā, mūsu darbs sāk buksēt. Lai tas nenotiktu, līgumos norādām mājas pilnvarnieka vietnieku, kurš pilnvarnieka prombūtnes laikā pildīs viņa funkcijas.



Plaši pazīstamais dizainers Artemijs Lebedevs ir sacījis: „Mūsu cilvēkiem komforta zona beidzas aiz dzīvokļa durvīm. Īstam Eiropas iedzīvotājam komforta zona ietver dzīvokli, kāpņu telpu, pagalmu un pilsētas centru”. Vai esam iemācījušies dzīvot eiropiski?

KOMFORTA ZONA

O. BLUĶIS

Ļoti lēni mēs sākam saprast, ko nozīmē dzīvot daudzdzīvokļu namā. Namu pārvaldes māca dzīvokļu īpašniekus būt atbildīgiem par māju, likumi darbojas skarbāk – tie spiež mūs būt atbildīgiem.

Likumi saka: „Ja vēlaties jaunu jumtu, jums jāfinansē tā uzlikšana”. Tie māca: „Pasūtīt kāpņu telpas kosmētisko remontu, vienojieties ar kaimiņiem par uzkrājumu fonda izveidi”. Beigu beigās likumi uzstāj: „Katrs dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojums pilnībā jāapmaksā dzīvojamās mājas īpašniekam”.

Mums nav atstāta iespēja aizslēgt dzīvokļa durvis un neliekties ne zinīs par mājas nākotni. Mūsu komforta zonu paplašina skarbi un precīzi likumi. Bet tas nemaz nav slikti. Jo plašāka katra cilvēka zona, jo labāk dzīvo visa sabiedrība.

Kam uzticēt kopīpašumu?

– Iedzīvotājiem jāsaprot, kā notiek mājas pārvaldīšana un apsaimniekošana un kas ir kopīpašums, – saka SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) ekspluatācijas nodaļas vadītāja Natālija Mamonova.

– Kāds tur sakars?

– Pēc likuma dzīvokļa īpašniekam pieder ne tikai dzīvoklis, bet arī daļa no mājas kopīpašuma – bēniņiem, pagraba, kāpņu telpas utt. Savā dzīvoklī cilvēks var dzīvot, kā vēlas, bet viņa pienākums ir vienoties ar kaimiņiem par kopīpašuma pārvaldīšanu.

– Tieši pienākums?

– Jā, to nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. Līdz 2011. gada beigām visiem dzīvokļu īpašniekiem bija jāpieņem lēmums par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas formu.

– **Manuprāt, te ir tikai viens risinājums – uzticēt to namu pārvaldei.**

– Dzīvokļu īpašniekiem ir arī citas iespējas. Viņi var pārvaldīšanas uzdevumu uzdot izveidotai dzīvokļu īpašnieku biedrībai, ievēlētai pilnvarotai personai vai arī



Natālija Mamonova, JNĪP ekspluatācijas nodaļas vadītāja

balsu vairākumu apstiprināt obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu ieņēmumu – izdevumu tām; apkures, aukstā ūdens un kanalizācijas nepārtrauktības pakalpojumu nodrošināšanu, kā arī sadzīves atkritumu izvešanu; remonta tām.

Nepalaidiet garām pārskata sapulces

– **Vai visas mājas Jelgavā izpildījušas likuma prasību?**

– Šķiet, dzīvokļu īpašnieki nav līdz galam sapratuši, ka ēkas liktenis ir atkarīgs no viņu lēmumiem. Viņi uzskata, ka viņiem pieder tikai tas, kas ir aiz dzīvokļa durvīm, bet, piemēram, par jumtu, iekšējiem apkures, aukstā un karstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadiem, jā rūpējas pārvaldniekam.

– **Ko viņiem atbild jūsu pārvalde?**

– Skaidrojām likumus, kas nosaka, ka gan jumts, gan pagrabs pieder dzīvokļu īpašniekiem. Par šā kopīpašuma uzturēšanu, remontu jāmaksā pašiem dzīvokļu īpašniekiem. JNĪP veic mājas kopējo konstrukciju tehnisko apsekošanu, iesakām nepieciešamos remonta darbus, lai uzturētu dzīvojamās mājas kopīpašumu, bet tikai paši dzīvokļu īpašnieki var izlemt, vai veikt remontu, uzlabot māju, krāt šim nolūkam naudu.

„Februāra beigās JNĪP sākas pārskata sapulču laiks. Mēs ziņojam dzīvokļu īpašniekiem par gada laikā paveiktajiem darbiem, mājas finansiālo stāvokli, uzkrājumu atlikumu”.

uztīcēt šo pienākumu pārvaldniekam, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu.

– **Pieņemsim, ka māja nolēmusi palikt JNĪP paspārnē.**

– Tālāk dzīvokļu īpašnieki, noslēdzot ar JNĪP pārvaldīšanas līgumu, nosaka pārvaldīšanas uzdevumu loku un finansējumu.

– Kā viņiem vienoties?

– Šajā gadījumā jāsauc dzīvokļu īpašnieku kopsapulce. Tikai dzīvokļu īpašnieku kopībai ir tiesības ar

– **Iedzīvotājiem parasti ir grūti sapulcēties. Vai pārvalde viņiem palīdz?**

– Februāra beigās JNĪP sākas pārskata sapulču laiks. Šīs sapulces rīkojam katrā mājā. Ja uz tikšanos ierodas vairāk nekā puse dzīvokļu īpašnieku, viņi var uzreiz apspriest mājas problēmas un pieņemt kopīgu lēmumu par remontdarbiem un turpmākiem plāniem.

– Kādu informāciju var iegūt pārskata sapulcē?

– Mēs ziņojam dzīvokļu īpašniekiem par gada laikā paveiktajiem darbiem, mājas finansiālo stāvokli, uzkrājumu atlikumu. Ziņojam par nemaksātājiem un pārvaldes darbībām parādu piedzišanā. Svarīga sadaļa ir saruna par mājas tehnisko stāvokli. Speciālisti skaidro, kādi remontdarbi mājai nepieciešami, piedāvā īpašniekiem apspriest tos un pieņemt lēmumu par remontdarbu veikšanu un to finansējumu.

– **Kā tiek finansēti darbi, ja mājai nav uzkrājumu?**

– Nobalsojot par remontu, dzīvokļu īpašnieki ar kopsapulces lēmumu var palielināt apsaimniekošanas maksu, lai papildinātu remonta fondu, pieņemt lēmumu par kredīta ņemšanu vai vienoties ar pārvaldnieku par cita remontdarbu finansējuma kārtību.

Tagad – aptaujas veidā

– **Vai iedzīvotāji var pieprasīt remontu, ne-gaidot jūsu priekšlikumus?**

– Mēs pastāvīgi pieņemam tādus iesniegumus no dzīvokļu īpašnieku pilnvarotām personām. Izskatām jebkuru jautājumu par dzīvojamās mājas tehniskā stāvokļa uzlabošanu un sniedzam atbildi. Pieņem lēmumu, uzdot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu un noteikt uzdevuma izpildīšanai nepieciešamo finansējumu var tikai dzīvokļu īpašnieku kopība.

– **Tas labi. Bet, klausoties jūsu teikto, iznāk, ka mājā katra sūkuma dēļ jāriko kopsapulce. Vai tas nav pārāk sarežģīti?**

– Dzīvokļu īpašnieku kopība lēmumu var pieņemt dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē vai aptaujas veidā. No 2011. gada 1. janvāra tas atļauts pēc Dzīvokļa īpašuma likuma jaunās normas. JNĪP izmanto lēmuma pieņemšanas formu aptaujas veidā jau vairāk nekā piecus gadus. Dzīvokļu īpašniekiem pret parakstu izsniedz dokumentu paketi par konkrēto darbu, dokumentiem ir pievienota anketa: piekrītu – nepiekrītu. Aizpildīto anketu nodod dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai vai mājas vecākajam. JNĪP vienmēr palīdzēs dzīvokļu īpašniekiem veikt aprēķinus, rīkot aptaujas un organizēt remonta darbus.

Tā kā dzīvokļu īpašnieki bieži nedzīvo savā īpašumā un tas apgrūtina dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanu, Dzīvokļa īpašuma likums tagad atļauj lēmuma pieņemšanu aptaujas veidā. Mēs šim mērķim izmantojam dzīvokļu īpašnieku reģistrāciju JNĪP informatīvajā sistēmā.

Tomēr aicinām dzīvokļu īpašniekus piedalīties kopsapulcēs, kurās JNĪP speciālisti iesaka lemt par dzīvojamās mājas piedalīšanas programmā „Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumi” ar Eiropas Savienības līdzfinansējumu, par kredīta ņemšanu remontdarbu finansējumam, par pārvaldnieka nomaiņu. **K**

PAR ZEMES NOMAS LĪGUMU SLĒGŠANU

Natālija VASIĻJEVA,
JNĪP kontroles un kvalitātes nodaļas vadītāja

Līgumu slēgšana par zemes nomu zem daudzdzīvokļu mājām ir aktuāls jautājums visā Latvijā. Saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” zemes gabala īpašnieka pienākums ir slēgt līgumu par zemes gabala nomu ar privatizēta objekta īpašnieku. To dzīvojamo māju, kuras atrodas cita īpašnieka zemes gabalā, dzīvokļu īpašnieki var arī pilnvarot mājas pārvaldītāju noslēgt šādu līgumu.

Likums paredz, ka gadījumā, ja zemes nomas līgums ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgts, zemes gabala īpašniekam ir tiesības līguma noslēgšanu pieprasīt tiesas ceļā, vērsot prasību pret personu, kam nodotas mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

2011. gadā maksimālā nomas maksa bija 6% no zemes kadastrālās vērtības (plus nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 1,5% apmērā no kadastrālās vērtības).

No 404 dzīvojamām mājām, ko apsaimnieko SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde, 74 mājas atrodas uz citiem īpašniekiem piederošas zemes. Pagājušajā gadā izdevās noslēgt zemes nomas līgumus ar 55 zemes gabalu īpašniekiem. Visi līgumi tika saskaņoti ar dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajām personām vai māju vecākajiem.

Ja mājā nebija ievēlēts mājas vecākais pārstāvis, līgumus apstiprināja dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē vai rakstiskas aptaujas veidā.

Zīmīgi, ka no 55 līgumiem tikai sešos paredzēta likumā noteiktā maksimālā nomas maksa un trijos līgumos – 5% no zemes gabalu kadastrālās vērtības. Pārējie līgumi, kas noslēgti, pusēm vienojoties, paredz tikai par 25 procentiem palielināt maksu par tiesībām lietot zem mājas esošo zemes gabalu (no iepriekšējā gadā aprēķinātās zemes nomas maksas). Tā ir tikai trešā daļa no zemes nomas maksas maksimālā paaugstinājuma.

Šobrīd tikai divi zemes gabalu īpašnieki ir vērsušies tiesā, jo nav spējuši vienoties ar dzīvojamo māju īpašniekiem. Šie zemes īpašnieki vēlas saņemt maksimālo maksu, bet iedzīvotāji turpinā iestāties par nomas maksas samazināšanu. **K**

RENOVĀCIJA PĒC VĀCU STANDARTIEM

Jelgava plāno šogad nosiltināt vismaz 14 mājas

Liene VARGA

Pagājušajā rudenī Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldes siltināšanas projekti guva atzinību visā valstī. Māja Kr. Helmaņa ielā 3 tika atzīta par energoefektīvāko atjaunoto daudzdzīvokļu ēku Latvijā 2010. gadā. Palūdzām pārvaldes tehnisko direktoru Oļegu Kukutu pastāstīt par JNĪP turpmākajiem renovācijas plāniem.

Jelgava bija viena no pirmajām pilsētām Latvijā, kur pievērsās dzīvojamu māju renovācijai. 2002. gadā sāka ar nelieliem darbiem – mājām siltināja gala sienas, lika jaunus ārdurvis un logus kāpņu telpās.

Turpmāk darbi vērsās plašumā. JNĪP sāka sadarbību ar vācu renovācijas speciālistiem. Pateicoties Latvijas-Vācijas pilotprojektam, Jelgavā pilnībā nosiltinātas divas mājas (4. līnijā 1 un Kr. Helmaņa ielā 3). Darbu izpildes kvalitāti uzraudzīja vācu inženieri.

– Mēs ļoti lepojāmies ar pirmo vietu, ko Kr. Helmaņa ielas nams ieguva Ekonomikas ministrijas rīkotajā konkursā, – saka Oļegs Kukuts. – Pēc renovācijas darbu beigšanas uz Jelgavu brauca daudzi interesenti – dzīvokļu īpašnieki, biedrību pārstāvji un būvnieki, lai pārliecinātos par šā projekta kvalitāti.

Jelgava gāja tālāk. 2011. gadā JNĪP renovēja māju Raiņa ielā 3. Projekts

realizēts, piesaistot ERAF līdzfinansējumu, kas vēl joprojām pieejams Latvijas daudzdzīvokļu dzīvojamu māju dzīvokļu īpašniekiem.

– Šajā piecstāvu mājā, kur ir 90 dzīvokļu, veicām kompleksu renovāciju. Māja kļuva energoefektīvāka un glītāka, bet, galvenais, palielinājās tās „dzīves cikls”, – komentē pārvaldes tehniskais direktors. – Rezultāti izrādījās tik labi, ka par renovāciju sāka interesēties daudzu citu māju iedzīvotāji.

JNĪP izskatīja visus iedzīvotāju lūgumus un sagatavoja 22 pieteikumus, lai piedalītos aktivitātē par līdzfinansējuma saņemšanu no ES fondiem. Daļa iedzīvotāju, pieņemusi namu pārvaldes aprēķinus zināšanai, par siltināšanu uzreiz neizšķīrās, bet 14 mājas pieņēma pozitīvu lēmumu un uzdeva JNĪP iesniegt dokumentus *Latvijas Investīciju un attīstības aģentūrā (LIAA)*. Septiņas daudzdzī-



Oļegs Kukuts, JNĪP tehniskais direktors

vokļu mājas nesen jau saņēma LIAA akceptu: nauda renovācijai piešķirta, līgumi parakstīti.

– Tās četrpadsmit mājas, kas piedalījās konkursā, ceram nosiltināt jau šogad, – stāsta Oļegs Kukuts. – ES programma iedzīvotājiem ir ļoti izdevīga. Nebūtu pareizi laist garām iespēju sakārtot savu īpašumu, maksājot par to puscenu.

JNĪP turpina vērsties iedzīvotāji, kas ir ieinteresēti paaugstināt savu māju energoefektivitāti. Pārvalde, pēc tehniskā direktora teiktā, cenšas iespējami ātri sagatavot dokumentus visiem līdzfinansējuma tenden-

tiem, jo ES programmā vairs nav atlicis daudz līdzekļu (pēc mūsu rīcībā esošās informācijas, no kopējā līdzfinansējuma apjoma ir atlikusi aptuveni ceturtdaļa), tāpēc pārvaldniekam un iedzīvotājiem nākas pasteigties.

– Mūsu uzņēmums daudz dara iedzīvotāju informēšanas nolūkā, – stāsta Oļegs Kukuts. – Dzīvokļu īpašnieku kopsapulcēs atvēlam laiku informācijai par māju siltināšanu. Bieži vien cilvēki grib līdz sapulces beigām par renovāciju vien runāt.

Tāpat arī JNĪP speciālisti ir piedalījušies Ekonomikas ministrijas rīkotajos semināros un citās pilsētās stāstījuši par Jelgavas pieredzi. Un stāstāmā netrūkst – vācu speciālisti, kas apmācījuši Oļegu Kukutu un viņa kolēģus, rūpējas par renovācijas augstu kvalitāti, bet Latvijā tieši kvalitāte pagaidām vēl ir nopietna problēma.

– Pagājušajā gadā mēs ne tikai paši braucām uz citām pilsētām, bet arī aicinājām ciemiņus uz Jelgavā renovēto ēku Atvērto durvju dienām. Stāstījām par savu darbu, pēc tam rādījām renovētos objektus. Ja iedzīvotāju interese nemazināsies, mēs esam gatavi arī turpmāk rīkot seminārus, – teic Oļegs Kukuts.

2011. gadā JNĪP noslēdza līgumus ar *Latvijas Lauksaimniecības universitāti, Rīgas Tehnisko universitāti un Jelgavas amatniecības vidusskolu*. Kāpēc? Tas ir izdevīgi mācību iestādēm – studentiem, kas apgūst renovācijas smalkumus, JNĪP nodrošina prakses vietas.

Atliek piebilst, ka divi JNĪP speciālisti, to skaitā Oļegs Kukuts, pagājušajā gadā projekta „Mājas draugs” ietvaros izgāja viena mēneša apmācību *Berlīnes Tehniskajā universitātē*. Pēc tam viņi vācu mācībspēku uzraudzībā pilnīgoja zināšanas Latvijā un saņēma renovācijas būvdarbu vadītāja sertifikātu. Tas nozīmē, ka arī turpmāk siltināšanas projekti Jelgavā tiks realizēti atbilstoši Vācijā pieņemtajiem augstajiem kvalitātes standartiem. **K**

OFICIĀLI

SARĒKINIET SILTŪMU!

Uzņēmums Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) šogad piedāvā iedzīvotājiem iespēju uzziņāt, cik taisnīga ir maksas sadale par siltumenerģiju starp viņu mājas dzīvokļiem. Šai lietā pārvaldei palīdzēs Rīgas Tehniskās universitātes speciālisti.

Pirms daudziem gadiem Jelgavā izveidojās dīvaina situācija, kad dažu dzīvokļu īpašnieki atslēdza savus mājokļus no centrālās apkures sistēmas, līdz ar to izmainot normālu apkures sistēmas darbību visā mājā un radot jūkas siltumenerģijas patēriņa aprēķinos.

Daļa „auksto” dzīvokļu iemītnieku joprojām nav ierīkojuši nevienu apkures veidu, viņi saņem siltumu tikai no stāvvadiem, kas iet caur viņu mājokļiem, un caur norobežojošām konstrukcijām no kaimiņiem.

Dzīvokļu īpašnieki saņem nepilnus rēķinus par pakalpojumu, bet kas var droši pateikt, cik taisnīga ir norādītā maksa? Varbūt no apkures atslēgtajiem jāmaksā vairāk, varbūt mazāk, nekā viņiem aprēķina pakalpojuma sniedzējs.

Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldē ir apkopoti iesniegumi, kuros dzīvokļu īpašnieki lūdz precīzi aprēķināt, cik lielu siltuma daudzumu no mājas kopējā siltuma patēriņa saņem no centralizētās apkures atslēgtie dzīvokļi. Šīs situācijas analīzei un precīzu aprēķinu veikšanai JNĪP noslēdza līgumu ar RTU. Līgums paredz, ka universitātes speciālisti noteiks siltumenerģijas reālo patēriņu katram no kopējās apkures atslēgtajam dzīvoklim.

Šādu aprēķinu var pasūtīt jebkura māja. Maksu par ekspertīzi aprēķinās katrai daudzdzīvokļu mājai atsevišķi, tā būs atkarīga no mājas lieluma, no centrālās apkures atslēgto dzīvokļu skaita, to izvietojuma mājā un citiem parametriem.

Minētie aprēķini atsevišķi tiks veikti katram bez apkures palikušajam dzīvoklim. Pēc tam to īpašnieki par siltumu maksās atbilstoši zinātnieku aprēķiniem, ja šādu lēmumu pieņems dzīvokļu īpašnieku kopība. **K**

STĀSTA IEDZĪVOTĀJI

Aivars Pūka, mājas pilnvarnieks Jelgavā, Raiņa ielā 3, pastāstīja, ka 2011. gadā daudzdzīvokļu mājai tika veikta pilna renovācija, taču ar to vēl viss nav galā. Iedzīvotāji sapņo pagalmu pārvērst par komfortablu atpūtas zonu.



– Šajā mājā dzīvoju kopš 1977. gada, – stāsta Aivars, – bet par pilnvarnieku kļuva deviņdesmito gadu vidū. Tas notika nejauši. Toreiz piestrādāju par sētnieku, bet darbu zaudēju, jo priekšniecība uzskatīja, ka pensionāram jā-

sēž mājās. Tad pārvaldnieks ierosināja: „Kļūsti par mājas vecāko, tava pieredze noderēs”.

Sākām ar mazumiņu. 2006. gadā mājai nosiltinājām gala sienas. Tad daudzi dzīvokļu saimnieki sāka saprast, kāda nozīme ir siltināšanai. Gala dzīvokļi atbrīvojās no pelējuma, cilvēki pārstāja ik gadus pārlīmēt tapetes. Pats tādā dzīvoklī dzīvoju, zinu, ko runāju.

Par siltināšanu sākām domāt pēc kārtējās aukstās ziemas. Cilvēki atklāja, ka pat aiz radiatoriem sienas ir apsarmojušas, tāds aukstums un mitrums valdīja dzīvokļos. Termogramma problēmu apstiprināja: attēlā caur sienu varēja saskatīt radiatoru ribas dzīvokļos.

Uzreiz par pilnu renovāciju cilvēki neizšķīrās, baidījās, ka izdevumi būs pārāk lieli. Bet dalība ES projektā palīdzēja mums ietaupīt pusi no siltināšanas izmaksām. Raugiet paši: darbi izmaksāja 187 tūkstošus latu, pusi samaksāja Eiropa. Mājai bija uzkrājumi – 12 tūkstoši latu. Trūkstošo naudu mums uz pieciem gadiem

aizdeva *Nekustamā īpašuma pārvalde*. Argumenti iedarbojās, un renovācijai piekrita 75 procenti dzīvokļu īpašnieku. Katram dzīvoklim darbi izmaksāja aptuveni 1200 latu. Papildus tam mēs atjaunojām arī balkonus, un tagad tie ir droši lietošanai. Daļa ģimeņu norēķinājās uzreiz, pārējās katru mēnesi iemaksā kasē no 10 līdz 25 latiem (atkarībā no dzīvokļa platības).

Pagaidām vēl grūti sarēķināt siltuma ekonomiju, jo renovāciju pabeidzām tikai pirms gada, bet, nolasot mājas kopējo skaitītāju rādījumus, redzu, ka nekad nepatērējam vairāk par 25 MWh mēnesī. Agrāk aukstā laikā mēs patērējām četras (!) reizes vairāk siltumenerģijas.

Tagad gribam pievērsties teritorijas labiekārtošanai, ierīkot pagalmā pieklājīgu atpūtas laukumu. Bet tad vajadzīgs kapitāls žogs, bez tā pagalmi ir kā lielceļš svešiniekiem. Strādāsim un meklēsim risinājumu! **K**

LAI NEBŪTU JĀSĒŽ TUMSĀ

Mājas kopējās elektroietaisies: labāk par tām rūpēties, nekā gaidīt avāriju

A. ŠEVČENKO

Daudzdzīvokļu mājās visā Latvijā pienāk brīdis, kad nepieciešams veikt kopējo elektroietaišu remontu un atjaunošanu, jo to normatīvais kalpošanas laiks – 30 gadu – tuvojas beigām.

Kas ir mājas kopējās elektroietaisies? Tās ir elektrības komunikācijas, kas nodrošina gaismu kāpņu telpās, pagrabos un bēniņos, darbina liftus. Ikvienā mājā ir simtiem metru elektrības vadu un desmitiem elektrosadales skapju, kas jāuzrauga mājas pārvaldniekam. Dzīvokļu īpašnieki zina, ka elektroietaisies mājoklī ir jāuztur kārtībā, jo pretējā gadījumā var izcelties ugunsgrēks vai cilvēks var saņemt strāvas triecienu, un tad atkarībā no strāvas stipruma, iedarbības ilguma un citiem faktoriem var rasties nepatīkamas izjūtas, apdegumi, samaņas zudums, krampji vai pat iestāties nāve.

Mēs pastāvīgi to atceramies un, tiklīdz rodas aizdomas par dzīvokļa iekšējo elektroietaišu bojājumiem, nekavējoties izsaucam meistaru. Taču bojājumi var rasties arī ārpus dzīvokļa. Uzņēmumā *Jelgavas nekustamo īpašumu pārvalde* par māju kopējo elektrotīklu stāvokli atbildīgs ir elektroinženieris Viktors Ivanovs.

„Lai nodrošinātu elektroietaišu uzturēšanu dzīvojamā mājā un nepieļautu apdraudējumu cilvēkiem, mēs laikus un regulāri apsekojam visas elektroietaisies”.

– Kādu elektroietaišu apkopi dzīvojamās mājās veic jūs uzņēmums?

– Dzīvojamās ēkas koplietošanas telpās izvietoto elektroietaišu – ievada un stāvu sadales, stāvvadu, kāpņu, pagalma, pagrabā, bēniņu, liftu, apgaismošanas ierīču un citu.

– Kādus tieši pakalpojumus jūs sniežat?

– Lai nodrošinātu elektroietaišu uzturēšanu dzīvojamā mājā visā tās ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējumu cilvēkiem, mēs laikus un regulāri apsekojam visas elektroietaisies. Visuālajā pārbaudē rekomendējamais intervāls – ne retāk kā divas reizes gadā.

– Ko tad, ja pārbaudes gaitā elektriķi konstatē, ka elektroietaisēm nepieciešams remonts?

– Par vizuālās apsekošanas rezultātiem informējam dzīvokļu īpašniekus. Ja konstatēti bīstami bojājumi, pārvaldniekam ir tiesības patstāvīgi pieņemt lēmumu par ārpuskārtas remontu. Ja komunikācijām jāveic plānotais remonts, JNĪP sagatavo iedzīvotājiem attiecīgu piedāvājumu, un dzīvokļu īpašnieki pieņem lēmumu par darbu finansēšanu.

– Ko vēl līdztekus sadales skapju un iekārtu pārbaudei regulāri veic JNĪP elektriķi?

– Profilaktiskās apskates gaitā tīra sadales skapjus un novērš sīkus defektus. Nākamais posms – tehniskās apkopes darbi. Mēs veicam arī atjaunošanas remontu – nomainām nolietoto iekārtas un mezglus, veicam mērījumus un regulēšanu, kas būtiski pagarina elektroietaisies kalpošanas laiku.

– Kādas kļūdas pieļauj dzīvokļu īpašnieki elektroietaišu ekspluatācijas gaitā?

– Dzīvoklī elektroinstalācijas remontu vai pārbūvi uztic „speciālistiem”, kuriem nav sertifikātu attiecīgo darbību veikšanai, tā rezultātā dzīvokļos elektroinstalācija neatbilst Elektroietaišu ierīkošanas noteikumiem. Koplietošanas telpās izvietotās elektroietaisies ir dzīvojamās mājas kopīpašums, tās drīkst remontēt un pārbūvēt tikai pēc saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem un mājas pārvaldnieku. Ja remontdarbi tiek veikti bez saskaņošanas ar JNĪP, uzņēmums nenes atbildību par sekām.



Viktors Ivanovs, JNĪP elektroinženieris

– Kādus darbus iedzīvotāji mēģina veikt bez saskaņošanas ar pārvaldnieku?

– Diemžēl viņi ņemas patvaļīgi pārbūvēt stāvu sadales, kā rezultātā sadales elektroietaišu montāža neatbilst Latvijas energostandartam LEK 123 „Elektroenerģijas uzskaites ierīkošanas noteikumi”. Tāpat arī iedzīvotāji izmanto nekalibrētus un pat paštaisītus drošinātājus, patvaļīgi ierīko apgaismojumu pagrabtelpās (tas rada ugunsgrēka draudus). Nemaz nerunājot par nelikumīgu pieslēgumu koplietošanas telpas apgaismojumam vai kaimiņu dzīvokļa skaitītājam – arī tā gadās.

– No kādām nepatīkamām sekām Jelgavas nekustamā īpašuma pārvaldes elektriķi pasargā mājas?

– Daudzām dzīvojamām mājām normatīvais elektrotīklu kalpošanas laiks ir beidzies pirms desmit un pat divdesmit gadiem. Tas nozīmē, ka elektroietaisies ir morāli novecojušas un fiziski nolietotojušas, tās vairs nepilda savas funkcijas pilnā apmērā. Tiklu jauda neatbilst iedzīvotāju pašreizējām enerģētiskajām vajadzībām. Mūsu uzdevums ir šīs ietaises savlaicīgi apkalpot tā, lai nepieļautu avāriju. Mēs gādājam, lai cilvēkiem nenāktos sēdēt tumsā. **K**

JAUTĀJUMS –
ATBILDE

KAS PĀRBAUDĪS SKAITĪTĀJU?

„Labdien! Aizvadītā gada septembrī, nolasot dzīvokļa elektroenerģijas skaitītāja rādījumu, konstatējām, ka tas ir nesamērīgi liels – aptuveni 185 kilovatstundas mēnesī. Decembrī mērāparāts jau uzrādīja 228 kilovatstundas.

Pēdējā laikā neesam iegādājušies jaunu sadzīves tehniku, kas varētu patērēt tik daudz elektroenerģijas. Kaimiņu skaitītājs no mūsējā atpaliek tikai par piecām kilovatstundām.

Kur es varētu vērsties ar lūgumu veikt elektroenerģijas patēriņa pārbaudi? Savā divstāvu dzīvoklī dzīvojam jau sesto gadu. Līdz pērnajam septembrim elektroenerģijas vidējais patēriņš mums nepārsniedza 120 kilovatstundu mēnesī pat tad, kad dzīvoklī veicām remonta darbus.

Ar cienu,
Iluta Škaldere-Repse”

Atbild *Latvenergo* komunikācijas nodaļas pārstāve Ivita Bidere:

– Lasītājas jautājumu nodevām uzņēmuma *Sadales tīkls* speciālistiem, kuri atbild par elektroenerģijas sadali patērētājiem. Viņi paskaidroja, ka gadījumā, ja tiek konstatēts krass un nepamatots patēriņa pieaugums, vispirms vajag dzīvoklī uz brīdi izslēgt visus sadzīves elektroaparātus. Skaitītāja disks pēc inerces griezīsies vēl vienu divas minūtes, tad tam jāapstājas (elektroniskajā skaitītājā jāpavēro speciālo spuldziņu mirgošana, tai jābeidzas, jo tad, ja visi aparāti izslēgti, spuldzīte deg bez pārtraukuma). Ja tas nenotiek, par bojājumu jāziņo *Sadales tīkla* klientu servisam pa tālruni 80200404.

Reizēm cilvēki nepareizi nolasa rādījumus un uztraucas par it kā augošo patēriņu. Tāpēc Ivita Bidere iesaka pirms vērsšanās avārijas dienestā vēlreiz pārliecināties, vai skaitītāja rādījumi ir precīzi pierakstīti un vai tie tiešām ir nolasīti no pareizā skaitītāja (daudzdzīvokļu mājās izplatīta kļūda ir kaimiņu skaitītāja rādījumu nolasīšana).

Vēl viens profilakses solis – pārbaudīt iepriekšējo mēnešu rēķinus, jo iespējams, ka cilvēks atvaļinājuma vai ārzemju brauciena laikā kādu mēnesi aizmirsis samaksāt par elektrību. Gadās arī, ka *Latvenergo* klienti kļūdās, ierakstot kvītī aizpārgājušā mēneša datus, kā rezultātā patēriņš šķietami ir pieaudzis divkārt!

Ja dokumenti un rēķini ir kārtībā, zvaniet uz numuru 80200404 un izsauciet elektriķi pārbaudīt skaitītāju. **K**



KOPĪGI STRĀDĀJOT, MĒS PILNVEIDOSIM SADARB

Liene VARGA

SIA Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde (JNĪP) organizē dzīvojamo māju pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu pārslēgšanu. No aptuveni 250 dzīvojamām mājām, kam ar JNĪP ir vecā parauga līgumi, 50 mājas jau ir parakstījušas jauno līgumu. Darbs pie jaunajiem līgumiem aktīvi turpinās, stāsta uzņēmuma juridiskās daļas vadītāja Jana Antsone.

Jana Antsone skaidro:

– Jaunajiem līgumiem jāatbilst Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam. Pārvaldīšanas līgumi, kas ir spēkā šā likuma spēkā stāšanās dienā, bet neatbilst tā noteikumiem, jāsaņem ar šā likuma noteikumiem. Līgumi ir papildināti un saskaņoti, un tajos precīzi noteiktas dzīvokļu īpašnieku tiesības un pienākumi un pārvaldnieka tiesības un pienākumi. Kā arī līgumā ir ietvertas sadaļas, kas nosaka dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas tiesības, pienākumus un atbildību, atrunāti noteikumi, kā notiek informācijas apmaiņa starp dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldnieku un citi svarīgi punkti, kas veicinās sekmīgu sadarbību starp dzīvokļu īpašniekiem un dzīvojamās mājas pārvaldnieku.

– Kā pareizi parakstīt līgumu?

– Tie ir koplīgumi, un koplīgumu slēdz vienu uz visu dzīvojamo māju, tas stājas spēkā, kad līgumu parakstījuši 50% pluss viens no konkrētās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

– Līgums ir īpašs dokuments, droši vien cilvēki vēlas zināt, kāpēc tajā ierakstīts viens vai otrs punkts.

– Mēs tikai priecājamies par jautājumiem, tas nozīmē, ka cilvēki ir ieinteresēti šo jautājumu risināšanā. Dzīvokļu īpašnieku informēšanai 2011. gadā sarīkojam septiņus informatīvus seminārus. Katrā piedalījās vidēji 25–30 dzīvokļu īpašnieku. Ja dzīvokļu īpašnieki vēlas izdarīt labojumus vai papildinājumus mūsu līguma projektā, labprāt uzklausām un izrādām pretimnākšanu (ja vien labojumi nav pretrunā ar likumu).

– Vai semināri turpināsies?

– Noteikti! Informāciju par tuvākajām tikšanās reizēm publicējam uzņēmuma mājas lapā www.nip.lv. Semināri ilgst aptuveni trīs stundas, cilvēki var uzdot jebkurus jautājumus par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Interese ir liela, tāpēc domājam, vai nebūtu lietderīgi organizēt seminārus arī par citiem aktuāliem jautājumiem dzīvojamo māju pārvaldīšanā.

– Kādā veidā?

– Iespējams, varētu organizēt diskusijas gan par jaunumiem tiesību aktos, gan par iedzīvotāju sadarbību ar pārvaldnieku. Mēs esam ieinteresēti, lai dzīvokļu īpašnieki labi zinātu un saprastu likumus, kas attiecas uz viņu īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.



Jana Antsone, JNĪP juridiskās nodaļas vadītāja

Pagājušajā gadā ar jūsu avīzes starpniecību skaidrojām, kādēļ jāslēdz zemes nomas līgums, ja zeme zem dzīvojamās mājas pieder citam īpašniekam. Daudzi jelgavnieki ieklausījās mūsu padomos. Informācija palīdz cilvēkiem pieņemt pareizus lēmumus.

– Atminos, ka pagājušajā gadā jūsu juridiskā daļa bija noslogota ar darbu ar parādniekiem. Kāds stāvoklis ir šobrīd?

– Iepriekšējos pāris gados stāvoklis bija bēdīgs. Parādi strauji auga, cilvēki bija nobijušies, daudzi nezināja, kā risināt šo problēmu. Informējām cilvēkus par iespēju slēgt vienošanās par parāda atmaksu. Parakstot šādu dokumentu, cilvēks apņemas, vadoties pēc savām finansiālajām iespējām, pakāpeniski samaksāt parādu. Savukārt pārvaldnieks šajā laikā pret parādnieku neceļ prasību tiesā, ar nosacījumu, ja vienošanās tiek pildīta. Iepriecina tas, ka liels skaits nemaksātāju pēc mūsu

uzaicinājuma ieradās JNĪP, lai sastādītu parāda samaksas grafiku. Sastādīt parāda atmaksas grafiku joprojām var jebkurš mūsu klients, kas ieradies JNĪP pēc palīdzības. Šādā gadījumā viņam nepieciešama mājas vecākā rakstiska piekrišana, jo jāatceras, ka dzīvokļa īpašnieks ir parādā dzīvojamajai mājai un parāda atmaksas termiņš ir jāsaņem ar dzīvojamās mājas vecāko, kas ir dzīvokļu īpašnieku interešu pārstāvis darbā ar pārvaldnieku.

– Kā sokas tiesāšanās ar nemaksātājiem?

– Viena gada laikā tiesā tiek skatītas vairāk kā 1000 šādu prasību. Bet mēs esam sākuši preventīvo darbu, kas dod labus rezultātus. Patlaban sākam strādāt ar tiem dzīvokļu īpašniekiem, kas palikuši parādā par diviem trim mēnešiem. Parādu summas nav lielas, nav pamata viņus sūdzēt tiesā. Mēs sūtām viņiem atgādinājumus, aicinām samaksāt rēķinus un brīdinām, kādas sekas var būt, ja parāds pieaug.

– Kāda ir kritiskā summa, kas liek pārvaldniekam vērsties tiesā?

– Šo jautājumu mēs apspriežam ar māju vecākajiem. Iesniedzot lietu tiesā, ir jāmaksā vismaz 50 latu lie-

la valsts nodeva. Ja daudzdzīvokļu mājā ir vairāki lieli parādnieki, valsts nodeva būs ievērojama. Vairākās mājās dzīvokļu īpašnieki ir pilnvarojuši pārvaldnieku līdzekļus tiesvedības uzsākšanai izmantot no pieejamajiem dzīvojamās mājas finanšu līdzekļiem. Protams, pēc sprieduma izpildes šie līdzekļi tiek atgriezti dzīvojamās mājas ieņēmumos. Jaunajā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumā ir atrunāta arī šo jautājumu risināšanas kārtība. Ir dzīvojamās mājas, kas noteikušas kārtību, kura paredz karstā ūdens atslēgšanu, ja parādnieka parāds pārsniedz 200–300 latu. Kā redzat, parādu sekmīga atgūšana ir atkarīga no pašu dzīvokļu īpašnieku aktivitātes.

– Vai plānojat parādniekiem piemērot naudas sodus?

– Pagaidām JNĪP nemaksātājiem neapņēma kavējuma naudu, bet jaunie dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumi dod mums tādas tiesības tajās mājās, kur šādu kārtību ir noteikuši dzīvokļu īpašnieki. Līgums arī nosaka, ka visi no parādnieka piedzītie soda procenti nonāk nevis pārvaldnieka budžetā, bet gan mājas uzkrājumu fondā.

„Dzīvokļu īpašnieku informēšanai 2011. gadā sarīkojam septiņus informatīvus seminārus. Katrā piedalījās vidēji 25–30 dzīvokļu īpašnieku”.

STĀSTA IEDZĪVOTĀJI

Edgars Kozlovs, mājas vecākais Jelgavā, Pērnavas ielā 14:

– Par mājas vecāko mani ievēlēja aptuveni pirms trim gadiem. Pats jau sen vēlējos darīt šo darbu, bet dažādu iemeslu dēļ nesaņāca. Varbūt



biju pārāk jauns. Bet savs skatījums uz situāciju man bija arī jaunībā.

Redzēju, ka iepriekšējam pilnvarniekam īpaši neveicas saziņa ar mājas iemītniekiem. Tas radīja problēmas, krājās neatrisināti jautājumi, tāpēc sāku sarunas ar kaimiņiem. Viens no maniem uzdevumiem ir pārbaudīt dzīvokļu skaitītāju rādījumus. Šos brīžus izmantoju sarunām ar cilvēkiem. Gribu zināt visas viņu problēmas!

Piemēram, ne jau katrs izšķirsies piezvanīt uz namu pārvaldi, lai pateik-

tu, ka radiatoru dzīvoklī ir auksti un tos vajadzētu izpūst. Man tas jāuzzina pirmajam un jānodod informācija JNĪP. Iedzīvotāji pie tā jau pieraduši. Viņi zina: par mājas stāvokli atbild vecākais. Man jebkurā brīdī var piezvanīt un pajautāt, kāpēc nav karstā ūdens vai ko darīt, ja kanalizācija aizsērējusi. Mans darbs ir paskaidrot un palīdzēt.

Tagad mums izveidojusies ļoti laba sadarbība ar JNĪP. Labiekārtošanu sākām ar pagrabu tīrīšanu. Gruži un krāmi tur bija krājušies kopš mājas uzbūvēšanas. JNĪP piešķīra mums konteinerus. Darbu paveica paši iedzīvotāji kopā ar uzaicinātajiem palīgiem.

Nākamais uzdevums bija nomainīt logus kāpņu telpās. Tiem bija koka rāmji un tikai viens stikls. Ieteicu ielikt stikla pakešu logus, un iedzīvotāji ideju atbalstīja. Darbs tika paveikts mēnesi pēc kopsapulces lēmuma pieņemšanas. Sešpadsmit logi mūsu piecstāvu mājai izmaksāja aptuveni 2000 latu. Tā kā pie viena samaksājām par logu aiļu pilnu apdari, nākamais solis bija kāpņu telpu kosmētiskais remonts.

Kāpēc kosmētiskais? Mājā remonts nebija

taisīts 30 gadus, un mums uz galvas sāka krist apmetuma gabali. Atceros, kā pats, puika būdams, ar sērkokļiem svilināju griestus kāpņu telpās. Nedarbu pēdas vēl nesen bija redzamas. Bet tagad patīkami ieiet. Remontu pabeidzām pirms Jaungada, tā bija laba dāvana mājai.

Mūsu iedzīvotāji ir apmierināti ar mājas apsaimniekošanas jauno kārtību, viņi redz reālus uzlabojumus. Protams, kopsapulcēs kaimiņi vienmēr prasa: „Edgar, cik tas maksās?” Atbildu: „Nekas nebūs jāpiemaksā, jo māja jau sakrājusi naudu loģiem (caurulēm, balsināšanai utt.).”

Pakalpojumu apmaksas jautājumu risinājam saprātīgi. Pirms trim gadiem iedzīvotāji par apsaimniekošanu maksāja 14 santīmus par dzīvojamās platības kvadrātmetru. Māja bija līdz ausīm parādos. Namu pārvalde nomainīja mums kanalizāciju un ūdensvadu, kas izmaksāja 6000 latu. Mēs ļoti ilgi nespējām atdot JNĪP šo naudu, tāpat nevarējām arī prasīt jaunus remonta darbus.

Izvērtējuši situāciju, visi kopā nolēmām, ka apsaimniekošanas maksa jāpalielina līdz 30 santī-

ĪBU!

- Vai ir tādi parādi, ko nav iespējams piedzīt?

- Tādi ir parādi, kur dzīvoklim ir uzlikta hipotēka, jo šajā gadījumā pirmās rokas tiesības ir bankai. Tāpat ir grūti atgūt to cilvēku parādus, kuri pieteikuši fizisko personu maksātnespēju. Tad pārvaldnieks var atgūt tikai daļu parāda, labākajā gadījumā trešo daļu. Tie ir tiešie zaudējumi dzīvojamai mājai. Diemžēl pārvaldnieks šajā procesā neko nevar ietekmēt vai mainīt.

- Kādu padomu jūs kā pārvaldnieka juriste vēlētos dot cilvēkiem mūsu sarunas nobeigumā?

- Mans padoms būs pavisam vienkāršs. Esiet kārtīgi un rūpīgi saimnieki savam īpašumam. Savā darbā saskaramies ar situācijām, kad dzīvokļa īpašnieks nav sasniedzams, jo atrodas ilgstošā prombūtnē. Aicinu dzīvokļu īpašniekus, kas jau ir atstājuši vai plāno ilgstoši atstāt savu īpašumu: nodrošiniet, lai pārvaldnieks var nepieciešamības gadījumā sazināties ar personu, kam ir pieeja jūsu īpašumā esošām inženierkomunikācijām. Nereti ir situācijas, kad kādā no šādiem dzīvokļiem ir notikusi avārija un pārvaldnieks nevar operatīvi to novērst, līdz ar to var rasties zaudējumi ne tikai pašam dzīvokļa īpašniekam, bet arī apkārtējo dzīvokļu īpašniekiem.

Vēlos savā un kolēģu vārdā teikt paldies tiem dzīvokļu īpašniekiem, kas ir aktīvi piedalījušies dzīvojamu māju pārvaldīšanas pilnvarojumu līgumu apspriešanā un citu jautājumu risināšanā, kas palīdz mums savstarpēji sadarbojoties un pilveidojoties rūpēties par ikkatra cilvēka vērtīgāko īpašumu – mājokli. **K**

miem par kvadrātmetru. Tas bija vajadzīgs, lai samaksātu par iepriekš veiktajiem remontdarbiem un radītu mājas uzkrājumu fondu. Tam bija liels efekts! Vajadzēja tikai gadu, lai norēķinātos ar JNĪP par kanalizāciju un ūdensvadu. Pēc tam sākām krāt naudu labiekārtošanai. Pagājušā gada 1. jūnijā mūsu kontā jau bija 10 tūkstoši latu.

Jā, savākt naudu nav viegli. Mūsu mājā ir 56 dzīvokļi, 20 procenti iemītnieku ir pensionāri. Pieci dzīvokļi stāv tukši pēc īpašnieka nāves, vēl piecu sešu īpašnieki aizbraukuši uz ārzemēm. Ir arī parādnieki. Bet pat tādā situācijā ir iespējams izveidot remonta fondu un savest māju kārtībā.

Jaunie logi bija mūsu pirmais solis mājas labiekārtošanā. Iekrājuši naudu, tuvākajā laikā bez jebkādiem kredītiem nosiltināsim ārsienas. Iedzīvotāji ir ar mieru, jo redz, ka viņu nauda dod rezultātus. **K**

PĀRVALDNIIEKS TĪKLĀ: MAZĀK RAIŽU, VAIRĀK INFORMĀCIJAS

Decembrī trešā daļa JNĪP klientu skaitītāju rādījumus nodeva elektroniski

Alvis STRAŽINSKIS,
JNĪP IT un analīzes nodaļas vadītājs

Ir pagājis vairāk nekā gads kopš jūs uzrunājām ar avīzes starpniecību. Iepriekš stāstījām par paveikto un iezīmējām nākotnes mērķus. Daudz no toreiz solītā jau ir kļuvis par mūsu ikdienā, daudz darba vēl priekšā.

Jāatgādina, ka 2010. gadā pieņēmām lēmumu par mājas lapas funkcionalitātes būtisku palielināšanu un aizsākām jaunu posmu pārvaldnieka un klientu sadarbībā. Galvenais uzsvārs tika likts uz dzīvokļu īpašnieku saziņas un datu apmaiņas informatīvo sistēmu, kas ir mūsu galvenā prioritāte arī šodien. To, ka vairāk nekā gadu esam gājuši pareizā virzienā, apstiprina arī citu, pat lielāku apsaimniekošanas uzņēmumu interese par mūsu pieredzi un līdzīgu sistēmu ieviešanu arī viņu saziņā ar saviem klientiem. Tomēr tas nav būtiskākais. Būtiskāka ir mūsu pašu Jelgavas plašsaziņas līdzekļu attieksme pret to, ko darām, un bieži vien neadekvātais un provocējošais ziņu pasniegšanas veids. Turpinot izteikt savu viedokli, gribētu aicināt plašsaziņas līdzekļus runāt arī par pozitīvo, jo mūsu darbā to noteikti var atrast.

2010. un 2011. gadā ir pieaudzis reģistrēto mūsu informatīvās sistēmas lietotāju skaits. Šobrīd reģistrējušies jau 3345 dzīvokļu īpašnieki. Ar katru mēnesi pieaug elektroniski iesniegto individuālo ūdens skaitītāju rādījumu skaits. Par 2011. gada decembrī no 38626 rādījumiem elektroniski esam saņēmuši 14346. Jāatgādina, ka skaitītāju rādījumus var ievadīt kā māju vecākie visai mājai, tā arī katrs dzīvokļa īpašnieks atsevišķi. Ja šie rādījumi atšķiras, par

pamatu aprēķiniem tiek ņemti dzīvokļa īpašnieka ievadītie. Zinot to, ka „klūdities ir cilvēcīgi”, mēs pēc ievadīto skaitītāju rādījumu apkopošanas tos vēl papildus pārbaudām. Gadās, ka dzīvokļa īpašnieks 5 kubikmetru vietā ir ievadījis 50 vai pat 500. Tādā gadījumā mēs viņa datus mazliet „pielabojam”, ņemot vērā iepriekšējo mēnešu statistiku. Pagaidām par to pārmetumus saņēmuši neesam.

Informatīvās sistēmas ietvaros turpinām saņemt e-pasta vēstules ar dzīvokļu īpašniekus interesējošiem jautājumiem. Cenšamies uz tiem atbildēt savlaicīgi. Gadās, ka kāds dzīvokļa īpašnieks ir izdomājis savu „godīgāku” metodi kāda pakalpojuma apmaksas sadalē, kas pārsvarā ir ūdens pārtēriņa sadalījums vai apkures maksas sadalījums pēc alokatoru metodes. Jāatceras, ka aprēķinu metodi mainīt var ierosināt tikai ar 50% un vienas balss pārsvaru. Par visiem šiem jautājumiem dzīvokļu īpašniekiem būtu vispirms jāvienojas dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē. Tas nozīmē, ka mēs liegsim savu padomu. Tieši otrādi. Apkures sezonas laikā īpaši svarīgs kļūst jautājums par apkures maksas sadalījumu dzīvokļiem pēc alokatoru metodes. Stūra, pirmo un pēdējo stāvu dzīvokļiem samazinātas siltumnoturības dēļ apkures izmaksas ir lielākas nekā vidējiem dzīvokļiem. Lūdzam māju dzīvokļu īpašniekus vie-



Alvis Stražinskis, JNĪP IT un analīzes nodaļas vadītājs

noties par izlīdzinošo koeficientu pielietošanu šiem dzīvokļiem. Mēs palīdzēsim ar statistiku.

Jau iepriekšējā gada pēdējos mēnešos mēs tās e-pasta vēstules, kuras tika saņemtas informatīvās sistēmas ietvaros, iekšēji pielīdzinājām jebkurai citai no ārpusē saņemtai korespondencei. Tas nozīmē, ka katrai tiek piešķirts nomenklatūras numurs un katrai tiek iecelta atbildīgā persona atbildes sniegšanai. Atbildes sagatavošanas termiņš ir trīs darba dienas. Tā ir vēl viena mūsu apņemšanās uzturēt dialogu ar klientiem un atbildēt par sava darba kvalitāti.

Viens no mūsu iepriekš dotajiem solījumiem bija iespēja apmaksāt rēķinus no mūsu mājas lapas. Šobrīd tas ir realizēts. Mūsu sistēmas reģistrētie lietotāji SEB, Swedbank, Nordea un DNB klienti, sākot ar katra mēneša 10. datumu, var apmaksāt SIA JNĪP rēķinus par iepriekšējo periodu no mūsu mājas lapas.

Cerams, ka minētajām bankām pievienosies arī citas. Mūsu uzstādījums bija bezmaksas lietošana mūsu klientiem.

Ļoti aktīvi pašreiz notiek sagatavošanās darbi pie „Mājas lietas” elektroniskās versijas. „Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumu” kontekstā mēs reģistrētajiem lietotājiem piedāvāsim iespēju ieskatīties elektroniski apkopotā informācijā par māju kopumā (ziņas par īpašumtiesībām, līgumi, tehniskā informācija, naudas līdzekļi u.c.). Vairums dokumentu par visām mūsu mājām ir ieskenēti. Pašreiz notiek informācijas pārbaude un kārtošana.

Ja mums viss izdosies kā plānots, tad ļoti iespējams, ka „Mājas lietā” būs skatāmi arī mājas termogrāfiskie attēli, kas uzskatāmi parādīs mājas siltumnoturības nišas.

Atkārtoti gribam pateikties tiem lietotājiem, kuri ir devuši mums ieteikumus e-pakalpojumu funkcionalitātes un noformējuma uzlabošanai. Vienmēr jau, protams, var labāk, bet faktiski katrs klients, kas ir pierēģistrējies, iesniedzis savu skaitītāju rādījumus, apmaksājis savu rēķinu vai paskatījis parādnieku sarakstu, ir devis pozitīvu novērtējumu mūsu darbam. Par to – paldies.

Apmeklējiet mājas lapu www.nip.lv, reģistrējieties sadaļā e-lietas, apskatiet savas mājas parādnieku sarakstu, pārskatiet par naudas līdzekļu izlietojumu un veiktajiem remontdarbiem, uzdodiet jautājumus un ātri saņemiet atbildes, ievadiet savu ūdens skaitītāju ikmēneša rādījumus, izmantojiet iespēju saņemt rēķinus pa e-pastu un gūstiet vēl daudz citas informācijas. Darbs pie mājas lapas turpinās.

Uz tikšanos virtuāli! **K**

KUR VAR DABŪT AVĪZI?

■ Rīgas namu apsaimniekotājs

Rīgas namu pārvaldnieka iecirkņos:

- Avots
- Centrs
- Daugava
- Jugla
- Krasts

- Kurzeme
- Kengarags
- Mežciems
- Pļavnieki
- Purvciems
- Valdemārs
- Vecmīlgrāvis

Kā arī:

- Rīgas apsaimniekotāju

asociācija, Lāčplēša ielā 24 – 408, Rīgā

- Bijušā Rīgas Vidzemes priekšpilsētas izpilddirekcijā
- SIA „Sagdiana”, mēbeles veikals, Kroņu ielā 23b, Rīgā
- Filiāļu tīkls „SPECS”, SIA „Akvedukts”

■ Veikalos „Mežam un Dārzam”:

- Kalnciema ielā 17a, Rīgā
- Brīvības gatve 350a, Rīgā
- Lielveikalos „Būvniecības ABC”:
- Pērnavas ielā 27/29, Rīgā
- Mūkusalas ielā 93, Rīgā

Pēc nākamā «Darīsim kopā!» numura jautāriet 16. februārī

ZEMES NOMA ZEM MĀJAS. 2012. SĒRIJA

← Turpinājums no 2. lpp.



- Zemesgrāmatā nereti nav ierakstīti visi ar konkrēto zemes gabalu saistītie apgrūtinājumi un servitūti. Par tādu nepilnību mums ziņo Rūpniecības ielas 22. nama iedzīvotāji no Rīgas, kuri pasūtījuši apgrūtinājumu neatkarīgu novērtējumu. Ja uz zemi ir daudz servitūtu, vai iedzīvotāji var pieprasīt pārskatīt kadastrālo vērtību?

- Servitūts tiešām ir uzskatāms par apgrūtinājumu un samazina īpašuma kadastrālo vērtību. Lai apgrūtinājumi tiktu ņemti vērā vērtības aprēķinā, tiem jābūt reģistrētiem Kadastrā. Zemei apgrūtinājumus reģistrē, pamatojoties uz apgrūtinājumu plānu, ko izgatavo sertificēts mērnieks. Tātad iedzīvotāji patiešām var iesniegt jaunas ziņas par apgrūtinājumiem un uz šā pamata pieprasīt kadastrālās vērtības samazinājumu.

- Lūdzu, komentējiet vēl vienu konkrētu piemēru. Māja atrodas uz privātipašniekam piederošas zemes. Saskaņā ar Rīgas jauno teritoriālo plānojumu to šķērso astoņus metrus platā Glūdes iela. Vai iedzīvotājiem jānomā zeme zem koplietošanas ielas un par to jāmaksā?

- Zeme zem ielas noteikti nav jānomā ēkas īpašniekiem! Līgums par privātās zemes nomu zem ielas jāslēdz attiecīgās ielas īpašniekam – valstij vai pašvaldībai.

- Vai zemes īpašniekiem vai nomniekiem jāmaksā valstij ne-

„Zemes kadastrālajā vērtēšanā izmaiņas 2012. gadā nav gaidāmas un vērtības samazinājums zemei zem daudzdzīvokļu mājām nav paredzēts”.

kustamā īpašuma nodoklis par koplietošanas ielām (sarkanajās līnijās) un zemes gabaliem, kas rezervēti, piemēram, uzņēmumu Latvenego vai Latvijas gāze komunikācijām?

- Atbilstoši likumam „Par nekustamā īpašuma nodokli” nekustamā īpašuma nodokļa objekta kadastrālās vērtības pēc stāvokļa taksācijas gada 1. janvārī. Sarkanās līnijas un servitūti ir nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi, kurus reģistrē Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. Apgrūtinājumi ietekmē kadastrālo vērtību, to samazinot. Bet nodoklis arī par šo zemi ir jāmaksā. Koplietošanas ielas sarkano līniju gadījumā jāmaksā lietotājam – pašvaldībai vai valstij. Gadījumā, ja zemes gabals, kā jūs minējāt, ir apgrūtināts ar minēto uzņēmumu komunikācijām, nodoklis jāmaksā zemes īpašniekam vai visa zemes gabala lietotājam. Ja runa ir par teritoriju zem daudzstāvu

mājas, tad nodoklis jāmaksā iedzīvotājiem.

- Kas, kādā veidā un pēc kādiem principiem ir noteicis, cik liels zemes gabals jānomā uz privātās zemes uzbūvētas mājas iemītniekiem?

- Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteica, ka privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā. Daudzdzīvokļu māju privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanu veica Privatizācijas komisija. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala apmēru un robežas akceptēja pašvaldība.

Savukārt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ir noteikts, ka piesaistītais zemesgabals ir zeme, uz

kuras atrodas citas personas īpašumā esoša ēka un kura ir ēkas īpašnieka lietošanā.

Tātad zemes nomas maksu var noteikt gan par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, gan piesaistītā zemesgabala apmēru. Gan funkcionāli nepieciešamā, gan piesaistītā zemes gabala lielumu var mainīt, zemes un dzīvojamās mājas īpašniekiem savstarpēji vienojoties un izstrādājot zemes ierīcības projektu.

- Vai un kā iedzīvotāji var vienpusējā kārtā apstrīdēt mājai piesaistītā zemes gabala lielumu?

- Tā kā gan zemju, gan daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki savas īpašuma tiesības ir nostiprinājuši zemesgrāmatā, īpašnieki radušos strīdu par zemes nomas maksas apmēru var risināt, pirmkārt, savstarpēji vienojoties par zemes gabala platību, par kuru tiks maksāta zemes noma. Otrkārt, ja vienošanās nav iespējama panākt, tad ir jāvērsas tiesā. Zemes gabala nodalīšanai būtu jāvērsas pie zemes ierīcības speciālista vai mērnieka, kuriem ir atbilstošs sertifikāts šo darbu izpildei un kuri, ievērojot pašvaldības saistošos noteikumus par zemes izmantošanu un apbūvi, kā arī ieinteresēto personu vēlmes, var izstrādāt zemes ierīcības projektu, pēc kura tad arī varēs noteikt platību, par kuru dzīvojamās mājas īpašnieki maksās zemes nomas maksu. Zemes ierīcības projekts ir saskaņojams ar attiecīgo pašvaldību. **K**

ZIŅAS

JUMS PIEDER KAPITĀLA SILTUMNĪCA? BŪS JĀMAKSĀ!

No šā gada 1. janvāra iedzīvotājiem visā Latvijā jāsāk maksāt nekustamā īpašuma nodoklis par šķūnīšiem un citām saimniecības ēkām, kuru platība pārsniedz 25 kvadrātmetrus. Nodokļa likme – no 0,2% līdz 0,6% no objekta kadastrālās vērtības.

Taču likums nosaka, ka pašvaldībām pašām ir tiesības lemt, vai saimniecības ēkas aplikt vai neaplikt ar nodokli. Turklāt pašvaldībām nāksies lēmumu pieņemt ļoti ātri, vēlākais līdz februārim, kad iedzīvotājiem tiek sūtīti nekustamā īpašuma nodokļa rēķini.

Reizē Valsts zemes dienests informē, ka tās palīgēkas, garāžas, siltumnīcas, šķūņus, kas dažādu iemeslu dēļ vairs neeksistē, bet ir ierakstīti Kadastra reģistrā, līdz 1. oktobrim var izslēgt no reģistra bez maksas. **K**

RĪGĀ PAR ŠĶŪNĪŠIEM NAUDŪ NEPRASA. PAGAI DĀM

Rīgas dome ir izstrādājusi un tuvākajā laikā pieņems noteikumu „Par nekustamā īpašuma nodokli Rīgā 2012. gadā”, kuri paredz zemes nodokļa pieauguma ierobežojumu 25 procentu apmērā. Rīga sola neaplīt ar nodokli dzīvojamo māju palīgtelpas, izņemot garāžas.

Ar nodokli paredzēts aplikt inženierbūves – laukumus, kas tiek izmantoti kā transportlīdzekļu maksas stāvlaukumi. Vidi degradējošas, sagraušas vai cilvēku drošību apdraudošas būves plānots aplikt ar paaugstinātu nekustamā īpašuma nodokļa likmi 3% apmērā no būvei piekritīgās zemes kadastrālās vērtības.

Atsevišķām rīdzinieku kategorijām paredzētas nekustamā īpašuma nodokļa atlaides 25–90% robežās. Personām, kam jau ir tiesības uz nodokļa atvieglojumiem, 2012. gadā Rīgā piepūlcsiesies 1. un 2. grupas invalīdi. Nodokļu atvieglojumus varēs saņemt personas, kam ir kopīga deklarēta dzīvesvieta ar bērnu invalīdu, 1. un 2. grupas invalīdu, kurš ir šīs personas bērns, mazbērns, brālis, māsa, vecāki vai vecvecāki.

Šīs personas varēs saņemt nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus gan par zemi un dzīvojamām mājām, gan telpām nedzīvojamās ēkās, kuras izmanto dzīvošanai, un telpām, kuru funkcionālā izmantošana ir saistīta ar dzīvošanu. **K**