

Lai gan saka - mans nams, mana pils -, ja ir runa par dzīvokli, pazīstamais teiciens aizmirstas. Taču māja ir vienots veselums, ne tikai dzīvokļi, arī kāpņu telpa, bēniņi, pagrabs un pagalmi. Kā apsaimniekot daudzdzīvokļu namu, nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Dzīvokļa īpašuma likums, kā arī jāievēro Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi, Ugunsdrošības un vēl citi noteikumi. Dzīvokļa īpašuma likuma 10.pants skaidri nosaka

dzīvokļa īpašnieka pienākumus, un tā pirmais punkts ir vienkāršs - piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā. Starp citiem pienākumiem arī - segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus, pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus, atbilstoši dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma daļas apmēram nodrošināt finansējumu dzīvokļu īpašnieku kopības saistību izpildei pret trešajām personām.

Cēsu novada pašvaldība ne reizi atgādinājusi, ka dzīvokļu īpašniekiem no pašvaldības pārvaldīšanā

jāpārņem daudzdzīvokļu mājas. Uzsvērts arī, ka ir iespēja piesaistīt pašvaldības finansējumu energoefektivitātes pasākumu veikšanai, zemesgabalu labiekārtošanai. Dzīvokļu īpašnieku biedrības var piesaistīt finansējumu valsts atbalsta programmās un dažādu organizatoru rīkotajos konkursos. Likums paredzēja, ka līdz šī gada sākumam katrai mājai jābūt apsaimniekotājām, un par to runāts, skaidrots, bet ne visu daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji pieņēmuši lēmumus, kā turpmāk rūpēties par savu namu.

# Vēl ir nami bez kārtīga saimnieka

**Soreiz par daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanas situāciju Cēsu novada lielākajās - Priekuļu, Amatas un Vecpiebalgas - apvienībās.**

## Attieksme ļoti dažāda

Priekuļu apvienības pārvaldes vadītājas vietnieks saimnieciskajos jautājumos Edmunds Grietēns atgādina, ka pēdējos gados pašvaldība rīkojusi daudzas sapulces, kurās iedzīvotājiem skaidrots, kāpēc daudzdzīvokļu mājai nepieciešams apsaimniekotājs. Tāpat rīkotas aptaujas, kurās daudzdzīvokļu māju īpašnieki puda viedokli, vai labāk uzticētos pašu dibinātai biedrībai vai apsaimniekošanas firmai.

“Apvienības pagastos trīs māju iedzīvotāji nolēma slēgt līgumus ar apsaimniekotāju, pāris izveidoja savas biedrības, bet vēl ir ēkas, kuru dzīvokļu īpašnieki līdz galam lēmumu, kā labāk darīt, nav pieņēmuši,” stāsta E.Grietēns un uzsver, ka pagastos palikušas vien dažas daudzdzīvokļu mājas, kurām nav apsaimniekotāja.

Lielākoties iedzīvotāji šo pienākumu uzticējuši firmām. “Nodot rūpes par māju ir, kā iegādāties apdrošināšanas polisi. Par to maksā, kad kas notiek, zini, ka problēma tiks atrisināta,” teic E.Grietēns.

Vecpiebalgas apvienības pārvaldes Saimniecības nodaļas vadītājs Andris Lapiņš vērtē, ka apvienības pagastos - Taurenē,

Dzērbenē, Vecpiebalgā, Inešos un Kaivē - daudzdzīvokļu māju apsaimniekošana un attieksme pret to ir atšķirīga. Dzērbenē vienai daudzdzīvokļu mājai ir līgums ar apsaimniekotāju, pārējās iemītnieki nodibinājuši biedrību, Taurenē izveidotas divas biedrības, viena apsaimnieko vairākas mājas, Vecpiebalgā - divām mājām ir apsaimniekotājs, pārējām četrām nav risinājuma, Inešos vienas mājas iedzīvotāji izvēlējušies apsaimniekotāju, vienas dibina biedrību, trešās iedzīvotāji vēl nav vienojušies. Kaivē ir viena daudzdzīvokļu māja, tajā, kaut kopīpašums, katrs saimnieko pats par sevi.

“Runāts gadiem, skaidrots. Iedzīvotāji nespēj vienoties. Piemēram, Inešos pagāja pieci mēneši, kamēr iedzīvotāji vienojās, ka paši dibinās biedrību,” pastāsta A.Lapiņš un uzsver, ka gadu gaitā iedzīvotāji pieraduši - pašvaldība parūpēsies, ja būs kāda tehniska kībele, nelaimē jau neatstās, kāpēc pašiem uzņemties atbildību.

Saimniecības nodaļas vadītājs vērtē, ka tomēr aizvien vairāk iedzīvotāju, redzot, ko reāli iegūst daudzdzīvokļu mājas, kurām ir apsaimniekotājs, neklausās skeptiķos un gatavi uzņemties atbildību par savu namu. Spilgts piemērs ir pirms dažiem gadiem vienas Vecpiebalgas mājas iedzīvotāju nespēja pēdējā balsojumā vienoties par ēkas renovāciju. Tagad tiek lemts atkārtoti, bet nama atjaunošana izmaksās vairākus simtus tūkstošus eiro dārgāk.

“Diemžēl nereti iedzīvotāji nav noformējuši īpašumtiesības. Arī tas sarežģīt oficiālu lietu kārtošānu,” bilst A.Lapiņš.

Amatas apvienības pārvaldes Administratīvās nodaļas vadītājs Māris Timermanis atgādina, ka jau gadiem nekas nav mainījies - likums nosaka, ka īpašnieki ir at-

bildīgi par sava īpašuma apsaimniekošanu. Vienīgais jaunums, ja daudzdzīvokļu māja atrodas uz cita īpašnieka zemes, dzīvokļu īpašnieki to var iegādāties īpašumā.

“Kā pašvaldība var mudināt iedzīvotājus, lai paši uzņemas atbildību par savām mājām? Droši vien kāds burkāns ir vajadzīgs, bet būtiskākais, lai ir iedzīvotāji, kuri vēlas kaut ko darīt, kam svarīgi, kādā mājā viņi dzīvo un kāda tā būs pēc gadiem,” saka M.Timermanis.

Amatas un Drabešu pagastā lielāko daļu daudzdzīvokļu māju apsaimnieko SIA “CDZP”. “Protams, katrā pagastā ir mājas, kurām nav apsaimniekotāja, un pat tādas, kuras atsakās no pašvaldības kā apsaimniekotāja. Atteicās, bet arī paši negrasās neko darīt. Jautājumi vienkārši - kāpēc veidot uzkrājumus un maksāt administratīvos izdevumus, māja taču stāv, kā stāvējusi. Kad būs kāda problēma, gan jau pašvaldība nāks palīgā,” situāciju raksturo M.Timermanis. Viņš arī pastāsta, ka pamazām vien samazinās pašvaldības dzīvojamais fonds, tie, kuri dzīvokļus neprivatizēja, neizpirka par pajām, tagad spiesti iegādāties par eiro. “Tādu cilvēku nav ļoti daudz, bet viņi dzīvo stresā par savu nākotni. Ja pašvaldība drīkstēs dzīvokļus izīrēt tikai noteiktām iedzīvotāju grupām, kas notiks ar tiem, kuri tām neatbilst? Ja galvā šīs problēmas, tad par māju domāt negribas,” stāsta M.Timermanis un uzsver, lai gan lēni, tomēr pamazām situācija mainās, palīdz arī labie piemēri un iespējas, kas paveras, kad ir apsaimniekotājs. “Visgrūtākais ir vienoties, un diemžēl trūkst līderu, kuriem kaimiņi uzticas. Pārāk bieži vairāk tiek sadzirdēti tie, kuri ir pret kaut ko,” saka M.Timermanis.

## Starpniekam administratīvais slogs

Katrs daudzdzīvokļu mājas iedzīvotājs saņem dažādus centralizētus pakalpojumus, par kuriem ir jāmaksā. Tos nodrošina gan pašvaldība, piemēram, gādājot par ūdeni un kanalizāciju vai siltumu, gan firmas - par atkritumu izvešanu, siltumu. Priekuļu apvienības pārvaldes vadītājas vietnieks saimnieciskajos jautājumos E.Grietēns uzsver, ja mājai ir apsaimniekotājs, ieguvēji ir gan iedzīvotāji, kuri zina, ka kāds tur rūpi par viņu daudzdzīvokļu namu, gan pašvaldība, jo tai samazinās administratīvais slogs. “Rēķini tiek izrakstīti biedrībai vai firmai, kas uzņēmusies apsaimniekot māju. Tā izdevumus sadala pa dzīvokļiem, iekasē naudu, samaksā pakalpojumu sniedzējam un arī cīnās ar parādniecekiem,” skaidro E.Grietēns.

Vecpiebalgas apvienības pārvaldes Saimniecības nodaļas vadītājs Andris Lapiņš atzīst, ka pašvaldība ir starpnieks starp pakalpojuma sniedzējiem un iedzīvotājiem. “Katram pakalpojuma saņēmējam sūtām rēķinu. No jūnija rēķinu saņem vienas Dzērbenes mājas apsaimniekotājs, kurš norēķināsies ar pašvaldību, bet pats gādās par naudas iekasēšanu no katra dzīvokļa,” stāsta A.Lapiņš un uzsver, ka, saprotams, pašvaldībai izdevīgāk izrakstīt vienu rēķinu mājas apsaimniekotājam, ne katra dzīvokļa īpašniekam. Taču parādi krājas jebkurā gadījumā. Un neiztikt bez tiesu izpildītāju palīdzības. “Ja māju apsaimnieko biedrība un, piemēram, divu dzīvokļu īpašniekiem ir parāds, bet par saņemto pakalpojumu ir jāsamaksā, kur ņemt naudu. Biedrība to var izdarīt vienīgi no uzkrājuma, tāpat arī no kopējās naudas segt tiesas izdevumus. Maziem apsaimniekotājiem tas nav viegli. Firmām ir lielākas iespējas un resursi, arī pašvaldībai,” viedokli pauž A.Lapiņš.

## Paši saimnieki savai mājai

Veselavas pagasta “Vārpas” ir 24 dzīvokļu māja Bērzkrogā. To apsaimnieko iedzīvotāji paši. “Esam nolēmuši tā darīt, kamēr vien nebūs kādu nepārvaramu šķēršļu. Mums ir sava pašpārvalde, ir statūti, juridiski tie nav noformēti, bet visi tos ievērojam,” stāsta pašpārvaldes pārstāvis Ēvalds Krieviņš un uzsver, ka iedibinātā kārtība strādā, jo katrs apzinās, ka māja jāuztur. “Ne vienam neko neprasām, par pakalpojumiem - ūdeni, kanalizāciju, atkritumu savākšanu - katrs maksā pakalpojumu sniedzējiem,” skaidro veselavietis.

“Vārpās” pašpārvalde ir jau no 1992.gada. Ē Krieviņš atceras, ka tas bija brīdis, kad kolhoza katlumāja vairs nenodrošināja siltumu, bet pašvaldība to darīt neuzņēmas. “Jautājums bija vienkāršs - kā dzīvot tālāk, vai apsaimniekot kopējo māju kā Vaivē, Rīdenē, kur katram dzīvoklim skurstenis pa sienu ārā, vai kaut ko domāt un darīt. Nolēmām darīt. Paši gādājām un sagatavojām malku, pēc kārtas kurinājām. 2002.gadā tapa statūti,” stāsta Ē.Krieviņš un uzsver, ka jau vairākus gadus starp iedzīvotājiem nav parādnieceku, kuri nemaksātu uzkrājumam, kas nepieciešams ēkas uzturēšanai. Pirms dažiem gadiem paši pārbūvēja katlumāju, un kā kuriem nāmais tiek izmantotas granulas.

“Rēķinām, kas un kā izdevīgāk,” atgādina veselavietis un pastāsta, ka pagājušajā ziemā paši sarunājuši un granulas nopirkusi Igaunijā, kur tas bijis turpat uz pusi lētāk. Pie mājas ierīkots stāvlaukums, pašvaldības pagalmu labiekārtošanas konkursā iegūts finansējums materiālu iegādei, darbus paveica paši.

Arī Veselavā notikušas vairākas sapulces, kur pašvaldības pārstāvji, namu apsaimniekotāji stāstījuši, dalījušies pieredzē, skaidrojuši, ka vai nu iedzīvotājiem jādibina biedrība, kas uzņemas apsaimniekot māju, vai šis pienākums jāuztic kādai firmai.

“Ja nodibinātu biedrību vai vienotos ar kādu apsaimniekotāju, tie būtu papildu izdevumi, kāpēc tos maksāt. Paši nolemjam un darām bez birokrātijas. Vai apsaimniekotājs mūsu mājas uzturēšanā izdarīs vairāk? Naudas tam būs mazāk, jo jāatrēķina administratīvie izdevumi,” skaidro Ē Krieviņš un piebilst, ka pašiem problēmu nav, bet tās ir pašvaldībai. “Mājā viens dzīvoklis, kurā atrodas feldšeru punkts, pieder pašvaldībai, un ir problēma juridiski korekti maksāt kopējā kasē par ēkas uzturēšanu un siltumu,” pastāsta pašpārvaldes pārstāvis un piebilst, ka bieži dzirdēts, ka kādam jāveic nelietderīgs darbs, jo katram dzīvoklim jāizraksta rēķins par pakalpojumiem, ērtāk būtu vienam, kurš tad arī norēķinās un iekasē no pārējiem. Ē.Krieviņš vien atgādina, ka par patērēto elektrību taču katrs saņem rēķinu un maksā. □

Lappusi sagatavoja  
**SARMĪTE FELDMANE**

Projektu finansē  
Mediju atbalsta fonds  
no Latvijas valsts  
budžeta līdzekļiem

**MAF**  
Mediju atbalsta fonds

Mediju atbalsta fonda ieguldījums no  
Latvijas valsts budžeta līdzekļiem.  
Par saturu atbild projekta īstenotājs  
izdevniecība SIA “Cēsu Druva”.

## UZZIŅAI

Jaukais Dzīvokļa īpašuma likums, kas varētu stāties spēkā nākamgad, paredz divu veidu norēķinus par saņemtajiem pakalpojumiem. Proti, ar pārvaldnieka starpniecību vai tiešajiem maksājumiem, kad katrs dzīvokļa īpašnieks individuāli veic maksājumus pakalpojuma sniedzējam. Kā skaidro likuma izstrādātāji, pārvaldniekam pēc būtības ir jāveic kreditora pienākumi, atgūstot dzīvokļu īpašnieku nesamaksāto par saņemtajiem pakalpojumiem. Paredzēts, ka par nepieciešamajiem sabiedriskajiem pakalpojumiem dzīvokļa īpašnieks norēķinās ar attiecīgā pakalpojuma sniedzēju, tādējādi nosakot tikai tiešo norēķinu veidu ar pakalpojumu sniedzēju bez pārvaldnieka

starpniecības.

Pašlaik Dzīvokļa īpašuma likuma 16. pantā noteikts, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanai visos gadījumos ir vajadzīga vismaz vairāk nekā puse (50+1) dzīvokļu īpašnieku piekrišana. Lai sekmētu efektīvāku daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, lielākas tiesības lēmumu pieņemšanā paredzētas dzīvokļu īpašnieku mazākumam. Likumprojektā paredzēts: ja kopsapulce ar to pašu darba kārtību tiek atkārtoti sasaukta mēneša laikā, tā ir lemttiesīga, ja dalībnieku reģistrācijas sarakstā reģistrētie dzīvokļu īpašnieki pārstāv vairāk nekā vienu trešdaļu no visiem dzīvokļu īpašumiem.