

# Ja pieder dzīvoklis, pieder arī māja

**Ikviens dzīvokļa īpašnieks ir arī visas mājas saimnieks, kuram jā rūpējas ne tikai par sava dzīvokļa, bet arī par visa kopīpašuma stāvokli.**

**A**bildība par ēkas tehnisko uzturēšanu gan juridiski, gan finansiāli gulstas uz visu kopīpašnieku pleciem. Tas nozīmē, ka dzīvokļu īpašniekiem pašiem ir jāvienojas un jānodrošina kopīpašuma pārvaldīšana. Dzīvokļa īpašuma likuma 10. pants noteic, ka ikvienam dzīvokļa īpašniekam ir pienākums: piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā, segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas iz-

devumus, pildīt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus. Dzīvokļu īpašnieku kopība – tie ir visi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

Ir vēl citi likumi un Ministru kabineta noteikumi, kas skaidri pasaka, kādi ir pienākumi un tiesības dzīvokļu īpašniekiem. Māju apsaimniekošanas pakalpojumu pēdējos gados piedāvā aizvien vairāk uzņēmumu, tāpat īpašnieku kopības dibina biedrības un paši rūpējas par savu māju.

Jau braucot garām kādai mājai, viegli saprast, vai tai ir apsaimniekotājs un kā tas pilda savus pienākumus. Ne tikai pašas ēkas izskats, arī apkārtnē rāda, kāds ir saimnieks. Saka jau, ka labie piemēri rosina arī citus darīt. Visbiežāk kaimiņi uz sakopto māju blakus raugās ar nopūtu – redz, viņi var, mums tāpat nekas nesānāks. Un neviens arī neuzņemas iniciatīvu kaut ko mainīt.

Gadiem pašvaldības rīkojušas

sapulces, kurās skaidrots, ka īpašniekiem pašiem jā rūpējas par savu māju. Daudzu namu iedzīvotāji to nav sadzirdējuši. Pašvaldībās vērtē, ka aizvien nav sapratuši, ka nevienam, arī pašvaldībai, nav jāgādā, lai nama jumts netecētu, lai ārdurvis vērtos ciet un pagrabs nebūtu pārvērsts par veco mantu noliktavu. Bet... (un to atzīst arī pašvaldību darbinieki) – pārāk ilga bijusi izpalīdzēšana iedzīvotājiem. Sūknis saplīst, vai tad vietējā vara neizlīdzēs. Izlīdz. Nauda, ko samaksāt par sūkni, nemaz nerunājot par pakalpojumu, tad jāvāc no katra dzīvokļa. Lai nu paliek. Citā mājā gadās kāda ķibe – ja jau vienai palīdzēja, jāpalīdz arī šai. Un tā gadiem. Ir arī pagasti, kuru iedzīvotājiem ir pašsaprotami, ka pašvaldība plauj viņu māju pagalmus, jo visiem taču gribas, lai ir skaisti.

Ar runāšanu vien, visticamāk, nekas nemainīsies. Kamēr pašvaldība ne tikai skaidri nepateiks, ka

bez maksas nekādi pakalpojumi netiks sniegti, bet arī savu reizi bez maksas neizlīdzēs, tikmēr gaidīt, ka visi dzīvokļu īpašnieki paši uzņemsies savas mājas apsaimniekošanu, ir naivi. Protams, sākmā būs neapmierinātība, pārmetumi, ka vietējai varai vienlīga, kā cilvēki dzīvo, un pašiem nav naudas, lai maksātu par apsaimniekošanu. Domas mainīsies, kad katrs savā mājā ieraudzīs kādus uzlabojumus, redzēs, kā tiek izmantots mājas uzkrājums. To apliecina daudzu daudzdzīvokļu māju īpašnieku pieredze.

Un vēl par naudu. Lai apsaimniekotājs vai pašu dibināta dzīvokļu īpašnieku biedrība strādātu, ir administratīvie izdevumi. To, šķiet, daudziem saprast visgrūtāk. Grāmatvedība, maksājumi jākarto, dažādi darbi jāorganizē – tas prasa laiku, un ir arī atbildība. Cik daudzi biedrībā to var atļauties darīt bez maksas? Protams, ir novadā ne viena vien biedrība,

kas veiksmīgi apsaimnieko savu māju, bet, kā atzīst paši iedzīvotāji: “Mums paveicies, ka vismaz daži kaimiņi ir aktīvi, uzņemas darīt un arī māk izdarīt.”

Bieži vien šķiet, ka pašiem apsaimniekot māju būs lētāk. Taču katrs pakalpojums maksā tik, cik maksā. Katrā ziņā namu apsaimniekotājiem ir gan resursi, gan speciālisti, gan pieredze. Ja izveidojas sapratne starp iedzīvotājiem, mājas vecāko un apsaimniekotāju, apmierināti ir visi.

Kad visām daudzdzīvokļu mājām būs savs apsaimniekotājs? Apvienībās pašvaldības darbinieki sliecas būt optimisti, bet arī atzīst, ka izvēles un skaidrojošo sarunu laiks ir beidzies – tas katrā dzīvokļu īpašnieku kopienai skaidri jāpasaka. Namu apsaimniekošana nav pašvaldības funkcija. □

## Kādreiz par daudz palīdzēts

**V**ecpiebalgas apvienības pārvaldes vadītājs Viesturis Burjots vērtē, ka pagastos daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji nopietni sākuši domāt par sava kopīpašuma apsaimniekošanu.

Jau zināms, ka Iešos divām mājām būs apsaimniekotājs “Balga AV”, jau par 90 procentiem iedzīvotāji vienojušies par apsaimniekošanas līguma noteikumiem, mājas vecākais turpina sarunas. Vienas mājas kaimiņi apsaimniekošanai dibinās biedrību, un ir cerība, ka līdz gada beigām to izdarīs.

Vecpiebalgā rošība nav jūtama. Ir mājas, kur saimnieko biedrības, un ir tādas, kas to darīt uzticējusi apsaimniekotājam. Pāris māju dzīvokļu īpašnieki uzskata, ka vajadzētu izraudzīties apsaimniekotāju.

Taurenē vienas mājas apsaimniekošanu veiksmīgi veic dzīvokļu biedrība, kaimiņi tālāk par runāšanu, ka nopietni jādām, nav tikuši. Taurenē šovasar pirmoreiz pašvaldība daudzdzīvokļu māju pagalmos nepļāva zāli. Bija pārsteigums, bet izdarīja paši.

Dzērbenē visas daudzdzīvokļu mājas tiek apsaimniekotas. Kaivē ir viena daudzdzīvokļu māja, iedzīvotāji paši tiek galā, bet juridiska apsaimniekotāja nav.

“Līdz šim pašvaldība darījusi daudzus tādus darbus, kas jāveic māju īpašniekiem. Vēl nesen pat izskanēja rosinājums, vai pašvaldība nevarētu biedrībai kaut ko maksāt, ka tā uztur savu māju. Iespējams, ka iedzīvotāji neizprot, ko pašvaldība vairs nedarīs un kāda tad būs situācija. To sapratīs tikai tad, kad kaut kas mainīsies. Līdz šim par daudz palīdzēts. Cilvēku vajadzības nekad nebūs mazākas, bet ar katru gadu mājās jāiegulda aizvien vairāk,” viedokli pauž V.Burjots.

### Kad vajag, tad var

Priekuļu apvienības katrā pagastā situācija cita. Apvienības pārvaldes vadītāja Evita Širante vērtē, ka nav daudz māju, kuras netiek apsaimniekotas.

“Ja nav apsaimniekotāja, pašval-

dībai, piemēram, par ūdens patēriņu, jāsaista rēķins katram dzīvoklim. Ir izsūtīti mājām paziņojumi, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai jāpieņem lēmums, kurš uzņemsies šo darbu. Ne tikai par saņemtajiem rēķiniem iekasēs naudu no kaimiņiem, bet uzņemsies atbildību arī par citām lietām, kas mājai svarīgas,” stāsta pārvaldes vadītāja. Tādas mājas ir Priekuļos, kurās savulaik dzīvokļi privatizēti par pajām, tāpat Veselavā.

Pagājušonedēļ notika Bērzkroga daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju sanāksme, kurā tika skaidrots, ka turpmāk katrā mājā būs viens rēķins. Piedalījās arī SIA “CDZP” pārstāvis, kurš kārtējo reizi informēja par apsaimniekošanas jautājumiem. “Tikšanās bija lietišķa, ceru, ka lēmumi tiks pieņemti,” bilst E.Širante.

Viņa atceras, kā 2018.gadā Liepā tika rīkotas vairākas sapulces un skaidrots par apsaimniekošanu. “Iedzīvotāju pretestība bija liela. Tagad ir apmierināti, jo redz, ka dzīves apstākļi uzlabojas, ka māja kļūst patīkamāka. Paši zina, cik maksā, cik sakrāj, kopā ar apsaimniekotājiem vērtē, ko par šo naudu var izdarīt,” saka pārvaldes vadītāja un piebilst, ka iedzīvotāji ir sapratuši – pašiem par savu īpašumu jā rūpējas.

Mārsnēnos 24 dzīvokļu māja pieder pašvaldībai. Apsaimniekošanu veic SIA “CDZP”.

### Pietrūkst uzņēmības

Amatas apvienības pārvaldes vadītāja Elita Eglīte uzsver, ka dzīvokļu īpašnieku veidotās biedrības vai apsaimniekotāji strādā veiksmīgi.

“Ir labi piemēri, kā biedrības veiksmīgi tiek galā ar saviem pienākumiem. Četras mājas Līvos jau vairākus gadus apsaimnieko biedrības. Visas nosiltinātas. Iedzīvotājiem ir augsta atbildība par savu īpašumu, viņi saprot sava dzīvokļa vērtību. Tāpat ir Billē,” stāsta E.Eglīte un pauž viedokli, ka biedrību apsaimniekošanai var dibināt un saimniekot, ja mājā dzīvo aktīvi cilvēki, kuri paši var

un prot daudz izdarīt. Ja lielākā daļa ir cienījamus gados gados, viņiem vajadzīgi pakalpojumi, kaut vai nomainīt izlietni, nerunājot par kādiem lielākiem darbiem mājā.

“Kāpēc vienā mājā kaimiņi var vienoties, citā ne? Nītaurē vienas mājas iedzīvotāji mēģināja vienoties, neiznāca. Skujenē daudzdzīvokļu mājā stāv tukši dzīvokļi, īpašnieki par tiem pat neinteresējas,” stāsta pārvaldes vadītāja un atgādina, ka katrās sarunās par māju apsaimniekošanu tiek runāts par to, ka daudz jāmaksā. Savulaik pašvaldība kritiskā situācijā kādai daudzdzīvokļu mājai palīdzēja nomainīt jumtu. Vairāk nekā gada laikā iedzīvotāji pašvaldībai ieguldīto atmaksāja.

“Kāpēc administratīvie izdevumi? Bet par tiem tiek nodrošināti pakalpojumi, piedzīti parādi, organizēti darbi, kārtota grāmatvedība. Tas stāstīts gadiem. Likums jau nosaka, ka katrā mājā jābūt apsaimniekotājam,” saka E.Eglīte un uzsver, ka pamazām viss sakārtojas un būs tāpat kā Amatas un Drabešu pagastā, kur visas mājas tiek apsaimniekotas.

### Rīdzenē viss notiek

Vaives pagasta Rīdzenē ir sešas daudzdzīvokļu mājas. Kā atzīst pagasta pārvaldes vadītāja Evija Atvare, pēdējos gados ciems ir mainījies. Iedzīvotāji rūpējas par savām mājām, labiekārto, veido vidi, kur dzīvo. Namu apsaimnieko gan pašu veidotās biedrības, gan apsaimniekotājs.

“Vislielākās problēmas bijušas ar Nākotnes ielas 4 namu, vismaz divreiz gadā bija ugunsbīstamas situācijas. Ventilācijas šahtas tiek izmantotas apkures sistēmā, skursteņus netīrīja. Tagad var teikt, ka arī šai mājai ir saimnieks, iedzīvotāji izveidoja biedrību, viss notiek. Parādnieku nav, jau daudz izdarīts, lai māja un apkārtnē būtu patīkama,” stāsta E.Atvare un atzīst, ka Rīdzenē ienāk jaunas ģimenes, viņām ir būtiska vide, kurā dzīvo, jaunie cilvēki ir gatavi darīt. Pašvaldībai jābūt vien padomdevējam, ko drīkst vai nedrīkst darīt.

Aldis Pokulis ir dzīvokļu īpašnieku biedrības “Rīdzene, Nākotnes 4” valdes priekšsēdētājs. Kad pirms diviem gadiem ģimene iegādājās dzīvokli Rīdzenē, māja, kurā dzīvoja, nebija tā labākā. Kaimiņi Aldim uzticēja mājas vecāka pienākumus.

“Bija diezgan daudz parādnieku, iedzīvotāji negribēja maksāt, lai veidotu uzkrājumu lielākiem darbiem, jo neredzēja, ka kaut kas tiek darīts. Katrs dzīvoklis uzkrājuma veidošanai maksāja desmit eiro mēnesī. Ko par to var sakrāt? Vienojāmies, ka maksāsim 20, tagad jau maksājam 30 eiro. Kad kāpņu telpā nomainījām logus, ielikām jaunas durvis, redzot, ka kaut kas notiek, parādnieki bija gatavi samaksāt. Tagad ir tikai viens parādnieks, dzīvokļa īpašnieks, kurš te nedzīvo. Diemžēl nesamaksāto nākas piedzīt ar tiesas palīdzību,” stāsta Aldis. Viņš ilgu laiku biedrību vadīja bez maksas. Kaimiņi rīko talkas, viens uzņemas zāles pļaušanu vasarā, pie mājas izveidots atpūtas laukums.

“Iedzīvotāji saprot, ka gudri apsaimniekojot savu māju, dzīvokļa vērtība palielinās un, protams, ir patīkami dzīvot,” uzsver A.Pokulis.

### Nākotnē daudz jāiegulda

Līgatnes pagastā un pilsētā daudzdzīvokļu mājas apsaimnieko gan pašvaldības kapitālsabiedrība “Līgatnes nami”, gan SIA “CDZP”, kā arī SIA “Eco label” no Siguldas un arī īpašnieku dibinātas biedrības.

“Skatoties attālināti, labākus rezultātus sasniedz, ja apsaimnieko pašu biedrība, bet ar nosacījumu, ja mājā ir zinošs un aktīvs vadītājs. Ir labi piemēri, kur biedrības arī nosiltinājušas mājas. Visu nosaka, kāda ir iedzīvotāju izpratne un maksātspēja,” saka Līgatnes apvienības pārvaldes saimniecības vadītājs Egils Kurpnieks.

Pilsētā un pagastā ir septiņas daudzdzīvokļu mājas, kurām nav apsaimniekotāja. “Ratniekos konkrēta apsaimniekotāja nav, bet pa-

ši dara. Ir vairākas divstāvu ēkas ar sešiem dzīvokļiem, kur kaimiņi vienojas un apsaimnieko. Vai izdevīgi maksāt administratīvos izdevumus, jāreķina.

E.Kurpnieks pastāsta, ka parādās aizvien vairāk problēmsituāciju, kuras nevar atrisināt, ja mājai nav ne biedrības, ne apsaimniekotāja. “Par atkritumu apsaimniekošanu uzņēmējs nerēķinās, cik kuram dzīvoklim jāmaksā. Tāpat par ūdeni. Problēmas rodas gan pakalpojumu sniedzējiem, gan iedzīvotājiem. Labākajā gadījumā mājas iedzīvotāji vienojas, ka viens maksā un izmaksas sadala,” stāsta E.Kurpnieks un uzsver, ka tikai juridiskas personas var piedzīt parādus. Ja neviens neatbild par apsaimniekošanu, kāds var nemaksāt kopīgos izdevumus.

E.Kurpnieks arī uzsver, ka, lai iedzīvotāji būtu apmierināti ar mājas apsaimniekošanu, daudz atkarīgs no mājas vecākā. Būtiski, vai pienākumus veic formāli vai ieinteresēti. Tāpat svarīgi, lai iedzīvotāji būtu informēti, kas tiek darīts, kas plānots.

“Poziitva tendence - tie, kuri iegādājas dzīvokļus Līgatnē, ir ieinteresēti, lai māja būtu skaista, lai tajā viss būtu kārtībā, apkārtnē sakopta. Līgatniešiem, īpaši tiem, kam pieder dzīvokļi barakās, jāreķinās, ka nākotnē būs vajadzīgi lieli ieguldījumi, lai nomainītu jumtu segumus. Dažs ir tādā stāvoklī, ka var noslaucīt, jo šiferis drūp.

“Apsaimniekotājiem jāmeklē iespējas, kā saglabāt vēsturiskās vērtības, arhitektūras pieminekli,” uzsver E.Kurpnieks. □

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".