

Namu apsaimniekošanas tāmes apstiprina dzīvokļu īpašnieku kopsapulce

Sākot no 2010.gada 25.oktobra māju un kāpņu telpu vecākie, kā arī dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas SIA „Ciemats” telpās Silakrogā, Priedes 4-57 varēs iepazīties ar apsaimniekošanas izdevumu tāmēm 2011.gadam. Bez tam tāmes tiks arī izsūtītas kopā ar komunālo maksājumu rēķiniem par oktobri (izdruka rēķina otrā pusē novembra sākumā).

Līdz 30. novembrim gaidīsim dzīvokļu īpašnieku kopsapulču lēmumus. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulci var sasaukt viens dzīvokļu īpašnieks vai vairāki dzīvokļu īpašnieki. Tā kā SIA „Ciemats” apsaimniekošanā ir vairāk kā 30 mājas, SIA „Ciemats” darbinieki visām mājām kopsapulces neuzņemas noorganizēt, bet, iepriekš saskaņojot, noteikti piedalīsies Jūsu organizētajās. Ja dzīvokļu īpašniekiem neizdosies sasaukt kopsapulci, tad aprēķinātā maksa stāsies spēkā ar 2011.gada 1. janvāri.

Vēlamies sniegt informāciju mūsu apsaimniekojamo dzīvojamo māju iedzīvotājiem par apsaimniekošanas tāmju sastādīšanu, tajās iekļautajiem darbiem un izmaksām.

No 2008.gada 18.decembra spēkā ir Ministru kabineta noteikumi "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" (turpmāk - MK noteikumi Nr. 1014)

Šie noteikumi ir būtiski paplašinājuši gan pārvaldnieka, gan dzīvokļu īpašnieku pienākumu un uzdevumu loku. Tie nosaka, ka pārvaldniekam obligāti ir jāizstrādā dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes, savukārt dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums un tiesības sasaukt kopsapulci un šīs tāmes apstiprināt vai noraidīt.

MK noteikumi Nr. 1014 paredz, ka ikvienā mājā organizējami šādi pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumi:

- dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā zemesgabala sanitārā kopšana un labiekārtošana;
- dzīvojamās mājas (tai skaitā inženiertehnisko komunikāciju) tehniskā apkope un kārtējie remontu;
- mājas pārvaldīšanas pakalpojumi, t.i., finanšu uzskaites un lietvedības nodrošināšana;
- remonta darbu plānošana nākamajiem periodiem.

Līdz ar to arī mājas apsaimniekošanas tāme ietver vairākas sadaļas. Ar teritorijas kopšanu jāsaprot namam piesaistītā zemes gabala, ietves un ielas uzkopšanu, atkritumu konteineru laukumu uzkopšana, zālienu kopšana, lapu savākšanu, sniega tīrīšanu un valsts karoga pacelšanu. Dzīvojamās mājas apkope un remonts ietver ūdensvada, kanalizācijas, apkures sistēmas darbības nodrošināšanu, pārbaudi, apsekošanu, remontu, apkopi, kopējo skaitītāju rādījumu nolasīšanu, elektroapgādes sistēmas nodrošināšanu, mājas konstruktīvo elementu apsekošanu, pārbaudi un sīkos remontus.

Apsaimniekošanas tāme ietver arī tādu sadaļu kā finanšu pārvaldīšana, kas ietvert maksājumu aprēķinus, norēķinu uzskaiti, īpašumu uzturēšanas un remonta tāmju sastādīšana, iedzīvotāju informēšanu u.tml. Dokuments satur arī izdevumus par parādu piedziņu (tiesvedības dokumentu sagatavošanu, pārstāvniecība tiesā, darbu ar parādnikiem u.tml.) un lietvedību, kā arī administratīvos izdevumus par pasta, sakaru, kā arī informācijas tehnoloģiju pakalpojumiem. Mājas apsaimniekošanas tāmē ir arī neparedzētie izdevumi ārkārtas gadījumiem.

Nākamo periodu izdevumi kārtējiem remontdarbiem tiek plānoti, pamatojoties uz dzīvojamās mājas apsekošanas rezultātiem, nepieciešamo remontdarbu apjoma un to izmaksām un iedzīvotāju izvirzītajām prioritātēm. Tāpēc aicinām ikvienu iesaistīties mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, izsakot savus priekšlikumus.

Pēc mājas tehniskā stāvokļa novērtēšanas pārvaldnieks sagatavo mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas plānoto obligāti veicamo darbu ieņēmumu un izdevumu tāmi kārtējam gadam. Katru gadu līdz **15. oktobrim** pārvaldniekam par visiem gaidāmajiem izdevumiem **rakstveidā jāziņo dzīvokļu īpašniekiem**, norādot vietu un laiku, kur dzīvokļa īpašnieks var iepazīties ar tāmes kopsavilkumu, tai skaitā nepieciešamajiem remontiem.

Par tāmju apstiprināšanu 30 darba dienu laikā no to saņemšanas brīža jālemj dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei, kura šo tāmi var pieņemt vai noraidīt. Taču, spriežot par maksas apstiprināšanu nākamajam gadam, **tā nevar atteikties** no MK noteikumos minēto **mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu nodrošināšanas. Ja neizdodas sasaukt kopsapulci, dzīvojamās mājas pārvaldnieka aprēķinātā maksa nākamajam kalendārajam gadam stājas spēkā ar 1. janvāri vai citu pārvaldnieka noteiktu termiņu.**

Ja kopsapulce neakceptē šo dokumentu, tai jāizlemj jautājums par attiecīgās maksas noteikšanu visu šajos noteikumos noteikto pakalpojumu nodrošināšanai vai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu. Kopsapulce ir tiesīga pilnvarot personu dzīvokļu īpašnieku saziņai ar pārvaldnieku. Kopsapulce var arī neatbalstīt izdevumus kādam no paredzētajiem darbiem. Taču tad iestājas pilnīga dzīvokļu īpašnieku atbildība par sekām, kuras var izraisīt atliktie vai atteiktie darbi. Piemēram, ja īpašnieki atsakās remontēt drūpošus balkonus vai nama karnīzes, kas var radīt kaitējumu apkārtējiem cilvēkiem, viņiem nāksies uzņemties visu atbildību par iespējamiem nelaiemes gadījumiem.

MK noteikumos noteikta arī pārvaldnieka rīcība avārijas gadījumā. Ja radusies situācija, kas var apdraudēt personu dzīvību, veselību vai īpašumu, kā arī, ja ir bojātas, piemēram, komunikācijas, pārvaldniekam ir tiesības avārijas novēršanai izmantot iekasētos līdzekļus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Aicinām jau laikus arī pašiem izvērtēt, cik lielā apjomā esat gatavi piedalīties mājas tehniskā stāvokļa uzlabošanā. Ar šo domātas mājas materiālu uzkrājuma veidošanai (plānotajiem remontdarbiem) paredzētās izmaksas, jo šī brīža situācija rāda, ka dažādās mājās veidojas dažāda apsaimniekošanas maksa, ko nosaka un noteiks tieši tas, cik liels tāmē tiks ielikts šis izdevumu postenis.

Ceram, ka mūsu sadarbība veidosies konstruktīva un ar pozitīvu rezultātu, jo, mūsaprāt, tikai sadarbojoties varam mainīt esošo situāciju uz labo pusi.