



# OGRES NAMSAIMNIEKS

## INFORMATĪVAIS IZDEVUMS

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību  
"Ogres Namsaimnieks"

2019/NR.1

### REKVIZĪTI

Nosaukums: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību  
"Ogres Namsaimnieks"

Vienotais reģistrācijas numurs: 40103941081

PVN maksātāja numurs: LV40103941081

Juridiskā adrese: Mālkalnes prospekts 3, Ogre,  
Ogres novads, LV-5001

Konta numuri:

- AS "SEB banka" LV49UNLA0050023459710
- AS "Swedbank" LV50HABA0551045291909
- Akciju sabiedrība "Citadele banka"  
LV26PARX001708955555

### INFORMĀCIJA par klientu pieņemšanu pie rēķinvedēm!

SIA „Ogres Namsaimnieks” informē, ka katru mēnesi no 1. līdz 15. datumam, kā arī pirmdienās, rēķinvedes klientus nepieņem sakarā ar datu apstrādi.

#### Administrācijas darba laiks:

P 8:00 - 18:00  
O 8:00 - 17:00  
T 8:00 - 17:00  
C 8:00 - 17:00  
P 8:00 - 16:00

**Pārtraukums**  
12:00 - 13:00

#### Kases darba laiks:

P 8:00 - 17:30  
O 8:00 - 16:30  
T 8:00 - 16:30  
C 8:00 - 16:30  
P 8:00 - 15:30

**Pārtraukums**  
11:30 - 13:00

### ATLĪDZĪBA "MĀJAS VECĀKAJAM" - BRĪVPRĀTĪGS MAKSĀJUMS

SIA "Ogres Namsaimnieks" informē, ka apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu rēķinos, kas izrakstīti par apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem pēc 2019. gada 1. aprīļa, netiks iekļauta pozīcija "atlīdzība mājas vecākajam".

Šāds lēmums pieņemts, jo atlīdzības iekasēšana no dzīvokļu īpašniekiem un tās izmaksa pilnvarotajām personām jeb kā ierasts dēvēt – "mājas vecākajam", nav pārvaldīšanas darbība, pie kam, būtiski, ka atlīdzības maksāšana "mājas vecākajam" nav saistoša visiem dzīvokļu īpašniekiem, bet to var maksāt tikai tie, kuri to vēlas, taču bez SIA "Ogres Namsaimnieks" starpniecības.

Šobrīd, sadarbībā ar Ogres novada pašvaldību, ir uzsākts process, lai dzīvokļu īpašnieki izpildītu likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" noteikto – pārņemtu dzīvojamās mājas pārvaldīšanā un pārvaldītu tās paši vai noslēgtu pārvaldīšanas līgumu ar kādu no pārvaldniekiem.

Pēc šīs procedūras pabeigšanas, ja dzīvokļu īpašnieku kopības izraudzītais pārvaldnieks būs SIA "Ogres Namsaimnieks", un ja dzīvokļu īpašnieki vēlēšies, lai SIA "Ogres Namsaimnieks" veiktu starpniecības pakalpojumus "mājas vecākā" atlīdzības izmaksā, viens no risinājumiem ir iekļaut starpniecības atrunu pārvaldīšanas līgumā (šobrīd SIA "Ogres Namsaimnieks" pārvalda dzīvojamās mājas uz likuma, nevis līguma pamata), tomēr princips paliks nemainīgs – maksā tikai tie, kuri vēlas.

## PAR UGUNSDROŠĪBU DZĪVOJAMĀS MĀJĀS

SIA "Ogres Namsaimnieks" informē, ka no 2019. gada 1. janvāra stājās spēkā Ministru kabineta 2016. gada 19. aprīļa noteikumu Nr.238 "Ugunsdrošības noteikumi" (turpmāk – Ugunsdrošības noteikumi) prasība, kas aizliedz daudzdzīvokļu objektā dabīgās ventilācijas kanālam pievienot mehāniskās ventilācijas iekārtu, ja telpā izvietots gāzes aparāts un nav ventilācijas, kas nodrošina pastāvīgu gaisa apmaiņu telpā un noplūdušās gāzes novadīšanu ārpus būves.

Minētā prasība Ugunsdrošības noteikumos iekļauta pēc gāzes ekspertu un skursteņslaucītāju atzinuma, jo, pievienojot tvaika nosūcēju vienīgajam dabīgās ventilācijas kanālam, tiek traucēta paredzētā gaisa apmaiņa virtuvē, kas objektos, kuros tiek izmantota dabasgāze, var radīt sprādzienbīstamu gāzes koncentrāciju.

Dabasgāze ir vieglāka par gaisu un tā koncentrējas telpas augšējā daļā, tādēļ arī dabīgās ventilācijas sistēma ierīkota, lai dabasgāzes noplūdes gadījumā telpa tiktu izvēdināta caur dabīgās ventilācijas kanālu, kura ievads atrodas telpas augšējā daļā pie griestiem. Tas nereti ir vienīgais ventilācijas kanāls, līdz ar to nosprostot ventilāciju ar tvaika nosūcēju nedrīkst.

Papildus informējam, ka atbilstoši Ugunsdrošības noteikumu 119. punktam, visos mājokļos dūmu detektoriem jābūt uzstādītiem no 2020. gada 1. janvāra. SIA "Ogres Namsaimnieks" lūdz iedzīvotājiem būt atbildīgiem un iespēju robežās jau tagad nodrošināt mājokļus ar ugunsgrēka autonomiem dūmu detektoriem.

## DZĪVOJAMO MĀJU ENERGOEFĒKTIVITĀTES PROJEKTU VIRZĪBA OGRĒ

Latvijas iedzīvotājiem energoefektivitātes paaugstināšanas programmā līdz 2022. gada 31. decembrim pieejams Eiropas Savienības atbalsts 156 milj. EUR apmērā, lai atjaunotu savus mājokļus. Šo iespēju pieteikušās izmantot un uzsākušās virzību uz līdzfinansējuma saņemšanu no AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" (turpmāk – ALTUM) arī SIA "Ogres Namsaimnieks" apsaimniekošanā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās.

SIA "Ogres Namsaimnieks" informē, ka šobrīd:

- ALTUM atzinumu saņēmuši 9 dzīvojamo māju projekti un visu 9 dzīvojamo māju projektu dokumentācija tiek gatavota būvniecības iepirkuma izsludināšanai;
- ALTUM iesniegti vēl 10 dzīvojamo māju projekti atzinuma saņemšanai;
- izstrādes stadijā atrodas 7 dzīvojamo māju projekti.

Pēc iepirkuma pretendenta piedāvājumu izvērtēšanas tiks organizētas dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopsapulces, kurās dzīvokļu īpašniekus iepazīstinās ar iepirkuma rezultātiem, plānoto siltuma ietaupījumu un kredīta maksājumu uz 1m2.

Konsultācijas par dzīvojamo māju projektu pieteikšanu energoefektivitātes paaugstināšanas programmā, kā arī līdzfinansējuma saņemšanu no ALTUM sniedz SIA "Ogres Namsaimnieks" Klientu apkalpošanas un attīstības nodaļas projektu vadītājs Roberts Resnis (Mālkalnes prospektā 3, Ogrē, 2. stāvā, 16. kabinetā, tālruna numurs 65049104).

**Kādēļ virtuvēs, kurās izmanto dabasgāzi, jābūt dabīgai ventilācijai?**

Lai gadījumā, kad no gāzes iekārtas vai caurules ir kaut mazāka noplūde, gāze nepaliktu virtuvē, bet tiktu novadīta ārpus ēkas.

*Dabasgāze ir vieglāka par gaisu. Noplūdes gadījumā tā koncentrējas telpas augšējā daļā, tādēļ virtuvēs, kurās atrodas dabasgāzes iekārtas, ir ierīkota dabīga ventilācijas sistēma, kuras ievads atrodas pie griestiem.*

Pievienojot tvaika nosūcēju vienīgajam dabiskās ventilācijas kanālam, darbojas "aizvērta vaka" princips, jo izslēgtā stāvoklī tvaika nosūcējs pilnībā noslēdz ventilāciju.

*Dabīgo ventilāciju ir jāatjauno, lai novērstu traģēdijas, ko izraisa gāzes eksplozijas.*

Bez pastāvīgas gaisa apmaiņas iespējas gāzes koncentrācija telpā rada sprādzienbīstamu vidi, apraudot ne tikai jūsu, bet visas mājas iemītnieku drošību.

**Prasība jūs neskar, ja:**

- ✓ virtuvē izmantojat elektrisko plīti
- ✓ papildus tvaika nosūcējam ir arī dabīgās ventilācijas kanāls telpas augšējā daļā

Jebkura lejaukšanās būves pamatkonstrukcijas, piemēram, bez saskaņojuma pārveidojot dabīgo ventilāciju un pievienojot tvaiku nosūcēju, **nekad nav bijusi pieļaujama un joprojām uzskatāma par patvaļīgu būvniecību.**

Lai atbrīvotu dabīgo ventilācijas kanālu, ir jāvērsas pie būvniecības speciālista vai jānoņem tvaika nosūcējs.

[www.vugd.gov.lv/lai/drosibas\\_padomi/ugunsdrošiba](http://www.vugd.gov.lv/lai/drosibas_padomi/ugunsdrošiba)

\*informācija no [www.vugd.gov.lv](http://www.vugd.gov.lv)

## DZĪVOJAMĀS MĀJAS UZKRĀJUMU FONDS

Dzīvojamās mājas pārvaldnieks var nodrošināt pārvaldīšanas procesu dzīvojamajai mājai tikai tās īpašnieku nodrošinātā finansējuma ietvaros, kā tas noteikts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, tāpēc SIA "Ogres Namsaimnieks" aicina apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem kļūt arvien aktīvākiem, lemt par dzīvojamajai mājai nepieciešamo remontdarbu finansēšanas iespējām un uzkrājumu veidošanu nākotnē plānotajiem remontdarbiem.

Uzkrājumu veidošanu un to izmantošanas kārtību nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība un to paredz Dzīvokļu īpašuma likuma 13. pants (2.<sup>1</sup> un 2.<sup>2</sup> daļa). Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašuma daļas (kāpnes, pamati, jumts, ārsienas, inženierkomunikāciju tīkli u.c.) ir jāuztur par dzīvokļu īpašnieku naudu. Šie jautājumi gadu gaitā dzīvokļu īpašniekiem nav pietiekoši skaidroti. Kopīpašums prasa regulāras rūpes neatkarīgi no tā, vai dzīvoklis ir pirmajā vai pēdējā dzīvojamās mājas stāvā.

Dzīvokļu īpašnieku maksājumi uzkrājumu fondā ir dzīvokļu īpašniekiem piederoši līdzekļi, kas tiek uzkrāti nākotnē dzīvojamajā mājā veicamajām darbībām. Uzkrājumu fonds var tikt veidots gan turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem, gan arī dzīvojamās mājas atjaunošanai vai pārbūvei.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta sesto daļu, dzīvojamās mājas īpašnieka veidotos uzkrājumus pārvaldnieks nav tiesīgs izmantot savas darbības rezultātā radušos zaudējumu segšanai, kā arī dzīvojamās mājas īpašnieka neizpildītu saistību izpildei (parādu segšanai u.tml.).

Par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanu dzīvojamās mājas uzkrājuma fonda veidošanai lūdzam konsultēties SIA "Ogres Namsaimnieks" Klientu apkalpošanas un attīstības nodaļā (Mālkalnes prospektā 3, Ogrē, 2. stāvā, 30. kabinetā vai zvanot uz tālruna numuru 65049113).

## DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU KOPĪBAS LĒMUMU PIEŅEMŠANAS VEIDI

Saskaņā ar Dzīvokļu īpašuma likuma 18. panta otro daļu, dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā:

- dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē (19. pants);
- nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – aptaujas veidā (20. pants);
- citādi savstarpēji vienojoties (21. pants).

Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanai citādi savstarpēji vienojoties atbilstoši Dzīvokļu īpašuma likuma 21. panta pirmajā daļā, ir nepieciešama visu dzīvokļu īpašnieku savstarpēja vienošanās. Tādējādi, ja vismaz viens no dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem nepiekrīt izskatāmajam jautājumam vai arī nepiedalās balsošanā, attiecīgais lēmums nav uzskatāms par pieņemtu.

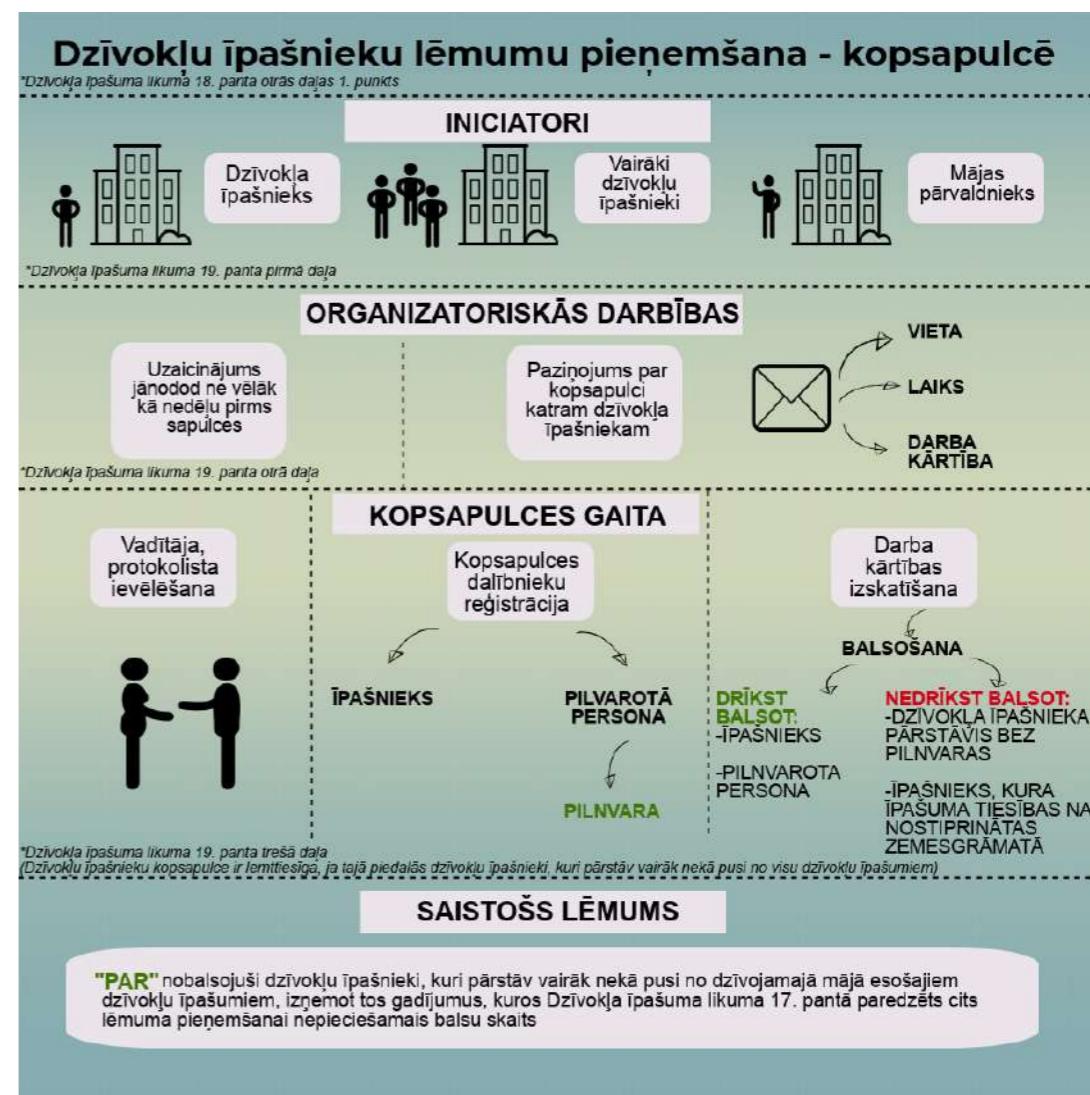
Lēmumu pieņemšanas procedūru dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē nosaka Dzīvokļu īpašuma likuma 19. pants. Saskaņā ar šā panta trešo daļu, dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir lemttiesīga, ja tajā piedalās dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem. Ja uz kopsapulci neierodas noteiktais dzīvokļu īpašnieku skaits, kopsapulce uzskatāma par nenotikušu. Savukārt, ja par lēmuma

projektu dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē nobalso mazāks dzīvokļu īpašnieku skaits kā ir noteikts Dzīvokļu īpašuma likuma 16. panta trešajā daļā vai arī 17.pantā, attiecīgais lēmums nav uzskatāms par pieņemtu. Līdz ar to tāda veida prakse, kas paredz „parakstu vākšanu”, lai iegūtu dzīvokļu īpašnieku balsis, kas ir nepieciešamas, lai kopsapulce būtu lemttiesīga, vai arī dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums būtu uzskatāms par pieņemtu, neatbilst Dzīvokļu īpašuma likumā noteiktajām dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas procedūrām.

Dzīvokļu īpašuma likuma 17. panta ceturtā daļa nosaka, ka dzīvokļu īpašnieks, pilnvarojot citu personu pārstāvēt viņa intereses dzīvokļu īpašnieku kopībā, noformē par to rakstveida pilnvarojumu. Dzīvokļu īpašnieka pilnvarojumam citai personai pārstāvēt viņa tiesības dzīvokļu īpašnieku kopībā ir jābūt noformētam rakstveidā, tomēr nav nepieciešams apstiprināt personu parakstus pie notāra, kā arī noslēgt pilnvarojumu notariālā formā. Pilnvarojumā jānorāda darbības, kuras pilnvarnieks pilnvarojuma ietvaros var veikt.

SIA "Ogres Namsaimnieks" aicina jautājumu un neskaidribu gadījumā par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu konsultēties Klientu apkalpošanas un attīstības nodaļā (Mālkalnes prospektā 3, Ogrē, 2. stāvā, 30. kabinetā vai zvanot uz tālruna numuru 65049113).

SIA "Ogres Namsaimnieks" informē, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanai nepieciešamie dokumentu paraugi ir pieejami mājaslapā [www.ogresnamsaimnieks.lv](http://www.ogresnamsaimnieks.lv)



# Dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšana, nesasaucot kopsapulci - aptaujas veidā

*\*Dzīvokļa īpašuma likuma 18. panta otrās daļas 2. punkts*

## INICIATORI



Dzīvokļa īpašnieks



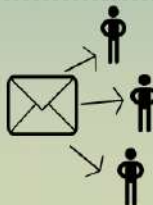
Dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona



Mājas pārvaldnieks

*\*Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta otrā daļa*

## ORGANIZATORISKĀS DARBĪBAS



Katram dzīvokļa īpašniekam nosūta rakstveida lēmuma par izlemjamo jautājumu projektu (aptaujas lapu) + dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu

Norāda termiņu\*, kāda var balsot "par" vai "pret" attiecīga lēmuma pieņemšanai

*\*termiņš nedrīkst būt īsāks par divām nedēļām pēc lēmuma projekta nosūtīšanas*



Ja atbilde rakstveidā netiek sniegta noteiktajā termiņā, uzskatāms, ka dzīvokļa īpašnieks ir balsojis "pret"

*\*Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta otrā daļa*

**!!!** Ja aptaujas lapu dzīvokļa īpašnieka vārdā aizpilda un paraksta pilnvarota persona, ir nepieciešama dzīvokļa īpašnieka izdota pilnvara

## BALSOŠANAS PROTOKOLS

Par balsošanas rezultātiem sagatavo balsošanas protokolā



Piecu darba dienu laikā to nosūta visiem dzīvokļu īpašniekiem



Balssšanas protokolā norāda:

lēmuma projekta nosūtīšanas dienu un balsošanai noteikto termiņu	pieņemto lēmumu un ar to saistītās balsošanas rezultātu
citas būtiskas ziņas par balsojumu	pēc dzīvokļu īpašnieku pieprasījuma - atšķirīgo viedokļu saturu

*\*Dzīvokļa īpašuma likuma 20. panta trešā daļa*

## SAISTOŠS LĒMUMS

**"PAR"** nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kuri parstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamajā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, kuros Dzīvokļa īpašuma likuma 17. pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits

Avārijas dienests (diennakts), tai skaitā elektroapgādes traucējumi  
**65022261**

Liftu avārijas dienests  
**29805846, 67704525**

Klientu apkalpošana  
**65049114**

Lietvede  
**65049100**

[info@ogresnamsaimnieks.lv](mailto:info@ogresnamsaimnieks.lv)  
[www.ogresnamsaimnieks.lv](http://www.ogresnamsaimnieks.lv)  
[f /Ogresnamsaimnieks](https://www.facebook.com/Ogresnamsaimnieks)

SIA "Ogres Namsaimnieks"  
darbinieku kontaktinformācija  
norādīta mājaslapā  
[www.ogresnamsaimnieks.lv](http://www.ogresnamsaimnieks.lv)



**OGRES**  
NAMSAIMNIEKS

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību  
"Ogres Namsaimnieks"