



OGRES NAMSAIMNIEKS

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību
"Ogres Namsaimnieks"

INFORMATĪVAIS IZDEVUMS

2023/NR. 2 MAIJS

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

Kontu numuri:

- AS "SEB banka" LV49UNLA0050023459710
- AS "Swedbank" LV50HABA0551045291909
- AS "Citadele banka" LV26PARX0017089555555

Saziņas iespējas

- Zvanot uz Klientu apkalpošanas nodaļas tālruna numuru 65049114;
- Par jautājumiem, kas saistīti ar komunālo pakalpojumu rēķiniem, zvanot uz Finanšu nodaļas tālruna numuru 65049109;
- Sazinoties ar SIA "Ogres Namsaimnieks" speciālistiem, zvanot vai rakstot uz e-pastu. Kontaktinformācija pieejama www.ogresnamsaimnieks.lv/darbinieki/;
- Rakstot uz info@ogresnamsaimnieks.lv;
- Izmantojot sadaļu "Saziņa" klientu portālā e.ogresnamsaimnieks.lv (vispārīgiem jautājumiem).

Iesniegumus papīra formātā, kas adresēti SIA "Ogres Namsaimnieks", iespējams iesniegt, ievietojot tos pasta kastītē Mālkalnes prospektā 3, Ogrē (1. stāvā).

Iesniegt iesniegumus pasta kastītē Mālkalnes prospektā 3, Ogrē, un sazvānīt administrācijas darbiniekus iespējams darba laikā:

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

Pārtraukums
12:00 - 13:00

Plānotie darbi dzīvojamās mājās 2023. gadā

SIA "Ogres Namsaimnieks" pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanas darbu plāni 2023. gadam stājas spēkā š. g. 1. janvārī. Turpinās publisko iepirkumu organizēšana šajā gadā veicamajiem dzīvojamo māju uzturēšanas darbiem. Daļa plānoto darbu, kas šogad tiks veikti, ir pārcelti no 2022. gada (darbi, kas pagājušogad netika veikti cenu sadārdzinājuma dēļ).

Inženierkomunikāciju nomaiņa

SIA "Ogres Namsaimnieks" arī 2023. gadā kā prioritāti ir izvirzījusi inženierkomunikāciju nomaiņu, ko šogad plānots veikt vairāk nekā 50 dzīvojamās mājās.

Tiks veikti aukstā, karstā ūdensapgādes, recirkulācijas un kanalizācijas sistēmu guļvadu un stāvvalu nomaiņas darbi, kā arī tādi darbi kā apkures ventiļu maiņa, stāvvalu izolēšana un to posmu maiņa, ūdensapgādes sistēmas ievadventiļu maiņa dzīvokļos u. c.

Svarīgi!

Lai būtu iespējams veikt plānotos remontdarbus, var būt nepieciešams piekļūt koplietošanas inženierkomunikācijām dzīvokļos un pagrabtelpās. Lūdzam iedzīvotājus nepieciešamības gadījumā nodrošināt piekļuvi! Pienākums nodrošināt piekļuvi darbu veikšanai noteikts Dzīvokļa īpašuma likuma 10. pantā.

Dzīvojamo māju konstrukciju remonts un uzturēšanas darbi

- Metāla durvju uzstādīšana veco, neblīvo koka durvju vietā 7 dzīvojamo māju koplietošanas telpās, lai uzlabotu ēku energoefektivitāti (darbi pabeigti)
- Jaunu vējtvera (kāpņu priekštelpas) un/vai pagraba finiera durvju uzstādīšana 9 dzīvojamās mājās
- Bojāto kāpņu telpu ieejas jumtiņu atjaunošana 5 dzīvojamās mājās
- Balkonu remonts 7 dzīvojamās mājās, lai novērstu bīstamību, ko var radīt balkonu konstrukciju bojājumi
- Jumta seguma un/vai parapeta (jumta aizsargmargu) remontdarbi 14 dzīvojamās mājās

- Fasādes šuvju remonts 6 dzīvojamām mājām
- Pilnīga vai daļēja notekcauruļu nomaiņa 10 dzīvojamās mājās, lai novērstu konstrukciju bojājumus mitruma ietekmē

Elektroinstalācijas un liftu remontdarbi

- Elektroinstalācijas remonts 23 dzīvojamo māju koplietošanas telpās
- Elektrības stāvvalu nomaiņa 1 dzīvojamā mājā. Pakāpeniska novecojušo elektrības stāvvalu nomaiņa SIA "Ogres Namsaimnieks" pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājās tika uzsākta jau 2006. gadā, un tie jau ir nomainīti gandrīz visās dzīvojamās mājās
- Liftu celšanas mehānisma nomaiņa atsevišķās kāpņu telpās 3 dzīvojamām mājām Ausekļa prospektā

Tehniskās ekspertīzes

- Tehniskās ekspertīzes 3 dzīvojamās mājās, lai izvērtētu, vai konstatētās plaisas ēku konstrukcijās ir bīstamas, un pēc nepieciešamības izstrādātu grafiskus priekšlikumus konstrukciju pastiprināšanai

Projektēšanas darbi

- Projekti iekšpagalmu labiekārtošanas darbiem 4 dzīvojamo māju piesaistītajās teritorijās, tostarp vienota iekšpagalma stāvlaukuma izveidošanai divu dzīvojamo māju piesaistītajās teritorijās
- Projekts kāpņu telpu stikla bloku nomaiņai 1 dzīvojamā mājā

Tiks veikti arī citi plānotie darbi saskaņā ar katras dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu.

Papildus uzturēšanas darbu plānos iekļautajiem darbiem atsevišķu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki ir pieņēmuši kopības lēmumus par nepieciešamās dokumentācijas izstrādi savas mājas renovācijai:

- Energoaudits 3 dzīvojamās mājās, lai izvērtētu ēku enerģijas patēriņu
- Tehniskās apsekošanas atzinuma izstrāde 2 dzīvojamām mājām, lai izvērtētu ēku konstrukciju stāvokli

Plašāku informāciju par plānotajiem darbiem savā dzīvojamā mājā un to izmaksām (kontroltāmes) reģistrēti lietotāji var apskatīt SIA "Ogres Namsaimnieks" klientu portālā e.ogresnamsaimnieks.lv sadaļā "Dokumenti".

Uzturēšanas darbu plānus un dokumentus, kas attiecas uz iepriekš veiktiem darbiem dzīvojamā mājā, var apskatīt e.ogresnamsaimnieks.lv sadaļā "Mājas lieta".

Mājas lieta Būvniecības informācijas sistēmā

Sākot ar š. g. 1. martu, Mājas lietas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās kārtojamas elektroniski Būvniecības informācijas sistēmā (BIS). Mājas lietas daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām BIS tiek izveidotas automātiski, un dzīvokļu īpašniekiem tās ir pieejamas BIS portālā www.bis.gov.lv sadaļā "Būvju ekspluatācija", ja īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu ir nostiprinātas zemesgrāmatā. Dzīvokļa īpašnieks BIS var pieslēgties, izmantojot autorizāciju portālā www.latvija.lv.

Mājas lietas saturu, tajā iekļaujamos dokumentus un informāciju nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 8. panta trešā daļa, un tie ir: dzīvojamās mājas īpašnieku lēmumi, dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums, dzīvokļu īpašnieku izsniegtie pilnvarojumi (pilnvaras), uz dzīvojamās mājas

pārvaldīšanas darbībām attiecināmie līgumi, ar pārvaldīšanas darba plānošanu un organizēšanu saistītie dokumenti (darba plāni, tāmes, faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskati, informācija par uzkrāto līdzekļu apjomu u. c.), informācija par dzīvojamās mājas un tai piesaistītā zemesgabala, kā arī dzīvojamā mājā esošo iekārtu un inženiertīklu apsekošanu, dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala robežu plāns, citi dokumenti un informācija, ko ievieto Mājas lietā pēc dzīvojamās mājas īpašnieku lēmuma vai pēc Mājas lietas kārtotāja ieskatiem.

Jāņem vērā, ka sistēmas uzturētājs (Būvniecības valsts kontroles birojs) šobrīd tajā ir pievienojis tikai daļu no SIA "Ogres Namsaimnieks" pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām, bet laika gaitā būs pievienotas un dzīvokļu īpašniekiem pieejamas BIS Mājas lietas par visām SIA "Ogres Namsaimnieks" pārvaldīšanā esošajām mājām.

BIS Mājas lietā tiks ievadīti dokumenti, kas attiecas uz māju pārvaldīšanu pēc š. g. 1. marta. Ja dzīvokļa īpašnieks vēlas apskatīt iepriekšējos dokumentus, to arī turpmāk varēs izdarīt SIA "Ogres Namsaimnieks" klientu portālā (reģistrēti lietotāji). SIA "Ogres Namsaimnieks" nodrošinās Mājas lietas elektronisku vešanu gan SIA "Ogres Namsaimnieks" klientu portālā e.ogresnamsaimnieks.lv, gan BIS portālā www.bis.gov.lv.

Pamācība "Kā piekļūt Mājas lietai BIS?" atrodama SIA "Ogres Namsaimnieks" mājas lapas www.ogresnamsaimnieks.lv sadaļā "Pakalpojumi – Biežāk uzdotie jautājumi – Elektroniskie pakalpojumi".

Jautājumu vai neskaidrību gadījumā aicinām zvanīt SIA "Ogres Namsaimnieks" Klientu apkalpošanas nodaļai uz tālruni numuru 65049114.

Dzīvojamo māju vizuālā apsekošana

Lai noteiktu pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tehnisko stāvokli un savlaicīgi pamanītu bojājumus, SIA "Ogres Namsaimnieks" katru gadu veic dzīvojamo māju, to konstrukciju, kā arī tajās esošo iekārtu un inženiertīklu vizuālo apskati.

Visās dzīvojamās mājās šogad vienreiz jau ir apsekoti inženiertīkli, kā arī turpinās pirmreizējā ēku konstrukciju vizuālā apskate. Maijā tiks uzsākta dzīvojamo māju piesaistīto teritoriju vizuālā apsekošana.

Dzīvojamo māju vizuālā apsekošana tiek veikta saskaņā ar Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumiem Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu" (turpmāk – Noteikumi). Tiek apsekoti dzīvojamās mājas pamati, nesošās sienas, jumts, kāpnes, durvis, elektroapgādes sistēma, inženierkomunikācijas pagrabos un bēniņos, tostarp ūdensvadi un kanalizācijas sistēma, kā arī piesaistītie zemesgabali u. c.

Vizuālās apskates laikā konstatētais tiek fiksēts dzīvojamās mājas vizuālās apsekošanas aktā.

Ja ir konstatētas plaisas, konstrukciju nosēšanās vai deformācija, mitruma vai pelējuma plankumi vai citi bojājumi, apsekošanas aktā tiek norādītas nepieciešamās darbības bojājumu novēršanai.

Ārpuskārtas remonts tiek veikts, konstatējot bojājumus, kas uzskaitīti Noteikumu 17. punktā, piemēram, jumta seguma caurtece, izsisti logu vai durvju stikli, apkures sistēmas bojājumi u. c.

Citos gadījumos pārvaldnieks var lemt pasūtīt padziļinātu tehnisko apsekošanu (piemēram, konstatējot plaisas

sienās, lai noteiktu to bīstamību) vai iekļaut nepieciešamos remontdarbus nākamā gada dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā.

Dzīvokļu īpašnieki (reģistrēti lietotāji) var apskatīt apsekošanas aktus SIA "Ogres Namsaimnieks" klientu portāla e.ogresnamsaimnieks.lv sadaļā "Mājas lieta", kā arī pēc dzīvojamās mājas pievienošanas Būvniecības informācijas sistēmā dzīvokļu īpašnieki 2023. gada vizuālās apsekošanas aktus varēs apskatīt portāla www.bis.gov.lv sadaļā "Mājas lieta".

Ūdens patēriņa skaitītāji ar attālināto datu nolasīšanas sistēmu

Viena no izplatītākajām problēmām daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās ir ūdens patēriņa starpība (korekcija) – tā ir starpība starp ēkas kopējā ūdens komercuzskaites mērāparāta rādījumu un rādījumiem, kas iesniegti par atsevišķiem dzīvokļiem. Šo starpību iespējams samazināt, ierīkojot visā ēkā ūdens patēriņa skaitītājus (turpmāk – ŪPS) ar attālināto datu nolasīšanas sistēmu.

Attālinātās datu nolasīšanas sistēma ļauj vienā laikā nolasīt rādījumus no visiem dzīvojamās mājas ŪPS – gan ēkas kopējā ūdens komercuzskaites mērāparāta, gan skaitītājiem katrā dzīvoklī. Tādējādi būtiski tiek samazināta ūdens patēriņa starpība, lai gan neliela korekcija joprojām var rasties, piemēram, stāvvadu avāriju dēļ (kad ēkā ir ūdens noplūdes), kā arī fiziskās distances starp skaitītājiem dēļ.

Jāņem vērā!

Lai attālinātā datu nolasīšanas sistēma pilnvērtīgi darbotos un būtu pēc iespējas precīzāka patērētā ūdens uzskaitē, skaitītāji ir jānomaina visos dzīvojamās mājas dzīvokļos.

Attālinātās datu nolasīšanas sistēmas ieguvumi:

- Visi rādījumi tiek attālināti nolasīti vienā laikā
- Nevar iesniegt neprecīzus rādījumus (iedzīvotāja kļūdas dēļ vai apzināti norādot mazākus vai lielākus rādījumus)
- Iedzīvotājiem nav jābūt mājās noteiktās mēneša dienās, lai nolasītu rādījumus

Attālinātās datu nolasīšanas sistēmu ierīkot un uzturēt ir dārgāk nekā parastos ŪPS, tādēļ dzīvokļu īpašniekiem ir individuāli jāizvērtē šādas sistēmas ierīkošanas lietderība savā dzīvojamā mājā. Attālinātās datu nolasīšanas sistēmu būtu nepieciešams ierīkot dzīvojamās mājās, kurās regulāri ir liela ūdens patēriņa starpība un nav izdevies novērst tās cēloņus.

Lai dzīvojamā mājā ierīkotu attālinātās datu nolasīšanas sistēmu, dzīvokļu īpašniekiem ir jāpieņem kopības lēmums ar vienkāršu balsu vairākumu ("par" jānobalso dzīvokļu īpašniekiem, kas pārstāv vairāk nekā pusi dzīvokļa īpašumu ēkā).

Attālinātās datu nolasīšanas sistēmas ierīkošanas un uzturēšanas izmaksas atšķiras katrā individuālā gadījumā atkarībā no izvēlēta skaitītāju veida un skaita dzīvojamā mājā, kā arī no uzņēmuma, kas ierīko sistēmu (~70–80 EUR uz vienu ŪPS).

SIA "Ogres Namsaimnieks" pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju iedzīvotāji konsultācijas par attālinātās datu nolasīšanas sistēmas ierīkošanu var saņemt pie SIA "Ogres Namsaimnieks" Remontu nodaļas inženierkomunikāciju darbu rīkotāja, tālruņa numurs 29739416.

Iespējams izpirkt zemi zem dzīvojamās mājas

Sākot ar š. g. 1. janvāri, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki, kuru māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, ir tiesīgi izpirkt mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu par tā kadastrālo vērtību, un tam nav nepieciešama zemesgabala īpašnieka piekrišana. Jaunā kārtība ir noteikta Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumā, kas stāties spēkā š.g. 1. janvārī.

Minētais likums nodrošina iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu un izveidot vienotu nekustamo īpašumu, dzīvokļu īpašniekiem izmantojot zemes atsavināšanas tiesības. Izmantojot šīs tiesības izpirkt no zemes īpašnieka piederošo zemi, dzīvokļu īpašniekiem vairs nebūs pienākuma maksāt lietošanas maksu par citai personai piederošas zemes lietošanu.

Lai uzsāktu zemes atsavināšanas tiesību izmantošanas procesu, dzīvokļu īpašnieku kopībai ir jāpieņem lēmums par zemes atsavināšanas procesa uzsākšanu ("par" jānobalso dzīvokļu īpašniekiem, kas pārstāv vairāk nekā pusi visu dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašumu).

Konsultācijas par zemes izpirkšanas tiesībām var saņemt SIA "Ogres Namsaimnieks" Juridiskajā un iepirkumu nodaļā, zvanot uz tālruņa numuru 65049119.

Atbalsta programma dzīvojamo māju renovācijai

2022. gada 8. decembrī AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" (turpmāk – "Altum") uzsāka pieņemt projektus jaunā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju energoefektivitātes paaugstināšanas programmā "Daudzdzīvokļu māju energoefektivitāte 2022–2026".

Programmas galvenie nosacījumi:

- Projekta realizācijas rezultātā jānodrošina vismaz 30% ietaupījums siltumenerģijai
- Uz katriem projekta attiecināmo izmaksu 5000 EUR jāsasniedz primārās enerģijas ietaupījums 1 MWh / gadā
- Dzīvokļu īpašniekiem jāņem aizdevums renovācijas veikšanai. Pēc renovācijas pabeigšanas un programmas nosacījumu izpildes uzņemtas kredītsaistības līdz 49% no projekta attiecināmajām izmaksām (neietver PVN) "Altum" dzēsīs kā kapitāla atlaidi
- Atbalsts tehniskās dokumentācijas sagatavošanai līdz 10000 EUR, nepārsniedzot kapitāla atlaides kopējo apjomu 49%
- Atbalstītie projekti pilnībā jāpabeidz, kā arī jāiesniedz "Altum" gala pārskats par plānoto darbu izpildi un rezultātu sasniegšanu līdz 2026. gada 31. martam

Sīkāka informācija par "Altum" programmu un pieteikšanās procesu www.altum.lv.

Ar ko sākt, ja dzīvokļu īpašnieki vēlas renovēt dzīvojamo māju?

1. Jāsasauc dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, pieaicinot SIA "Ogres Namsaimnieks" Siltumapgādes nodaļas energoefektivitātes projektu koordinātoru, kurš sniegs informāciju par renovācijas procesu. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces norises laiks iepriekš jāaskaņo ar SIA "Ogres Namsaimnieks" Siltumapgādes nodaļas energoefektivitātes projektu koordinātoru.

2. Jāpieņem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par **energoaudita un tehniskās apsekošanas atzinuma pasūtīšanu**, lai noskaidrotu, tieši kādus darbus ir nepieciešams veikt, renovējot konkrēto dzīvojamo māju. Šie dokumenti būs nepieciešami arī renovācijas projekta sagatavošanai.

3. Jāpieņem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par **uzkrājuma veidošanu** dzīvojamās mājas renovācijai, un jāsāk krāt līdzekļi šim mērķim.

Konsultācijas dzīvokļu īpašniekiem par dzīvojamās mājas energoefektivitātes paaugstināšanu un "Altum" programmu: SIA "Ogres Namsaimnieks" Siltumapgādes nodaļas energoefektivitātes projektu koordinators Jānis Ungurs, tālruna numurs 27834890, e-pasts Janis.Ungurs@ogresnamsaimnieks.lv.

Aicinām nebarot putnus dzīvojamās mājas piesaistītajā teritorijā!

Ēdiena atlieku atstāšana pie dzīvojamās mājas uzskatāma par teritorijas piegružošanu, par ko ir atbildīga persona, kas šos atkritumus atstājusi.

Aicinām rūpēties par to, lai dzīvojamās mājas piesaistītajā teritorijā putniem nebūtu pieejami:

- atkritumu konteineri ar neaizvērtu vāku
- ēdienu paliekas
- neaizvērti atkritumu maisi

Legionelozes profilakse

SIA "Ogres Namsaimnieks" aicina iedzīvotājus veikt profilaktiskus pasākumus, lai mazinātu iespēju saslimt ar retu, bet nopietnu slimību – legionelozi.

Informācija par legionelozi, tās simptomiem un profilaksi atrodama SIA "Ogres Namsaimnieks" mājas lapas www.ogresnamsaimnieks.lv sadaļā "Pakalpojumi – Cita informācija", kā arī izvietota dzīvojamo māju kāpņu telpās. Ja informācija kāpņu telpā nav izvietota,icinām sazināties ar Klientu apkalpošanas nodaļu, zvanot uz tālruna numuru 65049114.

Avārijas dienests (diennakts), tai skaitā elektroapgādes traucējumi

65022261

Liftu avārijas dienests

29805846, 67704525

Klientu apkalpošanas nodaļa

65049114

Rēķinvedes

65049109

info@ogresnamsaimnieks.lv

www.ogresnamsaimnieks.lv

Klientu portāls:

e.ogresnamsaimnieks.lv

[f/OgresNamsaimnieks](https://www.facebook.com/OgresNamsaimnieks)

SIA "Ogres Namsaimnieks" darbinieku kontaktinformācija norādīta mājas lapā

www.ogresnamsaimnieks.lv

Ūdens patēriņa skaitītāju rādījumu nodošanas datumi laikā no 2023. gada jūlija līdz decembrim:

Mēnesis	Nodošanas veids	Nodošanas datumi
Jūlijs	1. Elektroniski	30.07., 31.07., 01.08.
	2. Dzīvojamās mājas pasta kastītē	
	3. Pasta kastītē Mālkalnes prospektā 3, Ogrē	31.07., 01.08., 02.08.
Augusts	1. Elektroniski	30.08., 31.08., 01.09.
	2. Dzīvojamās mājas pasta kastītē	
	3. Pasta kastītē Mālkalnes prospektā 3, Ogrē	
Septembris	1. Elektroniski	29.09., 30.09., 01.10.
	2. Dzīvojamās mājas pasta kastītē	29.09., 02.10., 03.10.
	3. Pasta kastītē Mālkalnes prospektā 3, Ogrē	
Oktobris	1. Elektroniski	30.10., 31.10., 01.11.
	2. Dzīvojamās mājas pasta kastītē	
	3. Pasta kastītē Mālkalnes prospektā 3, Ogrē	
Novembris	1. Elektroniski	29.11., 30.11., 01.12.
	2. Dzīvojamās mājas pasta kastītē	
	3. Pasta kastītē Mālkalnes prospektā 3, Ogrē	
Decembris	1. Elektroniski	30.12.2023., 31.12.2023., 01.01.2024.
	2. Dzīvojamās mājas pasta kastītē	29.12.2023., 02.01.2024., 03.01.2024.
	3. Pasta kastītē Mālkalnes prospektā 3, Ogrē	

Aicinām rādījumus nodot elektroniski un nolasīt katra mēneša pēdējā dienā, kā arī sekot līdz skaitītāju derīguma termiņiem!

Aicinām iesniegt precīzus rādījumus, norādot visus ciparus aiz komata, nevis lielākus vai mazākus, nekā tie ir patiesībā!



Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
"Ogres Namsaimnieks"