

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību  
"Ogres Namsaimnieks"

INFORMATĪVAIS IZDEVUMS

2025/NR. 2 NOVEMBRIS

## Dzīvojamo māju tāmes un uzturēšanas darbu plāni 2026. gadam

SIA "Ogres Namsaimnieks" ir sagatavojusi pārvaldīšanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes (turpmāk – tāmes), kā arī uzturēšanas darbu plānus 2026. gadam (turpmāk – darbu plāni).

Darbu plānos ietverti gan 2026. gadā, gan ilgtermiņā veicamie uzturēšanas darbi dzīvojamās mājās, pamatojoties uz ikgadējā vizuālajā apsekošanā (kā arī daļai dzīvojamo māju – tehniskajā apsekošanā, kas tiek veikta reizi 10 gados) konstatēto.

Līdz tāmēs norādītajam termiņam dzīvokļu īpašniekiem ir jāpieņem kopības lēmums par izmaiņām šajos dokumentos, ja tādas ir nepieciešamas, kā arī pēc nepieciešamības par uzkrājuma veidošanu. **Lēmums jāiesniedz SIA "Ogres Namsaimnieks" vienas nedēļas laikā pēc pieņemšanas.**

Papildu informācija par tāmi un darbu plānu, zvanot SIA "Ogres Namsaimnieks" namu pārvaldnieci (tālruna numurs norādīts kāpņutelpā pie ziņojumu dēļa uz kontaktu lapas).

Tāmes un darbu plāni stāties spēkā 2026. gada 1. janvārī, kad tie būs pieejami klientu portālā [e.ogresnamsaimnieks.lv](http://e.ogresnamsaimnieks.lv) sadaļā "Mājas lieta".

### Galvenās darbu grupas, kas ietvertas 2026. gada darbu plānos:

- Iekšējo inženiertīklu – aukstā, karstā ūdens, kanalizācijas stāvvadu un guļvadu, kā arī apkures sistēmas ventiļu – nomaiņa. Inženiertīkli dzīvojamās mājās lielākoties nav mainīti kopš ēku nodošanas ekspluatācijā, un to vidējais kalpošanas termiņš daudzās dzīvojamās mājās ir pārsniegts.

Inženiertīklu nomaiņa nepieciešama, lai novērstu biežās avārijas situācijas, kas rodas, dzīvojamās mājās plīstot vecajiem stāvvadiem un guļvadiem.

- **Konstrukciju remontdarbi.** Starppaneļu šuvju un jumtu parapetu remonts, jumtu remontdarbi, jumtu un bēniņu lūku nomaiņa, ieejas un vējtveru durvju nomaiņa, skursteņu remonts. Dažām mājām tiks uzsākti neapmierinošā tehniskā stāvoklī esošo balkonu / lodžiju remonta un atjaunošanas darbi.
- **Elektroinstalācijas nomaiņas darbi.** Darbi tiks veikti daļā dzīvojamo māju (pagrabos, bēniņos un kāpņu telpās).
- **Plaisu monitorings.** Tiks veikts daļā dzīvojamo māju, lai noteiktu konstrukcijās konstatēto plaisu bīstamību.
- **Tehniskā ekspertīze.** Iekļauta darbu plānos dažām dzīvojamām mājām, kurās konstatēti citi konstrukciju bojājumi.
- **Lietus kanalizācijas un notekreņu remontdarbi.** Darbi tiks veikti daļā dzīvojamo māju.
- **Ventilācijas skursteņu pārmūrēšana.** Ņemot vērā, ka vairākām dzīvojamām mājām ir konstatēti bojājumi ventilācijas skursteņos, kas var apdraudēt apkārtējos iedzīvotājus (skursteņu daļas atdalās un krīt no jumta), darbu plānos vairākām mājām ir iekļauti skursteņu pārmūrēšanas darbi.

## Apsaimniekošanas maksa 2026. gadā

2026. gadā SIA "Ogres Namsaimnieks" pārvaldīšanā esošajās dzīvojamās mājās ir plānotas apsaimniekošanas maksas izmaiņas, kas galvenokārt saistītas ar:

- vidējās mēnešalgas pieaugumu nozares speciālistiem un labiekārtošanas strādniekiem;
- ārpakalpojumu (Avārijas dienesta un siltummezglu apkopes) izmaksu palielinājumu.

Apsaimniekošanas maksas izmaiņas 2026. gadā, salīdzinot ar 2025. gadu:

- 78 mājām – palielinājums vidēji par 2,02%;
- 41 mājai – samazinājums vidēji par 1,79%;
- 24 mājām – palielinājums vidēji par 7,32%;
- 2 mājām – palielinājums virs 10%.

Vecā fonda dzīvojamām mājām, kas būvētas laikā no 1925. līdz 1969. gadam, kā arī mājām ar nelielu dzīvokļu skaitu, apsaimniekošanas maksa parasti ir augstāka par vidējo.

## Kas ietilpst apsaimniekošanas maksā?

Apsaimniekošanas maksā ir ietvertas normatīvajos aktos noteiktās obligātās pārvaldīšanas darbības, kuras iespējams ieplānot, tostarp sētnieka alga, zāles pļaušana, lapu savākšana, dzīvojamo māju un to piesaistīto teritoriju regulāra apsekošana, inženierkomunikāciju, konstruktīvo elementu un liftu tehniskā apkope, jumtu un noteku tīrīšana, diennakts Avārijas dienests (neskaitot remontdarbus izmantotos materiālus), elektroapgādes sistēmas tehniskā apkope, administratīvās izmaksas (t. sk. rēķinu sagatavošana, Māju lietu vešana, parādu piedziņa) u. c.

## Plānotie remontdarbi

Iemaksas plānoto remontdarbu uzkrājuma fondā ir nepieciešamas, lai nodrošinātu līdzekļu uzkrāšanu darbiem, kas prasa lielus finanšu ieguldījumus (piemēram, stāvvadu nomaiņai vai jumta seguma atjaunošanai).

2026. gadā vairumam dzīvojamo māju remontdarbu fondā plānots veikt iemaksas vidēji ap 0,60 EUR/m<sup>2</sup>.

Ļoti atšķirīga situācija ir vecā fonda mājās, kurām 2025. gadā tika veikta tehniskā apsekošana. Konstatēts, ka lielākā daļa apsekoto ēku ir neapmierinošā tehniskajā stāvoklī un tām tuvākajā laikā ir nepieciešami nozīmīgi konstrukciju remontdarbi, lai nodrošinātu ēku drošu ekspluatāciju. Šī iemesla dēļ daudzām vecā fonda mājām 2026. gadā paredzēts būtisks iemaksu palielinājums plānoto remontdarbu uzkrājuma fondā, lai nepieciešamos darbus varētu uzsākt iespējami drīz.

- Savas mājas plānoto apsaimniekošanas maksu var apskatīt dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē 2026. gadam.
- Remontdarbu plānu un to izmaksas var redzēt dzīvojamai mājai nepieciešamo remontdarbu apkopojumā 2026. gadam.
- Tāme un darbu plāns 2026. gadam tika ievietoti katra dzīvokļa pastkastītē un ir pieejami SIA “Ogres Namsaimnieks” klientu portāla *e.ogresnamsaimnieks.lv* sadaļā “Dokumenti” (reģistrētiem lietotājiem).

## Siltumenerģijas tarifs

No 2025. gada 1. oktobra ir spēkā jaunais siltumenerģijas tarifs. Siltumenerģijas komponente jeb mainīgā maksa ir samazinājusies par 3% – no 71,82 EUR/MWh uz 70,02 EUR/MWh. Izmaiņas saistītas ar iepirktās siltumenerģijas no šķeldas katlu mājas cenas samazinājumu, kā arī dabasgāzes cenas kritumu.

Tarifa pastāvīgās maksas komponente paliek nemainīga. Pastāvīgā maksa tiek noteikta katrai ēkai individuāli, ņemot vērā pēdējo divu gadu vēsturisko siltumenerģijas patēriņu.

SIA “Ogres Namsaimnieks” papildus informē, ka renovētām dzīvojamām mājām būs jauna kārtība pieprasītās siltumenerģijas jaudas aprēķināšanai. Ņemot vērā, ka kompleksā renovācija ievērojami uzlabo ēkas energoefektivitāti, pēc renovācijas dzīvokļu īpašnieki var vērsties pie SIA “Ogres Namsaimnieks”, iesniedzot:

- būvvaldes aktu par būvdarbu pieņemšanu ekspluatācijā un
- ēkas gala energosertifikātu.

Uz iesnieguma pamata tiks pārrēķināta dzīvojamās mājas siltumenerģijas tarifa pastāvīgā maksa. Pieprasītā siltumenerģijas jauda pirmajam gadam pēc renovācijas tiks aprēķināta atbilstoši energosertifikāta datiem, radot tūlītēju ieguvumu arī siltumenerģijas jaudas maksā.

## Visas dzīvojamās mājas pārņem pārvaldīšanas tiesības

Līdz 2025. gada 31. decembrim visām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām ir jāpārņem mājas pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības, kā tas noteikts Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likumā. Tāpat dzīvokļu īpašniekiem ir jāpieņem kopības lēmums par turpmāko pārvaldīšanas modeli – vai pārvaldīšanu turpinās nodrošināt esošais pārvaldnieks, vai arī īpašnieki izvēlēties citu pārvaldnieku, dibinās biedrību vai savu māju apsaimniekos paši.

Likumā arī noteikts – ja dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums netiek pieņemts, pārvaldīšanas uzdevums uzskatāms par uzdotu un pārvaldīšanas līgums par noslēgtu ar pašreizējo pārvaldnieku.

SIA “Ogres Namsaimnieks” 2025. gadā ir izpildījusi pārvaldnieka pienākumu, organizējot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu aptaujas veidā visās pārvaldīšanā esošajās dzīvojamās mājās, kurām līdz šim nebija pārņemtas pārvaldīšanas tiesības. Dzīvokļu īpašniekiem tika piedāvāts balsot par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu SIA “Ogres Namsaimnieks”.

## Ko pārvaldīšanas tiesību pārņemšana nozīmē dzīvokļu īpašniekiem?

Pārvaldīšanas tiesību pārņemšana nozīmē, ka dzīvokļu īpašnieki pārņem no pašvaldības tiesības pilnībā izlemt, kā tiek pārvaldīta viņu dzīvojamā māja.

Jāņem vērā, ka, slēdzot pārvaldīšanas līgumu, **dzīvokļu īpašnieku kopības un pārvaldnieka attiecības turpmāk regulē šis līgums**, līdzīgi kā tas ir ar citiem pakalpojumu sniedzējiem, piemēram, ar dzīvokļa elektrības piegādātāju u. tml.

## Tiesības mainīt aprēķina veidu noteiktiem pakalpojumiem

Ņemot vērā, ka līdz 2025. gada beigām visas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārņems pārvaldīšanas tiesības, dzīvokļu īpašnieku kopībai turpmāk **būs iespēja mainīt veidu, kādā tiek aprēķināta un uzskaitīta maksa par noteiktiem pakalpojumiem**<sup>i</sup> – sadzīves atkritumu izvešanu, kā arī ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšanu.

## Maksājamo daļu par sadzīves atkritumu izvešanu var aprēķināt:

- atbilstoši dzīvokļu, nedzīvojamo telpu un mākslinieka darbnīcu skaitam;
- atbilstoši katram dzīvojamās mājas īpašniekam piederošās domājamās daļas apmēram;
- atbilstoši dzīvoklī dzīvojošo personu skaitam;
- atbilstoši dzīvoklī deklarēto personu skaitam.

Ja dzīvojamā māja nav pieņēmusi lēmumu par aprēķina veida maiņu, SIA "Ogres Namsaimnieks" veic aprēķinu atbilstoši dzīvoklī deklarēto personu skaitam.

## Maksājamo daļu par ūdens patēriņa starpību var aprēķināt:

- atbilstoši dzīvokļu, nedzīvojamo telpu un mākslinieka darbnīcu skaitam;
- proporcionāli dzīvokļa, nedzīvojamās telpas un mākslinieka darbnīcas ūdens patēriņam par pēdējo mēnesi;
- proporcionāli dzīvokļa, nedzīvojamās telpas un mākslinieka darbnīcas vidējam ūdens patēriņam par pēdējiem 3 mēnešiem;
- atbilstoši īpašniekam piederošās dzīvojamās mājas domājamās daļas apmēram;
- atbilstoši dzīvoklī dzīvojošo (vai deklarēto) personu skaitam, ja dzīvojamā mājā nav nedzīvojamo telpu un mākslinieka darbnīcu, vienlaikus nosakot kārtību, kādā noskaidro un aktualizē dzīvojošo vai deklarēto personu skaitu, kā arī apmaksājamās daļas noteikšanas kārtību, ja nav zināms personu skaits.

Ja dzīvojamā māja nav pieņēmusi lēmumu par aprēķina veida maiņu, SIA "Ogres Namsaimnieks" veic aprēķinu atbilstoši dzīvokļu, nedzīvojamo telpu un mākslinieka darbnīcu skaitam.

<sup>i</sup>Ministru kabineta 2015. gada 15. septembra noteikumi Nr. 524 "Kārtība, kādā nosaka, aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem"

**Jāņem vērā!** Jaunais aprēķina veids tiks piemērots ne agrāk kā 1 mēnesi pēc dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas.

## Vienotas ūdens patēriņa uzskaites ieviešana un skaitītāju verificēšana

2025. gada 6. jūnijā stājās spēkā grozījumi normatīvajos aktos<sup>i</sup>, saskaņā ar kuriem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļos uzstādītajiem mehāniskajiem ūdens patēriņa skaitītājiem (turpmāk – ŪPS) vairs nebūs jāveic verificācija ik pēc četriem gadiem, kā tas bija līdz šim. Turpmāk ŪPS verificācija vai nomaīņa būs jāveic tikai tad, ja būs pamats aizdomām, ka skaitītājs ir bojāts.

Saskaņā ar grozījumiem normatīvajos aktos<sup>ii</sup> dzīvokļu īpašnieku kopībai līdz 2027. gada 1. janvārim būs jāpieņem lēmums par vienotas ūdens patēriņa uzskaites sistēmas ieviešanu, ņemot vērā pārvaldnieka veikto izvērtējumu

par attālināti nolasāmo ŪPS uzstādīšanas ekonomisko pamatotību, kas ietver atvērtā tipa datu attālinātu nolasīšanu.

**Jāņem vērā!** ŪPS verificācija netiek atcelta pilnībā. Pēc vienotas ūdens patēriņa uzskaites sistēmas ieviešanas ŪPS būs jāmaina, ievērojot ražotāja norādīto lietošanas ilgumu, bet, ja tas nav noteikts – ne vēlāk kā desmit gadu laikā pēc to uzstādīšanas. Tāpat pārvaldniekam būs tiesības pieprasīt ŪPS pirmstermiņa verificāciju vai nomaīņu, ja būs pamats uzskatīt, ka tas ir bojāts.

<sup>i</sup>Ministru kabineta 2024. gada 14. maija noteikumi Nr. 289 "Noteikumi par valsts metroloģiskajai kontrolei pakļauto mērīšanas līdzekļu sarakstu"

<sup>ii</sup>Ministru kabineta 2008. gada 9. decembra noteikumi Nr. 1013 "Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu" un Ministru kabineta 2015. gada 15. septembra noteikumi Nr. 524 "Kārtība, kādā nosaka, aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem"

## Sniega tīrīšana dzīvojamo māju iekšpagalmos

SIA "Ogres Namsaimnieks" pārvaldīšanā esošajās dzīvojamās mājās sētnieku darba pienākumos ietilpst iekšpagalmu ietvju tīrīšana no sniega, kā arī nepieciešamības gadījumā gājēju eju izveide pāri piebraucamajam ceļam vai automašīnu stāvvietai. Savukārt iekšpagalma braucamās daļas tīrīšana no sniega neietilpst sētnieka pienākumos un nav iekļauta dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksā.

Automašīnu īpašniekiem par savu stāvvietu atbrīvošanu no sniega ir jāparūpējas pašiem, pārvietojot sniegu uz zaļo zonu, ja tas iespējams. Aicinām sniegu neatstāt uz iekšpagalma braucamās daļas!

Lai pieteiktu iekšpagalma braucamās daļas tīrīšanu ar traktortehniku, dzīvojamās mājas pilnvarotajam pārstāvim vai iedzīvotāju iniciatīvas grupai (ja dzīvojamai mājai nav pilnvarotās personas) jāvērsas SIA "Ogres Namsaimnieks" ar rakstisku iesniegumu. Pakalpojums tiek nodrošināts par papildu samaksu.

Iesniegumu var iesniegt:

- klātienē – Zilokalnu prospektā 12, Ogrē, ievietojot to pastkastītē, kas paredzēta SIA "Ogres Namsaimnieks" adresētiem iesniegumiem;
- elektroniski – parakstītu ar drošu elektronisko parakstu, nosūtot uz epastu [info@ogresnamsaimnieks.lv](mailto:info@ogresnamsaimnieks.lv).

Iesniegumā obligāti jānorāda tālruņa numurs saziņai, kā arī jāprecizē, vai pēc braucamās daļas tīrīšanas sniegu nepieciešams izvest vai tikai pārvietot uz zaļo zonu pie dzīvojamās mājas (ja ir vieta). Sniega izvešana tiek nodrošināta par papildu samaksu.

SIA "Ogres Namsaimnieks" aicina darbu veikšanas laikā nenovietot automašīnas dzīvojamo māju iekšpagalmos un stāvvietās, lai varētu pilnvērtīgi veikt sniega tīrīšanas un izvešanas darbus!

Jautājumu gadījumā par iekšpagalmu tīrīšanu no sniega vai pakalpojuma izmaksām aicinām sazināties ar SIA "Ogres Namsaimnieks" Teritorijas uzkopšanas nodaļu, zvanot uz tālruņa numuru 27027724.

## Legionelozes profilakse

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

### Legionellas veidojas vietās, kurās ir maza ūdens kustība

Legionellu baktērijas veidojas vietās, kurās ir salīdzinoši maza ūdens kustība un karstā ūdens temperatūra ir no +20 līdz +45 °C. Baktērijas veidojas ūdenī, lielākoties tieši karstā ūdens cauruļu katlakmens aplikumā. Karstais ūdens mājā visu laiku cirkulē, bet ir atzari uz katru dzīvokli, ūdens maisītāju, un tur ūdens kustība atkarīga no tā, cik bieži dzīvokļa īpašnieki ūdeni lieto.

Cilvēki inficējas, ieelpojot baktērijas saturošas aerosolizētas ūdens daļiņas, kas veidojas no sīkiem ūdens pilieniņiem, kad ar legionellām piesārņotais ūdens atsitas pret cietām virsmām.

Dzerot ūdeni, inficēties ar legionelozi nevar, un tā neizplatās cilvēku kontakta rezultātā.

### Profilaktiskie pasākumi

- Vismaz reizi nedēļā dažas minūtes jātecina karstais un aukstais ūdens tajos krānos un dušās, kas tiek reti

izmantoti. Tā jārikojas arī ikreiz pirms ūdens lietošanas pēc ilgstošākas prombūtnes.

- Ja telpās tiek izmantoti gaisa mitrinātāji, tiem jābūt brīviem no organiskā un neorganiskā aplikuma, un tajos jāizmanto tikai tīrs un ikdienas svaigi ieliets ūdens, kas ir novārīts un atdzesēts. Vienreiz nedēļā vajadzētu rūpīgi iztīrīt mitrinātāja iekšpusi, izmantojot piemērotu tīrīšanas līdzekli saskaņā ar ražotāja norādījumiem.
- Pat ja dzīvokļa īpašnieks savā dzīvoklī ir nomainījis ūdens caurules, ir svarīgi regulāri veikt dušu galviņu tīrīšanu no organiskā un neorganiskā aplikuma, kā arī dezinficēt, izmantojot hloru saturošus dezinfekcijas līdzekļus vai ieliekot verdošā ūdenī.

### Legionelozes simptomi

Legioneloze bieži norit kā pneimonija (plaušu karsonis). Legionelozes sākotnējie simptomi ir apetītes trūkums, sāpes muskuļos un galvassāpes. Slimībai raksturīgs straujš sākums, temperatūras paaugstināšanās līdz 39–40,5 °C, novēro vispārējas intoksikācijas pazīmes, sausu klepu, sāpes krūtīs, elpošanas traucējumus, sirds un nieru darbības traucējumus, caureju, ko gripas sezonas laikā viegli sajaukt ar citu vīrusu infekcijām. Minēto saslimšanas simptomu parādīšanās gadījumā nekavējoties jāvērsas pēc palīdzības pie sava ģimenes ārsta.

Informatīvais tālrunis

**65049114**

[info@ogresnamsaimnieks.lv](mailto:info@ogresnamsaimnieks.lv)

[www.ogresnamsaimnieks.lv](http://www.ogresnamsaimnieks.lv)

Klientu portāls:

[e.ogresnamsaimnieks.lv](http://e.ogresnamsaimnieks.lv)

 /OgresNamsaimnieks

Avārijas dienests (diennakts), tai skaitā elektroapgādes traucējumi

**65022261**

Liftu avārijas dienests

**29805846, 67704525**

SIA "Ogres Namsaimnieks" darbinieku kontaktinformācija un pieņemšanas laiki norādīti mājas lapā

[www.ogresnamsaimnieks.lv](http://www.ogresnamsaimnieks.lv)

### REKVIZĪTI

Nosaukums: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ogres Namsaimnieks"

Vienotais reģistrācijas numurs: 40103941081

PVN maksātāja numurs: LV40103941081

Juridiskā adrese: Zilkalnu prospekts 12, Ogre, Ogres novads, LV-5001

Kontu numuri:

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