

Jālemj par turpmāko ūdens patēriņa uzskaites sistēmu

Līdz 2027. gada 1. janvārim¹ katrai dzīvokļu īpašnieku kopībai ir jāpieņem **kopības lēmums** (kopsapulcē, aptaujas veidā vai citādi savstarpēji vienojoties²) par vienotas ūdens patēriņa uzskaites sistēmas ieviešanu. Tas nozīmē, ka visos dzīvojamās mājas dzīvokļos būs jāizmanto savstarpēji saderīgi ūdens patēriņa skaitītāji ar vienotu datu nolasīšanas principu.

Dzīvokļu īpašnieki var lemt, piemēram:

- par vienota skaitītāju veida uzstādīšanu visos dzīvokļos (ar

attālināto datu nolasīšanu vai bez tās);

- par noteiktām skaitītāju tehniskajām prasībām;
- par noteiktiem patēriņa uzskaites principiem;
- par atsevišķiem tehniskajiem parametriem, papildaprīkojumu, uzstādīšanu u. c.

Dzīvokļu īpašnieku kopība var arī pieņemt lēmumu palikt pie esošās ūdens patēriņa uzskaites sistēmas.

Pēc vienotas ūdens patēriņa uzskaites sistēmas ieviešanas skaitītāju nomaīņa jāveic ne vēlāk kā ražotāja noteiktajā termiņā, bet, ja tas nav noteikts, ne vēlāk kā **10 gadu laikā** pēc uzstādīšanas.

Ieskatam - galvenie ūdens patēriņa skaitītāju veidi:

Skaitītāja veids	Mehāniskie skaitītāji	Mehāniskie skaitītāji ar attālināto nolasīšanu (PULSE)	Ultraskaņas skaitītāji ar centralizētu datu nolasīšanu (LoRa/W-Mbus)	Ultraskaņas skaitītāji ar iebūvētu sakaru moduli (NB-IoT)
Galvenie ieguvumi	Zemas iegādes izmaksas	Attālināta vai distances datu nolasīšana	Attālināta datu nolasīšana	Attālināta datu nolasīšana
		Iespēja sekot līdz patēriņam	Iespēja sekot līdz patēriņam	Iespēja sekot līdz patēriņam
			Iespēja saņemt paziņojumus par noplūdēm	Iespēja saņemt paziņojumus par noplūdēm vai bojājumiem
Orientējošās izmaksas (bez PVN)	Skaitītājs: ~15–30 EUR	Skaitītājs: ~30–40 EUR	Skaitītājs: ~60–80 EUR	Skaitītājs: ~70–100 EUR
		Papildu datu nolasīšanas iekārta: ~70–100 EUR	Papildu datu nolasīšanas iekārta (ieskaitot nepieciešamo interneta pieslēgumu): ~90–110 EUR	Lielāka aizsardzība pret neatļautu iejaukšanos Nav nepieciešamas papildu iekārtas

Vienotas ūdens patēriņa uzskaites sistēmas ar attālinātu datu nolasīšanu ieguvumi:

- Precizitāte** – precīzāki rādījumi un ātrāka noplūžu vai tehnisku problēmu konstatēšana.
- Mazāk kļūdu** – vienlaicīga datu fiksēšana visai dzīvojamai mājai samazina laika nobīdes un manuālas kļūdas.
- Drošība** – lielāka aizsardzība pret neatļautu iejaukšanos un iespēja savlaicīgi pamanīt aizdomīgus rādījumus.
- Ietaupījums** – iespēja sekot līdz datiem, savlaicīgi konstatēt noplūdes un samazināt ūdens zudumus.

Jāņem vērā, ka par attālināto datu nolasīšanu ik mēnesi tiek piemērota papildu apkalpošanas maksa, kas atkarībā no skaitītāju veida un pakalpojuma sniedzēja orientējoši ir **no 0,4 līdz 1,8 EUR mēnesī par vienu skaitītāju**.

Dzīvokļu īpašnieki var saņemt plašāku informāciju un noskaidrot provizoriskās izmaksas konkrētām risinājumiem savai dzīvojamai mājai, vērstoties SIA "Ogres Namsaimnieks" ar iesniegumu:

- klātienē Zilokalnu prospektā 12, Ogrē, ievietojot to iesniegumiem paredzētā pastkastītē;
- parakstītu ar drošu elektronisko parakstu, nosūtot to uz e-pastu info@ogresnamsaimnieks.lv.

¹Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 15. septembra noteikumiem Nr. 524 "Kārtība, kādā nosaka, aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem" un Ministru kabineta 2020. gada 10. decembra noteikumiem Nr. 730 "Ekspluatējamu ēku energoefektivitātes minimālās prasības".

²Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumā noteikto kārtību.

DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU KOPIBAS LĒMUMU PIEŅEMŠANA

SIA “Ogres Namsaimnieks” ir apkopojusi informāciju par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, ko dzīvokļu īpašnieki var izmantot kā vadlīnijas kopsapulces vai aptaujas organizēšanai. Sīkāka informācija atrodama Dzīvokļa īpašuma likumā (16.–22. pants).

Biežāk izmantoto dokumentu paraugus ir iespējams lejupielādēt www.ogresnamsaimnieks.lv sadaļā “Noderīgi – Kopības lēmumu pieņemšana”.

Kādos veidos iespējams pieņemt kopības lēmumu?

- Dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē;
- aptaujas veidā;
- citādi savstarpēji vienojoties.

Kādi nosacījumi jāievēro, pieņemot kopības lēmumu?

- Katram dzīvokļa īpašniekam ir tik balsu, cik dzīvokļu īpašumu viņam pieder;
- ja vienam dzīvokļu īpašniekam pieder vairāk nekā puse no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļiem, balsojot viņam ir 50% balsu no visām dzīvokļu īpašnieku balsīm;
- ja dzīvoklis pieder diviem vai vairākiem kopīpašniekiem, tie pilnvaro vienu personu pārstāvēt visus dzīvokļa īpašniekus vai katrs balso atsevišķi (visi “par” vai “pret”), un no dzīvokļa tiek ieskaitīta viena balss;
- dzīvokļa īpašnieks, pilnvarojot citu personu pārstāvēt viņa intereses dzīvokļu īpašnieku kopībā, noformē par to rakstveida pilnvarojumu. To iespējams izdarīt arī, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmā (turpmāk – BIS) šim mērķim izveidotu elektronisko pakalpojumu;
- dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam un ir pieņemts, ja “par” balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļiem, izņemot gadījumus, kas minēti Dzīvokļa īpašuma likuma 17. pantā un kuros ir paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits vai lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

Par ko un kādā termiņā jāinformē pārvaldnieks?

Kopsapulces vai aptaujas organizators:

- sasaucot kopsapulci vai atkārtotu kopsapulci, kā arī organizējot aptauju vai atkārtotu aptauju, informē par to pārvaldnieku;
- ne vēlāk kā 1 mēneša laikā no kopības lēmuma pieņemšanas dienas nosūta šo lēmumu pārvaldniekam.

1. Kopības lēmumu pieņemšana kopsapulcē

Kurš var būt kopsapulces organizators?

- Dzīvokļa īpašnieks;
- vairāki dzīvokļu īpašnieki;
- pārvaldnieks.

Kas jāievēro, sasaucot kopsapulci?

- Ne vēlāk kā 7 dienas iepriekš rakstveidā vai citā kopības noteiktajā kārtībā uz kopsapulci uzaicināms katrs dzīvokļa īpašnieks, kā arī pārvaldnieks;
- uzaicinājumā jānorāda kopsapulces norises vieta, laiks, darba kārtība un lēmumu pieņemšanas nosacījumi.

Kādi saziņas veidi jāizmanto kopības lēmumu pieņemšanas procesā?

Organizators (vai BIS pārzinis, ja kopsapulce vai aptauja tiek organizētas, izmantojot BIS funkcionalitāti) katram dzīvokļa īpašniekam informāciju nosūta (šādā secībā) uz:

- e-pastu;
- oficiālo e-adresi (ja dzīvokļa īpašniekam tāda ir).

Ja e-pasts nav norādīts BIS un nav aktivizēta oficiālā e-adrese, dzīvokļa īpašniekam informācija tiek nosūtīta uz korespondences adresi (iespējams apskatīt BIS), savukārt, ja arī tā nav pieejama BIS, informāciju nosūta uz dzīvokļa īpašuma adresi.

Kā notiek balsošana?

- Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības nodot balsojumu pirms kopsapulces, iesniedzot to rakstveidā kopsapulces organizatoram vai nododot savu balsi BIS, ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulce sasaukta, izmantojot BIS funkcionalitāti;
- dzīvokļu īpašnieki, kuri piedalās kopsapulcē klātienē vai sapulcei pieslēdzas, izmantojot elektroniskās tiešsaistes saziņas līdzekļus, ievēl kopsapulces vadītāju un protokolētāju;
- dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir lemttiesīga, ja dalībnieku reģistrācijas sarakstā reģistrētie dzīvokļu īpašnieki pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Kā sagatavo kopsapulces protokolu?

- Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokolu sagatavo, norādot katra dzīvokļa īpašnieka balsojumu – “par” vai “pret” – par katru kopsapulces darba kārtībā iekļauto jautājumu;
- kopsapulces protokolu paraksta kopsapulces vadītājs un protokolētājs, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi citādi;
- ja kopsapulce sasaukta, izmantojot BIS, kopsapulces organizators 14 dienu laikā nodrošina protokola sagatavošanu. Sagatavoto kopsapulces protokolu 7 dienu laikā paraksta kopsapulces vadītājs un protokolētājs, izmantojot BIS elektroniskajā pakalpojumā pieejamo elektroniskās parakstīšanas rīku.

Kopsapulces organizators paziņo visiem dzīvokļu īpašniekiem par to, ka ir apstiprināts kopsapulces protokols.

Kopības lēmums uzskatāms par pieņemtu ar brīdi, kad kopsapulces protokols ir parakstīts. Kopības lēmums stājas

spēkā **nākamajā dienā** pēc tā paziņošanas, ja dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi citādi. Dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi ir uzskatāmi par paziņotiem ar brīdi, kad tie ir parakstīti BIS vai pievienoti BIS.

Kas jāievēro, organizējot atkārtotu kopsapulci?

Atkārtota dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir uzskatāma par lemttiesīgu, ja tā atbilst visiem šiem noteikumiem:

- sākotnējā kopsapulce bija sasaukta Dzīvokļa īpašuma likuma 19. pantā noteiktajā kārtībā un termiņā, bet nebija lemttiesīga dzīvokļu īpašnieku kворuma trūkuma dēļ;
- atkārtota kopsapulce sasaukta ne vēlāk kā **1 mēneša laikā** pēc sākotnējās kopsapulces;
- atkārtotas kopsapulces darba kārtībā ietver tikai tādus jautājumus, kas bija iekļauti sākotnējās kopsapulces darba kārtībā un kuru pieņemšanai nepieciešams vienkāršs balsu vairākums;
- atkārtotas kopsapulces dalībnieku reģistrācijas sarakstā reģistrētie dzīvokļu īpašnieki pārstāv **vairāk nekā vienu trešdaļu no visiem dzīvokļu īpašumiem.**

Lēmumu pieņemšanai atkārtotā kopsapulcē nepieciešams, lai “par” nobalsotu vairāk nekā puse no atkārtotajā kopsapulcē pārstāvēto dzīvokļu īpašniekiem. Lēmums stājas spēkā **1 mēnesi** pēc tā paziņošanas dienas.

2. Kopības lēmumu pieņemšana aptaujas veidā

Kurš var būt aptaujas organizators?

- Dzīvokļa īpašnieks;
- dzīvokļu īpašnieku kopības noteikta persona;
- pārvaldnieks.

Kā izsludināt aptauju?

Aptaujas organizators katram dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašniekam:

- nosūta rakstveida lēmuma par lemjamo jautājumu projektu;
- nosūta dokumentus, kas saistīti ar lēmuma pieņemšanu;
- norāda termiņu, kādā dzīvokļa īpašnieks var rakstveidā balsot “par” vai “pret” attiecīgā lēmuma pieņemšanu – **termiņš nedrīkst būt īsāks par 14 dienām un garāks par 180 dienām** pēc lēmuma projekta nosūtīšanas.

Dzīvokļu īpašnieki var vērsties SIA “Ogres Namsaimnieks” ar lūgumu palīdzēt sagatavot aptaujai nepieciešamos dokumentus, lai tie atbilstu normatīvo aktu prasībām, un saņemtu konsultāciju par citiem ar aptaujas izsludināšanu saistītiem jautājumiem, rakstot e-pastu uz info@ogresnamsaimnieks.lv vai zvanot uz informatīvo tālruni 65049114 (taustiņš 3).

Pieņemot lēmumu aptaujas veidā, var izmantot BIS funkcionalitāti.

Kādā gadījumā aptauja uzskatāma par notikušu?

Aptauja ir notikusi, ja tajā rakstveidā balsojuši “par” vai “pret” attiecīgā lēmuma pieņemšanu vairāk nekā puse no visiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Kādā termiņā jāinformē dzīvokļu īpašnieki par aptaujas rezultātu?

Aptaujas organizators sagatavo un paraksta balsošanas protokolu un **5 darbdienu laikā** nosūta to visiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Kas jānorāda balsošanas protokolā?

- Lēmuma projekta nosūtīšanas diena un dzīvokļu īpašnieku balsošanai noteiktais termiņš;
- pieņemtais lēmums un ar to saistītās balsošanas rezultāti;
- atšķirīgo viedokļu saturs;
- citas būtiskas ziņas par balsojumu.

Kur un kādā termiņā jāiesniedz balsošanas protokols?

Aptaujas organizators **14 dienu laikā** pievieno Mājas lietai BIS balsošanas protokolu, kā arī katra dzīvokļa īpašnieka balsojumu – “par” vai “pret” – par katru aptaujā iekļauto jautājumu. Šie dokumenti norādītajā termiņā jāiesniedz arī SIA “Ogres Namsaimnieks” (vai jāinformē pārvaldnieks par dokumentu pievienošanu BIS).

Kopības lēmums uzskatāms par pieņemtu ar brīdi, kad ir parakstīts balsojuma protokols. Kopības lēmums stājas spēkā **nākamajā dienā** pēc tā paziņošanas (t. i., parakstīšanas vai pievienošanas BIS), ja dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi citādi.

Kas ir atkārtoti organizēta aptauja?

Atkārtoti organizēta dzīvokļu īpašnieku aptauja ir uzskatāma par lemttiesīgu, ja tā atbilst visiem šiem noteikumiem:

- seko aptaujai, kas nav bijusi lemttiesīga dzīvokļu īpašnieku kворuma trūkuma dēļ (t. i., dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem, noteiktajā termiņā nav snieguši atbildi);
- organizēta **1 mēneša laikā, bet ne agrāk kā 2 dienas** pēc sākotnējās aptaujas;
- ietver tikai tos jautājumus, kuru pieņemšanai nepieciešams vienkāršs balsu vairākums un kuri bija iekļauti sākotnējā aptaujā;
- atkārtotajā aptaujā atbildi snieguši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv **vairāk nekā vienu trešdaļu no visiem dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.**

Lēmumu pieņemšanai atkārtotā aptaujā nepieciešams, lai “par” nobalsotu vairāk nekā puse no atkārtotajā aptaujā pārstāvēto dzīvokļu īpašumu īpašniekiem. Lēmums stājas spēkā **1 mēnesi** pēc tā paziņošanas dienas.

3. Kopības lēmumu pieņemšana, citādi savstarpēji vienojoties

Par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu ir pieņemama visu dzīvokļu īpašnieku savstarpēja vienošanās. Ja dzīvojamā mājā esošie dzīvokļi pieder vienai personai, tās lēmums uzskatāms par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu. Dzīvokļu īpašnieku pieņemto savstarpējo vienošanos **14 dienu laikā** pievieno mājas lietai BIS.

Plānotie remontdarbi dzīvojamās mājās

SIA "Ogres Namsaimnieks" savā pārvaldīšanā esošajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās organizē nepieciešamo remonta un uzturēšanas darbu veikšanu saskaņā ar apstiprinātajiem uzturēšanas darbu plāniem. Šobrīd tiek veiktas iepirkuma procedūras šajā gadā plānoto remontdarbu īstenošanai.

Dzīvojamo māju konstrukcijas

Šogad kopumā 77 dzīvojamās mājās plānots veikt konstrukciju remontdarbus. Tiks īstenoti šādi darbi:

- jumta seguma remonts vai nomaiņa – 9 mājās;
- kāpņu telpu ieejas jumtiņu remonts – 3 mājās;
- ieejas mezglu vai lieveņu remonts un atjaunošana – 8 mājās;
- kāpņu telpu ieejas durvju un/vai pagraba durvju nomaiņa – 6 mājās;
- vējtveru durvju nomaiņa – 3 mājās;
- skursteņu un ventilācijas skursteņu remonts vai pārmūrēšana – 12 mājās;
- notekreņu un notekcauruļu remonts vai nomaiņa – 3 mājās;
- plaisu aizdares darbi – 6 mājās;
- fasādes starppaneļu šuvju vai fasādes remonts – 6 mājās;
- balkonu un lodžiju vairogu remonts – 3 mājās;
- citi remontdarbi saskaņā ar katras dzīvojamās mājas apstiprināto remontdarbu plānu.

Atsevišķās dzīvojamās mājās plānoti arī apjomīgāki konstrukciju atjaunošanas darbi:

- tērauda savilcēju uzstādīšana keramisko ķieģeļu mūra šķērssienu nostiprināšanai;
- lodžiju vairogu nomaiņa pret jaunām, vieglas konstrukcijas lodžiju margām;
- visu balkonu atjaunošana.

Tehniskā ekspertīze

Šogad tehnisko ekspertīzi (plaisu monitoringu) plānots veikt 20 dzīvojamās mājās, lai izvērtētu, vai ēku konstrukcijās

konstatētās plaisas rada risku, kā arī nepieciešamības gadījumā izstrādātu priekšlikumus konstrukciju pastiprināšanai.

Vienā dzīvojamā mājā tehniskā ekspertīze tiks veikta lodžijām un ieejas mezgliem, bet vēl vienā – ēkas pamatiem.

Inženierkomunikācijas

Darbi, kas saistīti ar inženierkomunikācijām, šogad plānoti 60 dzīvojamās mājās:

- aukstā un karstā ūdens, cirkulācijas un kanalizācijas stāvvalu nomaiņa – 14 mājās;
- karstā ūdens un/vai cirkulācijas guļvadu nomaiņa – 9 mājās;
- lietus kanalizācijas sistēmas stāvvalu nomaiņa – 7 mājās;
- apkures sistēmas izolācijas nomaiņa pagrabā un/vai bēniņos – 6 mājās;
- dažādi elektroinstalācijas remontdarbi – 18 mājās;
- citi darbi saskaņā ar uzturēšanas darbu plāniem.

Svarīgi!

Lai būtu iespējams veikt plānotos remontdarbus, var būt nepieciešama piekļuve koplietošanas inženierkomunikācijām dzīvokļos un pagrabtelpās. Pienākums nodrošināt piekļuvi darbu veikšanai noteikts Dzīvokļa īpašuma likuma 10. pantā. Lūdzam iedzīvotājus nodrošināt piekļuvi dzīvojamās mājas inženierkomunikācijām.

Tiks veikti arī citi darbi saskaņā ar katras dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu. Plašāku informāciju par plānotajiem darbiem savā dzīvojamā mājā dzīvokļu īpašnieki var apskatīt SIA "Ogres Namsaimnieks" klientu portāla e.ogresnamsaimnieks.lv sadaļā "Mājas lieta" (reģistrētiem lietotājiem).

Legionelozes profilakse

Aicinām 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" tīmekļa vietnes www.ogresnamsaimnieks.lv sadaļā "Noderīgi – Legionelozes profilakse", kā arī tā ir izvietota dzīvojamo māju kāpņu telpās.

Informatīvais tālrunis

65049114

info@ogresnamsaimnieks.lv

www.ogresnamsaimnieks.lv

Klientu portāls:

e.ogresnamsaimnieks.lv

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

Avārijas dienests (diennakts), tai skaitā elektroapgādes traucējumi

65022261

Liftu avārijas dienests

29805846, 67704525

SIA "Ogres Namsaimnieks" darbinieku kontaktinformācija un pieņemšanas laiki norādīti tīmekļa vietnē

www.ogresnamsaimnieks.lv

REKVIZĪTI

Nosaukums: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Ogres Namsaimnieks"

Vienotais reģistrācijas numurs: 40103941081

PVN maksātāja numurs: LV40103941081

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

Kontu numuri:

• AS "SEB banka" LV49UNLA0050023459710

• AS "Swedbank" LV50HABA0551045291909

• AS "Citadele banka" LV26PARX0017089555555