

Skaidrojums par tiešo norēķinu principu daudzdzīvokļu mājās

SIA “Ziemeļkurzeme” nodrošina “tiešo pakalpojumu” norēķinu principu daudzdzīvokļu mājās, kur tas vēsturiski izveidojies, ņemot vērā, ka SIA “Ziemeļkurzeme” nav bijis tās apsaimniekotājs vai mājai nav bijis mājas pārvaldnieks, bet mājas iedzīvotāji kopīpašumu pārvaldījuši pašu spēkiem.

Ūdenssaimniecības pakalpojumi, piederības robeža un komercuzskaite

SIA “Ziemeļkurzeme” atbilstoši normatīvajiem aktiem nodrošina ūdens piegādes pakalpojumu no padeves vietas centralizētajā ūdensvada tīklā līdz piederības robežai, kas ir robeža starp ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēja īpašumā, valdījumā vai turējumā esošajām centralizētajām ūdensapgādes sistēmām un ūdenssaimniecības pakalpojumu lietotāja īpašumā (dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā) vai valdījumā esošajām ūdensapgādes sistēmām.

Aiz sabiedrisko pakalpojumu sniegšanas (piederības) robežas esošā ūdensapgādes sistēmas daļa (ārējie inženiertīkli un dzīvojamās mājas iekšējie inženiertīkli (ūdensvads – iekārtu un cauruļvadu sistēma)), tāpat kā aiz piederības robežas esošā kanalizācijas sistēmas daļa saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu ietilpst dzīvokļa īpašumā (2.pants) un nav uzskatāma par sabiedrisko pakalpojumu sniegšanā izmantotās ūdensapgādes / kanalizācijas sistēmas daļu.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2016.gada 22.marta noteikumu Nr.174 “Noteikumi par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un lietošanu” 38.punktā noteikto piegādātā ūdens daudzumu, ko patērē pakalpojuma lietotājs nekustamajā īpašumā, nosaka pēc tāda komercuzskaites mēraparāta rādījumiem, kuru noplombējis pakalpojuma sniedzējs. Likuma 1.panta sestajā punktā ir skaidrots, ka komercuzskaites mēraparāts ir ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēja īpašumā esošs ūdens daudzuma vai notekūdeņu daudzuma skaitītājs, kas uzstādīts komercuzskaites mēraparāta mezglā un tiek izmantots norēķinu veikšanai par sniegtajiem ūdenssaimniecības pakalpojumiem. Līdz ar to par sabiedriskajiem ūdenssaimniecības pakalpojumiem lietotājam (daudzdzīvokļu mājas gadījumā dzīvokļu īpašnieku kopumam vai mājas pārvaldniekam) ir jānorēķinās saskaņā ar komercuzskaites mēraparāta rādījumiem, kas sevī ietver arī ūdens patēriņa starpību starp komercuzskaites mēraparāta rādījumiem un individuālo dzīvokļu ūdens skaitītāju rādījumiem.

Daudzdzīvokļu mājas norēķini par ūdenssaimniecības pakalpojumiem

Tādējādi visas darbības, kas saistītas ar aiz piederības robežas esošo dzīvokļu īpašumos ietilpstošo ūdensapgādes / kanalizācijas sistēmas daļu un maksājuma par dzīvojamai mājai kopējo piegādāto ūdens / kopējo savākto notekūdeņu apjomu sadali (tostarp maksājuma par ūdens patēriņa starpību sadali) ir dzīvojamās mājas pārvaldīšanas ietvaros veiktas darbības. Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likumā un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteiktajam dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē ir noteikt kritērijus un metodiku, saskaņā ar kuru aprēķināt un uzskaitīt katra dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieka maksājamo daļu par mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem. Gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieki nav vienojušies par veidu, kā segt ūdens patēriņa starpību, dzīvokļu īpašnieku maksājama daļa tiek noteikta atbilstoši Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumu Nr. 1013 “Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu” (turpmāk – Noteikumi Nr. 1013) 19. un 19.1 punktā norādītajam. Vienlaikus dzīvokļu īpašniekiem pastāv iespēja vienoties par ūdens patēriņa starpības segšanu atbilstoši Ministru kabineta 2015.gada 15.septembra noteikumu Nr. 524

“Kārtība, kādā nosaka, aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem” 10.punktā noteiktajam.

“Tiešo norēķinu” princips un ar pakalpojumu saistītās papildus izmaksas

SIA “Ziemeļkurzeme” vērš iedzīvotāju uzmanību uz to, ka tiešo maksājumu nodrošināšana sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzējiem rada papildu izmaksas, kas saskaņā ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas 2016.gada 14.janvāra lēmuma Nr.1/2 “Ūdenssaimniecības pakalpojumu tarifu aprēķināšanas metodika” (turpmāk – Metodika) 12.punktā minēto, tāpat kā nekustamā īpašuma iekšējo tīklu apkalpošanas izmaksas un izmaksas, kas saistītas ar ūdens zudumiem ēku vai būvju iekšējā ūdensvadā, nav iekļaujamas sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu tarifos.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.³ pirmā daļa nosaka, ka par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem dzīvojamās mājas īpašnieks patstāvīgi norēķinās ar attiecīgā pakalpojuma sniedzēju, veicot tiešus maksājumus pakalpojuma sniedzējam, izņemot šā panta otrajā daļā minēto gadījumu. Šobrīd visas daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieki norēķinās par ūdenssaimniecības pakalpojumiem, izmantojot tiešos norēķinus – saņemot individuālu rēķinu no SIA “Ziemeļkurzemes”. Vienlaikus šī panta otrā daļa nosaka, ka dzīvojamās mājas īpašnieks ir tiesīgs likumā noteiktajā kārtībā pieņemt lēmumu par uzdevuma došanu pilnvarotai personai, kas var būt arī pārvaldnieks, organizēt maksājumu iekasēšanu no dzīvojamās mājas īpašnieka par attiecīgu dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu un saņemto maksājumu pārskaitīšanu dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā pakalpojuma sniedzējam [maksājums ar pilnvarotas personas (pārvaldnieka) starpniecību]. Tādējādi daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi **pilnvarot vienu personu, kas norēķināsies ar SIA “Ziemeļkurzeme” par visu daudzdzīvokļa mājai sniegto ūdenssaimniecības pakalpojumu un šādā gadījumā SIA “Ziemeļkurzeme” nepiemēros maksu par tiešajiem norēķiniem. Minētā prasība attiecas uz tām mājām, kurās SIA “Ziemeļkurzeme” nenodrošina mājas apsaimniekošanas pakalpojumus.**

Tāpat ir jāsaprot, ka arī tiešo norēķinu gadījumos tiks piemērota ūdens patēriņa starpība, jo gala rezultātā sabiedrisko pakalpojumu sniedzējam jāsaņem pilns norēķins par sniegto pakalpojumu apjomu, kuru uzrāda komercuzskaites mēraparāts, kurš uzskaita mājai kopējo piegādāto ūdens apjomu.

Papildus tam vēršam uzmanību, ka atbilstoši Likumā un Metodikā noteiktajam uz sabiedriskajiem ūdenssaimniecības pakalpojumiem ir attiecināmas tikai ar komercuzskaites mēraparātu iegādi, apsekošanu un verifikāciju saistītās izmaksas. Ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu ūdens patēriņa skaitītāju iegādi, apsekošanu un verifikāciju un ēku iekšējo ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmu uzturēšanu saistītās izmaksas ir attiecināmas uz dzīvojamo māju pārvaldīšanas nozari un nav iekļaujamas sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu tarifu veidojošajās izmaksās. Līdz ar to tiešo norēķinu gadījumā dzīvokļu skaitītāju nolasīšana, verificēšana un nomaiņa, kā arī ēkas iekšējo ūdensapgādes un kanalizācijas inženiertīklu, kā arī ārējo inženiertīklu apkalpošana aiz piederības robežas un ar to saistīto izmaksu segšana joprojām paliks dzīvokļu īpašnieku / apsaimniekotāju, nevis sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēja atbildībā.

Līdz ar to vēršam uzmanību, ka SIA “Ziemeļkurzeme” pienākumos neietilpst nedz atbildēt par darbībām, kuras tiek veiktas aiz piederības robežas, tostarp par dzīvokļu ūdens skaitītāju

nolasīšanu, nedz arī segt ar šīm darbībām saistītās izmaksas, jo tās attiecas uz dzīvojamo māju pārvaldīšanu, nevis uz sabiedriskajiem ūdenssaimniecības pakalpojumiem.

Līdz ar to ar 2023.gada februāri daudzdzīvokļu māju, kuru apsaimniekošanu neveic SIA “Ziemeļkurzeme”, dzīvokļu īpašniekiem turpmāk ik mēnesi tiks piemērota pakalpojuma maksa 1,80 EUR par tiešo norēķinu pakalpojuma nodrošināšanu.

Jautājumi un atbildes par tiešajiem un netiešajiem norēķiniem daudzdzīvokļu mājās

Kas ir tiešie un netiešie norēķini?

Tiešie norēķini – norēķini ar dzīvokļu īpašniekiem daudzdzīvokļu mājās, kas ietver katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamās daļas par pakalpojumu aprēķināšanu, individuālo rēķinu sagatavošanu. Lai nodrošinātu **tiešos norēķinus**, kas ir visnotaļ sarežģīts pakalpojums, **tā izmaksas nav iekļautas ūdenssaimniecības tarifā**. Tiešo norēķinu gadījumā SIA “Ziemeļkurzeme” veic aprēķinus par mājā kopējo patērēto pakalpojumu apmēru un veic aprēķinus par ūdens zudumiem un to sadali atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam, katram dzīvokļu īpašniekam izrakstot individuālu rēķinu. Par tiešo norēķinu veikšanu SIA “Ziemeļkurzeme” piemēro papildus maksu 1,80 (t.sk. PVN) par katru izrakstīto rēķinu.

Netiešie norēķini – SIA “Ziemeļkurzeme” izraksta vienu rēķinu, kurš tiek piestādīts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldniekam vai pilnvarotajai personai, kas veic samaksu SIA “Ziemeļkurzeme” par visu daudzdzīvokļu mājai sniegto pakalpojumu. Pie šādas norēķinu kārtības papildus maksa netiek aprēķināta.

Kādi normatīvie akti nosaka to, ka iedzīvotājiem ir jāizlemj, kādā veidā tiek veikti aprēķini par saņemtajiem ūdenssaimniecības pakalpojumiem daudzdzīvokļu mājās?

Izmaiņas norēķinu kārtībā nosaka [2013.gada 19.decembrī pieņemtie grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā](#), kas noteica, ka līdz 2015.gada 31.janvārim bija jāveic dzīvokļu īpašnieku aptauja, lai izvēlētos tiešos vai netiešos norēķinus.

Kārtību, kādā nosaka, aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem nosaka [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”](#).

Uz ko attiecas maksa 1,80 EUR apmērā par tiešajiem norēķiniem?

Uz daudzdzīvokļu māju īpašniekiem, kuri izvēlējušies tiešos norēķinus un katram dzīvoklim tiek izrakstīts individuāls rēķins par saņemtajiem pakalpojumiem. Maksa neattiecas uz īpašumiem, kuriem tiek izrakstīts viens rēķins par visu nekustamajam īpašumam piegādāto ūdeni.

Kādā gadījumā daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieki var nemaksāt 1,80 EUR par rēķinu izrakstīšanu?

Maksa par tiešajiem norēķiniem 1,80 EUR apmērā nav jāmaksā, ja dzīvokļu īpašnieki aptaujā lemj par netiešo norēķinu veidu, pilnvarojot personu veikt norēķinus ar SIA "Ziemeļkurzeme", kā arī to daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem, kuru apsaimniekošanu nodrošina SIA "Ziemeļkurzeme".

Kas notiks, ja daudzdzīvokļu dzīvokļu īpašnieki neveiks balsojumu par pilnvarotās personas iecelšanu, tiešo vai netiešo maksājumu izvēli?

Atbilstoši Ministru kabineta [2016.gada 22.marta noteikumiem Nr. 174 "Noteikumi par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un lietošanu"](#) 10., 11., 12., 13. pantam SIA "Ziemeļkurzeme" ir tiesīgs pārtraukt ūdens piegādi īpašumiem, ar kuriem nav noslēgts līgums atbilstoši normatīvo aktu prasībām līdz brīdim, kamēr daudzdzīvokļu dzīvokļu īpašnieku kopība izlemj šos jautājumus un pilnvarot vienu personu, kura slēdz līgumu visu dzīvokļu īpašnieku vārdā.

Kādēļ daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem jāsedz ūdens zudumi?

Atbilstoši [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"](#) SIA "Ziemeļkurzeme" aprēķinus par mājai piegādāto ūdeni veic, pamatojoties uz katras mājas komercuzskaites rādītāja rādījumiem. Atbilstoši šiem noteikumiem daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem ir jāsedz maksa par visu piegādāto ūdeni daudzdzīvokļu mājai.

Kādi normatīvie akti nosaka ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu daudzdzīvokļu mājās?

Iedzīvotājiem ir saistošs [Dzīvokļa īpašuma likums](#), [Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums](#), [Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums](#), [Ministru kabineta 2016.gada 22.marta noteikumiem Nr. 174 "Noteikumi par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un 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"](#).

Kur vēl varu iepazīties ar nosacījumiem ūdenssaimniecības pakalpojumu saņemšanā?

Aicinām iepazīties ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas skaidrojumu: <https://www.sprk.gov.lv/content/biezak-uzdotie-jautajumi-5>.