**DzĪKS “Mežciems”**

**PĀRSKATS PAR 2022. GADU**



\*\*\* DzĪKS “Mežciems” pārskats par 2022. gadu sagatavots, pamatojoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 15. panta otrās daļas prasībām, kas nosaka, ka **Pārvaldnieka pienākums ir vismaz reizi gadā pārvaldīšanas līgumā noteiktajā kārtībā rakstveidā sniegt pārskatu** dzīvojamās mājas īpašniekam **par šajā likumā noteiktajiem pārvaldnieka veiktajiem pārvaldīšanas uzdevumiem**, tajā skaitā **pārskatu par pārvaldniekam nodoto finanšu līdzekļu un mantas izlietošanu**.

1. **VISPĀRĪGĀS PRASĪBAS**

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 4. panta prasībām, **dzīvojamās mājas pārvaldīšanas princip**i ir šādi:

* pārvaldīšanas procesa nepārtrauktība nodrošina dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā;
* pēc iespējas optimālu pārvaldīšanas darba metožu izvēle, tajā skaitā optimālu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu veidošana, samērojot tos ar dzīvojamās mājas īpašnieka maksātspēju;
* sniegto pakalpojumu saturs un kvalitāte nodrošina pārvaldāmās dzīvojamās mājas lietošanas īpašību (kvalitātes) saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā;
* indivīda drošības vai veselības aizskāruma nepieļaujamība pārvaldīšanas procesā;
* apkārtējās vides kvalitātes saglabāšanas un uzlabošanas nodrošināšana pārvaldīšanas procesā.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta prasībām **pārvaldniekam ir šādi pienākumi**:

* ievērot dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo un citu normatīvo aktu prasības, kā arī šā likuma [4. pantā](https://likumi.lv/ta/id/193573#p4) noteiktos dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principus;
* sniegt dzīvojamās mājas īpašniekam aktuālu, nepārprotamu un pilnīgu informāciju par dzīvojamās mājas īpašniekam saistošiem normatīvajiem aktiem un no tiem izrietošajām saistībām, par pārvaldnieka saistībām, kas izriet no pārvaldīšanas uzdevuma, kā arī — pēc dzīvojamās mājas īpašnieka pieprasījuma — par jautājumiem, kas attiecas uz pārvaldīšanas uzdevumu;
* rakstveidā brīdināt dzīvojamās mājas īpašnieku par nepieciešamajiem steidzami veicamajiem pasākumiem dzīvojamās mājas pasargāšanai no bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma, kā arī aprēķināt šo pasākumu paredzamās izmaksas;
* savlaicīgi informēt dzīvojamās mājas īpašniekus par atsevišķa dzīvojamās mājas īpašnieka darbību vai bezdarbību (tajā skaitā uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūto saistību neizpildi), kas skar vai var skart citu dzīvojamās mājas īpašnieku intereses, kā arī sniegt nepārprotamu un pilnīgu informāciju par šiem jautājumiem pēc atsevišķa dzīvojamās mājas īpašnieka pieprasījuma;
* kontrolēt dzīvojamās mājas īpašnieka maksājumus par pārvaldniekam uzdotajām pārvaldīšanas darbībām;
* no dzīvojamās mājas īpašnieka saņemto maksājumu nekavējoties pārskaitīt pakalpojuma sniedzējam tieši dzīvojamās mājas īpašnieka samaksātajā apmērā;
* organizēt likumā noteiktajā kārtībā rakstveida aptauju dzīvojamā mājā, ja ir saņemts dzīvojamās mājas kopīpašnieka vai dzīvokļu īpašumu mājā dzīvokļa īpašnieka rakstveida pieprasījums, un izlemjamais jautājums attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbībām.
1. **PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS MAKSA**

11.07.2017. Ministru kabineta noteikumi Nr. 408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" nosaka kārtību, kādā dzīvojamās mājas pārvaldnieks:

* sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kalendāra gadam;
* aprēķina dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas un neapdzīvojamās telpas īpašniekam maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu;
* paziņo dzīvokļu īpašniekiem pārvaldīšanas maksājumu apmēru kalendāra gadam;
* informē dzīvokļu īpašniekus par tāmē paredzētajām izmaksām;
* sagatavo dzīvokļu īpašniekiem pārskatu par pārvaldīšanas maksājumu izlietošanu kārtējā gadā.

DzĪKS “Mežciems” ir sagatavotas izziņas par ieņēmumiem no pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas un izdevumiem par katru dzīvojamo māju, kurā ir iekļauta informācija par:

* ieņēmumiem no pārvaldīšanas - apsaimniekošanas maksas iepriekšējā gadā (2022. gads), tai skaitā aprēķinātā un saņemtā maksa par pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, uzkrājums dzīvojamās mājas remontam, kā arī saistības par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu (dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku parāds);
* izdevumi iepriekšējā gadā (2022. gads), tai skaitā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un pārvaldnieka administratīvie izdevumi, dzīvojamās mājas un tai pieguļošās teritorijas sanitārās kopšanas izdevumi, dzīvojamās mājas tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi, kā arī neparedzētie izdevumi;
* uzkrājums dzīvojamās mājas remontdarbiem iepriekšējā gadā (2022. gads);
* izpildītie darbi no uzkrājuma dzīvojamās mājas remontdarbiem 2022. gadā.

|  |
| --- |
| DzĪKS "Mežciems" **pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa 2022. gadā** EUR **0.2961 m2** (bez PVN). Kopumā **2022. gadā tika aprēķināta** pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa EUR **300 711.**Kopumā **2022. gadā tika saņemta** pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa EUR **282 128** jeb **93.8%** no aprēķinātās. |

 Aprēķinātās un saņemtās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas sadalījums pa dzīvojamajām mājām ir norādīts 1.attēlā.

 Analizējot aprēķinātās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas izpildi, konstatēts, ka **kopējais pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas parāds** uz 31.12.2022. veido EUR **18 868** ir vērojama stabila parāda samazināšanās tendence kopš 2020.gada (salīdzinājumam - uz 31.12.2021. parāds bija EUR **18 577**) (skatīt 2.attēlu).

1.attēls.

**Aprēķinātās un saņemtās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas sadalījums pa dzīvojamajām mājām, 2022.gads**

****

2.attēls.

**Parāds par aprēķināto un nesaņemtās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu sadalījumā pa dzīvojamajām mājām, 2022.gads**

****

1. **DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU PARĀDI**

Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas 1. -5. punkts nosaka, ka dzīvokļa īpašniekam ir pienākums:

1) piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā;

2) segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus šā likuma [13.pantā](https://likumi.lv/ta/id/221382#p13) noteiktajā kārtībā;

3) norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (piemēram, apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana);

4) maksāt uz dzīvokļa īpašumu attiecinātos nodokļus;

5) maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmā un otrā daļa nosaka, ka:

1. dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā;
2. dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai komunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas un pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.

|  |
| --- |
| Dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku **kopējais parāds** uz 31.12.2022. **–** EUR **108 227** un tam ir tendence palielināties(salīdzinājumam – uz 31.12.2021. parāds bija EUR **99 361**). |

Dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopējais parāds uz 31.12.2021. – EUR **108 227** t.sk. par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņu privātīpašuma pārvaldīšanā (pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa), par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūvi (uzkrājumi nākamo periodu remontdarbiem), zemes nomu, elektrību koplietošanas telpās, ūdensapgādi un kanalizāciju, apkuri, atkritumu izvešanu u.c.)

Dzīvokļu īpašnieku saistību (kopējā parāda) sadalījums pa dzīvojamajām mājām uz 31.12.2022. norādīts 3. attēlā.

3.attēls

**Dzīvokļu īpašnieku saistību (kopējā parāda) sadalījums pa dzīvojamajām mājām uz 31.12.2022.**

****

2022. gadā DzĪKS “Mežciems“ **turpināja veikt darbības dzīvokļa parāda pilnīgas un savlaicīgas samaksas nodrošināšanai:**

* katra mēneša izrakstītajā rēķinā tiek norādīts dzīvojamās mājas kopējais parāds;
* par maksājumu kavējumiem automātiski tiek aprēķināta un iekasēta kavējuma nauda;
* ir noslēgts līgums par parādsaistību atgūšanu;
* notiek regulāra saziņa ar dzīvokļu īpašniekiem, t.sk. ir nosūtīti atgādinājumi parādniekiem;
* ir uzsāktas vairākas tiesvedības par parādsaistību atgūšanu.
1. **UZKRĀJUMU FONDS NĀKAMO PERIODU REMONTDARBIEM, IZPILDĪTIE DARBI**

Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta otrā` daļa nosaka, ka dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram veic uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos naudas maksājumus uzkrājumu fondā šā panta pirmajā un otrajā daļā paredzēto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai. Pieņemot minēto lēmumu, dzīvokļu īpašnieku kopība izvērtē dokumentus, kas pamato attiecīgo darbību veikšanu vai to izmaksu efektivitāti.

[Dzīvokļa īpašuma likumā](https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums) ir noteikts kādiem mērķiem šo uzkrājumu naudu drīkst tērēt - un, tie ir divi - avārijas situācijas novēršanai un plānotiem mājas remontdarbiem.

|  |
| --- |
| Saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu **uzkrājumi nākamā perioda remontdarbiem** 2022. gadā veidoja **–** EUR **0,10 m2** (bez PVN).2022. gada **uzkrājums dzīvojamo māju remontam** veidojaEUR **95 583**(salīdzinājumam – uzkrājums dzīvojamo māju remontam 2021. gadā veidoja EUR **91 260**).2022. gadā **izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda veidoja EUR **135 020** (salīdzinājumam 2021.gadā izpildītie darbi no uzkrājuma fonda veidoja EUR **145 962**). |

4.attēls

**Izpildītie darbi no uzkrājuma fonda 2022. gadā**

****

**2022. gadā tika veikti šādi būtiskākie plānotie un neplānotie (t.sk. ārkārtas) remontdarbi**:

* Šuvju hermatizācija (5dzīvojamajās mājās, pēc atsevišķu dzīvokļu pieprasījuma);
* Stāvvadu remonts vai nomaiņa (6 dzīvojamās mājās, atsevišķos dzīvokļos);
* Dzīvojamo māju pamatu nostiprināšana un cokola atjaunošana (2 dzīvojamās mājās);
* Ceļu (bedru) remonts (7 dzīvojamām mājām piegulošie ceļi);
* Dažāda veida remontdarbi siltummezglos (6 dzīvojamajās mājās);
* u.c. (durvju remonts, soliņu uzstādīšana, teritorijas sakopšana, darbi.

Detalizēta informācija par izpildītajiem darbiem, kas veikti no uzkrājuma fonda 2022. gadā, ir norādīta šī pārskata 1.pielikumā, kā arī ir publicēta DzĪKS “Mežciems” mājaslapā.

1. **2023. GADA NEPIECIEŠAMO REMONTDARBU PLĀNS**

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 2. punkta prasībām viena no obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām ir pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tajā skaitā pārvaldīšanas darba plāna, tajā skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna, sagatavošana, kā arī attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošana un finanšu uzskaites organizēšana.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 15. panta pirmās daļas prasībām ar šajā likumā noteikto pārvaldīšanas darba plānu pārvaldnieks rakstveidā iepazīstina dzīvojamās mājas īpašnieku ne retāk kā reizi gadā.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 1.d. punktu viena no obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām ir dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts.

28.09.2010. Ministru kabineta noteikumu Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām" 2.punkts nosaka, ka dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu veic, lai nodrošinātu dzīvojamās mājas uzturēšanu (fizisku saglabāšanu) visā tās ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos.

Kopumā ikgadējās apsekošanas laikā ir konstatēts, ka:

* **dzīvojamās mājās ir ļoti novecojuši karstā, aukstā ūdens un kanalizācijas stāvvadi;**
* **dzīvojamo māju pamati ir laika gaitā nosēdušies un ir nepieciešama to stiprināšana;**
* **dzīvojamām mājām piegulošās ietves un ceļi ir ar bedrēm un būtiski apgrūtina gan gājēju, gan automašīnu drošu pārvietošanos.**

**DzĪKS “Mežciems” pieejamo uzkrājumu fonda līdzekļu ietvaros ir iespējams veikt akūti nepieciešamos remontdarbus tikai daļējā apmērā.**

Lai nodrošinātu savlaicīgu remontdarbu veikšanu pilnā apmērā ir nepieciešams iedzīvotāju līdzfinansējums (papildu maksājumi par remontdarbiem). **DzĪKS “Mežciems” 2018. -2022. periodā ir veicis vairākas, atkārtotas dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku aptaujas par iespējamie remontdarbiem** un to finansēšanai nepieciešamo līdzekļu apmēru. **Vairumā gadījumu dzīvokļu īpašnieki ir atteikušies no aptaujās piedāvātajiem remontdarbiem.**

**DzĪKS "Mežciems" ir vairākkārt vērsies gan Rīgas domē, gan citās institūcijās, lai rastu risinājumu DzĪKS "Mežciems" pārvaldībā esošo dzīvojamo māju piegulušo ceļu sakārtošanai.**

Plānojot 2023. gada nepieciešamos remontdarbus ir ņemti iepriekš plānoto pasākumu plāns un to izpildes gaita, pieejamie resursi no uzkrājumu fonda, jā arī tika veikta plānoto remontdarbu prioritizācija.

2023.gadā plānots veikt šādus būtiskākos remontdarbus:

* turpināt veikt karstā, aukstā ūdens un kanalizācijas stāvvadu nomaiņu;
* turpināt dzīvojamo māju pamatu stiprināšanu;
* turpināt veikt dzīvojamo ēku šuvju hermetizāciju
* nodrošināt savlaicīgu rīcību avārijas situāciju gadījumā, nodrošinot ārkārtas remontdarbus.

1.pielikums

**Izpildītie darbi 2022. gadā**

(sadalījumā pa dzīvojamajām mājām)

|  |  |
| --- | --- |
| **ADRESE** | **IZPILDĪTIE DARBI** |
| Hipokrāta iela 33 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **22394.64*** Noslēgumarmatūras nomaiņa siltummezglā
* Stāvvadu remonts (1 dzīvoklis)
* Dzīvojamās mājas pamatu nostiprināšana un cokola atjaunošana
* Lodveida ventiļu nomiaņa
* Ceļa (bedres) remonts (pilna tehnoloģija)
 |
| Hipokrāta iela 35 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **7845.01*** Kanalizācijas stāvvada remonts (1 dzīvoklis)
* Šuvju hermetizācija (5 dzīvokļi)
* Ceļu (bedres) remonts (pilna tehnoloģija)
 |
| Hipokrāta iela 37 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **4964.94*** Karstā ūdens siltummaiņa un noslēgumarmatūras nomaiņa
* Noslēgumarmatūras nomaiņa
* Durvju izgatavošana un uzstādīsāna atkritumu vadā
* Ceļu (bedres) remonts (pilna tehnoloģija)
 |
| Hipokrāta iela 39 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **0** |
| Hipokrāta iela 41 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **992.80*** Karstā ūdens siltummaiņa nomaiņa
* Durvju remonts
 |
| Hipokrāta iela 43 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **0** |
| Hipokrāta iela 45 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **53375.37*** Lietus kanalizācijas cauruļu nomaiņa pagrabā un bēniņos
* Karstā ūdens armatūras nomaiņa siltummzeglā
* Dzīvojamās mājas pamatu nostiprināšana un cokola atjaunošana
* Šuvju hermetizācija (1 dzīvoklis)
* Soliņu un durvju izgatavošana 3.k.t.
* Ceļu remonts (bedres) (pilna tehnoloģija)
 |
| Mežciema iela 23/1 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **1035.43*** Stāvvada nomaiņa (1 dzīvoklis)
 |
| S.Eizenšteina iela 43 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **2559.35*** Šuvju hermetizācija
* Ceļa (bedres) remonts
 |
| S.Eizenšteina iela 45 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **13358.01*** Atslēgas un pievilcēja maiņa 3.k.t.
* Durvju remonts 3.k.t.
* Lifta remonts 3.k.t.
* Šuvju hermetizācija (6 dzīvokļi)
* Ceļu (bedres) remonts
 |
| S.Eizenšteina iela 55 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **6048.38*** Atslēgas nomaiņa 1.k.t.pagrabā
* Stāvvadu cauruļu nomaiņa bēniņos
* Stāvvadu nomaiņa pagrabā
* Stāvvadu nomaiņa (4 dzīvokļi)
 |
| S.Eizenšteina iela 57 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **4201.98*** Atslēgu nomaiņa pagrabā
* Stāvvada remonts (1 dzīvoklis)
* Ceļa (bedres) remonts (jauktā tehnoloģija)
* Kanaizācijas caurules nomaiņa bēniņos
 |
| S.Eizenšteina iela 59 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **8415.79*** Ceļu (bedres) remonts (jauktā tehnoloģija)
 |
| S.Eizenšteina iela 65 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **3405.31*** Karstā ūdens siltummaiņa un noslēgumarmatūras maiņa siltummezglā
* Sānu siltināšanas ekrāna remonts
* Liftu linoleja nomaiņa (1. un 2.k.t.)
* Noslēgumarmatūras nomaiņa siltummezglā
 |
| S.Eizenšteina iela 65/1 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **2759.08*** Šuvju hermetizācija (1 dzīvoklis)
* Karstā ūdens siltummaiņa nomaiņa
* Sānu siltināšanas ekrāna remonts
 |
| S.Eizenšteina iela 75 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **1017.99*** Aukstā ūdens stāvvada remonts (1 dzīvoklis)
* Stāvvada remonts (1 dzīvoklis)
* Pastkastīšu piestiprināšana (1.k.t.)
* Stāvvada nomaiņa ( 1 dzīvoklis)
 |
| S.Eizenšteina iela 79 | **Izpildītie darbi** no uzkrājuma fonda 2022.gadā – EUR **2643.73*** Noslēgumarmatūras nomaiņa siltummezglā
* Lietus ūdens kanalizācijas nomaiņa
 |