

Делаем
Вместе!

№1, декабрь 2008

БЕСПЛАТНО



ИМАНТ КАЛНЫНЬШ:
«ДОМОУПРАВЛЕНИЯ
ДОЛЖНЫ НАМ **ПЕРЕРАСЧЁТ!**»

стр. 3

**БУДУТ ЛИ ПАДАТЬ
СТАРЫЕ ЛИФТЫ?**

стр. 10

самое важное о жилье и коммунальных услугах

НОВАЯ ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА

стр. 4–6

ОБСЛУЖИВАНИЕ



**КАК
ОТМЕТИТЬ
НОВЫЙ
2009 ГОД,
ЧТОБЫ ОБ ЭТОМ
НЕ ПОЖАЛЕТЬ**

стр. 12



РИЖСКАЯ АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ

Желаем
уютного
Нового года
и
тёплого
Рождества!

ТЕПЛО ПОДЕШЕВЕЕТ?!

Вице-мэр предложил пересмотреть тариф

Вице-мэр Риги Янис Диневич обратился в Комиссию по регулированию общественных услуг, чтобы узнать, будут ли пересмотрены тарифы предприятия *Rīgas siltums*. Вопрос вполне справедлив: вот уже много месяцев цена на нефть на мировом рынке падает, а рижские тарифы на тепло и не думают меняться в сторону уменьшения. Даже наоборот, из-за повышения ставки налога на добавленную стоимость они вот-вот могут снова вырасти на 15–16%.

«По прогнозам экспертов, тенденция к снижению цены на энергоносители сохранится в 2009 году, — пишет Янис Диневич. — Учли ли вы эту ситуацию? Регулятор исполняет свои функции по утверждению растущих тарифов на услуги, так почему бы ему не выступить с инициативой снижения тарифа для жителей и коммерческих потребителей?»

Вице-мэр напоминает главе Регулятора Валентине Андреевой, что нынешняя зима стала очень тяжелой для многих рижан. Каждый лат важен для выжива-

ния людей, поэтому будет большой ошибкой позволить предприятиям-тепловикам зарабатывать на жителях.

Напомним, что в последние месяцы цена на нефть на мировом рынке понизилась более чем в два раза и достигла отметки 44 доллара за баррель. Соответственно упала и цена на газ, от которой зависит стоимость услуг *Rīgas siltums*. В то же самое время тариф на тепло в Риге за год повысился на 48% и в октябре достиг 45,93 лата без НДС. **В**

НАКРУТКИ ЗА ВОДУ НАДОЕЛИ!

«Живу в Риге, четыре года снимаю квартиру на улице Слокас. Всегда вовремя оплачиваю коммунальные счета, в том числе и расход воды. Но каждый месяц я должен оплачивать еще какую-то коррекцию расхода воды! Только в 2008 году я заплатил 50 латов непонятно за что! Почему мне выставляют счета за то, что кто-то из соседей поступает нечестно и в конце месяца сдает неправильные показания водяных счетчиков?»

Ко мне каждый месяц приходит работник домоуправления, который сам проверяет показания водомеров. Так кто же мне объяснит, справедливы ли и законны ли доплаты, которые требует управляющий? Если — да, то я с этого момента тоже никого на порог не пущу и сознательно буду сдавать неправильные показания счетчиков, пусть за меня кто-нибудь другой платит. И еще. Если когда-нибудь найдется вор воды, из-за которого нам приходится платить за коррекцию показаний

счетчиков, то вернут ли мне мои деньги?

Я очень разочарован! Я один из тех дураков, которые всегда платят честно. Может быть, кто-нибудь поможет мне? Я еще схожу в свое домоуправление *Kurzemes pats arsaīmniekotājs*, но не удивлюсь, если у них уже заготовлен какой-нибудь формальный ответ. Спрошу и у своего юриста, но с этой водой получается какая-то ерунда!» такое письмо наша газета получила по электронной почте.

(Продолжение на стр. 11)

ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ЗА ГОД НАПОЛОВИНУ «ПОХУДЕЛИ»

Нестабильность на рынке недвижимости усугубляется. В начале месяца эксперты сообщили, что в ноябре стоимость серийных квартир в Риге упала на 6,5%. Читатели газет восприняли это нормально: падает цена — и ладно. Мы к этому привыкли. Только некоторые увидели в информации нечто большее. Цена на серийное жилье не просто понизилась, а понизилась сильно — в два раза больше, чем в октябре, и в три раза больше, чем в сентябре уходящего года.

Падение цен меньше всего коснулось однокомнатных квартир, больше всего — жилья большой площади. По информации компании *InReal*, в прошлом месяце четырехкомнатные квартиры предлагались уже по 1000 евро за

квадрат. Стоимость «двушек» и «трешек» отличалась не сильно и колебалась в границах 1060–1085 евро за квадрат.

В свою очередь, аналитики компании *Latvio* в декабре объявили, что цена на серийное жилье окон-

чательно и бесповоротно упала ниже 1000 евро за метр. Важный психологический барьер преодолен. Квартиру в Риге можно купить за 945 евро за метр площади, и совершенно очевидно, что цена продолжит катиться вниз.

Всего за период с ноября 2007 года столичное жилье потеряло примерно 48–50% процентов стоимости.

Цены на новое жилье в прошлом месяце также поставили очередной негативный рекорд. В столичных микрорайонах такие квартиры продают по цене 1350 евро за квадратный метр жилья (с отделкой).

Что же означают новые рекорды падения? Скорее всего, в декабре ситуация на рынке недвижимости несколько выровня-

ется, однако в январе стоит ждать нового ценового провала. В это время многие люди узнают о своем сокращении либо о понижении зарплаты на 10–15%, которое ожидается во всех структурах государственного управления и муниципалитета. Жителям Латвии станет не до покупки новых квартир, но очередное падение цен несомненно привлечет инвесторов (говоря простым языком — спекулянтов). Сможет ли рынок удержаться за счет одних только спекуляций? Увидим уже весной 2009 года. **В**

Делаем
Вместе!

Газета «Делаем вместе!»

Издатель: SIA «EGO-RTU»

Регистрационный номер: 000703294

Адрес: Rīga, Nometņu iela 9 – 7, LV-1048

Телефон: 20042031

<http://www.vmeste.lv>

Э-почта: info@kopaa.lv

Редактор: Марина Матроница

Технический редактор: Линардс Дрейманис

Издается при поддержке Рижской ассоциации управляющих

Печать: SIA «Poligrāfijas grupa Mūkusalā»

ЦИФРА

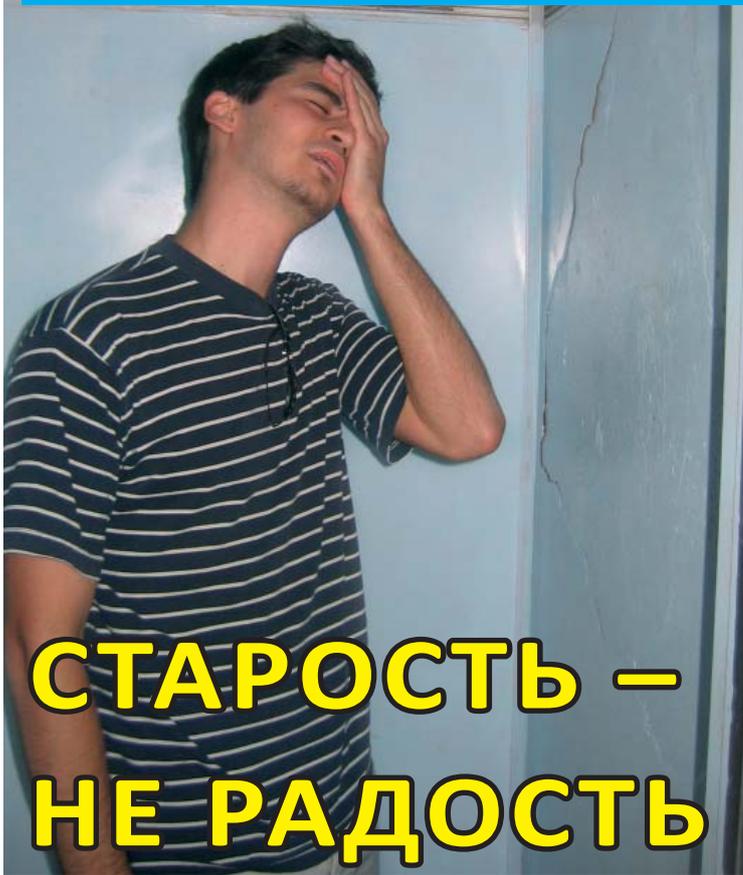
21%

– до такого значения в 2009 году может вырасти налог на добавленную стоимость в отношении таких коммунальных услуг, как поставки тепла, природного газа и воды, канализация и вывоз мусора. Напомним, что сейчас эти позиции наших квартирных счетов облагаются пониженным 5% НДС.

В начале декабря правительство приняло принципиальное решение об увеличении НДС. Ранее льготная ставка применялась не только для коммунальных услуг. Она относилась к доставке медицинских товаров, изданию периодической прессы, перевозкам в общественном транспорте.

Непопулярное решение даст государственному бюджету дополнительные 100 миллионов латов. Настолько же полегчают кошельки рядовых жителей страны. **В**

ЛИФТЫ РИГИ:



СТАРОСТЬ – НЕ РАДОСТЬ

Прослужат еще лет 100!

При встрече с представителем *Kone Lifti* мы сразу взяли быка за рога:

– Александр, безопасны ли старые лифты в многоэтажках?

– Вполне! Если за ними следить, обслуживать их, как полагается, то падать лифты не будут, – успокоил эксперт, – если взять статистику несчастных случаев на автомобильных трассах, железной дороге и в воздухе, окажется, что из всех видов транспорта лифт самый безопасный.

– Слышала, что число упавших лифтов можно сравнить с количеством разбившихся самолетов.

– Не думаю, что это правда. Самолеты падают намного чаще. Ведь что такое лифт? Первые подъемные механизмы использовались уже в древности. В Колизее они представляли собой корзины с веревками. Но лифтами мы эти устройства не называем. Почему? Потому что лифт – это, в первую очередь, совокупность систем безопасности. Его изобретателем считается инженер Отис, первым создавший механизмы ловителей, которые не дают кабине упасть и разбиться, если веревка оборвалась.

– Но многим лифтам Риги скоро стукнет по 35–40 лет. Не станут ли они вот-вот отключаться один за другим? Ведь срок их службы не вечный!

– Если менять части механизма, подверженные износу, лифты в многоэтажках смогут работать еще долго. В них много таких узлов, которые прослужат без замены еще лет 100.

(Продолжение на стр. 10)

И.КАЛНИНЬШ: «ДОМОУПРАВЫ ДОЛЖНЫ СДЕЛАТЬ ПЕРЕРАСЧЕТ!»

Стоимость аренды квартир в 2009 году обещают приравнять к плате за обслуживание. Вопрос зарплат дворникам открыт...

Каждому человеку перед новогодними праздниками любопытно знать, каким он будет наступающий год. Хуже или лучше уходящего? Труднее или легче? К сожалению, Латвию и Ригу ждут непростые времена. Но мы решили не гадать, а напрямую спросить у председателя Коммунального комитета Рижской думы Иманта Калниньша, какие перемены ожидают нас на пороге 2009 года.

– Господин Калниньш, в этом году некоторые домоуправления дважды повысили цену обслуживания. Рижская дума уже заявила, что это незаконно. Что собираетесь делать с нарушителями?

– Да, правила Кабинета министров говорят, что поднимать плату на обслуживание управляющий может только один раз в году. Далее его забота – исполнять обязательства, принятые перед жителями. Но мы получили жалобы рижан на то, что обслуживающие организации пересмотрели плату дважды. Это неправильно. Поэтому я разослал письмо руководителям домоуправлений и просил провести перерасчет. Если организации не подчинятся, дело рассмотрит Рижская дума. Она является собственником домоуправлений и имеет право влиять на их решения.

– Многие рижане потеряли работу, грядет новая волна сокращений в муниципальных пред-

приятиях. И в такое трудное время домоуправления снова повышают плату за обслуживание! Разве Рижская дума не могла запретить очередное повышение?

– Не могла. Не имела права. Домоуправления – организации коммерческие, каждому дому они предоставляют индивидуальную обоснованную смету. Так что повышение справедливо.

– Говорят, в ближайшее время плату за аренду для жителей неприватизированных квартир самоуправления приравняют к плате за обслуживание. Так ли это?

– Да, так. Единая плата за аренду – 45 сантимов за квадратный метр, вскоре будет приравнена к тарифу на обслуживание, которое домоуправление рассчитает для каждого конкретного дома. То есть хозяева квартир и арендаторы будут платить за услуги одинаково.

– Еще ходят слухи, что Рижская дума наконец договорилась с профсоюзом работников коммунального хозяйства о повышении зарплат дворников.

– Не слышал о такой договоренности. Но мы сейчас пробуем привести в порядок договор Рижской думы с домоуправлениями, согласно которым обслуживающие организации получают право решать такие вопросы самостоятельно. Зарплата и тарифы должны оговариваться в договоре между д/у и дворником. Поэтому профсоюзам нужно решать эту проблему путем переговоров с работодателями, а не с Рижской думой. **В**

Когда начнут падать лифты в многоэтажках столицы?

Куда делись деньги, которые жильцы годами платили за обслуживание и реновацию лифтов?

Почему через 5 лет Евросоюз заставит нас ходить на верхние этажи пешком?

Раньше всех в моем доме просыпается лифт. В половине шестого он прокашливается и скрипит, разминая старые косточки (то бишь, механизмы), а в шесть уже недовольно дребезжит, откликаясь на вызовы жильцов. Как и дому, нашему лифту уже за тридцать. Для механического устройства возраст солидный, и мы с соседями считаем, что старичок просится на пенсию. Но когда в Риге начнется замена старых лифтов, и кто за это будет платить? Если же замены не состоятся, то когда наступит «час X», когда древние лифты Риги один за другим откажутся работать? Эти вопросы мы выясняли у Александра Эглитиса, технического директора предприятия *Kone Lifti*.

ПОЧЕМУ ПОВЫШАЕТСЯ ПЛАТА?

Многие домоуправления Риги объявили о новых ценах на обслуживание в 2009 году. Жителям есть над чем задуматься...

В эти дни большинство жителей Риги уже получили предупреждения домоуправлений о повышении платы за обслуживание. Хочу спросить: и как вам эти цифры? В среднем тариф на услуги домоуправлений в 2009 году повысится до 48 сантимов за квадратный метр, и это плохая новость. Но за ней по законам жанра должна следовать новость хорошая, и вот она: если вас шокировала новая смета, быстренько отправляйтесь на переговоры с домоуправом. Скорее всего, высокая цена обслуживания говорит о крупном ремонте, запланированном для дома в будущем году. Но от замены крыши или реконструкции теплосетей разрешено отказаться! Также вскоре нам позволят экономить на услугах дворников.

Разные домоуправления Риги по-разному встретят Новый год. Например, в *Purvcieta nami* решили совсем не поднимать плату, а управляющий *Avota nami* выслал жителям сразу две сметы – со включением стоимости ремонтов и без них, чтобы хозяевам квартир проще было выбирать между экономией и комфортом.

Но в основном о повышении тарифа на обслуживание заявили все организации. И даже правозащитники вынуждены признать, что кое-какие основания для такого роста имеются. Какие они, эти бесспорные аргументы? Что ж, пожалуйста.

Во-первых, в 2009 году минимальная зарплата поднимется до 180 латов. Вместе с нею вырастут и расходы дома на дворника.

Во-вторых, с 1 января 2009 года новые счета нам выставит муниципальное предприятие *Rīgas Siltums*. Спросите, сколько же можно повышать тарифы на тепло, и – ошибетесь. Потому что в этот раз монополист потребовал большей платы за другую услугу: обслуживание теплосетей и их аварийный ремонт. До сих пор мы платили за это 3 сантима с квадратного метра ежемесячно. С Нового года тариф увеличится до 4,5 сантимов плюс НДС.

В-третьих, Финансовый департамент Рижской думы разрешил домоуправлениям брать кредиты в банках, чтобы погасить долги перед поставщиками услуг. Откуда долги берутся, это понятно – жители Риги в последнее время вынуждены затягивать пояса все туже. Их задолженность перед домоуправлениями за минувший год

увеличилась в два-три раза и достигла миллионов показателей.

Но то ли еще будет наступающей зимой! Чтобы в этих непростых условиях вовремя расплатиться с монополистами *Rīgas Ūdens* и *Rīgas Siltums*, домоуправы и решили обратиться в банки. Но любые кредиты, как известно, выдаются под проценты. Уплата этих процентов, а также возвращение общего долга опять будут возложены на жителей. Отсюда объективный рост платы за обслуживание еще на 2–3 сантима в месяц в зависимости от района.

Имеет ли смысл протестовать? Имеет! Но – только если вы хорошо знаете закон и уверены в собственных силах. На днях Ка-

бинет Министров примет новые правила «О порядке, в котором начисляется плата за обслуживание и управление жилым домом» (*Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu*). Они кое-что изменят в жизни как домоуправлений, так и жильцов. Скажем, после принятия этого нормативного акта домоуправления обязаны будут предупреждать нас о повышении платы не позднее 15 октября текущего года, чтобы дать жителям достаточно времени для обсуждения и принятия альтернативных решения. Сами же жители получают право отказаться от

услуг дворников – например, чтобы самим по очереди бесплатно подметать двор и мыть лестничные клетки. Эти и другие нюансы очень важны.

Сегодня мы публикуем новые правила Кабинета Министров и обязательно сообщим, когда новый документ вступит в силу. Прочитав его и другие материалы этой рубрики, вы поймете, какие права и возможности имеют жильцы, проводя переговоры с домоуправлением, как могут они защитить свои интересы и при этом не попасть впросак, купившись на заманчивые обещания частных управляющих-однодневок. **В**



Мы спросили представителей домоуправлений Риги, каким повышением платы за обслуживание они встретят 2009 год, какой реакции ожидают от жителей?

О
П
Р
О
С



Vecmilgrāvis
Гундарс Браунс

Самое большая плата за обслуживание останется в 4-6-8-квартирных домах с большими территориями, уборка которых обходится очень дорого. В 2008 году повышение цены на обслуживание стало причиной того, что жители района начали организовывать общества собственников. Маленькие дома переходят на самообслуживание. Для них это выгодно, потому что плата, которую мы назначаем одноквартирному дому – 2,44 лата за квадратный метр. Обойтись дешевле невозможно. Зато жители 140-квартирного дома платят домоуправлению 31 сантим за «квадрат».



Mežcieta namsaimnieks
Петерис Ладний

В будущем году много изменений. Придется брать кредиты, чтобы вовремя отдавать долги поставщикам, поэтому в сметах появится позиция «Обеспечение коммунальных услуг». На эти цели жители будут платить три сантима с квадратного метра. Из собранных денег собираемся отдавать проценты по кредитам. В среднем же по району плата около 45 сантимов за метр. Реальное выставление новых счетов я решил начать 10 февраля, чтобы у жителей хватило времени

для созыва общего собрания и обсуждения повышения платы. Такова моя методика.



Purvcieta nami
Зигмунд Залитис

Следующей зимой мы не планируем поднимать плату за обслуживание. Пока жители Пурвциемса платят от 25 до 40 сантимов за метр, и при этом домоуправление может нормально работать. Мы считаем, что важнее вовремя собирать существующую плату, чем позволять тарифу расти. В противном случае количество долгов может увеличиться, плохо от этого будет всем. Поэтому, если цена обслуживания жилья и поднимется, то только следующим летом.



Avota nami
Алнис Ильянс

Мы начали с того, что предложили жителям приходить в домоуправление с предложениями о ремонте домов. Мнений было много, пожеланий – тоже, но когда хозяева квартир узнавали, сколько стоят нужные им работы, часто сразу от них отказывались. Поэтому в ноябре мы разослали жильцам квитанции, на обратной стороне которых разместили

сметы на будущий год. В одном варианте указывали цену на обслуживание без учета ремонта, в другом – вместе со стоимостью работ. Это помогло нам объяснить людям, что сколько стоит и как долго дому нужно копить деньги, чтобы решить свои проблемы. Теперь ждем реакции клиентов. Не исключено, что кто-то надумает делать ремонт и согласится на повышенную плату.



Kurzemes namu apsaimniekotājs
Игорь Трубка

Постановлением совета административные расходы в 2009 году для наших клиентов будут одинаковыми – 6,3 сантима. В эту сумму входит и обслуживание кредитной линии в банке. Самую большую прибавку к счетам даст повышение платы дворникам и уборщицам. Стоимость же технического обслуживания в будущем сезоне для больших домов составит 15 сантимов с «квадрата», для маленьких – 21 сантим. Иначе свести концы с концами не получается, ведь простой вызов аварийной бригады порой съедает все накопления небольшого домика, сделанные за целый год. Во многих домах запланированы ремонты. Но в смете затраты на них указаны отдельной строкой, поскольку жители действительно имеют право отказаться от этих работ. В среднем цена обслуживания в наших домах в новом году повысится с 38 до 45 сантимов за квадратный метр (с учетом ремонтов).

ПОРЯДОК РАСЧЕТА ОПЛАТЫ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛОГО ДОМА

Правила Кабинета Министров Латвийской Республики

1. Правила оговаривают порядок, в котором управляющий жилым домом (далее – управляющий):

1.1. составляет смету содержания и обслуживания жилого дома на календарный год;

1.2. рассчитывает плату за содержание и обслуживание жилого дома владельцу квартиры, художественной мастерской и нежилого помещения;

1.3. сообщает владельцу квартиры о размере платежей за определенный период времени;

1.4. информирует владельцев квартир о предусмотренных в смете за определенный период времени платежах;

1.5. подготавливает владельцам квартир ежегодный отчет о расходовании платежей за содержание и обслуживание жилого дома.

2. Настоящие правила применяются для жилых домов, которые не переданы по акту приема/сдачи обществу жильцов или уполномоченному совместным договором жильцов лицу на управление и обслуживание, и в которых владельцы квартир не приняли в предусмотренном законом порядке решение о порядке управления и обслуживания дома и плате за это.

3. Расходы на управление и обслуживание жилого дома рассчитываются следующим образом:

$$I_{\text{aps}} = \frac{1}{12} \times \frac{I_u}{Pl_m}$$

Где:

I_{aps} – расходы на управление и обслуживание жилого дома (латы в месяц за квадратный метр общей площади владельца);

I_u – расходы на управление и обслуживание жилого дома в соответствии со сметой (в дальнейшем – смета), в которую управляющий включает позиции, отмеченные в Приложении №1 настоящих правил;

Pl_m – общая площадь, находящаяся во владении квартир жилого дома (m^2) – обозначенная в деле кадастровых измерений общая площадь жилого дома, и уточненная, принимая во внимание коэффициент 0,5, применяемый для площади лоджий и 0,3 – для балконов и крытых террас.

4. Управляющий обязан в течение пяти рабочих дней предоставить смету каждому владельцу квартиры по письменному запросу владельца соответствующей квартиры.

5. Платеж для владельца квартиры рассчитывается пропорционально находящейся во владении квартирной собственности идеальной части совместной собственности.

6. Если владелец квартиры использует квартирную собственность для коммерческой деятельности и такие действия создают дополнительную нагрузку, связанную с увеличением расходов на содержание и обслуживание жилого дома либо функционально необходимого земельного участка, то эти дополнительные расходы покрывает владелец соответствующей квартиры, использующий квартиру для коммерческой деятельности.

7. В каждом жилом доме должны быть организованы следующие услуги по содержанию и обслуживанию:

7.1. санитарный уход и благоустройство (в т.ч. дератизация и дезинсекция) находящейся в совместной собственности части и связанного с нею земельного участка;

7.2. техническое обслуживание (в т.ч. инженерно-технических коммуникаций и систем) жилого дома, текущие ремонтные работы;

7.3. услуги по управлению домом (в т.ч. финансовая отчетность, юридические услуги, обеспечение делопроизводства);

7.4. планирование необходимых ремонтных работ на будущий период (по крайней мере на 3 следующих года либо на другой срок, определенный на общем собрании владельцев квартир).

8. Услуги, оговоренную в подпункте 7.2, определяют после визуального обследования жилого дома, его оборудования и коммуникаций.

9. Услуги, оговоренную в подпункте 7.4, обеспечивают в соответствии с результатами осмотра, проведенного лицом, сертифицированным в определенном порядке, предусмотренном нормативными актами.

10. О начисленном платеже за управление и обслуживание жилого дома на следующий календарный год управляющий домом в письменном виде сообщает владельцу квартиры не позднее, чем до 15 октября соответствующего года, указав в извещении место и время (на сайте в Интернете, на стенде информации и др.), где владелец квартиры может ознакомиться с итогами сметы (Приложение №2), а также со сводкой необходимых для жилого дома ремонтных работ на следующий период (Приложение №3).

По просьбе владельца квартиры сводку сметы жилого дома, а также необходимых для жилого дома ремонтных работ на следующий период управляющий в письменном виде отправляет владельцу соответствующей квартиры.

11. Планируя необходимые ремонтные работы на следующий период (подпункт 7.4 настоящих правил), управляющий может включать в оплату за обслуживание также и расходы на планируемые ремонтные работы.

12. Решение об утверждении платы за управление и обслуживание жилого дома на следующий календарный год, а также об утверждении плана необходимых для жилого дома ремонтных работ на следующий период владельцы квартир принимают на общем собрании владельцев квартир (в дальнейшем – общее собрание) в течение 30 рабочих дней после получения извещения. Общее собрание вправе уполномочить лицо для связи владельцев квартир с управляющим.

13. Принимая решение об утверждении платы за управление и обслуживание жилого дома на следующий календарный год, владельцы квартир не могут отказаться от обеспечения услуг управления и обслуживания жилого дома, перечисленных в п.7 настоящих правил.

14. Если владельцы квартир в течение срока, оговоренного в п.12 настоящих правил, не созвали общее собрание и не решили вопрос об утверждении платы за управление и обслуживание жилого дома на следующий календарный год, то рассчитанная управляющим плата на следующий календарный год входит в силу с 1 января либо в другой назначенный управляющим срок.

15. Владельцы квартир, приняв на общем собрании соответствующее решение, могут без посредничества управляющего обеспечить санитарный уход функционально необходимого для жилого дома участка земли и помещений общего пользования. Порядок работы, в соответствии с требованиями находящихся в силе нормативных актов, а также ответственность владельцев квартир оговариваются в протоколе общего собрания.

16. Если владельцы квартир на общем собрании отвергают предлагаемую управляющим плату за управление и обслуживание жилого дома, одновременно должен быть решен вопрос о назначении соответствующей платы для обеспечения всех

услуг, оговоренных настоящими правилами, либо о передаче прав управления жилым домом.

17. Протокол общего собрания, предусмотренного п.16 настоящих правил, должен быть вручен управляющему в течение пяти рабочих дней после принятия решения.

18. Управляющий обязан в течение 10 рабочих дней в письменном виде дать ответ владельцам квартир о возможности обеспечить услуги за оплату, утвержденную на общем собрании владельцев квартир.

19. Если управляющий, представляя финансовое обоснование, не может обеспечить услуги за плату, утвержденную владельцами квартир, владельцы квартир решают вопрос о перенятии прав на управление жилым домом.

20. Если владельцы квартир в соответствии с п.16 или п.19 настоящих правил не решили вопрос о перенятии прав на управление жилым домом, то с 1 января или в другой назначенный управляющим срок вступает в силу определенная управляющим на следующий календарный год плата за управление и обслуживание жилого дома.

21. Если в жилом доме или на функционально необходимом для него участке земли возникла или может возникнуть аварийная ситуация, угрожающая жизни, здоровью или имуществу людей, управляющий имеет право для предотвращения аварийной ситуации использовать собранные на управление и обслуживание дома средства или же другие имеющиеся в распоряжении управляющего финансовые средства.

22. После ликвидации аварийной ситуации управляющий обязан в течение десяти дней в письменном виде сообщить владельцам квартир об аварийных работах и затратах на эти работы.

23. Управляющий обязан сообщить владельцам квартир либо уполномоченному ими лицу о текущем ремонте в жилом доме и пригласить это лицо для приемки выполненных работ.

24. Управляющий имеет право потребовать у владельцев квартир в связи с затратами на ликвидацию аварии дополнительную плату на управление и обслуживание, если соблюдены условия, оговоренные в п.22 и п.23 настоящих правил.

25. Управляющий ежегодно до 1 апреля отправляет владельцам квартир извещение с указанием ме-

ста и времени (сайт в Интернете, стенд информации и др.), где можно ознакомиться с отчетом за предыдущий календарный год о собранных и израсходованных средствах на управление и обслуживание жилого дома (Приложение №4). По просьбе владельца квартиры управляющий отправляет отчет за предыдущий календарный год о собранных и израсходованных средствах на управление и обслуживание жилого дома владельцу соответствующей квартиры.

26. Если права управления жилым домом перенимает общество владельцев квартир или лицо, уполномоченное по договору владельцев квартир, управляющий жилым домом обязан сдать новому управляющему жилым домом неизрасходованную часть средств на управление и обслуживание жилого дома.

27. Устанавливая размер платы за управление и обслуживание жилого дома на 2009 год, управляющий в письменном виде сообщает владельцу квартиры об установленной на следующий календарный год плате за управление и обслуживание жилого дома не позднее 15 декабря.

28. Устанавливая размер платы за управление и обслуживание жилого дома на 2009 год, управляющий дает ответ, предусмотренный п.18 настоящих правил, в течение 5 рабочих дней.

29. Установленная управляющим плата за управление и обслуживание жилого дома на 2009 год вступает в силу с 1 января 2009 года или в другие назначенные управляющим сроки, если:

29.1. до 15 января 2009 года не созвано общее собрание или на общем собрании отклонена установленная управляющим плата за управление и обслуживание жилого дома и одновременно не решен вопрос об установлении соответствующей платы за обеспечение всех перечисленных настоящими правилами услуг или не принято решение о перенятии прав на управление жилым домом;

29.2. до 1 февраля 2009 года владельцы квартир не созвали общее собрание или приняли на общем собрании решение о перенятии прав на управление жилым домом, в связи с информацией управляющего о возможности обеспечить выполнение услуг за плату, утвержденную на общем собрании владельцев квартир. **В**

БОЛЬШИЕ ПЛАНЫ УЛИЦЫ ВАЛДЕМАРА

А.Арбиданс: «Если вовремя сделать все ремонты, в 2010 году плата за обслуживание будет снижена!»



Начали с окон и дверей

В 2009 году жители домов под обслуживанием *Valdemāra namī* платили домоуправлению в среднем 42 сантима с квадратного метра. Думается, в канун нового повышения цен они имеют право поинтересоваться у Айнара Арбиданса, на что были потрачены эти деньги.

– В 2008 году для каждого дома плата за обслуживание была рассчитана индивидуально, – дает отчет домоуправ, – но отчисления на ремонтные работы мы сделали одинаковыми – 12 сантимом с квадратного метра. Это позволило накопить около 300 тысяч латов на неотложные работы. Таких набиралось много (с 1997 до 2007 года Рижская дума не разрешала нам поднимать плату за обслуживание, домоуправления не могли выполнить самые срочные задачи и под конец оказались на грани банкротства). Получив разрешение повысить цену обслуживания, мы сразу принялись за ремонты.

По словам Айнара Арбиданса, одной из важных задач в завершающемся году он посчитал утепление домов – даром разве во всей стране постоянно твердят об энергоэффективности? На лестничных клетках домов начали устанавливать пластиковые окна. Это Айнара Арбиданс называет самым элементарным и простым способом снизить теплопотери дома. Поставил окно – можешь

отказаться от батарей на лестничной клетке, температура и без них держится приличная.

Правда, сказать, сколько окон было установлено в 2008 году, председатель домоуправления навскидку не смог. Много окон. Остальные Арбиданс собирает менять в 2009 году. На следующий сезон перенес и прочие работы, на которые в нынешнем денег не хватило.

На столе лежит стопка бумаги. Это сметы на следующий год. На каждый дом – по одному-два ремонта. Тем, кому планируют заменить только окна на лестничной клетке, считай, что повезло. Потому что плата за обслуживание поднимется до 60 сантимом. По круче придется жителям домов, которым нужны новые крыши. В их новых счетах цена обслуживания вместе с ремонтными отчислениями достигнет 1,5 латов.

Отказаться никогда не поздно

– Господин Арбиданс! Давайте разберемся с тем, что происходит, если жители дома хотят отказаться от ремонта. Имеют ли они на это право?

– Имеют. Поэтому в смете на каждый дом указано, сколько будет стоить замена окон или ремонт входных дверей. В новом году можно отказаться от одной позиции, можно от всех сразу. Плата за обслуживание сразу уменьшится.

Улица Кр.Валдемара – истинный музей истории и архитектуры Риги под открытым небом, музей огромный и при том бесплатный. Но пробовали ли вы в музее жить? А управлять им? Обе задачи довольно не просты. Многие дома улицы Валдемара построены давно, за ними требуется особый уход. Чтобы не ударить в грязь лицом, в 2009 году домоуправление *Valdemāra namī* намерено поднять цены на обслуживание. «Подсчитали новую стоимость услуги, – рассказывает председатель организации Айнара Арбиданс, – она получилась немалой. Но если жители согласятся на повышение, в следующем году продолжим форсировать ремонты в домах. Это нужно делать. Накопилось немало работы».

– Значит, если жители решат ничего в дом не вкладывать, домоуправление им не помеха?

– Да, можно и ничего не делать. Только стоит хозяевам жилья задуматься, что район у нас старый, дома давно не ремонтировались. И крыши мы хотим менять не просто так, а поскольку обследовали их и подготовили дефектные акты. Но если жильцы откажутся, что же... Крыша продолжит течь.

– В 2007–2008 гг. плата за обслуживание поднялась приблизительно в три раза. Значит ли это, что домоуправление смогло сделать в три раза больше ремонтов, чем в 2006 году?

– Да. Мы ведь не только окна меняли, еще и канализационными системами занимались, входные двери реставрировали, чтобы избежать сквозняков. Следующий этап – крыши и большие внутренние помещения.

Помощь Думы: только в крайнем случае

– Рижская дума больше не помогает хозяевам домов с замной дырявых крыш?

– Она и не обязана это делать.

– Но несколько лет назад Коммунальный департамент выделял деньги на ремонт кровель...

– Это были старые запланированные работы, которые велись на средства самоуправления до окончания процесса приватизации. Сейчас Дума не вправе вкладывать деньги в частную собственность. Вот представьте, что у вас в селе собственный дом, и вы вдруг попросите у председателя волости денег на ремонт крыши. Думаю, он решит, что у вас с головой не все в порядке. В Риге такие же правила.

– Значит, советуете забыть про помощь муниципалитета? Но не все посчитают это справедливым.

– Тогда давайте рассудим иначе. 80% доходов самоуправления составляют налоги, которые вносят в бюджет жители. Эти деньги должны тратиться на общие нужды горожан: содержание транспорта, ремонт улиц, охрану правопорядка. Почему же кто-то из собственных налогов должен оплачивать ремонт моей крыши? Вот что действительно нечестно!

– Хорошо. Предположим, что накоплений у дома нет, а крышу сорвало бурей. В таком случае что происходит?

– Это другое дело. Самоуправление помогает жителям именно в таких форс-мажорных ситуациях.

В 2010 году станет дешевле?

– Вернемся к изменению платы за обслуживание в 2009 году. Есть ли в обслуживании вашей организации дома, где необходимые ремонты уже сделаны и плата в новом сезоне понизится?

– Нет, пока таких домов еще не будет. Понижение ожидается только в 2010 году, если до этого времени жильцы успеют профинансировать все нужные ремонты.

– Вы упомянули, что хозяева квартир имеют право отказаться от запланированных вами работ. Как это сделать?

– После получения сметы на новый год, жители каждого дома должны созвать общее собрание и проголосовать «за» или «против» ремонта. Решающим будет мнение большинства.

– Насколько отказ от работ влияет на плату за обслуживание?

– Разница может быть внушительной! Вот пример, – домоуправ полистал сметы, – дому нужна замена кровли, которая стоит 13 тысяч латов. Если отложить это до лучших времен, в 2009 году жители будут платить на 80 сантимом за «квадрат» меньше запланированного.

– Специалисты говорят, что в будущем домоуправления смогут получать деньги не только от хозяев квартир, но и из фондов ЕС. Якобы Европа готова финансово помочь нам с утеплением жилья. Так ли это?

– Как руководитель домоуправления, я должен постоянно думать о финансовой нагрузке, которая ложится на плечи жителей. Поэтому я ищу возможности снизить расходы клиентов на обслуживание жилья. И такое решение я вижу в привлечении софинансирования из фондов Евросоюза на утепление и реновацию домов. Сейчас предприятие *Valdemāra namī* интенсивно работает над реализацией этой возможности, ведет переговоры с ответственными министерскими департаментами. Когда проект будет реализован, расходы жителей на отопление домов значительно снизятся.

– Что еще вы хотели бы сказать жителям?

– Могу только предупредить, что сейчас вокруг ходит очень много представителей частных обслуживающих организаций, которые переманивают под свое управление недовольных. И случается, что такие фирмы людей обманывают. У нас бывало, что общество собственников уходило от домоуправления к частнику, а тот собирал деньги и исчезал, не оплатив счета поставщиков услуг. **В**

ЖИЛЬЦЫ ПОДАРИЛИ СЕБЕ НОВЫЙ ДОМ



...хорошо, пусть не совсем новый, но – почти. На примере дома на улице Иерикю, 44 рассказываем, как сделать реновацию по-умному

В 2009 году многие рижане волей-неволей задумаются о необходимости реновировать жилье. Тарифы на теплоэнергию повысились, вслед за ними поползли вверх коммунальные платежи. Выходит, сэкономить нам не на чем, кроме как на утеплении домов, которое помогает сберечь от 30 до 40% тепла. Так рассудили и жители с рижской улицы Иерикю, 44. В этом году они прошли весь сложный процесс подготовки и реновации дома.

Первые холода на улице Иерикю встретили в полной готовности: за утепленными стенами, с новой крышей и пластиковыми окнами на лестничной клетке. Чего уж скрывать, непросто было этого добиться! И нервов пришлось потратить немало, и денег. Но на проверку оказалось, что ничего невозможного в реновации нет. Теперь в доме на Иерикю, 44 ждут первых счетов за отопление, которые должны показать, стоила ли овчинка выделки.

В поисках

По пути на улицу Иерикю я заблудилась и пристала к двум тетушкам на троллейбусной остановке – мол, не подскажете ли, как тут пройти к знаменитому реновированному дому?

Тетушки замахали руками, указывая куда-то налево:

– А вот повернете сейчас по дороге и сразу его увидите. Этот дом с другими не спутаешь.

Не очень довольная этим расплывчатым объяснением, я через сугробы двинулась дальше. Подмораживало. Все многоэтажки вокруг казались одинаковыми. И вдруг!.. Передо мной был небольшой розовый домик. Казался он таким чистеньким и свежим, как будто только что выстроен. Я даже усомнилась, не ошиблась ли адресом, и полистала блокнот. Но нет, все сходилось: мне нужен был именно этот дом на Иерикю, 44.

Главное богатство – жильцы

Если присмотреться внимательно, поймешь, что теперь такого жилья не строят. Новые проекты нынче попадают все больше низенькие, тесные. А это был шикарный дом сталинской постройки

ки с потолками под три метра и большими окнами. Дальше вдоль улицы выстроились его братья-близнецы. Вид у них, по правде говоря, казался довольно обшарпанным, потому что со времени приватизации денег в ремонт этих старых домов никто и не думал вкладывать.

Еще в начале осени дом на Иерикю, 44 ничем не отличался от прочих. Так же здесь свистал ветер в щелях оконных рам подъездов, так же подтекала старая крыша. И тут нужно упомянуть самое главное: не было бы никакой реновации в этом доме, если бы не бойкие жители, которым не безразлична судьба их собственности.

Смена управляющего, как точка отсчета

Таких – активных всезнаек – не очень любят в домоуправлениях,

потому что вечно они суют нос в разные дела, расспрашивают да требуют чего-то. Возможно, что поэтому у собственников квартир дома на Иерикю не сложились отношения с прежним управляющим – фирмой *Māju serviss KSA*. Разбежались их дорожки в разные стороны: управляющий отправился зарабатывать на других клиентах, а жители с Иерикю, 44 заключили договор с фирмой *Rīgas namu apsaimniekotājs*. Вероятно,

это событие и стало точкой отсчета в истории о реновировании старого сталинского дома.

– Не совсем верно, – поправляет меня член правления дома Владимир Стреляев. Несмотря на холод за окном, на кухне стреляевской квартиры очень уютно, совсем не зябко. – Не совсем это верно, потому что именно прежний управляющий натолкнул нас на мысль о необходимости утеплиться.

Коммерческий вариант не прошел

Домик, в котором живет Владимир, действительно, небольшой, (Продолжение на стр. 8)



Akciju sabiedrība
**RĪGAS NAMU
APSAIMNIEKOTĀJS**

**Счастливого Нового года
и Светлого Рождества!**

Rīga, Nometņu iela 9-7, tālrunis 67893079, info@asrna.lv

(Продолжение.
Начало на стр. 7)

в нем всего 18 квартир. Поэтому и накоплений до 2008 года здесь отродясь, не видали, одни долги! А домоуправление – коммерческая фирма, за красивые глазки ремонты на Иерикю, 44 делать не собиралось.

– Первые разговоры начались еще в 2006 году. Тогда *Māju serviss KSA* предложило нам вариант реновации, который поначалу нам понравился, – рассказывает Владимир.

Домоуправление желало надстроить над старым домиком еще один этаж. Почему бы и нет? Район довольно престижный, дополнительную площадь можно продать, а для успокоения жильцов вложить часть полученной прибыли в реновацию. Владимир Стреляев рассказывает, что сам ходил по соседям, убеждая их в выгоде такого предложения. Но те заартачились. Не доверяли фирме.

– И хорошо, – говорит теперь Владимир, – потому что на проверку оказалось, что домоуправление

само до конца не понимало, какой хлопотный проект затеяло. Начать с того, что при любом капитальном строительстве жителей нужно отселить из дома. Выехали бы мы, а возвращаться, глядишь, уже некуда было бы – вместе с коммерческой недвижимостью и наши квартиры ушли бы с молотка.

Промедление было недопустимо

Справедливы ли опасения Владимира, сказать теперь нельзя. Но и история эта не имела никакого продолжения. Еще пару раз старый управляющий пытался предложить жильцам взять кредит в банке (65 тысяч латов под 14% годовых) на утепление стен и замену кровли, но общего языка с Владимиром и его соседями так и не нашел.

– Невыгодные нам предлагали условия, – комментирует это сам Владимир, – за ремонт мы были бы обязаны платить дополнительно по 42 сантима с квадратного метра, и так в течение многих лет.

Но общее собрание жители все-таки провели. И когда в доме появился новый управляющий – Таисия Штале из организации *Rīgas namu apsaimniekotājs*, вопрос о реновации был поднят снова.

– Самое главное, что теперь мы говорили с управляющим на равных, у нас получился диалог, – рад Владимир, – в такой ситуации совместно можно любые проблемы решить.

Вот и решили: нужно искать рабочих и брать кредит, ведь сами по себе проблемы никуда не денутся. В старом доме десятки лет не чистилась отопительная система, потрескался шифер, разболтались окна в подъездах, стены же изначально хорошо впитывали влагу. Отремонтированный дом еще лет сто служил бы хозяевам, но вот стоило промедлить, и последствия оказались бы непредсказуемыми.

Можно найти дешевле!

– Поначалу предложили нам утеплить дом пенополистиролом,

что стоило около 35 тысяч латов, – перечисляет член правления дома, – за крышу просили 15–18 тысяч латов, а замена радиаторов для всех квартир обошлась бы примерно в 12 тысяч латов. Нам это показалось дорого! Поэтому мы с соседями провели большое исследование рынка услуг реновации и нашли самые выгодные предложения.

Оказалось, что вместо замены батарей их достаточно только прочистить (современная методика позволяет сделать это, не снимая радиатор), что стоило всего 1500 латов. Качественные окна на лестничной клетке за 1300 латов установили работники фирмы *Baltijas ekotranzīt*. Крышу удалось поменять за 12 тысяч латов.

Что касается непосредственно утепления, то здесь помогло удачное сотрудничество с компанией *Starduko*, которая предложила принципиально новый способ теплоизоляции стен. Дом не нужно было обкладывать глухим, влагонепроницаемым пенопластом или ватой. Вместо этого его покрыли новым материалом *TSM Ceramic*.

Эту суспензию производят на Украине по технологии США, разработанной для нужд NASA. На вид материал похож на простую краску, его даже можно тонировать. Он легко наносится на поверхность из любого материала – с внешней и внутренней стороны, а также на крышу, элементы теплоузлов и теплосетей, долговечен и защищает дома так же надежно, как классические утеплители. Работа с таким материалом экономит и время: скажем, стены дома на улице Иерикю, 22 площадью 1045 квадратных метров были утеплены всего за 25 дней, в то время как на обкладку их пенополистиролом ушло бы не меньше двух месяцев.

– Работы по этой технологии обошлись нам в 20 тысяч латов, – охотно рассказывает член правления дома Наталия Талагаева, – то есть мы опять сэкономили.

Банк тоже нужно выбирать

Общая стоимость реновации вылилась примерно в 36 тысяч

БУДУЩЕЕ ЗА НОВЫМИ УТЕПЛИТЕЛЯМИ?

Реновация дома на улице Иерикю, 44 проводилась с применением материала-утеплителя нового поколения. До сих пор предполагалось, что сохранить убегающее тепло можно, только одев дом в настоящую шубу из пенополистирола или каменной ваты. Классические материалы служили верой и правдой, но у каждого имелся свой недостаток: каменная вата недолговечна, а пенополистирол – огнеопасен и склонен накапливать под собой влагу, что стенам дома совсем не на пользу. О том, как утеплять дом по-новому, рассказал Михаил Ермоленко, директор международной корпорации *Starduko*.

Оказывается, фирма *Starduko* начала представлять на рынке Латвии принципиально новый, удивительный утеплитель *TSM Ceramic*. Производят его на Украине по американским технологиям (по большому секрету скажу, что разрабатывались они для космических кораблей).

Напыляемая керамическая теплоизоляция обладает массой достоинств, которых лишены прочие утеплители, и недаром в Америке она используется уже более 20 лет.

– Если коротко, – говорит Михаил Ермоленко, – то новый материал позволяет за месяц утеплить даже двухсекционный девятиэтажный дом. Работы при этом ведутся без проекта, потому что при нанесении керамики *TSM* мы не меняем конструкцию здания или архитектурные параметры. Все, что требуется от жильцов,

это выбрать цвет для обновленного фасада и согласовать его в Строительной инспекции. Также наш материал очень экономичен. Сами видите, что утепление дома на улице Иерикю, 44 стандартным пенополистиролом стоило бы жильцам 36 тысяч латов. Наши технологии позволили жителям сэкономить треть этой суммы, что довольно серьезно.

Если посмотреть на баночку *TSM Ceramic*, то ни за что не поверишь, что перед тобой уникальный утеплитель. Но то, что на вид представляется обычной краской, на деле – эластичный прочный материал. Валиком, кистью или распылителем его наносят на любые поверхности. Да, вы не ослышались, именно на любые.

– До сих пор у жителей возникали проблемы с утеплением конструкций теплосетей и тепловых узлов. Как не обкладывай их



стекловатой, все равно возникают зазоры в местах соединения, – Михаил показывает фотографии, на которых трубы теплоузла выкрашены новым материалом. – Вы видите, что *TSM Ceramic* можно легко нанести на конструкцию любой сложности. Материал одинаково хорошо защищает и трубы, и кровельные покрытия, внутренние и внешние стены, его можно наносить на любые поверхности.

Материал *TSM Ceramic* применяется в строительстве не только как теплоизоляционное покрытие, но и как гидроизолятор (наличие

латекса обеспечивает суспензии низкую водопоглощаемую способность).

Легкость и простота работы с *TSM Ceramic*, возможность нанесения в труднодоступных местах, высокие теплоизолирующие показатели, наряду с гидроизолирующими свойствами, позволяют материалу занимать лидирующее место среди известных в строительстве покрытий.

Кроме того, *TSM Ceramic* может быть окрашен в любой цвет, что не ухудшает его эффективности и обеспечивает фасаду здания эстетический вид.

Возможность использования *TSM Ceramic* в качестве защиты от образования конденсата в помещениях позволяет устранить промерзание стен и навсегда избавиться от грибковых образований и плесени.

Покрытие *TSM Ceramic*, нанесенное на стены и крыши зданий с наружной стороны, до 45% снижает проникновение теплового потока внутрь помещений.

Подробнее о новом материале можно узнать у экспертов компании *Starduko* по телефонам 67542321, 26359636 или по адресу Рига, пл. Земитана, 11. **B**

латов, что жильцы сочли приемлемым. Но где получить такие деньги? Опять-таки оценив предложения всех банков, наиболее выгодным правление дома посчитало кредит в *Hipotēku banka*.

— Потому что *SwedBank* взамен на кредит требовал, чтобы реновацию проводили выбранные банком фирмы, — разъясняет Владимир, — а банк *SEB* попросил представить протокол с подписями 75% жителей. В *Hipotēku banka* все оказалось проще. Нас устроила сумма фиксированной ставки, которая на тот момент составляла

6,8%, и то, что банку для оформления кредита требовалось согласие только 51% жителей дома.

Теперь жители дома на улице Иерикю, 44 платят за обслуживание 35,1 сантима за «квадрат» плюс 32 сантима в месяц отдают в счет возврата кредита. При этом им удается делать новые накопления на ремонт, которые пойдут, возможно, на новый запирающийся чуланчик для мусорного бака, утепление чердачного помещения или другие работы. Для небольшого 18-квартирного дома это несомненный успех!

«Жильцов-активистов нужно поощрять»

Напоследок Владимир поделился с «ДВ!» мыслями о том, как Рижская дума могла бы стимулировать процесс реновации жилья, не обидев тех горожан, которые уже вложили деньги в утепление.

— Я читал в газетах, что в 2009 году город запустит пилотный проект по реновации. Якобы планируется частично оплачивать

стоимость таких работ из средств бюджета. Так вот, было бы справедливо, если бы Рижская дума помогла финансами и тем домам, которые уже завершили утепление. Ведь они были пионерами, принявшими на себя главный риск. На нашем опыте остальные рижане поймут, выгодно ли реновировать жилье, на нас они будут ориентироваться. Поэтому нехорошо со стороны Думы было бы забыть о нас и не помочь в выплате кредитов.

Еще Владимир полагает, что Дума могла бы предложить

какую-нибудь приплату за работу тем жильцам-активистам, которые готовы расширяться ради своего дома. А то ни один молодой человек сегодня не желает впутываться в коммунальные дела: невыгодно это. Вот если бы лидерам домов положили хоть небольшую зарплату, все повернулось бы иначе. Во-первых, утепленных домов было бы побольше. Во-вторых, не так-то много настоящих активистов, поэтому такая программа Рижскую думу не разорила бы. **В**

СКОЛЬКО И КАК?

О том, сложно ли получить деньги на реновацию, рассказывает Марцис Эглитис, кредитный эксперт *Hipotēku banka*

Сразу предупреджу, что эксперту банка пришлось отвечать не только на приятные вопросы. Ведь в кредитовании процессов реновации есть немало подводных камней, о которых нужно знать и сторонникам утепления, и его противникам.

Но начать нужно с того, что именно государственный *Hipotēku banka* первым в Латвии начал выдавать кредиты на реновирование жилья и сейчас может похвастаться внушительным портфелем реализованных проектов. То есть потребность в подобных кредитах у жителей страны довольно велика. — Всего *Hipotēku banka* выдал более 450 займов на утепление домов, — говорит Марцис Эглитис, — хотя общее число реновированного жилья в Латвии, конечно же, намного больше.

— Вот это да! Расскажите, какие дома могут претендовать на получение кредита?

— Эта банковская услуга доступна на домам, в которых три и более квартир. Как видите, жилое здание не обязано быть очень большим, чтобы начать реновацию. Есть только одно ограничение, и оно касается финансов — размер кредита не должен превышать 300 тысяч латов.

— Это много или мало?

— Скажем так: размер займа достаточный. Статистика показывает, что в Риге наши клиенты просят у банка в среднем 70 тысяч



латов на дом, в районах эта цифра меньше.

— Кто же может претендовать на помощь банка?

— Во-первых, это кооперативы и общества собственников, созданные хозяевами квартир. Во-вторых, специализированные обслуживающие организации, которые имеют право взять кредит на себя, чтобы помочь с реновацией дому, в котором общество собственников не создано. В-третьих же, нашими клиентами могут быть и частные лица или группа физических лиц-собственников. Последний случай скорее исключение из правил. Тут у клиентов могут возникнуть кое-какие сложности.

— Например?

— Если кредит берет группа соседей, то в соответствии с законом мы должны занести их имена в Кредитный регистр Латвии. Если позже люди захотят взять еще один кредит или оформить в лизинг крупную покупку, им придется соблюсти формальности и попросить у нашего банка справку, в котором будет объясняться суть ранее полученного займа и

указываться, какая часть кредита относится к конкретному лицу.

— Ясно, что за кредитом лучше обращаться обществу или обслуживающей организации. Но скажите, что становится залогом при получении кредита?

— Квартиры и любую другую собственность закладывать не нужно. Это очень важный нюанс. В качестве обеспечения мы принимаем будущее движение денег на счетах общества или домоуправления.

— А что делать, если в доме имеются должники, которые и по коммунальным счетам расплатиться не могут, не говоря уже о возврате кредита?

— Для себя мы определили, что допустимое количество должников — 15–20%. По сути, это главный и едва ли не единственный критерий, на который обращает внимание банк при оформлении кредита.

— За какое время жители должны вернуть деньги банку?

— Максимальный срок — 15 лет. Но наш опыт подсказывает, что жители стараются расплатиться за 7–8 лет. Ведь чем быстрее они возвращают долг, тем меньше сумма банковских процентов.

— А как банк контролирует свои средства? Ведь кое-кто может

попросить кредит на реновацию, а на самом деле растратить деньги на что-нибудь другое.

— Жители не получают деньги на руки. Мы перечисляем средства на счета конкретных исполнителей работ. В зависимости от условий договора, можем выплатить деньги поэтапно, можем — после исполнения всех работ или принятия дома в эксплуатацию. Также строители могут получить первый авансовый платеж перед началом реновации.

— Каким образом люди возвращают вам кредит?

— В виде ежемесячных платежей, которые присоединяются к их квартирным счетам. Тут хочу упомянуть, что мы рекомендуем клиентам не рисковать и брать заем с фиксированной процентной ставкой, которая может быть пересмотрена только через три года. Это значит, что, какие бы не произошли финансовые потрясения на международном рынке, банк поднять ставку по кредиту не может. Для жильцов это очень выгодно. Еще замечу, что у нас к каждому клиенту свой подход. Скажем, если реновируется 10-квартирный дом, возможно, что кредит нужен только половине жильцов, а другие готовы расплатиться за работы из личных накоплений. Что ж, тогда мы готовы оформить заем только для нуждающихся в этом собственников. То же происходит, если хозяева какой-то квартиры желают погасить долг быстрее остальных. Они могут вернуть деньги сразу без штрафных санкций и дополнительных платежей.

— Как много времени занимают все эти формальности?

— Видите ли, реновация делится на шесть основных шагов и требует не менее 6 месяцев. Но переговоры с банком длятся максимум две недели. Самое трудное для жителей не получить кредит, а договориться между собой о необходимости утепления.

— Для оформления документов вы требуете согласия всего 51% жителей...

— Это минимальное количество собственников квартир, которое оговаривается Законом о квартирной собственности. Но в среднем за реновацию голосует не менее 66% жителей дома. Конечно, чем выше этот процент, тем больше для клиентов и домоуправления гарантии того, что не возникнет проблемы с возвратом денег банку.

— Все это прекрасно, но что происходит с меньшинством, которое голосовало против реновации? Ведь эти люди могут быть малообеспеченными и денег на возвращение кредита им взять неоткуда.

— Целая череда законов Латвии говорит, что решение большинства собственников в такой ситуации является обязательным для исполнения меньшинством. Поэтому с человеком, который не возвращает кредит, происходит то же самое, что с другими неплательщиками. Обслуживающая организация имеет право подать в суд, и владелец потеряет квартиру. Но малообеспеченные жители имеют право решить проблему выплат, обращаясь в самоуправление за специальным жилищным пособием. **В**



Hipotēku banka

ЛИФТЫ РИГИ: СТАРОСТЬ – НЕ РАДОСТЬ



(Окончание.
Начало на стр. 3)

С восьмикратным запасом прочности

– Думаю, лучше всего о состоянии лифтов могут рассказать работники аварийной службы, которые извлекают из кабины застрявших пассажиров. Скажите, увеличивается ли количество экстренных вызовов?

– Если говорить о старых лифтах, произведенных в Могилеве, то число вызовов понемногу растет.

– А других ЧП не случается? Например, знатоки утверждают, что неисправный лифт может бесконтрольно устремиться вверх и разбиться о крышу шахты.

– Теоретически такая возможность существует. Но – именно теоретически! Конструкторы лифтов предусмотрели все вероятные и невероятные ситуации. Скажем, обрыв тросов. В реальности это невозможно, потому что тросы имеют восьмикратный запас прочности. В пассажирском лифте таких тросов три, и чтобы все они оборвались – это что-то из области фантастики. Но все равно существуют механизмы, предотвращающие падение. Так и с бесконтрольным движением кабины вверх. Теоретически оно возможно, практически же нет.

Вас ограбили!

– А вандализм в лифтах, он не опасен для пассажира? Сейчас Ригу накрыла новая волна воровства цветного металла, наверняка страдает и лифтовый парк.

– Вы правы. Очевидно, в Риге снова появилась какая-то подпольная лавка по скупке ворованного металла, потому что вандалы принялись снимать трансформаторы. В прежние годы шла охота на тормозные катушки, в которых содержится чистая медь. Воры получали несколько латов дохода, а убыток хозяев оборудования исчислялся сотнями латов. Сейчас вандалы снова взламывают машинные помещения, снимают трансформаторы, выдирают из кабин остатки алюминиевых деталей.

– Это опасно для пассажиров?

– Алюминиевые накладки в лифте – это всего лишь элемент дизайна. Они удерживают стенки, но поверьте, что это отнюдь не единственное их крепление.

– Ладно, а как быть с тормозными катушками? Ведь если их украдут...

– ...лифт просто не будет работать, как и в случае кражи других важных деталей.

За украденное платят жильцы

– А кто платит за замену украденных частей?

– Вот это очень интересный вопрос. Не всегда жильцы понимают, что заботиться о безопасности машинного помещения нужно им самим. Они звонят нам и говорят: «А у вас украли трансформатор». Приходится объяснять: «Нет, это у ВАС украли трансформатор, потому что и дом, и лифт являются вашей частной собственностью».

– Что же делать обворованным жильцам?

– Во-первых, нужно установить новый механизм взамен украденного. Как правило, деньги на это выделяются из ремонтного фонда дома. Во-вторых, собственникам нужно договориться с домоуправлением о защите машинного помещения. Лучшим средством тут являются надежные замки, двери, а по возможности еще и охранный сигнализация.

О деньгах забудьте!

– Поговорим о приятном. Станут ли в жилых домах Риги устанавливать новые лифты?

– Пока что таких случаев не было, хотя запросы от жителей мы получаем. Рижане формулируют свои требования так: «Мы 30–40 лет платим за обслуживание. За это время наверняка накопилась порядочная сумма, так что срочно установите новый лифт!»

– И что же вы отвечаете?

– Отвечаем, что денег нет. Со всем.

– Куда же они делись?

– По условиям договора они были потрачены на ежемесячную профилактику, техническое обслуживание лифтов, содержание аварийной и диспетчерской службы и кое-какие мелкие ремонты.

2013 год – можем остаться без лифтов

– Выходит, обслуживающая организация нам ничего не должна, о накоплениях можно забыть?

– Не совсем так. Каждый дом имеет собственный счет с накоплениями на ремонт. Как раз на эти деньги по решению жильцов мы можем провести частичную реновацию. Если ремонтный фонд достаточно большой, или хозяева квартир согласны взять банковский кредит, то можно даже установить новый лифт.

– Но есть ли в этом смысл?

– Думаю, да. В доме будет установлен новый лифт, соответствующий требованиям ЕС. Плюс комфорт и энергосбережение, ведь современные механизмы потребляют в 3–4 раза меньше электричества, чем старые.

– Окупится ли новый лифт за счет экономии электроэнергии?

– Все зависит от тарифов на электричество.

– Знаете, предыдущий вопрос был с подтекстом: я хотела выяснить, сколько новый лифт стоит.

– Цена зависит от этажности дома и отделки. Но в среднем стоимость нового лифта – около 25 тысяч латов.

– Ого!

– Да, но реновация старого лифта стоит почти столько же.

Помните, что до 2013 года все лифты Латвии должны быть приведены в соответствие со стандартами Евросоюза. По нашим подсчетам, такая реновация вместе с заменой узла управления стоит около 20 тысяч латов.

– Сумма неподъемная для жителей, и вы это сами прекрасно понимаете. Что будет в 2013 году, когда власти поймут, что не справились с заданием Брюсселя, и половина Латвии до сих пор катается на немодных могилевских лифтах?

– На этот вопрос пока не может ответить никто.

Как видите, новый порядок загнал жителей многоэтажек в ловушку. Правительство слепо согласилось принять требования Европы по реновации лифтов и без того достаточно безопасных. Мало того, что требования эти практически не исполнимы, так еще и в каждый подъемный механизм до 2013 года предстоит вложить не меньше 10–20 тысяч латов. Так стоит ли удивляться, что в жилых домах Латвии модернизация коснулась всего 5% старых лифтов?

Времени остается все меньше и крайними снова будут жильцы. Однако если ваш лифт не «европеизирован», не спешите впадать в панику. Выжидаете не только вы, но и вся Рига, вся Латвия. Правительство должно предложить хозяевам квартир альтернативное решение. Иначе ходить нам всем по лестницам пешком. **В**



www.KONE.lv

И
С
Т
О
Р
И
Я

В
О
П
Р
О
С
А

После вступления Латвии в Евросоюз открылось, что старые лифты белорусского производства, которые верой и правдой полвека служили жителям рижских многоэтажек, не соответствуют европейским стандартам. Небезопасны они. Вернее, не так безопасны, как хотелось бы начальству из Брюсселя (скажем, слишком велико расстояние между порогам лифта и шахты, какая-нибудь туристка из ЕС может каблучком зацепиться).

По указке сверху правительство Латвии решило адаптировать местные лифты под требования ЕС. Владельцам механизмов и обслуживающим организациям на модернизацию дали всего 10 лет.

Предполагалось, что в Латвии будет составлен план реновирования лифтового парка, ведь в стране лифтов около 5 тысяч, и большая часть их никак не вписывается в европейские рамки. Привести лифты в порядок можно только поэтапно: в этом году меняем такой-то агрегат, в следующем – устанавливаем такую-то систему безопасности.

На бумаге план выглядел красиво. Но в жизни он не действует! На модернизацию лифтов у Латвии осталось около 5 лет, то есть, половина срока. Первая-то половина уже прошла. Сделать за это время мы ничего не успели.

Эксперты, опрошенные нами, затруднились предсказать, чем обернется дело в 2013 году, когда истечет отсрочка, данная Латвии Европой. В худшем случае устаревшие лифты будут остановлены, как небезопасные, и всей Риге придется топтать на верхние этажи пешком.

Но и при всем желании Рига не сможет красиво выглядеть перед начальством из Европы. Стандарт ЕС описывает для лифтов 74 возможных риска: от настоящих до самых невероятных. Латвийские обслуживающие организации заявляют, что как минимум 3 риска из этого списка в лифтах Могилевского завода устранить невозможно! Поэтому даже при условии, что жители дома вложат десятки тысяч латов в модернизацию подъемника, никто не даст гарантии, что эксплуатация лифта советского производства после 2013 года будет разрешена.

НАКРУТКИ ЗА ВОДУ НАДОЕЛИ!

(Окончание. Начало на стр. 2)

С оплатой счетов за услуги Rīgas Ūdens возникают проблемы у большинства жителей столицы. Все начинается с того, что домоуправления обязаны расплачиваться с поставщиком услуги в соответствии с показаниями общего домового счетчика, а хозяева квартир и арендаторы указывают в квитанциях показания индивидуальных счетчиков. Чувствуете разницу? Сумма показаний внутриквартирных водомеров, как правило, бывает меньше показаний общедомового измерителя.

Наш читатель справедливо заметил, что отнюдь не всегда наши соседи сдают показания счетчиков правдиво, точно и вовремя. Отсюда и разница, которую приходится покрывать всем жильцам.

До сих пор домоуправления утверждали, что у них есть право взимать такую плату в соответствии с 999 правилом Кабинета Министров (ознакомиться с документом можно по электронному адресу www.riga.lv, в рубрике «Noderīga informācija»). Однако

противники поборов возражали: оплата коррекции воды, ставшая привычной в других городах и введенная в Риге больше года назад, противоречит Закону о правах потребителя. Ведь никто не может заставить человека платить за услугу, которой он не получал.

Споры должны прекратить новые правила Кабинета Министров о порядке оплаты коммунальных услуг для хозяев квартир, принятые в середине декабря (подробнее с ними мы познакомим вас в следующем номере газеты). В нормативном акте четко говорится, что пропавшую воду должны оплачивать именно собственники жилья.

Многим новые правила КМ покажутся обидными и несправедливыми, и, возможно, правозащитники попытаются оспорить их в Конституционном суде. Но факт остается фактом: вода пропадает, и кто-то должен за нее платить. Одни объясняют потери воровством, другие – неточностью наших индивидуальных счетчиков. «По статистике, воруют всего 4% воды, – недавно заявил в интервью Гинтс Мускарс, руководитель

отдела потребления предприятия Rīgas Ūdens, – больше в потерях воды виноваты неточные счетчики в квартирах. Ошибка неправильно установленного прибора составляет около 60 литров воды в час, а это немало». На вопрос, что делать Риге и рижанам, чтобы снизить потери воды, эксперт Rīgas Ūdens отвечал, что для этого «Рижской думе пришлось бы признать, что она ошиблась, принудив жителей к установке квартирных счетчиков». После этого городу нужно было бы перейти на принципиально новый способ расчета потребления воды – например, отказаться от индивидуальных водомеров и начислять плату жителям пропорционально площади квартир.

В домоуправлении Kurzemes namu apsaimniekotājs согласился, что существующая ныне система несправедлива, ведь большую часть потерь воды оплачивают честные жители, а воришки сдают нулевые показания счетчиков. Но нам напомнили, что общество собственников дома (и только оно, а не домоуправление) имеет право принять собственные правила

борьбы с жуликами. И бывает, что это приносит большую пользу!

Например, хозяева квартир дома по адресу Саласпилс, улица Сколас 10/2 постановили, что если кто-то из жильцов не установил, вовремя не верифицировал или повредил свой счетчик, его следует наказать, в первый месяц автоматически записав в счет 10 кубометров воды. Если месяца хозяину квартиры не хватило для устранения нарушения, далее придется платить

уже по 10 кубометров воды за каждого задекларированного по этому адресу человека. Если же общество собственников узнает, что кто-то из соседей намеренно испортил счетчик, ворует воду или просто не пускает в квартиру проверяющих, на его счет сразу же списывается общедомовая разница потребления воды за 6 месяцев! Стоит ли добавлять, что потери воды в доме на улице Сколас, 10/2 после такого решения сильно снизились? **В**

СЧЁТЧИКИ
SIA «SANREMS»

**ПОВЕРКА
ЗАМЕНА
УСТАНОВКА**



Сантехнические работы

Кандавас 41а. Тел./Факс. 67612523
Тел.: 67627695; Моб.тел. 26327716

БЕРЕЗОВЫЕ МЕТЛЫ СТАНУТ ДОРОЖЕ?

«Добрый день! Мы живем в центре Риги и летом 2008 года создали в доме общество собственников. Вместе с соседями посчитали, что выгоднее нам перейти на самостоятельное управление домом. Даже дворника мы взяли на работу нового, из числа собственных жильцов.

Прежде инвентарь закупало домоуправление. Какую метлу дворнику выдавали, той он и мел дорожки. Сейчас у общества собственников каждый сантиметр на счету, и соседи сразу заинтересовались: почему дворнику так часто покупаем метлы? Приходится объяснять, что жизнь натуральной метлы – от силы три недели, цена же – около лата за штуку. Объясняю я это, а сам думаю: «Неужели и правда в мире не придумали ничего эффективнее и долговечнее березовых метел?» Через газету хочу задать этот вопрос специалистам и узнать, какой инвентарь покупают другие управляющие и почему», пишет нам Илмар Силарайс.

строительный магазин. Метлы и грабли здесь продают красивые, вроде бы подходят! Но бывает, что уже через неделю после покупки такой инвентарь готов развалиться. Почему? Потому что большие магазины частенько торгуют китайским ширпотребом низкого качества. Это относится не только к пластмассовым метлам, но и к натуральным – они тоже могут подвести, если были плохо связаны или пересушены.

Какие метлы заказывают наши постоянные клиенты? Как правило, для дворников по старинке выбирают инвентарь из натуральных материалов. Дворники у нас консервативны, хотя на мой взгляд, пластмассовая метла хорошего качества, которую можно купить в нашем магазине, служит не хуже березовой и более долговечна.

В прошлом году в Латвии возник дефицит простых метел, просто некому было их вязать, ведь все мастера подались за заработком на стройку. В это время дворники по необходимости начали чаще пользоваться пластмассовыми метлами, которые мы предлагаем уже много лет. Стоит такая метелка около 6 латов, зато служит 6–8 месяцев.

Думаю, со временем всем управляющим придется приучать уборщиков использовать совре-

менный инвентарь. Это финансово выгоднее! Посчитайте сами: березовая метла без черенка у нас стоит 75 сантимов, а в больших магазинах – около лата. Менять ее нужно каждые две-четыре недели. Синтетическую же метелку можно заказать за 5,95 лата (если брать оптом, то цена упадет до 4,95). Учитывая срок службы, уже сейчас второй вариант экономнее, а ведь цены на натуральные материалы продолжают расти! (Как вариант, метлу из местного материала можно заменить натуральной импортной, которая стоит 1,65 лата, зато также служит в два-три раза дольше).

Впрочем, каждая обслуживающая организация, каждый владелец частного дома должен иметь возможность выбрать тот инвентарь, который считает лучшим, поэтому мы продолжим продавать метлы всех видов. Но помните еще один нюанс. И домоуправлению, и обществам соб-

ственников выгоднее заказывать инвентарь на будущее, партиями. Скажем, при заказе одной щетки для лестницы вы заплатите 2,36 лата, покупая же несколько, цена за штуку – 1,95. Такие же скидки полагаются и на другие наши товары для уборки. **В**

Магазин фирмы Audze находится в Риге по адресу улица Бариню, 5 (рядом с Агенскалнским рынком). Телефон: 67615038

SIA "Kurzemes namu apsaimniekotājs"

ПРИГЛАШАЕТ НА РАБОТУ ДВОРНИКОВ

За дополнительной информацией обращайтесь в ближайший филиал SIA "KNA" или звоните: 67805263

Вопрос читателя мы передали Юрису Голубовскису, директору фирмы Audze, занимающейся продажей специального инвентаря. Магазин на улице Бариню, 5 поставляет метлы и грабли для уборки территорий многоэтажек, школ и детских садов, частных домов. Юрис Голубовскис рассказал:

– На первый взгляд кажется, что выбрать метлу просто. Как правило, сначала собственник дома отправляется в крупный



1,95 Ls (оптом)
2,36 Ls (в розницу)

1,65 Ls (оптом и в розницу)

КАК ВСТРЕТИШЬ, ТАК И ПРОВЕДЕШЬ!

Шесть способов отметить Новый 2009 год так, чтобы вспоминать об этом много лет подряд

Если вы не успели купить авиабилет в Америку, чтобы успеть встретить Новый год два раза, если вы не попадаете на модную вечеринку где-нибудь на Гавайях, не огорчайтесь: не все потеряно. Устроить сногшибательный праздник можно и подручными средствами. Для этого потребуются некоторая эксцентричность сознания, но потом будет чем похвастаться.



НА КРЫШЕ

В такую ночь хочется прочувствовать философскую сущность момента. Подняться над землей, окинуть взглядом прожитые годы, подвести итоги. Самое подходящее место для этого — смотровая площадка высотного здания. На худой конец — крыша или балкон. На смотровых площадках часто располагаются кафе и рестораны, так что попасть туда не составит особого труда. На крышу выйти тоже несложно. В зависимости от масштаба вашей авантюриности на крыше можно ограничиться распитием шампанского или накрыть стол.

Выйти на балкон точно никто не запретит, но это — наименее эффектный плацдарм. Суэта огоньков внизу настраивает на созерцательный лад, звезды шепчут о чем-то вечном, мир входит в Новый год на ваших глазах. А где-то внизу людишки теряют время в душных ресторанах.

В ВАННОЙ

Это вариант праздника для двоих более или менее безумно влюбленных. Украшаем ванную комнату гирляндами, еловыми ветками, игрушками. Делаем шикарную ванну: с пеной, морской солью и ароматическими добавками. Накрываем стол с закусками, на него ставим радиоприемник. Тушим свет, включаем гирлянды. Такой вы свою ванную не видели никогда. Любимый человек, любимая радиостанция, бой курантов, вокруг вода... Предельно романтично, кроме того, можно спокойно проливать вино и

пачкать руки в салате. Если позволяют средства, ванну можно наполнить шампанским.

В ТЕМНОТЕ

Еще способ освежить восприятие — вернуться в детство. Нам запрещали гулять вместе со взрослыми всю ночь? Теперь мы можем не слушаться с гораздо большим размахом. Собираем гостей у себя дома. Они должны прийти со своим бельем и пижамами. Главное — не включать электричества и разговаривать шепотом. Основной посыл: «Нас положили спать, а мы все равно встретим НГ». Основная эмоция — сладость запретного плода. Пол застилается матрасами, гасится свет, гости «ложатся спать», и начинается праздник непослушания. Зажигаются свечи и карманные фонарики, самые непослушные «дети» втихаря распивают спиртные напитки. Можно шепотом рассказывать страшные истории и гадать, наступил уже Новый год или нет. Несравненные впечатления гарантированы — вернуться в детство легче, чем это кажется.

В ПОЛИЦИИ

«Мы встречали Новый год на Кипре, а вы где?» — «В полиции!». Ради производимого эффекта можно пожертвовать многим. Рецепт прост: за час до полуночи поговорить по душам с сотрудником Дорожной полиции, нарушить паспортный режим или правила общественного порядка — и необычная обстановка обеспечена.

Да, экстремально. Но мы ведь хотели чего-то сногшибательного. К тому же, когда еще узнаешь, что происходит под Новый год в КПЗ?

Впрочем, в отделение можно зайти и просто так. С тортиком, с шампанским: «Привет бойцам, разрешите отпраздновать у вас?» Пусть они удивятся, пусть обрадуются. Для них это — неудачное дежурство, для вас — экзотическое развлечение. Короче говоря, принцип Тома Сойера в действии. Да мало ли кому еще не посчастливилось оказаться на боевом посту в новогоднюю ночь? Врачи, работники метро, водители троллейбусов... Все они будут рады вам.

В КОСТЮМЕ ДЕДА МОРОЗА

Вы никогда не испытывали зависти при виде Дедов Морозов и Снегурочек? Они так по-хозяйски вышагивают по улицам, им так рады. Они знают какую-то тайну, несмотря на «бороду из ваты» и дешевый макияж. Большинство не осмеливается представить себя на их месте, а очень зря. Кто мешает раздобыть костюм Деда Мороза или Снегурочки и выйти на улицу? В таком виде можно прийти в любую компанию, в любой ресторан или клуб — с вас вряд ли потребуют удостоверение. Вы получите такое количество внимания, такую порцию улыбок и комплиментов, что захотите справлять Новый год каждые выходные.

ЛЕЧЬ СПАТЬ

Это — самый экстремальный способ. Знакомые попадают от удивления и зависти. Ваш авторитет возрастет после этого до невиданных размеров, не говоря уже о самоуважении. Впоследствии вы можете добиться каких угодно успехов и даже стать нобелевским лауреатом, но потомки запомнят вас как человека, который проспал 2009-й год. Это будет поступок индивидуума, постигшего нечеловеческие вершины экзистенциализма. А каким свежим вы будете наутро... **В**

АНЕКДОТЫ

Незадолго до Нового года к бабушке привезли внука. Малыш с дороги устал, и его положили спать. Когда он проснулся в плохом настроении и захныкал, бабушка сказала:

— Если не будешь капризничать, Дед Мороз подарит тебе башенный кран.

— Здорово! — обрадовался он. — Теперь у меня их будет два.

— Почему два? — удивилась бабушка.

— А второй я нашел у тебя под кроватью.

В минувшем декабре на черном рынке появились фальшивые елочные игрушки. С виду они как настоящие, но радости от них никакой.

Девушка приходит в гости на празднование Нового Года и с ужасом замечает, что вся мебель обита той же материей, из которой сшито ее платье.

— Боже мой! — говорит она подруге, — придется весь новогодний вечер без остановки болтать...

— А зачем?

— Чтобы никто, по ошибке, не принял меня за кресло!

Телефонный разговор под Новый год:

— Алло, это страховая компания? Скажите, мы можем застраховать дом по телефону?

— Нет, это невозможно. Сейчас мы пошлем своего представителя, и он заключит с вами соглашение.

— Хорошо, присылайте. Только поторопитесь, а то у нас уже догорает елка и начинает дымиться ковер!

Объявление на елочном базаре:

«Покупатель, помни: у кого стоит дома искусственная елка, к тому придет ненастоящий Дед Мороз с фальшивыми подарками!»

— Дорогой, скоро Рождество! Не пойти ли нам посмотреть что-нибудь из мехов?

— Отличная идея! Только нужно поторопиться, а то зоопарк скоро закроется.

Муж и жена сидят вечером на кухне и разговаривают:

— Ты знаешь, наш сосед оказывается очень умный человек?

— Почему ты так считаешь?

— Когда нашему сыну на Новый год подарили барабан, он единственный догадался спросить: «А ты знаешь, что у него внутри?»

— Ну и что вы с Катей решили по поводу Нового года?

— Мы решили — пусть наступает!



портал

Рижской ассоциации управляющих

www.RigaAA.lv

Всё про обслуживание жилья

Ждём ваших вопросов по адресу info@rigaa.lv