

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums

Rēzeknes novada _____ pagastā 2025.gada ____.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība (turpmāk – Dzīvokļu īpašnieku kopība), adrese: _____, _____, _____ pagasts, Rēzeknes novads, LV-_____, kuru pārstāv kopības dzīvokļu īpašnieki saskaņā ar 1.pielikumu, kas ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa, no vienas puses un

_____ **apvienības pārvalde**, reģistrācijas numurs _____, juridiskā adrese: _____, _____, _____ pagasts, Rēzeknes novads, LV-_____, (turpmāk – Pārvaldnieks), kuru uz nolikuma pamata pārstāv pārvaldes vadītājs _____, no otras puses, kopā sauktas Puses, ievērojot Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likuma 11.pantu, 2025.gada ____ Dzīvokļu īpašnieku kopība lēmumu, savstarpēji vienojoties, noslēdz šādu līgumu (turpmāk – Līgums):

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

1.1. Dzīvokļu īpašnieku kopība uzdod un pilnvaro Pārvaldnieku, bet Pārvaldnieks apņemas par Līgumā noteikto samaksu pārvaldīt, uzturēt un apsaimniekot (veikt obligātās un citas pārvaldīšanas darbības) nekustamā īpašuma _____, kadastra Nr. _____, adrese: _____, _____, _____ pagasts, Rēzeknes novads, LV-_____, (turpmāk – Dzīvojamā māja), kopīpašumā esošo daļu un tai piesaistīto funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, kā arī citas uz īpašumu attiecināmās infrastruktūras sastāvdaļas. Dzīvojamā māja sastāv no: daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums _____), ar dzīvojamo māju funkcionāli saistītām ēkām (kadastra apzīmējums _____) un būvēm (kadastra apzīmējums _____) un tai piesaistītā zemesgabala (kadastra apzīmējums _____) _____ ha platībā.

1.2. Puses vienojas, ka veicamās obligātās pārvaldīšanas darbības ir šādas:

- 1.2.1. Dzīvojamās mājas uzturēšana atbilstoši normatīvo aktu prasībām:
 - 1.2.1.1. dzīvojamās mājas un tai piesaistītā zemesgabala sanitārā apkope;
 - 1.2.1.2. siltumenerģijas piegāde, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšana, sadzīves atkritumu izvešana, _____, slēdzot attiecīgu līgumu ar pakalpojuma sniedzēju;
 - 1.2.1.3. elektroenerģijas nodrošināšana dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajai daļai (arī kopīpašumā esošo iekārtu darbības nodrošināšanai);
 - 1.2.1.4. dzīvojamās mājas, ar tās ekspluatāciju saistītu iekārtu, komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts;
 - 1.2.1.5. dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību, kā arī dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana.
- 1.2.2. Pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība:
 - 1.2.2.1. pārvaldīšanas darba plāna, tajā skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna sagatavošana;
 - 1.2.2.2. attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošana;
 - 1.2.2.3. finanšu uzskaites organizēšana.
- 1.2.3. Dzīvojamās mājas lietas (turpmāk – Mājas lieta) kārtošana.
- 1.2.4. Zemesgabala uzturēšana atbilstoši normatīvo aktu prasībām, ja Dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.
- 1.2.5. Informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību saraksts izdevumu aprēķinam noteikts Līguma 2.pielikumā.

1.3. Dzīvokļu īpašnieku kopība (dzīvokļu īpašnieki/tiesiskie valdītāji) apņemas segt Pārvaldniekam dzīvojamās mājas pārvaldīšanas, uzturēšanas un ar apsaimniekošanu saistītos

izdevumus saskaņā ar šo Līgumu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu un citiem dzīvojamo māju pārvaldīšanu reglamentējošiem normatīvajiem aktiem.

1.4. Citas pārvaldīšanas darbības, kas saistītas ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu, tiek veiktas saskaņā ar Dzīvokļu īpašnieku kopība kopsapulces lēmumu atbilstoši dzīvokļu īpašnieku gribai un maksātspējai, atsevišķi vienojoties ar Pārvaldnieku. Dzīvokļu īpašnieku kopība (dzīvokļu īpašnieki/tiesiskie valdītāji) apņemas segt Pārvaldniekam izdevumus, kas šajā sakarā ir iesniegti apstiprināšanai un apstiprināti Dzīvokļu īpašnieku kopības kopsapulcē. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem /tiesiskajiem valdītājiem Dzīvojamajā mājā. Vienošanās pie Līguma šajā gadījumā nav nepieciešama.

1.5. Dzīvokļu īpašnieku kopība (dzīvokļu īpašnieki/tiesiskie valdītāji) apņemas apmaksāt Pārvaldnieka izdevumus, kas ir saistīti ar obligāto pārvaldīšanas darbību veikšanu, bet nav norādīti Līguma 2.pielikumā un tiem ir ārkārtas/vienreizējs vai īslaicīgs statuss.

1.6. Visas saistības, kas noteiktas ar šo Līgumu, pilnībā uzņemas Dzīvojamās mājas katrs dzīvokļa īpašnieks un dzīvokļa tiesiskais valdītājs.

2. PĀRVALDNIKA PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

2.1. Veikt Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu un komunikāciju vizuālo apsekošanu un remontu – ja \ šo darbību veikšana saistīta ar iekļūšanu dzīvokļa īpašumā, iepriekš saskaņojot šo darbu veikšanas ar dzīvokļa īpašnieku/tiesisko valdītāju.

2.2. Organizēt avāriju un avārijas radīto postījumu novēršanu. Avārijas un citos ārkārtas gadījumos Pārvaldniekam ir pienākums nekavējoties veikt visas nepieciešamās darbības, lai novērstu apdraudējumu, Dzīvojamās mājas tehniskās stāvokļa pasliktināšanos, kā arī pildīt Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktos pienākumus.

2.3. Pārstāvēt Dzīvokļu īpašnieku kopības intereses jautājumos, kas saistīti ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un uzlabošanu, valsts un pašvaldību institūcijās, tiesās, attiecībās ar fiziskām un juridiskām personām, tajā skaitā pieprasīt, saņemt un iesniegt visu nepieciešamo dokumentāciju, izziņas un citus datus.

2.4. Pārstāvēt Dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības un intereses būvvaldē, pēc nepieciešamības projektu un citu dokumentu sagatavošana un iesniegšana, objektu (būvju) pieņemšanā – nodošanā ekspluatācijā, Dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā (ja ir Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums) organizēt un nodrošināt renovācijas un rekonstrukcijas darbu izpildi, tai skaitā sadarboties ar visām nepieciešamajām institūcijām.

2.5. Dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā slēgt zemes nomas līgumus ar dzīvojamajām mājām piesaistīto (funkcionāli nepieciešamo) zemesgabalu īpašniekiem, ja dzīvojamā māja atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

2.6. Nodrošināt komunālos pakalpojumus vai slēgt līgumus Dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā ar pakalpojumu sniedzējiem, nodrošinot dzīvokļu īpašniekiem/tiesiskajiem valdītājiem šādus pastāvīgus pakalpojumus – siltumenerģijas piegāde, sadzīves atkritumu izvešana, aukstā ūdens piegāde, kanalizācijas pieslēgums/pakalpojums, koplietošanas elektroenerģijas piegāde, _____.

2.7. Atbilstoši dzīvokļu īpašnieku gribai, kas nostiprināta Dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajos lēmumos, veikt citas ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītas darbības, kas saistītas ar Dzīvojamās mājas attīstīšanu un uzlabošanu, un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu ciktāl Dzīvokļu īpašnieku kopība ar saviem maksājumiem nodrošina finansējumu šīm darbībām.

2.8. Plānot, organizēt un pārraudzīt Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu, tai skaitā Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darba plāna (tajā skaitā kārtējā remonta darba plāna) un tāmes sastādīšana, maksas par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu kalendāra gadam aprēķināšana un pārvaldīšanas maksas apmēra noteikšanai laika posmam paziņošana kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas, tajā skaitā dzīvokļa, nedzīvojamās telpas, mākslinieka darbnīcas īpašniekiem, kā arī pārskata sagatavošana par šīs maksas izlietošanu kārtējā gadā, ievērojot normatīvajos aktos noteikto kārtību.

2.9. Veikt ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu saistīto dokumentu pienācīgu kārtošana, uzskaiti, aktualizēšanu un saglabāšanu, saskaņā ar normatīvo aktu prasībām. Veikt līgumos paredzēto patēriņa un maksājumu aprēķinu sagatavošanu un izsniegšanu.

2.10. Iekasēt no dzīvokļu īpašniekiem/tiesiskajiem valdītājiem (t.sk. arī tiem, kuri nav noslēguši/parakstījuši Līgumu) maksu par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, maksu par komunālajiem pakalpojumiem, citiem attiecināmiem izdevumiem, izrakstot attiecīgos rēķinus, atbilstoši Līguma nosacījumiem, kā arī sekot, lai šie maksājumi tiktu veikti laikus. Veikt saņemto maksājumu uzskaiti.

2.11. Pārvaldniekam ir pienākums racionāli un lietderīgi rīkoties ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā gūtiem finanšu līdzekļiem un citiem resursiem.

2.12. Par pakalpojumu tarifa izmaiņām brīdināt dzīvokļu īpašniekus/tiesiskos valdītājus normatīvajos aktos noteiktajos termiņos, bet ne vēlāk kā 1 (vienu) mēnesi iepriekš, ievietojot paziņojumu kārtējā rēķinā, Rēzeknes novada pašvaldības mājaslapā www.rezeknesnovads.lv.

2.13. Veikt visas parādu piedziņai nepieciešamās un iespējamās darbības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā gadījumā, ja Dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašuma īpašnieks/tiesiskais valdītājs neveic noteiktos maksājumus (noteiktajos termiņos, apmērā un kārtībā) šajā Līgumā noteiktajā apmērā un termiņā. Dzīvokļu īpašnieku kopība atzīst Pārvaldnieka prasījuma tiesības pret katru dzīvokļa īpašnieku/tiesisko valdītāju par pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu maksas parādu piedziņu, prasības par zaudējumu atlīdzināšanu, kas nodarīti Dzīvojamajai mājai, prasības par līgumu, kas noslēgti, lai nodrošinātu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, neizpildi vai nepienācīgu izpildi.

2.13.1. Līguma 2.13.punktā noteikto pārstāvības tiesību ietvaros Pārvaldniekam ir tiesības sniegt prasības pieteikumu tiesā, pilnīgi vai daļēji atteikties no prasības, grozīt prasības pamatu un/ vai priekšmetu, celt pretpasības, atzīt prasības pilnīgi vai daļēji, iesniegt blakus sūdzības, noslēgt izlīgumu, izbeigt tiesvedību, pārsūdzēt tiesas nolēmumu apelācijas vai kasācijas kārtībā, saņemt un iesniegt piedziņai izpildu dokumentus, saņemt piespiesto mantu vai naudu, kā arī veikt citas darbības, kādas ar likumu piešķirtas procesa dalībniekam.

2.14. Lai nodrošinātu Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības nepārtrauktību, Pārvaldnieks ir tiesīgs nodot dzīvokļu īpašnieku/tiesisko valdītāju kavēto maksājumu piedziņas tiesības trešajām personām, kas ietver arī dzīvokļu īpašnieku/tiesisko valdītāju personas datu apstrādi.

2.15. Nepieciešamības gadījumā sasaukt Dzīvokļu īpašnieku kopības kopsapulci vai organizēt lēmumu pieņemšanu aptaujas veidā vai savstarpēji vienojoties.

2.16. Iesniegt izskatīšanai Dzīvokļu īpašnieku kopībai jebkuru jautājumu, kas saistīts ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

2.17. Pārvaldnieks dod dzīvokļu īpašniekiem/tiesiskajiem valdītājiem norādījumus sanitāro, drošības tehnikas un ugunsdrošības normu ievērošanai, kā arī vides aizsardzībai, izvietojot nepieciešamo informāciju koplietošanas telpās.

2.18. Pārvaldniekam ir tiesības uz laiku atslēgt ūdens padevi dzīvoklī, ja mājas ūdensvada un kanalizācijas sistēmās tiek likvidētas avārijas situācijas, tiek veikti kārtējie remontdarbi vai ja dzīvokļa īpašnieks/tiesiskais valdītājs nav izpildījis šādas prasības:

2.18.1. nav likvidējis iekšējos tīklos bojājumus un ūdens tecēšanu;

2.18.2. patvaļīgi pieslēdzies pie ūdensvada un kanalizācijas tīkliem;

2.18.3. patvaļīgi noņēmis vai sabojājis dzīvoklī esošos ūdens skaitītājus, plombas vai ar tiem saistītās iekārtas.

2.19. Pārvaldnieks neatbild par Dzīvojamās mājas konstrukciju un piemājas teritorijas labiekārtošanas elementu saglabāšanu ļaunprātīgu bojājumu un zādzību gadījumos.

2.20. Pārvaldnieks neatbild par komunālo pakalpojumu kvalitāti patvaļīgas pieslēgšanas pie ūdensvada, kanalizācijas tīkliem un siltumtīkliem gadījumā.

2.21. Pārvaldnieks nesedz dzīvokļu īpašniekiem/tiesiskajiem valdītājiem zaudējumus, kas radušies apkures (siltumapgādes), ūdens, kanalizācijas, elektrosistēmas avārijas vai jumta tecēšanas rezultātā, ja par šo remontu veikšanas nepieciešamību Dzīvokļu īpašnieku kopība ir bijusi brīdināta rakstiski, taču Dzīvokļu īpašnieku kopība nav pieņēmusi lēmumu par remontu veikšanu un finansēšanas avota noteikšanu.

2.22. Pārvaldnieks pieņem, izskata un sniedz atbildes uz iesniegumiem jautājumos, kas saistīti ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ievērojot normatīvajos aktos noteiktos termiņus un kārtību.

2.23. Pārvaldnieks nodrošina bojājumu, avāriju, remontdarbu un cita veida pieteikumu (rakstveidā, mutiski, elektroniski, telefoniski) reģistrēšanu.

2.24. Pārvaldnieks veic Dzīvokļa īpašnieka un Dzīvokļa īpašumā dzīvojošo personu datu apstrādi saskaņā ar Fizisko personu datu aizsardzības likumu, lai veiktu Līgumā un normatīvajos aktos noteiktos pienākumus.

2.25. Pārvaldnieks ar katru dzīvokļa īpašnieku/tiesisko valdītāju slēdz individuālu līgumu par Līgumā noteikto pakalpojumu nodrošināšanu, kurā tiek norādīta maksa par visiem, t.sk. komunālajiem pakalpojumiem un kurā ir atsauce uz Līgumu un pienākumu veikt maksājumus Līgumā noteiktajā apmērā. Ja Pārvaldnieks jau ir noslēdzis pakalpojuma sniegšanas līgumu ar dzīvokļa īpašnieku/tiesisko valdītāju, kas atbilst normatīvajiem aktiem, un šis līgums nav pretrunā ar Līgumu, tad līguma pārslēgšana nav nepieciešama. Pretējā gadījumā pakalpojumu sniegšanas līgums ir jāpārjauno.

3. DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU KOPĪBAS (DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU/TIESISKO VALDĪTĀJU) PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

3.1. Dzīvokļu īpašnieku kopības pienākums ir piedalīties Dzīvojamās mājas uzturēšanā un pārvaldīšanā atbilstoši Līguma noteikumiem, Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem un normatīvajiem aktiem. Dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo Dzīvojamās mājas daļu.

3.2. Dzīvokļu īpašniekiem/tiesiskajiem valdītājiem savlaicīgi un pilnā apjomā veikt Pārvaldniekam visus Līgumā paredzētos maksājumus saskaņā ar Pārvaldnieka piestādītajiem rēķiniem.

3.3. Saskaņā ar savstarpēju iepriekšēju vienošanos (avārijas situācijās – nekavējoties) nodrošināt Pārvaldniekam iespēju veikt darbus Dzīvojamās mājas īpašnieku dzīvokļos, neapdzīvojamās telpās, kas nepieciešamas ar Dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai, kā arī nodrošināt

iespēju apsekt atsevišķo īpašumu. Gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieks/tiesiskais valdītājs nenodrošina šo iespēju, viņš uzņemas pilnu atbildību par šo komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu tehnisko stāvokli un sekām, kādas var iestāties to bojājumu vai avāriju gadījumos, un ir pilnībā atbildīgs par zaudējumu nodarīšanu trešajām personām, kā arī Dzīvojamās mājas bojāšanu.

3.4. Nodrošināt Pārvaldnieka pilnvarotām personām/darbiniekiem brīvu pieeju ūdens skaitītājiem, lai viņi varētu fiksēt kontroles rādījumus, veiku plombu stāvokļa pārbaudi un noteiktu rēķinu apmaksas pareizību.

3.4.1. Paziņot ūdens skaitītāju rādījumus par stāvokli mēneša pēdējā dienā līdz nākošā mēneša 4.datumam, rādījumus var nodot elektroniski, e-pasts: _____, vai _____.

3.5. Nekavējoties ziņot Pārvaldniekam par konstatētajiem Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo telpu, komunikāciju, būvkonstrukciju un citu kopīpašuma elementu bojājumiem vai citiem apstākļiem.

3.6. Rakstiski saskaņot ar Pārvaldnieku dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu pārplānošanu, inženiertehnisko iekārtu un ietaišu nomaiņu, ja darbu veikšana saistīta ar ūdens, siltuma un citu pakalpojumu padeves pārtraukšanu, vai skar jebkādu citu darbību veikšanai kopīpašumā.

3.7. Atlīdzināt Pārvaldniekam likumā noteiktā kārtībā un apmērā zaudējumus, kas radušies sakarā ar mājas un tās iekārtu bojājumiem, ja šos bojājumus novērsis vai remontus bija spiests apmaksāt Pārvaldnieks no saviem līdzekļiem.

3.8. Nepiegružot pagalma teritoriju un koplietošanas telpas, neievietot atkritumu konteineros lielgabarīta priekšmetus un būvgružus.

3.9. Piecu dienu laikā no darījuma noslēgšanas dienas informēt Pārvaldnieku par dzīvokļa īpašuma īpašnieku maiņu.

3.10. Ievērot normatīvajos aktos (tajā skaitā pašvaldību saistošos noteikumus) vai ar Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem noteiktos telpu lietošanas un pārbūves noteikumus, sanitārās normas, drošības tehnikas un ugunsdrošības noteikumus, saudzēt Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu, tā komunikācijas un citus tā elementus.

3.11. Nodrošināt finansējumu citām pārvaldīšanas darbībām, kas saistītas ar īpašuma pārvaldīšanu un saskaņā ar īpašnieku kopības lēmumu tiek veiktas atbilstoši īpašnieku gribai un maksātspējai, atsevišķi rakstveidā vienojoties ar Pārvaldnieku.

3.12. Dzīvokļu īpašnieku kopība pilnvaro Pārvaldnieku pārstāvēt kopības tiesības un intereses būvvaldē, pēc nepieciešamības projektu un citu dokumentu sagatavošana un iesniegšana, objektu (būvju) pieņemšanā – nodošanā ekspluatācijā, Dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā (ja ir Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums) organizēt un nodrošināt renovācijas un rekonstrukcijas darbu izpildi, tai skaitā sadarboties ar visām nepieciešamajām institūcijām.

3.13. Dzīvokļu īpašnieku kopība pilnvaro Pārvaldnieku veikt visas parādu piedziņai nepieciešamās un iespējamās darbības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā gadījumā, ja dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašuma īpašnieks neveic noteiktos maksājumus (noteiktajos termiņos, apmērā un kārtībā), pārstāvēt kopības intereses tiesās, attiecībās ar fiziskām un juridiskām personām, tajā skaitā pieprasīt, saņemt un iesniegt visu nepieciešamo dokumentāciju, izziņas un citus datus.

3.14. Norādīt Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) vai iesniegt Pārvaldniekam šādu aktuālu kontaktinformāciju (tālruna numurs, e-pasts, korespondences adrese, ja tā atšķiras ar dzīvokļa īpašuma adresi), kas nepieciešama saziņai avārijas gadījumā un Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu saistītu uzaicinājumu saņemšanai. Ja dzīvokļa īpašnieks/tiesiskais valdītājs

nav norādījis vai iesniedzis elektroniskā pasta adresi un korespondences adresi, par adresi saziņai ar Pārvaldnieku tiek uzskatīta dzīvokļa īpašuma adrese Dzīvojamajā mājā.

3.15. Saņemt no Pārvaldnieka informāciju par pārvaldnieka pienākumu veikšanu, par uz īpašnieka īpašumu attiecināmiem jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma pārvaldīšanu un uzturēšanu, ievērojot Dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības un konfidencialitātes nodrošināšanu un informācijas neizpaušanu.

3.16. Iesniegt Pārvaldniekam priekšlikumus, sūdzības un ierosinājumus par Dzīvokļu īpašnieku kopības īpašuma pārvaldīšanu un uzturēšanu.

3.17. Netraucēti valdīt un lietot savu dzīvokļa īpašumu saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu, kā arī citiem Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīvajiem aktiem, iegūt no tā labumu, rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem, ciktāl tas neaizskar pārējo dzīvokļu īpašumu īpašnieku/tiesisko valdītāju intereses, t.i. izmantot visas tiesību aktos un Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumos noteiktās īpašnieku tiesības.

3.18. Bez citu īpašnieku piekrišanas būvniecību reglamentējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā pārplānot un pārbūvēt savu īpašuma daļu (atsevišķi īpašumu) un tajā esošās komunikācijas daļas, ciktāl tas neskar mājas kopīpašumu, neapdraud mājas tehnisko stāvokli un nav pretrunā ar Dzīvokļa īpašuma likumu un citiem LR spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

3.19. Dzīvokļa īpašniekam ir pienākums piedalīties Dzīvokļu īpašnieku kopības kopsapulcēs un aptaujās.

3.20. Dzīvokļa īpašnieks/tiesiskais valdītājs ir atbildīgs par visiem zaudējumiem, kas nodarīti Pārvaldniekam vai citiem īpašniekiem, ja dzīvokļa īpašnieka/tiesiskā valdītāja darbības vai bezdarbības dēļ tādi ir radušies.

3.21. Par Līgumā minēto maksājumu savlaicīgu nesamaksāšanu Dzīvokļu īpašnieki/tiesiskie valdītāji atbild saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu un citu Latvijas Republikas spēkā esošo normatīvo aktu prasībām.

4. MAKSĀJUMI UN NORĒĶINU KĀRTĪBA

4.1. Dzīvokļa īpašnieks/tiesiskais valdītājs veic maksājumus (tai skaitā atlīdzību par pārvaldīšanu), kas noteikti saskaņā ar Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi (turpmāk – Tāme – 3.pielikums) atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Pievienotās vērtības nodoklis tiek maksāts atbilstoši attiecīgajiem normatīvajiem aktiem.

4.2. Pārvaldnieka atlīdzības apmērs par obligāto pārvaldīšanas darbību un citu pārvaldīšanas darbību veikšanu un uzturēšanas darbiem tiek noteikts Tāmē.

4.3. Dzīvokļa īpašnieks/tiesiskais valdītājs papildus pārvaldīšanas maksai un atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai sedz šādus maksājumus:

4.3.1. maksājumus Dzīvojamās mājas uzkrājumu fondā, saskaņā ar Tāmi un Dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu;

4.3.2. maksu par Pakalpojumiem, kuru uzskaitēi Dzīvojamā mājā vai dzīvokļa īpašumā ir uzstādīti pakalpojumu komercuzskaites mērāparāti, Dzīvokļa īpašnieka/tiesiskā valdītāja maksājamā daļa tiek aprēķināta saskaņā ar pakalpojumu sniedzēju noteiktajiem tarifiem un izrakstītajiem rēķiniem;

4.3.3. ja veidojas starpība starp Dzīvojamās mājas ūdens uzskaites mezglā uzstādītā komercuzskaites mērāparāta rādījumu un ūdens patēriņu, kas noteikts, izmantojot dzīvokļu īpašumos uzstādītos ūdens patēriņa uzskaites skaitītājus, ieskaitot arī avārijās un remonta laikā nopludināto ūdens daudzumu (turpmāk - ūdens patēriņa starpība), Dzīvokļa īpašnieki/tiesiskie

valdītāji ūdens patēriņa starpības izmaksas sedz atbilstoši dzīvokļu īpašumu skaitam vai Pārvaldnieka noteiktai metodikai, vai Kopības pieņemtajiem lēmumiem;

4.3.4. maksu par elektroenerģiju un sistēmas operatora pakalpojumiem Dzīvokļa īpašnieku/tiesisko valdītāju kopīpašumā esošajai daļai atbilstoši dzīvokļu īpašumu skaitam;

4.3.5. maksu par citiem pakalpojumiem, kurus Pārvaldnieks veic obligāti veicamo Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību ietvaros saskaņā ar Pārvaldnieka noteiktai metodikai, ja Kopība nav noteikuši citu kārtību;

4.3.6. likumiskās zemes lietošanas maksas apmērs tiek noteikts atbilstoši normatīviem aktiem;

4.3.7. ārpuskārtas remontam iztērētos līdzekļus un Civillikumā noteiktos likumiskos procentus par ārpuskārtas remonta veikšanu, ja Pārvaldnieks izmantojis tam piederošos finanšu līdzekļus, proporcionāli atsevišķā dzīvokļa īpašuma kopējai platībai. Dzīvokļa īpašnieki/tiesiskie valdītāji sedz šos izdevumus nākamā mēneša rēķinā noteiktajā termiņā vai citā Pārvaldnieka noteiktā termiņā (ja maksājums sadalīts uz lielāku termiņu) proporcionāli dzīvokļu īpašumu platībām;

4.3.8. maksu par tādu darbību veikšanu (tai skaitā neparedzēto, bet nepieciešamo), kuru izpildes pienākumu Pārvaldniekam uzliek normatīvie akti un Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums. Ar Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu var noteikt vienreizējus maksājumus Pārvaldniekam konkrētu darbu vai līgumsaistību izpildei;

4.3.9. pievienotās vērtības nodokli normatīvajos aktos noteiktajā apmērā un kārtībā.

4.4. par Līgumā noteikto pakalpojumu par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu maksājumu kavējumu gadījumos nokavējuma procenti maksājami atbilstoši ar pakalpojumu sniedzējiem noslēgtajos līgumos noteiktajam apmēram.

4.5. jebkurš maksājums vispirms tiek ieskaitīts nesamaksāto nokavējuma procentu dzēšanai, pēc tam pārvaldīšanas maksas, maksas par Pakalpojumiem (piemēram, ūdens u.c.) un nesamaksāto maksājumu Dzīvojamās mājas uzkrājumu fondā dzēšanai. Dzīvokļa īpašnieks/tiesiskais valdītājs un Pārvaldnieks var vienoties par citu parāda samaksas kārtību, slēdzot vienošanos par parāda pakāpenisku atmaksu.

4.6. Ar pakalpojumu sniedzējiem par Dzīvojamai mājai sniegtajiem pakalpojumiem Pārvaldnieks norēķinās no dzīvokļa īpašnieka/tiesiskā valdītāja saņemtā finansējuma.

4.7. Maksājumi veicami saskaņā ar sagatavotajiem rēķiniem, norādītajam datumam un atbilstoši ārējo normatīvo aktu prasībām vai Pārvaldnieka noteiktai metodikai. Veicot maksājumu, obligāti jānorāda maksājuma pamatojums - rēķina numurs. Puses vienojas, ka Pārvaldnieks rēķinus sagatavo elektroniski un tie ir derīgi bez paraksta. Dzīvokļa īpašnieks/tiesiskais valdītājs saņem rēķinu elektroniski uz savu norādīto e-pastu vai rēķins tiks sagatavots drukātā veidā un ievietots dzīvokļa īpašnieka/tiesiskā valdītājs pasta kastītē, maksa par rēķina sagatavošanu drukātā veidā tiek noteikta saskaņā ar Pārvaldnieka noteikto kārtību. Visi dzīvokļa īpašnieka/tiesiskā valdītājs saņemtie maksājumi tiek uzskatīti par saņemtiem dienā, kad tie saņemti Pārvaldnieka norēķinu kontā.

4.8. Līdzekļi no līguma un vienošanās par Dzīvojamās mājas īpašnieku kopīpašumā esošās daļas (kāpņu telpu, ēkas fasādes un citu konstruktīvo elementu daļas) iznomāšanu reklāmas izvietojumam, kopīpašumā esošās daļas lietošanu elektronisko sakaru tīklu darbības nodrošināšanai vai citos nolūkos, ieskaitāmi Dzīvojamās mājas uzkrājumu fondā.

4.9. Pārvaldnieks ir tiesīgs samaksāt kompetentas institūcijas (amatpersonas) piemēroto administratīvo sodu, tajā skaitā par ugunsdrošības prasību neievērošanu un administratīvos sodus, kas ir attiecināmi uz dzīvokļu īpašnieku/tiesisko valdītāju darbību/bezdarbību (piemēram, ja nav iespējams izvest atkritumus, vai notīrīt jumtus, ja traucē novietotās automašīnas) Dzīvojamajā mājā no Dzīvojamās mājas uzkrājuma.

4.10. Pārvaldīšanas maksa kalendārajam gadam tiek noteikta, pamatojoties uz Pārvaldnieka sagatavoto Tāmi un Dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu. Informāciju par to, kur var iepazīties ar nākamajam kalendārajam gadam aprēķināto pārvaldīšanas maksu un Dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu Pārvaldnieks norāda rēķinos.

4.11. Pārvaldnieka noteikto pārvaldīšanas maksu var grozīt, mainot remonta darbu prioritātes un nosakot citu finansēšanas avotu, Dzīvokļu īpašnieku kopībai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā pieņemot attiecīgu lēmumu.

4.12. Maksājumus par Dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanu kopā ar pārvaldnieka atlīdzību, ja tāda ir noteikta, kā arī par saņemtajiem pakalpojumiem īpašnieks/tiesiskais valdītājs veic saskaņā ar Pārvaldnieka izrakstītajiem rēķiniem pilnā apmērā, proporcionāli katra īpašumā esošajai kopīpašuma domājamai daļai.

4.13. Maksa par dzīvojamās mājas obligāti veicamām pārvaldīšanas darbībām tiek veikta vienlaicīgi ar maksājumiem par pakalpojumiem, (izņemot tos, par kuriem katrs no īpašniekiem pats norēķinās ar pakalpojumu sniedzēju) – siltumapgāde, ūdensapgāde/kanalizācija, patērētā elektroenerģija koplietošanas telpās un inženierkomunikāciju ierīču darbināšanai, sadzīves atkritumu izvešana, zemes nomas maksa (ja zeme pieder citam īpašniekam), uzkrājuma veidošana dzīvojamās mājas remonta vajadzībām, uz īpašnieku kopības lēmumiem pieņemtos citus ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītos izdevumus, nekustamā īpašuma nodoklis.

4.14. Maksa par izlietoto ūdeni un kanalizāciju tiek aprēķināta, ņemot vērā konkrētā dzīvokļa vidējo ūdens patēriņu par pēdējiem trim mēnešiem gadījumā, ja līdz nākošā mēneša 3. (trešajam) datumam īpašnieks/tiesiskais valdītājs Pārvaldniekam nav sniedzis informāciju par ūdens skaitītāju rādījumiem.

4.15. Maksa par sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem var mainīties atbilstoši pakalpojumu piegādātāju tarifu izmaiņām.

4.16. Uz nākamo gadu kopīpašuma pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu tāme tiek sastādīta līdz tekošā gada 15.oktobrim, 2026.gadam Tāme tiek sastādīta līdz 2025.gada 20.novembrim. Ja līdz 1.decembrim Pārvaldnieks netiek informēts par Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par kārtējā gada Tāmes apstiprināšanu, maiņu vai noraidīšanu, tad maksa par Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saskaņā ar Tāmi stājas spēkā ar nākamā gada 1.janvāri.

4.17. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas maksu var mainīt īpašnieki, pieņemot attiecīgu Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.

4.18. Pārvaldnieka norēķinu konti:

AS Citadele banka

AS SEB banka

AS Swedbank

5. DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU KOPĪBAS LĒMUMU PIEŅEMŠANAS KĀRTĪBA

5.1. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi tiek pieņemti saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma prasībām kopsapulcē, aptaujā vai citādi savstarpēji vienojoties. Īpašnieku kopības lēmumi ir saistoši visiem īpašniekiem/tiesiskajiem valdītājiem un Pārvaldniekam.

5.2. Īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu iniciē īpašnieki vai Pārvaldnieks.

5.3. Dzīvokļu īpašnieku kopības kopsapulce ir sasaukama 7 (septiņas) darba dienas iepriekš rakstiski brīdinot dzīvokļu īpašumu īpašniekus un izliekot attiecīgu paziņojumu pie dzīvojamās mājas redzamā vietā, tajā norādot īpašnieku kopsapulces norises vietu un laiku, vai nosūtot informāciju uz īpašnieku norādītām adresēm, kas pieteikti pārvaldniekam līguma 3.14.punktā noteiktajā kārtībā, paziņojumi var tikt izsniegti dzīvokļu īpašniekiem pret parakstu.

5.4. Īpašnieku kopības kopsapulces tiek protokolētas. Protokolā tiek fiksēti visi Dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi. Protokolu paraksta kopsapulces vadītājs un protokolētājs, protokolam tiek pievienoti pielikumi ar dzīvokļu īpašnieku balsošanas rezultātiem, kas apliecināti ar parakstu. Jebkuram dzīvokļa īpašniekam ir tiesības saņemt protokolu (bez balsošanas lapām) kopijas.

5.5. Pārvaldnieks nodrošina balsošanas protokola glabāšanu mājas lietā un pievienošanu BIS.

6. PUŠU ATBILDĪBA

6.1. Līguma puses ir savstarpēji atbildīgas viena otrai par zaudējumiem, kas kādai no pusēm radušies otras puses darbības vai bezdarbības rezultātā, Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

6.2. Puses nav atbildīgi viens otram par Līguma saistību nepildīšanu vai nepienācīgu pildīšanu, iestājoties tādiem nepārvaramas varas apstākļiem kā dabas stihijas, ugunsgrēks u.tml., kurus Puses nevarēja paredzēt un ar saprātīgiem līdzekļiem novērst.

6.3. Pārvaldnieks neatbild par Līgumā minēto pakalpojumu sniegšanas pārtraukumiem vai nepienācīgu kvalitāti, ja vien tajā nav vainojams Pārvaldnieks.

6.4. Konstatētos zaudējumus citiem dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/tiesiskajiem valdītājiem, kas radušies sakarā ar Dzīvojamās mājas un / vai kopīpašuma bojājumiem kāda dzīvokļa īpašuma īpašnieka/tiesiskā valdītāja, ar to kopā dzīvojošo personu, viesu un citu personu vainas dēļ, sedz attiecīgā dzīvokļa īpašuma īpašnieks/tiesiskais valdītājs.

7. LĪGUMA TERMIŅŠ, GROZĪŠANAS UN IZBEIGŠANAS NOTEIKUMI

7.1. Līgums stājas spēkā ar 2026.gada 1.janvāri un ir noslēgts uz 2 (diviem) gadiem – līdz 2027.gada 31.decembrim.

7.2. 3 (trīs) mēnešus pirms līguma termiņa beigām Dzīvokļu īpašnieku kopība un Pārvaldnieks var vienoties par Līguma termiņa pagarinājumu, bet ne ilgāk kā uz 1 (vienu) gadu. Dzīvokļu īpašnieku kopība par to pieņem lēmumu.

7.3. Puses, savstarpēji rakstiski vienojoties, ir tiesīgi izdarīt Līguma grozījumus, ja par to pieņemts attiecīgs Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums. Līguma grozījumi kļūst par neatņemamu līguma sastāvdaļu.

7.4. Puses ir tiesīgas vienpusēji izbeigt Līgumu. No pārvaldīšanas Līguma izrietošās Pušu tiesiskās attiecības izbeidzas 1 (vienu) mēnesi pēc tam, kad nosūtīts paziņojums par pārvaldīšanas Līguma izbeigšanu.

7.6. Vienlaicīgi ar Līguma izbeigšanu Pārvaldnieka pienākums ar nodošanas-pieņemšanas aktu nodot Dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotai personai visus ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītos dokumentus un materiālās vērtības.

7.7. Ja spēku zaudē kāds no Līguma punktiem, tad tas neietekmē pārējo Līguma punktu spēkā esamību, ja Līgumā nav noteikts citādi.

7.8. Visus strīdus un domstarpības, kas rodas Līguma izpildes laikā, puses risina pārrunu ceļā, savstarpēji vienojoties.

7.9. Ja Puses pārrunu ceļā nespēj panākt vienošanos, strīdus risina normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

7.10. Līgums pilnībā atspoguļo pušu gribu, Puses ir to izlasījuši un piekrīt visiem tā noteikumiem, ko apliecina, parakstot Līgumu.

7.11. Līgums ir saistošs visu dzīvokļu īpašumu īpašniekiem/tiesiskajiem valdītājiem, neatkarīgi no tā, vai attiecīgais īpašnieks/tiesiskais valdītājs līgumu ir parakstījis un neatkarīgi no tā, kad tas kļuvis par dzīvokļa īpašuma īpašnieku.

7.12. Dzīvokļu īpašnieku kopības 2025.gada _____ lēmumā noteiktā kontaktpersona, kas nodrošina ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītās informācijas apriti:

(vārds, uzvārds) _____, tel. _____, e-pasts: _____

7.13. Līgums ir sastādīts latviešu valodā 2 (divos) eksemplāros uz 10 (desmit) lappusēm ar 4.pielikumiem, no kuriem viens eksemplārs glabājas pie 7.12.punktā norādītās kontaktpersonas un otrs pie Pārvaldnieka.

Līguma pielikumi:

- 1.pielikums – Dzīvokļu īpašnieku kopības saraksts uz _____ lpp.
- 2.pielikums – Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību saraksts izdevumu aprēķinam uz _____ lpp.
- 3.pielikums – Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāme uz _____ lpp.
- 4.pielikums – Dzīvokļu tiesisko valdītāju saraksts uz _____ lpp.

8.PUŠU PARAKSTI

Dzīvokļu īpašnieku kopība:

(vārds, uzvārds), kurš rīkojas saskaņā ar Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu un pārstāv Līguma 1.pielikumā norādītos Dzīvokļu īpašniekus:

(vārds, uzvārds) _____

(paraksts)

Ja Dzīvokļu īpašnieku kopība nav vienojusies/nolēmusi par kontaktpersonu pārstāvībai ar Pārvaldnieku, Līguma 1.pielikumā norādītie dzīvokļu īpašnieki un to paraksti uzskatāmi par apliecinājumu Līguma parakstīšanai no Dzīvokļu īpašnieku kopības puses. Dzīvokļu īpašnieku kopības Līguma eksemplārs glabājas pie dzīvokļa īpašnieka, kuru noskaidro lozējot.

Dzīvokļa īpašnieka (vārds, uzvārds), pie kura glabāsies Līguma eksemplārs, paraksts:

_____ (paraksts)

Pārvaldnieks:

_____ apvienības pārvalde

Pārvaldes vadītājs (vārds, uzvārds) _____

(paraksts)

2025.gada __._____

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumam

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas

adrese _____ iela, _____, _____ pagasts, Rēzeknes novads, LV-_____

DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU KOPIBAS SARAKSTS

Dzīvokļa numurs	Īpašnieka vārds, uzvārds	Īpašnieka personas kods	Īpašnieka/pilnvarotās personas paraksts	Piezīmes
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				

2025.gada __._____

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumam

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību saraksts izdevumu aprēķinam

1.	Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā zemes gabala sanitārā kopšana (T)
1.1.	<i>Mājai piesaistītais zemes gabals</i>
1.1.1.	Atkritumu konteineru laukumu uzkopšana
1.1.2.	Zāles pļaušana (0,1 ha-4 reizes sezonā)
1.2.	<i>Koplietošanas telpas</i>
1.2.2.	Pagrabu tīrīšana 1 reizi gadā (399,6 m2)
1.2.3.	Bēniņu tīrīšana 1 reizi gadā (nerēķina, ja mājai nav bēniņu)
1.3.	<i>Citi pakalpojumi</i>
1.3.1.	Deratizācija (grauzēju iznīcināšana), dezinfekcija (insektu iznīcināšana)
1.3.2.	Lielgabarīta atkritumu izvešana 1 reizi gadā (pēc vajadzības)
1.3.3.	Lietus noteku tīrīšana 1 reizi gadā
1.3.4.	Valsts karoga pacelšana
1.3.5.	Ietvju, celiņu, laukumu un brauktuviņu atbrīvošana no sniega
2.	Dzīvojamās mājas tehniskā apkope un remonts (T)
2.1.	<i>Ūdensvada un kanalizācijas sistēma</i>
2.1.1.	Sistēmas nepārtrauktas darbības nodrošināšana
2.1.2.	Sistēmas apsekošana, tīrīšana, regulēšana
2.1.3.	Avārijas seku likvidācija
2.2.	<i>Elektroapgādes sistēma</i>
2.2.1.	Sistēmas nepārtrauktas darbības nodrošināšana
2.2.2.	Koplietošanas telpu apgaismes ķermeņu u.c. iekārtu pārbaude un nomaiņa
2.2.3.	Elektroinstalācijas pretestības mērījumi
2.3.	<i>Siltumapgādes sistēma</i>
2.3.1.	Sistēmas nepārtrauktas darbības nodrošināšana
2.3.2.	Sistēmas ieregulēšana, skalošana, hidrauliskā pārbaude
2.3.3.	Apkures sistēmas atgaisošana
2.3.4.	Kontrolmērāparatūras darbības uzraudzība un pārbaudes
2.4.	<i>Mājas konstruktīvie elementi</i>
2.4.1.	Dūmvadu un ventilācijas šahtu pārbaude un tīrīšana 1 reizi gadā
2.4.2.	Fasādes, balkonu, lodžiju un nojumju apsekošana 1 reizi gadā
2.4.3.	Jumta, pamatu, bēniņu, pagrabu un kāpņu telpu apsekošana 1 reizi gadā
2.4.4.	Sertificēta būvspeciālista tehniskā apsekošana (1 reizi 10 gados)
2.4.5.	Sertificēta speciālista energoaudīts, energosertifikācija (pēc vajadzības)
3.	Mājas pārvaldīšanas pakalpojumi (T)
3.1.	Finanšu uzskaitē, juridiskie un lietvedības pakalpojumi
3.1.1.	Maksājumu aprēķini, norēķinu uzskaitē, maksājumu pieņemšana, pārskatu sastādīšana
3.1.2.	Remonta darbu tāmēšana un darbu organizēšana (pēc vajadzības)
3.1.3.	Mājas lietas vešana
3.1.4.	Pārvaldīšanas un remontdarbu pārskatu sagatavošana

3.1.5.	Līgumu slēgšana ar dzīvokļu īpašniekiem
3.1.6.	Parādu piedziņa (dokumentu sagatavošana, pārstāvniecība tiesā, darbs ar parādniekiem)
3.1.7.	Mājas kopsapulču un dzīvokļu īpašnieku aptauju organizēšana 1 reizi gadā
3.1.8.	Iedzīvotāju iesniegumu pieņemšana, reģistrēšana un atbilžu sniegšana
3.1.9.	Trešo personu sniegto pakalpojumu līgumu administrēšana
4.	Pārvaldnieka administratīvie izdevumi (N)

Saīsinājumi:

T- Tiešās izmaksas, kuras tieši var attiecināt uz konkrētu māju

N- Netiešās izmaksas, kuras saistītas ar pārvaldīšanu, taču nevar tiešā veidā identificēt konkrētai ēkai

Tāmē norādītajās cenās nav iekļauts pievienotās vērtības nodoklis (PVN) un komunālo pakalpojumu izmaksas, tai skaitā, bet ne tikai, siltumenerģijas, elektroenerģija, ūdens, sadzīves atkritumu izvešana.

Pārvaldnieks:							
Mājas adrese:							
Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāme 2026. gadam							
Kopējā dzīvokļu īpašumu platība, m2		111		Kāpņu telpu skaits		Siltumzglu skaits	
Dzīvokļu īpašumu skaits				Privatizēti dzīvokļi		Pagraba platība, m2	
Stāvu skaits				Neprivatizēti dzīvokļi		Koplietošanas telpu platība, m2	
Pārvaldīšanas līgums no 01.01.2026.							
Pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksa bez PVN (EUR par m2/mēnesi)				0,21 Mājas bilance 01.01.2026.			
Nr. p.k.		Izmaksu veids	Aprēķina veids	Pakalpojuma cena par dzīvokļa īpašuma 1 m2 mēnesī	Summa kopā mēnesī, EUR	Summa kopā gadā, EUR	
I Sanemtie maksājumi							
1	Obīgātie pārvaldīšanas darbi	T+N	1.+2.+3.+4.				
2	Maksājumi par nākotnē veicamajiem darbiem	T	Pēc fakta				
3	Māju finanšu līdzekļu uzkrājums	T	Pēc fakta				
4	Citi ieņēmumi	T	Pēc fakta				
II IZDEVUMI bez uzkrājumiem				0,0150	0,00	0,00	
1. Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā zemes gabala sanitārā kopšana (I)				0,0000	0,00	0,00	
1.1. Mājai piesaistītās zemes gabals				0,0000	0,00	0,00	
1.1.1. Atkritumu konteineru laukumu uzkopšana				0,0000	0,00	0,00	
1.1.2. Zāles pļaušana (0,1 ha-4 reizes sezonā)				0,0000	0,00	0,00	
1.2. Koplietošanas telpas				0,0000	0,00	0,00	
1.2.2. Pagrabu tīrīšana 1 reizi gadā (399,6 m2)				0,0000	0,00	0,00	
1.2.3. Bēniņu tīrīšana 1 reizi gadā (nerēķina, ja mājai nav bēniņu)				0,0000	0,00	0,00	
1.3. Citi pakalpojumi				0,0000	0,00	0,00	
1.3.1. Deratizācija (grauzēju iznīcināšana), dezinfekcija (insektu iznīcināšana)				0,0000	0,00	0,00	
1.3.2. Lielgabarīta atkritumu izvešana 1 reizi gadā (pēc vajadzības)				0,0000	0,00	0,00	
1.3.3. Lietus noteku tīrīšana 1 reizi gadā				0,0000	0,00	0,00	
1.3.4. Valsts karoga pacelšana				0,0000	0,00	0,00	
1.3.5. Ietvju, ceļu, laukumu un brauktuviu atbrīvošana no sniega				0,0000	0,00	0,00	
2. Dzīvojamās mājas tehniskā apkope un remonts (I)				0,0000	0,00	0,00	
2.1. Ūdensvada un kanalizācijas sistēma				0,0000	0,00	0,00	
2.1.1. Sistēmas nepārtrauktas darbības nodrošināšana				0,0000	0,00	0,00	
2.1.2. Sistēmas apsekošana, tīrīšana, regulēšana				0,0000	0,00	0,00	
2.1.3. Avārijas seku likvidācija				0,0000	0,00	0,00	
2.2. Elektroapgādes sistēma				0,0000	0,00	0,00	
2.2.1. Sistēmas nepārtrauktas darbības nodrošināšana				0,0000	0,00	0,00	
2.2.2. Koplietošanas telpu apgaismes ķermeņu u.c. iekārtu pārbaude un nomaiņa				0,0000	0,00	0,00	
2.2.3. Elektroinstalācijas pretestības mērījumi				0,0000	0,00	0,00	
2.3. Siltumapgādes sistēma				0,0000	0,00	0,00	
2.3.1. Sistēmas nepārtrauktas darbības nodrošināšana				0,0000	0,00	0,00	
2.3.2. Sistēmas ieregulēšana, skalošana, hidrauliskā pārbaude				0,0000	0,00	0,00	
2.3.3. Apkures sistēmas atgaisošana				0,0000	0,00	0,00	
2.3.4. Kontrolmēraparatūras darbības uzraudzība un pārbaudes				0,0000	0,00	0,00	
2.4. Mājas konstruktīvie elementi				0,0000	0,00	0,00	
2.4.1. Dūmvadu un ventilācijas šahtu pārbaude un tīrīšana 1 reizi gadā				0,0000	0,00	0,00	
2.4.2. Fasādes, balkonu, lodžiju un nojumju apsekošana 1 reizi gadā				0,0000	0,00	0,00	
2.4.3. Jūmta, pamatu, bēniņu, pagrabu un kāpņu telpu apsekošana 1 reizi gadā				0,0000	0,00	0,00	
2.4.4. Sertificēta būvspeciālista tehniskā apsekošana (1 reizi 10 gados)				0,0000	0,00	0,00	
2.4.5. Sertificēta speciālista energoaudits, energosertifikācija (pēc vajadzības)				0,0000	0,00	0,00	
3. Mājas pārvaldīšanas pakalpojumi (I)				0,0000	0,00	0,00	
3.1. Finanšu uzskaitē, juridiskie un lietvedības pakalpojumi				0,0000	0,00	0,00	
3.1.1. Maksājumu aprēķini, norēķinu uzskaitē, maksājumu pieņemšana, pārskatu sastādīšana				0,0000	0,00	0,00	
3.1.2. Remonta darbu tāmēšana un darbu organizēšana (pēc vajadzības)				0,0000	0,00	0,00	
3.1.3. Mājas lietas vešana				0,0000	0,00	0,00	
3.1.4. Pārvaldīšanas un remontdarbu pārskatu sagatavošana				0,0000	0,00	0,00	
3.1.5. Līgumu slēgšana ar dzīvokļu īpašniekiem				0,0000	0,00	0,00	
3.1.6. Parādu piedzīna (dokumentu sagatavošana, pārstāvniecība tiesā, darbs ar parādniekiem)				0,0000	0,00	0,00	
3.1.7. Mājas kopsapulču un dzīvokļu īpašnieku aptauju organizēšana 1 reizi gadā				0,0000	0,00	0,00	
3.1.8. Iedzīvotāju iesniegumu pieņemšana, reģistrēšana un atbīlzu sniegšana				0,0000	0,00	0,00	
3.1.9. Trešo personu snīgto pakalpojumu līgumu administrēšana				0,0000	0,00	0,00	
4. Pārvaldnieka administratīvie izdevumi (N)				0,015	0,00	0,00	
Saīsinājumi:							
T- Tiesās izmaksas, kuras tiesī var attiecināt uz konkrētu māju							
N- Netiesās izmaksas, kuras saīstītas ar pārvaldīšanu, taču nevar tiesā identīfīcēt konkrētai ēkai							
Tāmē norādītājās cenās nav iekļauts pievienotās vērtības nodoklis (PVN) un komunālo pakalpojumu izmaksas, tai skaitā, bet ne tikai, siltumenerģījs, elektroenerģija, ūdens, sadzīves atkritumu izvešana.							
III Uzkrājumu fonda veidošana				0,10	0,00	0,00	

2025.gada __._____

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumam
Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas
 adrese _____ iela, _____, _____ pagasts, Rēzeknes novads, LV-_____
DZĪVOKĻU TIESISKO VALDĪTĀJU SARAĶSTS
 (aplēcinājums Līguma saistību izpildei)

Dzīvokļa numurs	Tiesiskā valdītāja vārds, uzvārds	Tiesiskā valdītāja personas kods	Tiesiskā valdītāja /pilnvarotās personas paraksts	Piezīmes
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				