

**DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANAS LĪGUMS**

Par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas \_\_\_\_\_,  
kopīpašumā esošās daļas apsaimniekošanu

20\_\_\_\_. gada \_\_\_\_.

Dzīvojamās mājas \_\_\_\_\_  
(pilna adrese ar dzīvokļa numuru) dzīvokļu/-a īpašnieki/-s, turpmāk – ĪPAŠNIEKI/-S, kurus/-u uz  
\_\_\_\_\_ pamata vai uz īpašuma tiesību pamata pārstāv un

(Vārds Uzvārds) p.k. \_\_\_\_\_ no vienas puses, un A/S "BALTICOM", reģistrācijas Nr. 40003443452, juridiskā adrese: Rīga, Straupes iela 5 k-3, LV-1073, turpmāk – PĀRVALDNIEKS, kuru, rīkojoties uz statūtu pamata, pārstāv tās valdes priekšsēdētāja Anastasija Muižnece, no otras puses, abi kopā turpmāk – Līdzēji, bet katrs atsevišķi – Līdzējs, noslēdz šāda satura dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu (turpmāk – Līgums):

**I Līguma priekšmets**

1.1. ĪPAŠNIEKS uzdod, bet PĀRVALDNIEKS apņemas apsaimniekot nekustamo īpašumu \_\_\_\_\_ (ēkas pilna adrese), kas sastāv no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un tai piesaistītā zemesgabala (turpmāk – Īpašums), par pārvaldīšanas atlīdzību, kas noteikta šī līguma pielikumos.

1.2. ĪPAŠNIEKS apņemas maksāt PĀRVALDNIEKAM pārvaldīšanas atlīdzību proporcionāli viņam piederošā dzīvokļa īpašuma platībai, kā arī norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem un citiem Līgumā paredzētajiem maksājumiem, ievērojot ĪPAŠNIEKU kopības pieņemtos lēmumus un pamatojoties uz PĀRVALDNIEKA izrakstītajiem rēķiniem.

**II Līdzēju pienākumi un tiesības**

2.1. PĀRVALDNIEKAM ir pienākums:

2.1.1. Nodrošināt Īpašuma apsaimniekošanu saskaņā ar šī Līguma noteikumiem, Apsaimniekošanas darbu un to periodiskuma sarakstu, dzīvokļu ĪPAŠNIEKU kopības lēmumiem un spēkā esošajiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem, izmantojot Īpašuma kopīpašnieku veikto maksājumu līdzekļus un veicot šādus apsaimniekošanas darbus:

2.1.1.1. Īpašuma uzturēšanu un saglabāšanu;

2.1.1.2. apsaimniekošanas darbu plānošanu, organizēšanu un pārraudzību;

2.1.1.3. informācijas sniegšanu valsts un pašvaldību institūcijām normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;

2.1.1.4. līgumu slēgšanu ar piegādātājiem un pakalpojumu sniedzējiem ĪPAŠNIEKU vārdā, nodrošinot nepārtrauktu pakalpojumu un resursu piegādi, avāriju novēršanu un remontu veikšanu.

2.1.2. Norēķināties ar pakalpojumu sniedzējiem, ievērojot līgumos noteikto kārtību.

2.1.3. Sadalīt starp dzīvokļu ĪPAŠNIEKIEM pakalpojumu izmaksas saskaņā ar pakalpojumu sniedzēju iesniegtajiem rēķiniem.

2.1.4. Atbilstoši šim Līgumam nodrošināt dzīvokļu ĪPAŠNIEKIEM rēķinu izsniegšanu par pārvaldīšanas atlīdzību, pakalpojumiem un citiem maksājumiem, kā arī kontrolēt šo rēķinu apmaksu.

2.1.5. Informēt dzīvokļu ĪPAŠNIEKUS par pakalpojumu tarifu izmaiņām.

2.1.6. Katru gadu iesniegt ĪPAŠNIEKIEM nākamā gada plāna kopsavilkuma projektu, ieskaitot uzkrājumu detalizāciju un budžetu.

2.1.7. Pēc ĪPAŠNIEKU rakstiska pieprasījuma, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un termiņos, sagatavot un sniegt informāciju par Līgumā noteikto saistību izpildi, tostarp pārskatu par uzkrājumu un finanšu līdzekļu izlietojumu.

2.1.8. Katru gadu sagatavot un ĪPAŠNIEKIEM elektroniski nosūtīt pārskatu par Īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas ieņēmumiem un izdevumiem, kā arī par sniegtajiem pakalpojumiem iepriekšējā gadā.

2.1.9. Veikt visas nepieciešamās darbības parādu piedziņai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

2.1.10. Pārstāvēt ĪPAŠNIEKU intereses jautājumos, kas saistīti ar apsaimniekošanu, valsts un pašvaldību iestādēs, kā arī attiecībās ar citām fiziskajām un juridiskajām personām, tai skaitā tiesās, sagatavot, parakstīt, iesniegt un saņemt dokumentus, izziņas un citus datus no valsts un pašvaldību institūcijām un organizācijām.

2.1.11. PĀRVALDNIEKS apņemas 12 (divpadsmit) mēnešu laikā nodrošināt dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu apdrošināšanu, sedzot tās izmaksas no pārvaldīšanas atlīdzības līdzekļiem. PĀRVALDNIEKS nodrošina, ka apdrošināšanas atlīdzības saņēmēji primāri ir ĪPAŠNIEKI (dzīvojamā māja kā kopīpašums), un darbojas kā to pilnvarotais pārstāvis apdrošināšanas līguma noslēgšanai, apdrošināšanas gadījumu pieteikšanai, dokumentu kārtošanai, kā arī atlīdzības saņemšanai un izlietošanai apdrošināšanas gadījuma seku novēršanai. Pēc 12 (divpadsmit) mēnešiem apdrošināšanas polises pagarināšana tiks nodrošināta saskaņā ar gadu plānu.

2.2. PĀRVALDNIEKAM ir tiesības:

2.2.1. Veikt dzīvokļa Īpašuma kopīpašuma daļā ietilpstošo komunikāciju un elementu apsekošanu un remontu, iepriekš informējot ĪPAŠNIEKU par darbu veikšanas laiku, bet avārijas situācijās – piekļūt komunikācijām nekavējoties, informējot ĪPAŠNIEKU darbu gaitā.

2.2.2. Organizēt Īpašuma kārtējo un ārpus kārtas remontu, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības, kā arī veikt citus remontdarbus saskaņā ar ĪPAŠNIEKU kopības lēmumiem un/vai saskaņā noteikto darba plānu.

2.2.3. Dot ĪPAŠNIEKIEM saistošus norādījumus sanitāro normu, darba aizsardzības un ugunsdrošības prasību ievērošanai kopīpašuma telpās un teritorijā.

2.2.4. Iesniegt ĪPAŠNIEKIEM izskatīšanai jebkuru ar Īpašuma pārvaldīšanu saistītu jautājumu un pieprasīt dzīvokļu ĪPAŠNIEKU kopības lēmumu Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

2.2.5. Apstrādāt ĪPAŠNIEKU un viņu māsaimniecībā dzīvojošo personu datus saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) 2016/679 (Vispārīgā datu aizsardzības regula) un Fizisko personu datu apstrādes likumu, lai nodrošinātu šajā Līgumā un normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildi.

2.2.6. Pārstāvēt ĪPAŠNIEKU un Dzīvokļu īpašnieku kopības intereses, kā arī organizēt, saskaņot un/vai izstrādāt nepieciešamo dokumentāciju saistībā ar būvdarbiem, pārbūvēm, atjaunošanu, inženiertīklu (tostarp, bet ne tikai: ūdensvada un kanalizācijas tīklu, ievadu, tranzīta vadu u.c.) pārbūvi, izbūvi vai saskaņošanu ar trešajām personām (tostarp SIA "Rīgas ūdens", valsts un pašvaldību institūcijām vai citiem būvdarbu veicējiem).

2.2.7. Veikt pilnu parādu saistību administrēšanu, tostarp tiesiski risināt jautājumus par uzkrātajiem parādiem pret pakalpojumu sniedzējiem (piemēram, SIA "Rīgas ūdens"), veikt parādu atgūšanu, piedziņu, pārjaunojumu vai parādu saistību pārdali normatīvajos aktos un ĪPAŠNIEKU kopības lēmumos noteiktajā kārtībā, atsevišķi izdalot un administrējot:

2.2.7.1. Atsevišķo ĪPAŠNIEKU parādus – atsevišķo dzīvokļu īpašnieku nesamaksātos maksājumus par pārvaldīšanas atlīdzību, komunālajiem pakalpojumiem, iemaksām uzkrājumu fondā un citiem saņemtajiem pakalpojumiem;

2.2.7.2. ĪPAŠNIEKU KOPĪBAS parādus – kopējās dzīvojamās mājas uzkrātās saistības un parādus pret pakalpojumu sniedzējiem un trešajām personām.

2.3. ĪPAŠNIEKAM ir tiesības:

2.3.1. Ne vēlāk kā 1 (viena) mēneša laikā pēc rakstveida pieprasījuma iesniegšanas saņemt no PĀRVALDNIEKA paskaidrojumus par viņa darbību šī Līguma noteikto pienākumu izpildē, kā arī informāciju par Īpašuma apsaimniekošanas izdevumiem un citiem ar apsaimniekošanu saistītiem jautājumiem.

2.3.2. Iesniegt PĀRVALDNIEKAM priekšlikumus un ierosinājumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas apsaimniekošanu.

2.3.3. Rakstiski pieprasīt no PĀRVALDNIEKA pārrēķinu gadījumos, kad ĪPAŠNIEKU rēķinos norādītā maksa neatbilst ĪPAŠNIEKU kopības pieņemtajiem lēmumiem, Pārvaldīšanas maksas un saņemto pakalpojumu aprēķināšanas kārtībai vai likuma normām.

2.3.4. Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā organizēt ĪPAŠNIEKU kopības lēmumu pieņemšanu par jebkuru jautājumu, kas saistīts ar kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu.

2.3.5. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu organizēt PĀRVALDNIEKĀ vai citu komersantu iesniegto tāmju izvērtēšanu un lēmumu pieņemšanu par Īpašuma remontdarbiem, kopšanas un labiekārtošanas darbiem.

2.3.6. Ja remontdarbus Īpašumā veic PĀRVALDNIEKS vai cits komersants, pamatojoties uz ĪPAŠNIEKU kopības lēmumu, piedalīties veikto darbu pieņemšanā-nodošanā un parakstīt darbu pieņemšanas-nodošanas aktu, ja ĪPAŠNIEKU kopības lēmumā ir norādīta attiecīga pilnvarota persona.

2.3.7. Pieaicināt PĀRVALDNIEKA pārstāvi, noformēt aktu par konstatētajiem bojājumiem koplietošanas telpās, komunikācijās, būvkonstrukcijās un citos Īpašuma elementos vai par apstākļiem, kas var izraisīt šādus bojājumus, un kopā ar PĀRVALDNIEKA pārstāvi risināt jautājumus par bojājumu novēršanu, nepieciešamo darbu veikšanu un to finansēšanu.

2.4. ĪPAŠNIEKAM ir pienākums:

2.4.1. Piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā atbilstoši šī Līguma noteikumiem, ĪPAŠNIEKU kopības lēmumiem un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

2.4.2. Nodrošināt PĀRVALDNIEKAM šajā Līgumā noteikto uzdevumu izpildei nepieciešamo finansējumu un savlaicīgi, pilnā apmērā veikt visus Līgumā paredzētos maksājumus atbilstoši noteiktajai kārtībai un termiņiem.

2.4.3. Ja ĪPAŠNIEKS savlaicīgi vai pilnā apmērā neveic Līgumā paredzētos maksājumus, ĪPAŠNIEKAM ir pienākums atlīdzināt PĀRVALDNIEKAM pamatotos un dokumentāri pierādītus izdevumus, kas saistīti ar kavēto maksājumu un parādu atgūšanu (tostarp brīdinājumu sagatavošanu, ārpustiesas parādu piedziņu un tiesvedības izdevumus) normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un apmērā.

2.4.4. Atbildēt par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo tehnisko komunikāciju nolietojumu un sekām, ja PĀRVALDNIEKS nesaņem nepieciešamo finansējumu un/vai saskaņojumu šo komunikāciju uzturēšanai, apkopei un remontam.

2.4.5. Ievērot darba aizsardzības, ugunsdrošības un sanitārās normas, kā arī Rīgas domes saistošos noteikumus par teritorijas kopšanu un ēku uzturēšanu.

2.4.6. Saudzēt dzīvojamo māju, tās komunikācijas un citus elementus, nebojāt citus dzīvokļu īpašumus un ar mājas ekspluatāciju funkcionāli saistītās konstrukcijas un ierīces.

2.4.7. Nodrošināt PĀRVALDNIEKA pilnvarotām personām piekļuvi dzīvokļa īpašumā esošajām komunikācijām, būvkonstrukcijām un elementiem, lai veiktu to apsekošanu vai nepieciešamos darbus mājas ekspluatācijas nodrošināšanai. Ja ĪPAŠNIEKS šādu piekļuvi nenodrošina, viņš uzņemas pilnu atbildību par attiecīgo elementu tehnisko stāvokli, kā arī par iespējamajiem trešajām personām nodarītajiem zaudējumiem un mājai kopumā.

2.4.8. Nekavējoties informēt PĀRVALDNIEKU par:

2.4.8.1. konstatētiem bojājumiem koplietošanas telpās, komunikācijās, būvkonstrukcijās vai citos elementos, kā arī par apstākļiem, kas var radīt šādus bojājumus;

2.4.8.2. to pakalpojumu nesaņemšanu, kurus nodrošina PĀRVALDNIEKS.

2.4.9. Informēt PĀRVALDNIEKU par dzīvokļa īpašuma atsavināšanu.

2.4.10. Rakstiski saskaņot ar PĀRVALDNIEKU remontdarbus, kuru laikā tiek skartas nesošās konstrukcijas, kopīpašums, koplietošanas telpas vai inženierkomunikācijas, tiek veikta pārbūve vai kapitālais remonts, kā arī citus darbus normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

2.4.11. Normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā atlīdzināt visus zaudējumus, kas radušies ĪPAŠNIEKA vai viņa māsaimniecības locekļu vainas dēļ, bojājot mājas kopīpašuma daļas vai tajā esošās iekārtas.

2.4.12. Katru mēnesi līdz rēķinā norādītajam datumam nodot ūdens patēriņa skaitītāju rādījumus, ja tie netiek nolasīti automātiski. Ja rādījumi netiek nodoti līdz 3 (trīs) mēnešiem pēc kārtas, ūdens patēriņu aprēķina pēc dzīvokļa vidējā patēriņa par pēdējiem 3 (trīs) mēnešiem. Ja rādījumi netiek nodoti ilgāk par 3 (trīs) mēnešiem pēc kārtas, dzīvoklim piemēro ūdens patēriņa starpības sadali saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, aprēķinot patēriņu pēc pašvaldības noteiktās patēriņa normas uz katru dzīvoklī deklarēto personu (vai par 1 personu, ja neviena persona nav deklarēta).

2.4.13. Normatīvajos aktos noteiktajos termiņos un kārtībā nodrošināt dzīvokļa īpašumā uzstādīto ūdens vai citu patēriņa skaitītāju atkārtoto verifikāciju (pārbaudi) vai nomaiņu, kā arī nodrošināt skaitītāju ārkārtas pārbaudi pēc pamatota PĀRVALDNIEKA pieprasījuma, ja rodas pamatotas šaubas par skaitītāja darbības precizitāti vai tiek konstatētas tā darbības neatbilstības.

2.4.14. Dzīvokļa īpašuma atsavināšanas gadījumā informēt ieguvēju par šī Līguma saistībām un nodrošināt, lai atsavināšanas līgumā tiktu iekļauts noteikums par pircēja pienākumu ievērot Līguma noteikumus.

2.5. Savstarpēja saziņa:

2.5.1. Uzticamais tālruņa numurs ir tālruņa numurs drošai saziņai, kuru ĪPAŠNIEKS apņemas norādīt, noslēdzot šo Līgumu. ĪPAŠNIEKS kā uzticamos numurus norāda savu vai pilnvarotās trešās personas tālruņa numuru. Šajā Līgumā norādītais ĪPAŠNIEKA kontakttālrunis automātiski tiek uzskatīts par uzticamo tālruņa numuru.

2.5.2. Uzticamā tālruņa numura norādīšana notiek, noslēdzot šo Līgumu vai citā veidā, iepriekš veicot ĪPAŠNIEKA identitātes apstiprināšanu.

2.5.3. Zvanot no uzticamā tālruņa numura, ĪPAŠNIEKAM ir tiesības bez papildu autorizācijas saņemt PĀRVALDNIEKA konsultāciju, kas ietver personas datus par šī Līguma saistībām un norēķiniem.

2.5.4. Iesniegumus vai pieteikumus ĪPAŠNIEKS iesniedz rakstiski PĀRVALDNIEKAM pa e-pastu: [maja@balticom.info](mailto:maja@balticom.info), klientu portālā: [maja.balticom.lv](http://maja.balticom.lv) vai klātienē PĀRVALDNIEKA birojā: Straupes ielā 5/k-3, Rīgā.

2.5.5. ĪPAŠNIEKS piekrīt, ka PĀRVALDNIEKS apstrādā ĪPAŠNIEKA brīvprātīgi iesniegtos personas datus (tostarp personas identifikācijas datus), ciktāl tas nepieciešams šī Līguma noslēgšanai, izpildei un administrēšanai, tai skaitā rēķinu sagatavošanai, maksājumu

administrēšanai, saziņas nodrošināšanai, saistību izpildes uzraudzībai, datubāzes veidošanai un uzturēšanai, statistikas apkopošanai, kā arī normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildei. PĀRVALDNIEKS ir tiesīgs norādīt ĪPAŠNIEKA personas datus rēķinos un citos ar Līguma izpildi saistītos dokumentos.

2.5.6. PĀRVALDNIEKS apstrādā personas datus tikai nepieciešamajā apjomā un glabā tos tik ilgi, cik tas nepieciešams šajā Līgumā noteikto mērķu sasniegšanai un normatīvo aktu prasību izpildei. Saistību neizpildes vai nepienācīgas izpildes gadījumā ĪPAŠNIEKS piekrīt, ka viņa personas dati var tikt nodoti trešajām personām, tostarp parādu piedziņas pakalpojumu sniedzējiem, tiesām, zvērinātiem tiesu izpildītājiem un citiem sadarbības partneriem, ciktāl tas nepieciešams parāda piedziņai, kavēto maksājumu administrēšanai vai PĀRVALDNIEKA tiesību un likumīgo interešu aizsardzībai, ievērojot piemērojamo personas datu aizsardzības normatīvo aktu prasības.

### **III Maksājumu un norēķinu kārtība**

3.1. Papildus pārvaldīšanas atlīdzībai ĪPAŠNIEKS maksā PĀRVALDNIEKAM par citiem pakalpojumiem, kas tiek sniegti, bet nav iekļauti pārvaldīšanas maksā, kā arī par citiem šajā Līgumā paredzētajiem pakalpojumiem un maksājumiem, ar nosacījumu, ka PĀRVALDNIEKS informē ĪPAŠNIEKU par nepieciešamajiem pakalpojumiem.

3.2. ĪPAŠNIEKS apņemas segt PĀRVALDNIEKA izdevumus par darbībām (tostarp avārijas darbu veikšanu), kuras PĀRVALDNIEKAM jāveic saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, ar nosacījumu, ka PĀRVALDNIEKS informē ĪPAŠNIEKU par nepieciešamajiem darbiem avārijas situācijas novēršanai.

3.3. ĪPAŠNIEKS pārvaldīšanas atlīdzību, maksu par Līguma 2.1. punktā minētajiem pakalpojumiem un citus šajā Līgumā noteiktos maksājumus veic saskaņā ar PĀRVALDNIEKA sagatavotajiem ikmēneša rēķiniem līdz rēķinā norādītajam datumam. Veicot maksājumu, jānorāda Īpašuma adrese un rēķina numurs. Maksājumi uzskatāmi par saņemtiem dienā, kad tie ir ieskaitīti PĀRVALDNIEKA norādītajā bankas kontā.

3.4. Ja ĪPAŠNIEKS savlaicīgi nepilda šajā Līgumā noteiktās maksājumu saistības, PĀRVALDNIEKAM ir tiesības aprēķināt nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kavētā maksājuma summas par katru nokavēto kalendāro dienu, bet ne vairāk kā 10% no pamatparāda summas. Papildus PĀRVALDNIEKAM ir tiesības pieprasīt parāda atgūšanas izdevumu atlīdzināšanu līdz EUR 15,00 apmērā, neieskaitot ar tiesvedību saistītos izdevumus. Nokavējuma procentu un parāda atgūšanas izdevumu samaksa neatbrīvo ĪPAŠNIEKU no pienākuma pilnā apmērā izpildīt savas maksājumu saistības un atlīdzināt PĀRVALDNIEKAM nodarītos zaudējumus.

3.5. ĪPAŠNIEKS ir informēts un piekrīt, ka rēķina nesaņemšana nevar būt par pamatu maksājuma neveikšanai. Gadījumā, ja ĪPAŠNIEKS nav saņēmis rēķinu, ĪPAŠNIEKA pienākums ir vērsties pie PĀRVALDNIEKA un pieprasīt rēķina izrakstīšanu.

3.6. Ja Īpašumā rodas vai var rasties avārijas situācija, kas apdraud personu dzīvību, veselību, īpašumu vai objekts ir videi degradējošs elements, PĀRVALDNIEKAM ir tiesības nekavējoties novērst avārijas sekas, izmantojot iekasētos pārvaldīšanas maksājumus vai citus tā rīcībā esošos līdzekļus, tostarp kopīpašnieku uzkrājumus.

3.7. PĀRVALDNIEKS sagatavo rēķinus elektroniski ne vēlāk kā līdz katra mēneša 20. datumam, un tie ir derīgi bez paraksta. Rēķins tiek uzskatīts par saņemtu, ja ĪPAŠNIEKS līdz mēneša 25. datumam nav rakstiski paziņojis par tā nesaņemšanu.

3.8. Savos rekvizītos ĪPAŠNIEKS apņemas norādīt e-pasta adresi rēķinu un citu dokumentu vai paziņojumu saņemšanai. Ja e-pasta adrese nav norādīta un/vai nav zināma, rēķinu un citu informatīvu dokumentu vai paziņojumu piegāde ar pasta vai SMS (īsziņas) starpniecību (ja tehniski iespējams) ir maksas pakalpojums:

- 3.8.1. par nosūtīšanu ar pasta starpniecību uz Īpašuma adresi (PĀRVALDNIEKA pakalpojuma saņemšanas adrese) — 2,23 EUR (bez PVN) par katru rēķinu;
- 3.8.2. par nosūtīšanu pa pastu Latvijas teritorijā uz citu adresi — 2,23 EUR (bez PVN);
- 3.8.3. par nosūtīšanu pa pastu ārpus Latvijas teritorijas — 10,00 EUR (bez PVN);
- 3.8.4. par nosūtīšanu ar SMS (īszīņas) starpniecību - 0,07 EUR (bez PVN).
- 3.8.5. par nosūtīšanu ar PĀRVALDNIEKA pārstāvja starpniecību uz Īpašuma adresi (PĀRVALDNIEKA pakalpojuma saņemšanas adrese) — 0,75 EUR (bez PVN) par katru rēķinu.
- 3.9. PĀRVALDNIEKS neuzņemas pasta, e-pasta un cita veida sūtījumu nesaņemšanas risku. Tiek uzskatīts, ka ĪPAŠNIEKS ir saņēmis e-pasta sūtījumu 2 (divu) dienu laikā, bet pasta sūtījumu — 5 (piecu) dienu laikā no tā izsūtīšanas brīža uz ĪPAŠNIEKA norādīto piegādes adresi.
- 3.10. Kārtība un kritēriji, kā kopīpašnieki veic samaksu par pakalpojumiem, ir noteikti ĪPAŠNIEKU kopības lēmumos (tostarp pirms Līguma noslēgšanas pieņemtajos). Tie ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa. Ja lēmumi nav pieņemti, PĀRVALDNIEKS aprēķina maksājumus atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
- 3.11. Pārvaldīšanas atlīdzību var palielināt tikai ar ĪPAŠNIEKU kopības lēmumu, izņemot šī līguma 3.12. punktā noteikto.
- 3.12. PĀRVALDNIEKS ir tiesīgs vienpusēji, bez dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma, pārskatīt pārvaldīšanas atlīdzību ne biežāk kā reizi gadā, pamatojoties tikai un vienīgi uz 12 mēnešu patēriņa cenu indeksa izmaiņām pret iepriekšējā gada attiecīgo periodu (gada inflāciju), ko publicē Latvijas Republikā par valsts statistikas organizāciju atbildīgā iestāde (Līguma parakstīšanas dienā – Latvijas Centrālā statistikas pārvalde). Pārvaldīšanas atlīdzības procentuālās izmaiņas nedrīkst pārsniegt patēriņa cenu indeksa procentuālās izmaiņas. PĀRVALDNIEKAM ir pienākums rakstveidā informēt ĪPAŠNIEKUS par plānoto pārvaldīšanas atlīdzības izmaiņu apmēru, piemērošanas datumu un aprēķina pamatojumu ne vēlāk kā divus mēnešus pirms attiecīgo izmaiņu spēkā stāšanās dienas. PĀRVALDNIEKS nav tiesīgs vienpusēji palielināt pārvaldīšanas atlīdzību citu izmaksu, pakalpojumu cenu vai darbības izdevumu pieauguma dēļ, ja šāds palielinājums pārsniedz patēriņa cenu indeksa izmaiņas. Šādā gadījumā pārvaldīšanas atlīdzības palielināšana pieļaujama tikai ar ĪPAŠNIEKU kopības lēmumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 3.13. Ja ĪPAŠNIEKS veic rēķina apmaksu daļēji un nav norādījis citādu maksājuma ieskaitīšanas kārtību, PĀRVALDNIEKS saņemto maksājumu ieskaita šādā secībā:
- 3.13.1. līgumsodi un nokavējuma procenti;
- 3.13.2. pārvaldīšanas maksa;
- 3.13.3. iemaksas uzkrājumu fondā;
- 3.13.4. nodokļu, nodevu un zemes lietošanas maksas;
- 3.13.5. maksa par komunālajiem pakalpojumiem (siltums, ūdens, elektrība, atkritumu apsaimniekošana);
- 3.13.6. citi maksājumi (rēķinu druka, papildu darbi).
- 3.14. Ja ĪPAŠNIEKS nesamaksā parādu paziņojumā noteiktajā termiņā, PĀRVALDNIEKS ir tiesīgs:
- 3.14.1. nodot parāda piedziņu PĀRVALDNIEKA izvēlētam parādu piedziņas pakalpojumu sniedzējam;
- 3.14.2. izmantot ārpustiesas un tiesas parāda atgūšanas metodes, ievērojot normatīvajos aktos noteiktās prasības.
- 3.15. Uzkrājumu fonda līdzekļi tiek izmantoti dzīvojamās mājas un tai piekritīgā zemesgabala kopīpašuma elementu uzturēšanai, atjaunošanai, attīstīšanai, uzlabošanai un remonta darbu veikšanai, ar mērķi nodrošināt īpašuma tehnisko stāvokli, drošību, energoefektivitāti un atbilstību normatīvajām prasībām. PĀRVALDNIEKS par saviem līdzekļiem (bez papildu maksas) ĪPAŠNIEKIEM nodrošina dzīvojamās mājas kopīpašuma apdrošināšanu uz 12 mēnešiem no

Līguma spēkā stāšanās dienas. Pēc šī perioda beigām kopīpašuma apdrošināšana var tikt turpināta, iekļaujot to ikgadējā mājas uzturēšanas darbu plānā un tāmē saskaņā ar Līguma noteikumiem. No uzkrājumu fonda nedrīkst segt izdevumus par drošības veicināšanas iekārtu uzstādīšanu, uzturēšanu un remontu, ja attiecīgie darbi vai pakalpojumi ir iekļauti PĀRVALDNEIKA sniegto pakalpojumu piedāvājumā un to izmaksas ir ietvertas pārvaldīšanas maksā.

3.15.1. kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai komunikāciju nomaiņa, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas, tai skaitā:

- 3.15.1.1. apgaismojuma sistēmas nomaiņa pret LED tehnoloģiju koplietošanas telpās;
- 3.15.1.2. cirkulācijas sūkņu, ventilācijas vai citu iekārtu nomaiņa pret energoefektīvām;
- 3.15.1.3. jumta, fasādes, pagraba vai bēniņu siltināšana;
- 3.15.1.4. novecojušu cauruļvadu un stāvvadu nomaiņa, lai samazinātu enerģijas un ūdens zudumus;
- 3.15.1.5. mājas automātikas, uzraudzības un enerģijas kontroles sistēmu ieviešana.

3.15.2. pasākumi, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, tai skaitā:

- 3.15.2.1. individuālo siltuma vai ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšana;
- 3.15.2.2. apkures sistēmas modernizācija ar temperatūras regulācijas iespējām;
- 3.15.2.3. datu nolasīšanas un attālinātās uzskaites sistēmu ieviešana;
- 3.15.2.4. kustības sensoru un automātiskās apgaismojuma regulācijas sistēmu uzstādīšana;
- 3.15.2.5. siltuma sadales balansēšana un regulēšanas vārstu nomaiņa;

3.15.3. pasākumi, kuru rezultātā tiek veicināta vides pieejamības prasību izpilde, tai skaitā:

- 3.15.3.1. pandusu, margu un citu piekļuves elementu izbūve;
- 3.15.3.2. durvju aiļu paplašināšana un citi piekļuves uzlabojumi;
- 3.15.3.3. lifta uzstādīšana/remonts vai pacelēja uzstādīšana;
- 3.15.3.4. kāpņu margu, apgaismojuma un drošības elementu uzlabošana;
- 3.15.3.5. informatīvo un navigācijas norāžu izvietošana koplietošanas telpās.

3.15.4. avārijas un neatliekamie darbi, kuru veikšana ir nepieciešama, lai novērstu cilvēku drošībai, ēkas konstrukcijai vai inženiertīkliem draudošu bojājumu vai bīstamības risku.

3.15.5. Drošības veicināšanas iekārtas:

- 3.15.5.1. drošības veicināšanas iekārtu (tostarp, bet ne tikai — videonovērošanas, piekļuves kontroles sistēmu, namruņu u.c.) uzstādīšana, uzturēšana un remonts.

3.16. Par visiem no uzkrājumu fonda līdzekļiem veiktajiem darbiem un to izpildi PĀRVALDNIEKS sagatavo atskaiti un iesniedz to ĪPAŠNIEKIEM informācijai.

3.17. Citi teritorijas labiekārtošanas darbi, kas saistīti mājas un tās pieguļošās teritorijas un tās vai tās elementu uzlabošanu, atjaunošanu un remontu, var tikt īstenoti un finansēti no uzkrājumu fonda līdzekļiem.

3.18. Uzkrājumu fonda līdzekļu izmantošanas kārtība:

3.18.1. PĀRVALDNIEKAM ir tiesības izmantot uzkrājumu fonda līdzekļus tikai tad, ja fondā ir pietiekami daudz līdzekļu, lai segtu gan attiecīgo darbu izmaksas, gan iepriekš apstiprinātos plānotos darbus;

3.18.2. ja uzkrājumu fonda līdzekļi nav pietiekami tādu darbu veikšanai, kuri nepieciešami dzīvojamās mājas drošībai, avārijas situāciju novēršanai vai būtisku bojājumu riska novēršanai, PĀRVALDNIEKAM ir tiesības, ievērojot samērīguma principu, darbu faktisko nepieciešamību un ekonomisko pamatotību, izrakstīt atsevišķu rēķinu ĪPAŠNIEKIEM par attiecīgo darbu vai pakalpojumu izmaksu segšanu vai uz noteiktu laiku noteikt paaugstinātu iemaksu uzkrājumu fondā līdz attiecīgo izdevumu pilnīgai segšanai;

3.18.3. visas darbības ar uzkrājumu fonda līdzekļiem tiek dokumentētas un atspoguļotas regulāros finanšu pārskatos, kas tiek sniegti ĪPAŠNIEKIEM.

3.19. Kopīpašuma elementu (durvju, namruņu u.c.) nomaiņas īpašie noteikumi un investīciju atmaksa:

3.19.1. Gadījumā, ja PĀRVALDNIEKS, nodrošinot dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, no saviem finanšu līdzekļiem sedz izdevumus, kas saistīti ar parādu samaksu par komunālajiem pakalpojumiem, mājas uzturēšanu, saglabāšanu, uzlabošanu, attīstību, avāriju novēršanu vai citu neatliekamu darbu veikšanu, un saskaņā ar normatīvajiem aktiem vai šo Līgumu minētiem izdevumiem nav jābūt sedzamiem no PĀRVALDNIEKA līdzekļiem, ĪPAŠNIEKIEM ir pienākums pilnā apmērā atlīdzināt PĀRVALDNIEKAM visus dokumentāri pamatotos izdevumus. Izdevumu atlīdzināšanas kārtību, termiņus un maksājumu grafiku Līguma darbības laikā nosaka pats PĀRVALDNIEKS.

3.19.2. Ja Līgums tiek izbeigts pēc ĪPAŠNIEKU iniciatīvas, neatkarīgi no tā izbeigšanas iemesla, visi līdz Līguma izbeigšanas dienai PĀRVALDNIEKA ieguldītie un dokumentāri pamatotie līdzekļi kļūst nekavējoties atmaksājami:

3.19.2.1. ĪPAŠNIEKIEM ir pienākums pilnā apmērā nekavējoties, bet ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no dienas, kad PĀRVALDNIEKS iesniedzis attiecīgu paziņojumu un izdevumus pamatojošus dokumentus, atlīdzināt minētos izdevumus.

3.19.2.2. PĀRVALDNIEKS ir tiesīgs ieturēt šos izdevumus no jebkuriem maksājumiem, kas atrodas PĀRVALDNIEKA rīcībā Līguma izbeigšanas brīdī. Ja ar minētajiem līdzekļiem nepietiek, ĪPAŠNIEKIEM ir pienākums segt starpību 30 (trīsdesmit) dienu laikā no dienas, kad PĀRVALDNIEKS iesniedzis attiecīgo paziņojumu un izdevumus pamatojošus dokumentus.

3.19.2.3. Gadījumā, ja PĀRVALDNIEKS minēto darbu vai pakalpojumu finansēšanai ir piesaistījis ārējo finansējumu, ĪPAŠNIEKIEM papildus ir pienākums atlīdzināt arī ar šāda finansējuma piesaisti saistītos saprātīgos izdevumus, tostarp procentu maksājumus, komisijas maksas un citus tieši saistītos izdevumus.

3.19.2.4. PĀRVALDNIEKAM ir tiesības ieturēt vai saņemt atlīdzību par veiktajiem ieguldījumiem arī pēc pārvaldīšanas tiesisko attiecību izbeigšanās. Līguma izbeigšana pati par sevi neatbrīvo ĪPAŠNIEKUS no pienākuma pilnībā norēķināties par iepriekš veiktajiem ieguldījumiem.

3.19.3. Šī Līguma 3.20.2. punktā minētais kompensācijas maksājums tiek iekļauts PĀRVALDNIEKA gala rēķinā, un tā samaksa ir obligāts nosacījums pilnīgai norēķinu veikšanai, izbeidzot tiesiskās attiecības.

3.20. PĀRVALDNIEKA īpašums un aprīkojuma demontāža:

3.20.1. Līdzēji vienojas, ka PĀRVALDNIEKAM ir tiesības Pakalpojuma (pārvaldīšanas) kvalitātes uzlabošanai, efektivitātes nodrošināšanai vai drošības nolūkos uzstādīt Dzīvojamā mājā un tai piesaistītajā teritorijā PĀRVALDNIEKAM piederošas tehniskās sistēmas, iekārtas un aprīkojumu (tostarp, bet ne tikai: videonovērošanas sistēmas, datus pārraidošas iekārtas, domofonu sistēmas, piekļuves kontroles sistēmas un citu tehnisko aprīkojumu).

3.20.2. Viss aprīkojums, ko PĀRVALDNIEKS uzstādījis Dzīvojamā mājā vai tās teritorijā saistībā ar šī Līguma izpildi un kura izmaksas ĪPAŠNIEKI nav atsevišķi pilnā apmērā seguši (izpirkuši), visā Līguma darbības laikā un pēc tā izbeigšanās paliek vienīgi un ekskluzīvi PĀRVALDNIEKA īpašums. Šis aprīkojums netiek uzskatīts par Dzīvojamās mājas kopīpašuma neatņemamu sastāvdaļu vai piederumu Civillikuma izpratnē.

3.20.3. Aprīkojuma uzturēšanas, tehniskās apkopes un remonta izmaksas ir iekļautas Līgumā noteiktajā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas maksā (pārvaldīšanas pakalpojuma maksā), un ĪPAŠNIEKIEM par to netiek piemērota papildu maksa, ja vien Līdzēji nevienojas citādi.

3.20.4. Šī Līguma laušanas vai izbeigšanās gadījumā (neatkarīgi no izbeigšanas pamata vai ierosinātāja):

3.20.4.1. PĀRVALDNIEKS pārtrauc attiecīgo tehniskā aprīkojuma nodrošināto pakalpojumu sniegšanu.

3.20.4.2. PĀRVALDNIEKAM ir vienpusējas tiesības un pienākums saprātīgā termiņā (ne vēlāk kā 30 dienu laikā no Līguma izbeigšanās dienas) par saviem līdzekļiem veikt visa uzstādītā aprīkojuma demontāžu.

3.20.4.3. ĪPAŠNIEKIEM (vai jaunajam pārvaldniekam) ir pienākums nodrošināt PĀRVALDNIEKA pārstāvjiem netraucētu piekļuvi Dzīvojamās mājas koplietošanas telpām un komunikācijām aprīkojuma demontāžas darbu veikšanai. PĀRVALDNIEKS apņemas veikt demontāžu tā, lai netiktu bojātas mājas nesošās konstrukcijas.

3.21. PĀRVALDNIEKS, veicot norēķinus ar komunālo un citu pakalpojumu sniedzējiem (tostarp par ūdenssaimniecības pakalpojumiem), ir tiesīgs saistības pret pakalpojumu sniedzējiem izpildīt tikai faktiski saņemto un ĪPAŠNIEKU iemaksāto līdzekļu apmērā. Ja veidojas parādu saistības, PĀRVALDNIEKS ir tiesīgs veikt parāda summu administrēšanu, pārdali, atgūšanu un piedziņu tieši no atsevišķajiem ĪPAŠNIEKIEM (nemaksātājiem) un/vai no ĪPAŠNIEKU KOPĪBAS, kā arī ĪPAŠNIEKU KOPĪBAS vārdā risināt un saskaņot parādu segšanas un atliekšanas kārtību ar pakalpojumu sniedzējiem atbilstoši faktiski saņemtajām iemaksām un ĪPAŠNIEKU KOPĪBAS piesaistītajiem līdzekļiem.

#### **IV Līdzēju atbildība**

4.1 Līdzēji normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir savstarpēji atbildīgi viens otram par zaudējumiem, kas radušies otra Līdzēja darbības vai bezdarbības rezultātā.

4.2 Neviena no Līdzējiem neatbild par otra Līdzēja saistībām pret trešajām personām, izņemot gadījumus, kad saistības tieši izriet no šī Līguma izpildes.

4.3 PĀRVALDNIEKS neatbild par zaudējumiem, kas radušies:

4.3.1. nepārvaramas varas (force majeure) rezultātā — dabas stihiju, ugunsgrēka, plūdu, kā arī normatīvo aktu grozījumu vai jaunu tiesību normu stāšanās spēkā dēļ, vai tiesu spriedumu rezultātā lietās, kas nav saistītas ar šajā Līgumā noteiktajām PĀRVALDNIEKA saistībām;

4.3.2. avārijas rezultātā, ja ĪPAŠNIEKS nav nodrošinājis Līguma 2.4.7. punktā paredzētā pienākuma izpildi;

4.3.3. ja PĀRVALDNIEKS normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā rakstiski ir informējis ĪPAŠNIEKU par iespējamo avāriju risku, tā sekām un zaudējumiem (apkures, aukstā vai karstā ūdens, citu komunikāciju vai to sastāvdaļu, kā arī mājas konstruktīvo elementu, apdares vai inženierierīču nolietojuma dēļ), pievienojot darbu tāmi, bet ĪPAŠNIEKS nav nodrošinājis PĀRVALDNIEKU ar nepieciešamo saskaņojumu un/vai finansējumu šo risku novēršanai. Šādos gadījumos PĀRVALDNIEKS pilnībā tiek atbrīvots no atbildības par radušajām avārijām, to sekām un zaudējumiem.

4.4 ĪPAŠNIEKS ir atbildīgs par zaudējumiem, kas nodarīti trešajām personām gadījumos, kad PĀRVALDNIEKS objektīvi nevarēja izpildīt savus pienākumus ĪPAŠNIEKA rīcības vai bezdarbības dēļ, tostarp nenodrošinot finansējumu un/vai saskaņojumu, un/vai liedzot piekļuvi dzīvojamās mājas kopīpašuma daļām un inženierkomunikācijām.

4.5 Ja PĀRVALDNIEKS rīkojas vai pieļauj bezdarbību, nepildot vai nepienācīgi izpildot Līguma 2.1. punktā un tā apakšpunktos noteiktos pienākumus, un ja šāda rīcība vai bezdarbība nav bijusi ĪPAŠNIEKA interesēs, par visām šādas darbības vai bezdarbības sekām un radītajiem zaudējumiem atbild tikai PĀRVALDNIEKS.

#### **V Līguma termiņš, līguma papildināšanas, grozīšanas un laušanas noteikumi**

5.1. Līgums stājas spēkā ar dienu, kad, pamatojoties uz savstarpēji parakstīto nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesību nodošanas-pieņemšanas aktu, Dzīvojamā māja tiek nodota PĀRVALDNIEKA pārvaldīšanā un ir noslēgts uz nenoteiktu laiku.

5.2. Līgumu var izbeigt jebkurā laikā, Līdzējiem par to savstarpēji vienojoties rakstveidā.

- 5.3. Katram no Līdzējiem ir tiesības vienpusēji izbeigt Līgumu bez soda sankcijām, rakstiski brīdinot otru Līguma pusi ne vēlāk kā 1 (vienu) kalendāro mēnesi iepriekš.
- 5.4. Līgumu var grozīt vai papildināt tikai ar rakstveida vienošanos, ko parakstījuši abi Līdzēji, un šāda vienošanās pēc parakstīšanas kļūst par neatņemamu Līguma sastāvdaļu.
- 5.5. Izbeidzot šo Līgumu, ĪPAŠNIEKAM ir pienākums pilnā apmērā norēķināties ar PĀRVALDNIEKU par visiem Līgumā noteiktajiem pakalpojumiem un saistībām.
- 5.6. Ja Līguma grozījumus nepieciešams izdarīt sakarā ar normatīvo aktu izmaiņām, piemērojams attiecīgajos normatīvajos aktos noteiktais. Ja Līdzēji nav vienojušies citādi, PĀRVALDNIEKS ir tiesīgs piemērot normatīvo aktu izmaiņas bez atsevišķas vienošanās ar ĪPAŠNIEKU.

## **VI Nobeiguma noteikumi**

- 6.1. Šis Līgums ir saistošs ĪPAŠNIEKAM (tostarp tā mantiniekiem), kā arī Līdzēju tiesību un saistību pārņēmējiem.
- 6.2. Visi strīdi un nesaskaņas, kas var rasties šī Līguma izpildes gaitā, tiek risināti pārrunu ceļā. Ja vienošanās netiek panākta, strīds tiek izšķirts Latvijas Republikas tiesā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 6.3. Ja kāds no šī Līguma noteikumiem zaudē spēku, tas neietekmē pārējo Līguma noteikumu spēkā esamību.
- 6.4. Līgums sastādīts un parakstīts latviešu valodā \_\_\_\_\_ identiskos eksemplāros, katrs uz \_\_\_\_\_ lapām, no kuriem pa vienam eksemplāram saņem katrs no Līdzējiem. Abiem eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks. Ja Līgums tiek parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu, tas tiek noformēts 1 (vienā) elektroniskā dokumenta eksemplārā, ko Līdzēji saņem elektroniski, un tam ir pilns juridisks spēks.
- 6.5. ĪPAŠNIEKS apliecina, ka ir iepazinies ar mājas lietai pievienotajiem iekšējās kārtības un ugunsdrošības noteikumiem, tie ir pilnībā saprotami, un ĪPAŠNIEKS apņemas tos stingri ievērot.

## **VII Līdzēju rekvizīti un paraksti**

PĀRVALDNIEKS

ĪPAŠNIEKI

A/S "Balticom"

Reģ. Nr. 40003443452

Adrese: Straupes iela 5/k-3, Rīga LV-1073

Tālr.: +371 20910919

Banka: AS SEB Banka

Konta Nr. LV22UNLA0055005727650

---

/A. Muižnece/

---

(Vārds, Uzvārds, paraksts)

1. Noslēdzot Pārvaldīšanas līgumu, Līdzēji vienojas par šādu pārvaldīšanas atlīdzības apmēru:

\_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup> bez PVN.

2. Saskaņā ar ĪPAŠNIEKU pieņemto lēmumu tiek noteikts šāds maksājums mājas uzkrājuma fondā:

\_\_\_\_\_ EUR/m<sup>2</sup> bez PVN.

3. Pārvaldīšanas maksā ir iekļauti šādi pakalpojumi:

| Koplietošanas telpu uzkopšana                               |                            |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Mitrā uzkopšana                                             | iekļauts (1 reizi nedēļā)  |
| Kāpņu telpas gaiteņu sausā uzkopšana                        | iekļauts (5 reizes nedēļā) |
| Trepju margu slaucīšana/palodzes/kāpņu telpas ārdurvis      | iekļauts (1 reizi mēnesī)  |
| Maināmo paklāju serviss                                     | iekļauts (2 reizes mēnesī) |
| Logu mazgāšana kāpņu telpās                                 | iekļauts (2 reizes gadā)   |
| Ķīmija, materiāli uzkopšanai                                | iekļauts                   |
| Ārējā teritorija                                            |                            |
| Sētnieka pakalpojumi                                        | iekļauts (5 reizes nedēļā) |
| Dārznieka pakalpojumi (zāles pļaušana)                      | iekļauts (pēc nepiec.)     |
| Esošo apstādījumu kopšana                                   | iekļauts (pēc nepiec.)     |
| Teritorijas uzkopšana (brauktuves, ietves, atkritumu urnas) | iekļauts (5 reizes nedēļā) |
| Atkritumu konteineru novietnes uzkopšana                    | iekļauts (5 reizes nedēļā) |
| Koku lapu savākšanas nodrošināšana                          | iekļauts                   |
| Ietvju un celiņu pretslīdes apstrāde                        | iekļauts (pēc nepiec.)     |
| Sniega tīrīšana saskaņā ar MK noteikumiem                   | iekļauts                   |
| Sniega tīrīšanas mašīnas izmantošana                        | iekļauts (pēc nepiec.)     |

|                                                              |                                         |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Pļaušanas mašīnas izmantošana                                | iekļauts (pēc nepiec.)                  |
| Trimmera izmantošana                                         | iekļauts (pēc nepiec.)                  |
| Inventārs teritorijas uzkopšanai                             | iekļauts (pēc nepiec.)                  |
| Ēkas uzturēšana                                              |                                         |
| Avārijas dienesta pakalpojumi avārijas novēršanai            | iekļauts (24 stundas diennaktī)         |
| Konsultatīvie pakalpojumi mājas iedzīvotājiem                | iekļauts (24 stundas diennaktī)         |
| Lifta apkalpošana                                            | iekļauts                                |
| Liftu sertificēšana                                          | iekļauts (1 reizi gadā)                 |
| Siltummezgla apkope un nepārtrauktas darbības nodrošināšana  | iekļauts                                |
| Apkures sistēmas apkalpošana un atgaisošana                  | iekļauts                                |
| Sūkņu dzinēju un regulatoru pārbaude                         | iekļauts (reizi mēnesī vai pēc nepiec.) |
| Siltumskaitītāja darbības uzraudzība                         | iekļauts (reizi mēnesī)                 |
| Apkures padeves regulēšana atbilstoši temperatūras grafikam  | iekļauts (reizi mēnesī)                 |
| Koplietošanas elektrosistēmas apgaismojuma apkalpošana       | iekļauts                                |
| Elektrobarošanas tīkla uzturēšana un pārbaude                | iekļauts (reizi mēnesī)                 |
| Ūdens apgādes un kanalizācijas sistēmas apkalpošana          | iekļauts                                |
| Ūdens spiediena un cirkulācijas sūkņu pārbaude un regulēšana | iekļauts (reizi mēnesī vai pēc nepiec.) |
| Skaitītāju rādījumu fiksēšana un uzskaitē                    | iekļauts                                |
| Koplietošanas logu, durvju, vārtu, slēdžu apkalpošana        | iekļauts                                |
| Apdrošināšana                                                |                                         |
| Ēkas konstrukciju apdrošināšana                              | iekļauts (pēc līguma noteikumiem)       |

|                                                                   |                                   |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Inženierkomunikāciju apdrošināšana                                | iekļauts (pēc līguma noteikumiem) |
| Iekštelpu apdares koplietošanas telpas apdrošināšana              | iekļauts (pēc līguma noteikumiem) |
| Trešo personu ļaunprātīgas rīcības apdrošināšana                  | iekļauts (pēc līguma noteikumiem) |
| Civiltiesiskās atbildības apdrošināšana                           | iekļauts                          |
| Ēkas pārvaldīšanas funkcijas                                      |                                   |
| Nepieciešamo remontu plānošana                                    | iekļauts                          |
| Apsaimniekošanas gada pārskata sagatavošana                       | iekļauts (1 reizi gadā)           |
| Ārpalpojumu meklēšana nepieciešamiem remontiem                    | iekļauts                          |
| Tāmes sagatavošana                                                | iekļauts                          |
| Mājas uzkrājuma fonda administrēšana                              | Atbilstoši normatīviem aktiem     |
| Remontu projektu vadība                                           | iekļauts                          |
| Būvuzraudzība un tehniskie projekti                               | iekļauts                          |
| Mājas lietas vešana                                               | iekļauts                          |
| Mājas dokumentācijas uzglabāšana. Izziņu izsniegšana              | Atbilstoši normatīviem aktiem     |
| Atskaites par izdevumiem                                          | ne retāk par 1 reizi gadā         |
| Visu elementu Tehnisko auditu veikšana                            | ne retāk par 1 reizi gadā         |
| Teritorijas audits                                                | ne retāk par 1 reizi mēnesī       |
| Fasādes audits                                                    | ne retāk par 1 reizi gadā         |
| Darbs ar servisu piegādātājiem (Rīgas Ūdens, Rīgas Siltums u. c.) | iekļauts                          |
| Savlaicīga norēķināšanās                                          | iekļauts                          |
| Darbs ar debitoriem                                               | iekļauts (pastāvīgi)              |
| Administrēšana                                                    |                                   |
| Juridiskais atbalsts                                              | iekļauts                          |

|                                                           |                                  |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Pārvaldnieka biroja uzturēšana, pasta/sakaru pakalpojumi  | iekļauts                         |
| Transports un degviela                                    | iekļauts                         |
| Kancelejas izdevumi, loģistika                            | iekļauts                         |
| Telekomunikācijas                                         | iekļauts                         |
| Grāmatvedība                                              | iekļauts                         |
| Finanšu uzskaite                                          | iekļauts                         |
| Līdzfinansējuma piesaiste*                                | iekļauts                         |
| Līdzfinansēto projektu organizēšana**                     | iekļauts                         |
| <b>Drošības sistēmas un piekļuves kontrole</b>            |                                  |
| Namruņu (domofona) sistēmas iekārtu iegāde un uzstādīšana | iekļauts (daudzums pēc nepiec.)  |
| Videonovērošanas sistēmas iekārtu iegāde un uzstādīšana   | iekļauts. (daudzums pēc nepiec.) |
| Sistēmu uzturēšana, licencēšana un apkalpošana            | iekļauts 24/7                    |

Piedāvāto pakalpojumu sniegšanas biežums var mainīties atkarībā no dažādiem apstākļiem. Biežuma izmaiņu gadījumā PĀRVALDNIEKS apņemas savlaicīgi informēt ĪPAŠNIEKUS.

\*PĀRVALDNIEKS sniedz organizatorisku un konsultatīvu atbalstu ĪPAŠNIEKIEM Rīgas domes līdzfinansējuma piesaistes procesā (<https://atjauno.riga.lv/dzivojamas-majas/>), neuzņemoties atbildību par finansējuma piešķiršanas rezultātu.

\*\*PĀRVALDNIEKS nodrošina piešķirtā līdzfinansējuma ietvaros īstenojamo remontdarbu projektu virzības organizēšanu, koordinējot iesaistīto pušu sadarbību, dokumentācijas apriti un ĪPAŠNIEKU pieņemto lēmumu izpildi.

20\_\_\_\_. gada \_\_\_\_.

Pielikums Nr. 2

Pie dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma

### Pārvaldīšanas maksas un saņemto pakalpojumu aprēķināšanas kārtība

| PĀRVALDĪŠANAS MAKSA                                    |                                           |            |                                                                                        |                                         |                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pakalpojums                                            | Tarifs, EUR bez pvn                       | Mērvienība | Formula                                                                                | Aprēķina periods                        | Piezīmes atrunātajam                                                                                          |
| Pārvaldīšanas maksa                                    | Atbilstoši Līguma 1. pielikuma 1. punktam | m2         | tarifs * dzīvokļa īpašuma kopējā platība                                               | Katru mēnesi (izraksta par tekošo)      |                                                                                                               |
| UZKRĀJUMA FONDS                                        |                                           |            |                                                                                        |                                         |                                                                                                               |
| Pakalpojums                                            | Tarifs, EUR bez pvn                       | Mērvienība | Formula                                                                                | Aprēķina periods                        | Piezīmes atrunātajam                                                                                          |
| Uzkrājuma fonds                                        | Atbilstoši Līguma 1. pielikuma 2. punktam | m2         | tarifs * dzīvokļa īpašuma kopējā platība                                               | Katru mēnesi (izraksta par tekošo)      |                                                                                                               |
| INDIVIDUĀLIE MAKSĀJUMI                                 |                                           |            |                                                                                        |                                         |                                                                                                               |
| Pakalpojums                                            | Tarifs, EUR bez pvn                       | Mērvienība | Formula                                                                                | Aprēķina periods                        | Piezīmes atrunātajam                                                                                          |
| Aukstais ūdens un kanalizācija dzīvoklī pēc skaitītāja | Pakalpojuma sniedzēja tarifs              | m3         | tarifs * kopējais ūdens patēriņš m3 pēc individuālajiem skaitītājiem dzīvokļa īpašumam | Katru mēnesi (izraksta par iepriekšējo) |                                                                                                               |
| Ūdens patēriņa izmaksas dzīvokļa                       | Pakalpojuma sniedzēja tarifs              | m3         | AŪ/KŪ vidējais patēriņš pēdējo 3 (trīs) mēnešu laikā pēc individuālā                   | Katru mēnesi (izraksta par iepriekšējo) | Aprēķins tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 15. septembra noteikumiem Nr. 524 "Kārtība, kādā |

|                                                                                                                                                          |                                            |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| īpašumam, kuru skaitītāju rādījumi nav nodoti, ir bojāti, nav noplombēti vai citādi bojāti (piemērojams līdz 3 mēnešiem)                                 |                                            |    | skaitītāja*pakalpojumu sniedzēja tarifs                                                                                                                                                                                                                                                          |                                         | nosaka aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanas nepieciešamajiem pakalpojumiem" 13. <sup>1</sup> punktam.                                                                                                               |
| Ūdens patēriņa izmaksas dzīvokļa īpašumam, kuru skaitītāju rādījumi nav nodoti, ir bojāti, nav noplombēti vai citādi bojāti (piemērojams pēc 3 mēnešiem) | Pakalpojuma sniedzēja tarifs               | m3 | deklarēto personu skaits*vietējās pašvaldības saistošajos noteikumos par sabiedriskā ūdenssaimniecības pakalpojuma līgumā ietveramajiem noteikumiem noteiktā ūdens patēriņa norma vienam iedzīvotājam mēnesī*pakalpojumu sniedzēja tarifs                                                        | Katru mēnesi (izraksta par iepriekšējo) | Aprēķins tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 15. septembra noteikumiem Nr. 524 "Kārtība, kādā nosaka aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanas nepieciešamajiem pakalpojumiem" 11. <sup>1</sup> punktam. |
| Ūdens uzsildīšana dzīvoklī pēc skaitītāja                                                                                                                | Atbilstoši kolonnas "piezīmes atrunātajam" | m3 | $q_{k.ū.aok.} = \frac{4.182 \times (T_{k.ū.apk.} - T_{a.ū.apk.})}{3600}$<br>mājas kopējais karstā ūdens patēriņš pēc kontrolskaitītāja * qk.u.apk. * pakalpojumu sniedzēja tarifs EUR/MWh / mājas kopējais karstā ūdens patēriņš pēc individuālajiem skaitītājiem*karstā ūdens patēriņš dzīvoklī | Katru mēnesi (izraksta par iepriekšējo) | Aprēķins tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 15. septembra noteikumiem Nr. 524 "Kārtība, kādā nosaka aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanas nepieciešamajiem pakalpojumiem" 4. pielikumam.            |
| Ūdens                                                                                                                                                    | Atbilstoši kolonnas                        | m3 | (Pakalpojumu sniedzēja rēķins                                                                                                                                                                                                                                                                    | Katru mēnesi                            | Aprēķins tiek veikts atbilstoši Ministru                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                     |                                            |    |                                                                                                                                                                     |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| uzsildīšana dzīvoklī pēc skaitītāja vasaras periodā | "piezīmes atrunātajam"                     |    | - cirkulācijas izmaksas)/mājas kopējais karstā ūdens patēriņš<br>* karstā ūdens patēriņš dzīvoklī                                                                   | (izraksta par iepriekšējo)              | kabineta 2015. gada 15. septembra noteikumiem Nr. 524 "Kārtība, kādā nosaka aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanas nepieciešamajiem pakalpojumiem" 4. pielikumam.                                          |
| Apkure dzīvokļa īpašumā                             | Atbilstoši kolonnas "piezīmes atrunātajam" | m2 | (pakalpojuma sniedzēja rēķins - izmaksas par karstā ūdens uzsildīšanu - cirkulācijas izmaksas)/mājas kopējā apkurināmā platība*konkrētā dzīvokļa apkurināmā platība | Katru mēnesi (izraksta par iepriekšējo) | Aprēķins tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 15. septembra noteikumiem Nr. 524 "Kārtība, kādā nosaka aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanas nepieciešamajiem pakalpojumiem" 4. pielikumam. |

#### KOPLIETOŠANAS MAKSĀJUMI

| Pakalpojums                   | Tarifs, EUR bez pvn   | Mērvienība | Formula                                                                                                        | Aprēķina periods                        | Piezīmes atrunātajam                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-----------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ūdens patēriņa starpība       | Atbilstoši algoritmam | Dzīv.      | (Pakalpojumu sniedzēja rēķins - mājas kopējās ūdens iemaksas pēc individuālajiem patēriņiem) / dzīvokļu skaits | Katru mēnesi (izraksta par iepriekšējo) | Aprēķins tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 15. septembra noteikumiem Nr. 524 "Kārtība, kādā nosaka aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanas nepieciešamajiem pakalpojumiem" 10.1 punktam. |
| Koplietošanas elektroenerģija | Atbilstoši algoritmam | Dzīv.      | Pakalpojumu sniedzēja rēķins / dzīvokļu skaits                                                                 | Katru mēnesi (izraksta par iepriekšējo) | Koplietošanas elektroenerģija ietver tajā skaitā, bet ne tikai koplietošanas telpu un teritorijas apgaismojumu, patērēto elektroenerģiju u.c. Dzīvojamai mājai                                                                                                           |

|                          |                                            |             |                                                                                                     |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|--------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |                                            |             |                                                                                                     |                                         | nepieciešamajām iekārtām.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Atkritumu izvešana       | Atbilstoši algoritmam                      | Dekl. pers. | Pakalpojumu sniedzēja rēķins / mājā deklarēto personu skaits<br>* deklarēto personu skaits dzīvoklī | Katru mēnesi (izraksta par iepriekšējo) | Aprēķins tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 15. septembra noteikumiem Nr. 524 "Kārtība, kādā nosaka aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanas nepieciešamajiem pakalpojumiem" 4.4 punktam.   |
| Karstā ūdens cirkulācija | Atbilstoši kolonnas "piezīmes atrunātajam" | Dzīv.       | 0,1 MWh mēnesī uz vienu dzīvokli                                                                    | Katru mēnesi (izraksta par iepriekšējo) | Aprēķins tiek veikts atbilstoši Ministru kabineta 2015. gada 15. septembra noteikumiem Nr. 524 "Kārtība, kādā nosaka aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanas nepieciešamajiem pakalpojumiem" 4. pielikumam. |
| Namrunis                 | —                                          | Dzīv.       | tarifs * dzīvokļu skaits                                                                            | Katru mēnesi (izraksta par iepriekšējo) |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Rēķina druka             | 0,75                                       | Dzīv.       | tarifs (ja ir noteikts) uz vienu dzīvokli                                                           | Katru mēnesi (izraksta par tekošo)      |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Citi maksājumi           | Atbilstoši algoritmam                      | m2          | Pakalpojumu sniedzēja rēķins/dzīvokļu īpašumu kopējā platība*dzīvokļa kopējā platība                | Katru mēnesi (izraksta par iepriekšējo) |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Rēķina piegāde           |                                            | Dzīv.       | tarifs saskaņā ar līgumu uz vienu dzīvokli                                                          | Katru mēnesi (izraksta par tekošo)      | Aprēķins tiek veikts atbilstoši līguma noteikumiem                                                                                                                                                                                                                        |