

PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS LĪGUMS

Baloži 2024. gada ____.

Nr. 07/2024/____

personas kods _____,
dzīvesvieta: Gobi iela 1-_____, Baloži, Ķekavas nov., LV 2128,

turpmāk tekstā – Īpašnieks,

DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU BIEDRĪBA „TITURGAS MĀJAS”, reģ. Nr.40008267811, tās valdes priekšsēdētāja Anda Tiruma personā un valdes priekšsēdētāja vietnieka Mārtiņa Kleinhofa personā,

turpmāk tekstā – Biedrība, turpmāk tekstā kopā – Puses, noslēdz līgumu par kopīpašuma pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem:

1. Vispārīgie noteikumi

1.1. Īpašniekam pieder nekustamais īpašums:

1.1.1. **Dzīvoklis Nr. _____**, kas atrodas **Gobi ielā 1, Baložos, Ķekavas nov.** (kadastra Nr. 8007900____; Baložu pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000433476-____; platība: _____ kv.m; turpmāk tekstā – Dzīvoklis);
1.1.2. _____ kopīpašuma domājamās daļas (turpmāk tekstā – Kopīpašuma daļa) no daudzdzīvokļu mājas (turpmāk tekstā – Māja) un zemes (turpmāk tekstā – Zemes gabals) Gobi ielā 1, Baložos (kadastra Nr. 80070011335);
1.2. Līgums nosaka kārtību, kādā tiek pārvaldīta un apsaimniekota Kopīpašuma daļa, veikti norēķini ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem par izmantotajiem komunālajiem pakalpojumiem, kā arī citas Pušu savstarpējās attiecības.

2. Kopīpašuma daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtība

2.1. Biedrības pienākumi Kopīpašuma daļas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā ietver:
2.1.1. Obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības:
2.1.1.1. dzīvojamās mājas uzturēšana atbilstoši normatīvo aktu prasībām:
a) dzīvojamās mājas sanitārā apkope,
b) apkures, aukstā ūdens un kanalizācijas nodrošināšana, kā arī sadzīves atkritumu izvešana,
c) dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais remonts,
d) dzīvojamajai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana,
e) dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana;
2.1.1.2. pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tajā skaitā:
a) pārvaldīšanas darba plāna, tajā skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna, sagatavošana,
b) attiecīgā gada budžeta projekta sagatavošana,
c) finanšu uzskaites organizēšana;
2.1.1.3. dzīvojamās mājas lietas vešana;
2.1.1.4. informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.
2.1.2. Citas pārvaldīšanas darbības ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksātpējai. Pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības.
2.2. Izpildot līguma 2.1.punktā minētos pienākumus Biedrība ir tiesīga:
2.2.1. Veikt visu Mājas telpu apskati, nolasīt Dzīvokļa skaitītāju rādījumus, pārbaudīt komunikāciju sistēmu (ūdensvada, kanalizācijas sistēmu, elektroinstalācijas u.c.) un citu ierīču funkcionēšanu.
2.2.2. Izdot Īpašniekam u.c. personām saistošus norādījumus sanitāro, tehnisko, ugunsdrošības un drošības tehnikas prasību nodrošināšanai.
2.2.3. Par līgumā noteikto maksājumu nemaksāšanu apturēt pakalpojumu sniegšanu, ja samaksa par Mājas un Zemes gabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu nav veikta vairāk kā 60 (sešdesmit) darba dienas pēc Līgumā noteiktās apmaksas dienas;
2.2.3.1. atslēgt līguma 3.3.1.2., 3.3.1.3. un 3.3.1.5. punktā norādītos komunālos pakalpojumus;
2.2.3.2. sagatavot un iesniegt tiesā dokumentus par parāda piedziņu vai nodot parāda piedziņas tiesības trešajām personām;
2.3. Papildus minētajam, izpildot līguma 2.1.2.punktā minētos pienākumus Biedrība ir tiesīga:
2.3.1. izdot Īpašniekam u.c. personām saistošus rīkojumus un noteikumus, lai nodrošinātu pārējo Mājas iedzīvotāju, apmeklētāju un/vai apsargājamā īpašuma drošību;
2.3.2. ievērojot normatīvos aktus veikt pasākumus, lai novērstu apdraudējumu Mājas iedzīvotājiem, apmeklētājiem un/vai apsargājamajam īpašumam.
2.4. Iepriekš 2.1. punktā un 2.2. punktā minētās tiesības un pienākumus Biedrība ir tiesīga nodot trešai personai, (pārvaldniekam/apsaimniekotājam), noslēdzot apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumu.

3. Maksājumi

3.1. Maksa par līguma 2.1.punktā norādītajiem pakalpojumiem un citu ar apsaimniekošanu saistītu izdevumu segšanu (turpmāk – maksa par Mājas un Zemes gabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu) jāmaksā šādā kārtībā: 3.1.1. maksa par Mājas un Zemes gabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu ir 0.618 EUR (nulle eiro un 618 eiro centi) bez pievienotās vērtības nodokļa par katru iekšējās kvadrātmetru un 0.31 EUR (nulle eiro un 31 centi) bez pievienotās vērtības nodokļa par katru ārējās kvadrātmetru. Maksa par Mājas un Zemesgabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu tiek noteikta saskaņā ar Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu apstiprinātiem tarifiem. Tarifa spēkā stāšanās datumu un sadarbības termiņu nosaka Dzīvokļu īpašnieku kopība. Par apstiprinātajiem tarifiem Biedrība viena mēneša laikā informē Īpašnieku.

3.1.2. maksa par Mājas un Zemes gabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu par kārtējo mēnesi jāsamaksā līdz tekošā mēneša pēdējai dienai. Biedrība rēķinus sagatavo elektroniski līdz tekošā mēneša 15.datumam un tie derīgi bez paraksta.
3.1.3. Biedrība pēc Īpašnieka rakstveida pieprasījuma sagatavo rēķinu papīra veidā un piegādā Īpašnieka pasta kastītē par papildus maksu 2 EUR (divi eiro) par katru rēķinu. Maksa par papīra veidā sagatavotu rēķinu tiek iekļauta kārtējā rēķinā.
3.2. Maksa par Mājas un Zemes gabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu u.c. maksājumi Īpašniekam jāmaksā Biedrībai uz Biedrības rēķinā norādītajiem rekvizītiem.
3.3. Maksa par komunālajiem pakalpojumiem ir jāmaksā šādā kārtībā:
3.3.1. Saskaņā ar komunālo pakalpojumu sniedzēju apstiprinātajiem tarifiem par šādiem pakalpojumiem:
3.3.1.1. karstais/auksts ūdens;
3.3.1.2. elektroenerģija;
3.3.1.3. apkure;
3.3.1.4. atkritumu izvešana;
3.3.1.5. ūdens uzsildīšana.
3.4. Komunālo pakalpojumu tarifi, neatkarīgi no Pušu vienošanās, var mainīties likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā vai pēc komunālo pakalpojumu sniedzēja lēmuma. Mainoties tarifam/tarifiem, Īpašnieks rakstiski mēneša laikā tiek informēts par tarifa/tarifu izmaiņām, to spēkā stāšanās datumu, kā arī veicamo maksājumu apmēru. Īpašnieks apņemas minētos tarifus/to izmaiņas un veicamo maksājumu apmēru atzīt par saistošiem. Īpašniekam ir tiesības iepazīties ar tarifu izmaiņas pamatojošiem dokumentiem, kas saņemti no komunālo pakalpojumu sniedzējiem.
3.5. Maksa par līguma 3.3.punktā minētajiem komunālajiem pakalpojumiem tiek maksāta vienlaikus ar maksu par Mājas un Zemes gabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (līguma 3.1.punkts) un tādā pašā kārtībā.
3.6. Dzīvokļa apkures izmaksas tiek aprēķinātas, vadoties pēc Dzīvokļa individuālā skaitītāja.
3.7. Dzīvokļa ūdens patēriņa (kopā ar kanalizācijas ūdens novadīšanas pakalpojumu) izmaksas tiek aprēķinātas pēc Dzīvokļa individuālā skaitītāja rādījumiem.
3.8. Dzīvokļa karstā ūdens un aukstā ūdens sasildīšanas izmaksas tiek aprēķinātas vadoties no Dzīvokļa individuālā skaitītāja rādījumiem sasildīšanas izmaksām.
3.9. Dzīvoklim piekritošās sadzīves un lieltelpu atkritumu izvešanas izdevumu daļas apmērs tiek aprēķināts sadalot kopējās izmaksas ar daudzdzīvokļu ēkā deklarēto personu skaitu un reizinot ar dzīvokļu īpašumā deklarēto personu skaitu. Ja dzīvokļa īpašums netiek apdzīvots ilgāk par 30 (trīsdesmit) dienām bez pārtraukuma, Īpašnieks, norādot periodu, rakstiski informē Biedrību vai pārvaldnieku, ja saskaņā ar līguma 2.4. punktu pārvaldīšanas pienākumi nodoti apsaimniekotājam, un uz dzīvokļa īpašumu netiek attiecināta maksa par sadzīves un lieltelpu atkritumu izvešanu attiecīgajā mēnesī.
3.10. Īpašnieks sedz koplietošanas vajadzībām patērēto elektroenerģiju sekojošā kārtībā:
3.10.1. Īpašnieks sedz Dzīvoklim piekritošās izmaksas, kas saistītas ar Mājas/Zemes gabala koplietošanas vajadzībām patērēto elektroenerģiju. Minētās izmaksas tiek aprēķinātas dalot minētās izmaksu pozīcijas ar dzīvokļu īpašumu kopējo skaitu;
3.10.2. Īpašnieks sedz pazemes autostāvvietai piekritošās izmaksas, kas saistītas ar pazemes autostāvvietas vajadzībām patērēto elektroenerģiju. Minētās izmaksas tiek aprēķinātas dalot minētās izmaksu pozīcijas ar pazemes auto stāvvietu skaitu un reizinot ar Īpašnieka īpašumā esošo pazemes autostāvvietu skaitu.
3.11. Dzīvokļa patērētās elektroenerģijas izmaksas tiek aprēķinātas pēc Dzīvokļa individuālā skaitītāja rādījumiem.
3.12. Īpašnieks sedz Dzīvoklim piekritošās izmaksas, kas ir saistītas ar Mājas kopējiem siltumenerģijas, aukstā ūdens zudumiem, kā arī aukstā ūdens patēriņu koplietošanas vajadzībām. Minētās izmaksas tiek aprēķinātas dalot minētās izmaksu pozīcijas ar dzīvokļu īpašumu kopējo skaitu.
3.13. Ja Mājas kāpņu telpā ir ierīkots lifts, Īpašnieks sedz Dzīvoklim piekritošās izmaksas par Mājas lifta uzturēšanu un remonta sekojošā kārtībā:
3.13.1. uz 1. stāva Dzīvokli netiek attiecināta maksa par lifta uzturēšanu un remontu;
3.13.2. uz 2. stāva Dzīvokli tiek proporcionāli attiecināta maksa par lifta uzturēšanu un remontu 50% apmērā;
3.13.3. pārējo stāvu Dzīvokļiem tiek proporcionāli attiecināta maksa par liftu uzturēšanu un remontiem 100% apmērā.
3.14. Ja tiek nokavēts maksas par Mājas un Zemes gabala pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (līguma 3.1.punkts) un/vai līguma 3.3.punktā norādīto komunālo maksājumu samaksas termiņš, Īpašnieks par katru nokavēto dienu Biedrībai maksā nokavējuma procentus par nesavlaicīgu rēķina apmaksu 0,3% apmērā no parāda summas. Nokavējuma procentu apmērs var pieaugt tikai kopējā parāda apjomā. Visi no Īpašnieka saņemtie maksājumi vispirms dzēš nokavējuma procentus. Nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo Īpašnieku no pienākuma izpildīt saistības.
3.15. Ja saskaņā ar līguma 2.4. punktu pārvaldīšanas pienākumi nodoti apsaimniekošanas uzņēmumam (tālāk tekstā – Sabiedrība), tas var sniegt Īpašniekam citus pakalpojumus. Par šādu pakalpojumu sniegšanu Sabiedrība rakstveidā vienojas ar Īpašnieku.

4. Līguma stāšanās spēkā

4.1. Līgums stājas spēkā ar brīdi, kad puses to parakstījušas un ir spēkā līdz brīdim, kad dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumu par citu pārvaldes un apsaimniekošanas formu vai personu.
4.2. Ja Īpašnieks atsavina Dzīvokli vai lauž līgumu citādā veidā, viņam 30 dienu laikā ir jānokārto visi līgumā minētie maksājumi. Ja šis pienākums netiek ievērots,

Īpašnieks maksā līguma 3.14.punktā minētos nokavējuma procentus. Līgums ir spēkā līdz Dzīvokļa atsavināšanai un līguma saistību izpildei.

5. Grozījumi

5.1. Līgumu var grozīt Pusēm rakstveidā vienojoties. Līguma grozījumi ir līguma neatņemama sastāvdaļa.

6. Īpašnieka tiesības un saistības

6.1. Īpašnieka saistības:

6.1.1. ievērot visus dzīvokļa īpašnieka pienākumus, kas ir norādīti normatīvajos aktos;

6.1.2. regulāri un godprātīgi veikt visus maksājumus, kurus nosaka līgums;

6.1.3. netraucējot kaimiņus/citas personas, atbilstoši funkcionāliem uzdevumiem, līgumam un normatīvajiem aktiem lietot Dzīvokli, Kopīpašuma daļu, kopīpašumā esošās iekārtas un ierīces, bez Biedrības atļaujas neizdarīt telpu pārplānošanu vai pārbūvi, ja tas skar Mājas kopīpašumu;

6.1.4. ievērot tīrību koplietošanas telpās un kopīpašuma teritorijā;

6.1.5. likumā noteiktā kārtībā atlīdzināt Biedrībai visus zaudējumus, kas radušies sakarā ar Mājas un tās iekārtu bojājumiem, ja tie radušies Īpašnieka, Dzīvokļa īrnieku/nomnieku vai citu lietotāju un/vai ar viņu kopā dzīvojošo personu vainas dēļ.

6.1.6. ne vēlāk kā 10 dienu laikā paziņot Sabiedrībai un Biedrībai par Dzīvoklī iemītnātajām personām un/vai līgumā norādīto rekvizītu/kontaktinformācijas maiņu;

6.1.7. atsavinot Dzīvokli Īpašniekam ir pienākums informēt jauno Dzīvokļu īpašnieku par šī līguma nosacījumiem un sniegt informāciju par Mājas apsaimniekotāju;

6.1.8. dot iespēju Biedrības/Sabiedrības pārstāvjiem, amatpersonām un speciālistiem apskot Dzīvoklī esošās komunikāciju daļas, nolasīt skaitītāju rādījumus un veikt tādas darbības, kas nodrošina komunikāciju normālu funkcionēšanu/ārkārtas situāciju novēršanu; ielaist minētās personas Dzīvoklī;

6.1.9. ievērot Dzīvokļu īpašnieku kopības, Biedrības valdes vai biedru kopsapulces lēmumus, iekšējās kārtības un kopīpašuma lietošanas noteikumus (nolikumus);

6.1.10. nodrošināt, ka Dzīvokļa īrnieki/nomnieki vai citi lietotāji ievēro šo līgumu. Dzīvokļa izīrēšana/iznomāšana neatbrīvo Īpašnieku no atbildības par līguma izpildi. Īpašnieks kā pats parādnieks galvo par Dzīvokļa īrnieku/nomnieku vai citu lietotāju saistību izpildi.

6.2. Īpašnieka tiesības:

6.2.1.kopā ar citām iemītnātajām personām netraucēti lietot īpašumā esošās telpas, labierīcības, iekārtas un citas ierīces, kā arī Mājas koplietošanas telpas un piemājas teritoriju, iebraukt piemājas teritorijā, novietojot savu automašīnu tam paredzētajā vietā;

6.2.2. likumā noteiktā kārtībā iemītnāt Dzīvoklī savus ģimenes locekļus un citas personas;

6.2.3. prasīt pārrēķinu par komunālo pakalpojumu nesāņemšanu vai nekvalitatīvu saņemšanu, kā arī apsaimniekošanas maksas pārrēķinu gadījumos, ja pakalpojumi nav sniegti atbilstoši līgumam;

6.2.4. ar Biedrības vai tās pilnvarotas personas rakstisku atļauju un ievērojot normatīvos aktus:

6.2.4.1. uzstādīt satelīttelevīzijas antenu, saskaņojot tās atrašanās vietu ar Biedrību un citiem dzīvokļu īpašniekiem, kuru intereses varētu tikt skartas, uzstādot minēto aparatūru;

6.2.4.2. turēt dzīvoklī dzīvniekus, ievērojot sanitārās normas un normatīvos aktus.

6.2.5. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā pārplānot un pārbūvēt Dzīvokli un tajā esošās komunikāciju daļas, ciktāl tas neskar citu Mājas dzīvokļu īpašnieku likumīgās intereses;

6.2.6. iepazīties ar Mājas lietu;

6.2.7. iesniegt priekšlikumus un sūdzības sakarā ar kopīpašuma apsaimniekošanu.

7. Citi noteikumi

7.1. Īpašnieka ģimenes locekļiem, kuri dzīvo kopā ar viņu, tāpat kā Īpašniekam ir jāizpilda visi pienākumi, kas paredzēti līgumā.

7.2. Ja viens vai vairāki līguma nosacījumi jebkādā veidā kļūst par spēkā neesošiem, pretlikumīgiem vai neizpildāmiem, tas nekādā veidā neietekmēs un neierobežos pārējo līguma nosacījumu spēkā esamību, likumību vai izpildāmību, ar noteikumu, ka tādā gadījumā Puses apņemas pielikt visus iespējamus spēkus spēku zaudējušo nosacījumu jēgas sasniegšanai ar jaunām, spēkā esošām juridiskām normām.

7.3. Jautājumi, kuri nav noregulēti līgumā, tiek risināti saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

7.4. Ja pēc līguma slēgšanas Īpašnieka veiktie maksājumi tiek aplikti ar jaunām valsts vai pašvaldības nodevām un/vai nodokļiem, Biedrībai ir tiesības par attiecīgu summu palielināt līgumā norādītos maksājumus, nesaskaņojot to ar Īpašnieku. Ja esošo nodokļu un/vai nodevu apmērs tiek mainīts, izmaiņu ietvaros, bez saskaņošanas ar Īpašnieku, tiek koriģēts arī Īpašniekam veicamo maksājumu apmērs. Biedrības pienākums ir vienu mēnesi iepriekš informēt Īpašnieku par minētajām izmaiņām.

7.5. Puses apņemas pārrunu ceļā risināt līguma izpildes gaitā radušos strīdus. Ja pārrunu ceļā strīdu nav iespējams atrisināt, strīds izšķirams tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

7.6. Līgums ir sastādīts divos eksemplāros. Katra Puse saņem vienu līguma eksemplāru. Abiem līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.

7.7 Ar Dzīvokļa lietošanas, piemājas teritorijas uzturēšanas, kā arī ar apsardzes, ugunsdrošības noteikumiem Īpašnieks ir iepazīstināts un informēts, ka par šo noteikumu neievērošanu iestājas administratīvā, kriminālā un/vai civiltiesiskā atbildība.

7.8. Līgumam tiek pievienoti sekojoši pielikumi, kas ir tā neatņemama sastāvdaļa:

7.8.1. Iekšējās kārtības noteikumi;

7.8.2. Ugunsdrošības instrukcija.

Pušu rekvizīti un paraksti

Biedrība:

Dzīvokļu īpašnieku biedrība „Titurgas mājas”

Reģistrācijas Nr. 40008267811

Juridiskā adrese: Gobu iela 1-110, Baloži, Ķekavas nov., LV-2128

Banka: AS „Citadele banka”

Konts: LV40PARX0022670570001

Biedrības vārdā:

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

valdes priekšsēdētājs

Andis Tīrums

valdes priekšsēdētāja vietnieks

Mārtiņš Kleinhofs

(datums)

Īpašnieks:

(vārds, uzvārds)

Dzīvesvieta: Gobu iela 1-_____,

Baloži, Ķekavas nov.,

LV-2128

(paraksts)

(kontaktālrūnis)

(e-pasts)

(datums)