**Dzīvojamās mājas \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ielā \_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Bauskas novadā**

**dzīvokļu īpašnieku kopsapulces**

**PROTOKOLS Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_**

**par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu**

Vieta: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Datums: 20\_\_.gada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Laiks: plkst.\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Sapulcē piedalās:**

* Dzīvokļu īpašnieki atbilstoši reģistrācijas sarakstam-balsojuma veidlapai (pielikumā);
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*norāda personu, kas aicināta piedalīties, piem., SIA “Bauskas novada komunālserviss”, pašvaldības pārstāvis*

**Kopsapulces darba kārtība:**

1. Kopsapulces vadītāja, protokolista un balsu skaitīšanas komisijas (atbildīgās personas) ievēlēšana;
2. Kopsapulces dalībnieku reģistrācija un kopsapulces darba kārtības apstiprināšana;
3. Par nekustamā īpašuma - dzīvojamās mājas, funkcionāli saistīto ēku un būvju un piesaistītā zemes gabala pārņemšanu dzīvokļu īpašumu īpašnieku pārvaldīšanā un pilnvarojumu pārņemt nekustamā īpašuma (dzīvojamās mājas) pārvaldīšanas tiesības;
4. Par pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma piedāvātās redakcijas apstiprināšanu, un dzīvokļu īpašumu īpašnieku savstarpēja līguma noslēgšanu par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu ar SIA “Bauskas novada komunālserviss”;
5. Sākotnējās pārvaldīšanas maksas apstiprināšanu;
6. Par personas pilnvarošanu pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma parakstīšanai ar SIA “Bauskas novada komunālserviss”;
7. Par dzīvojamās mājas pilnvarotās personas (mājas vecākā) iecelšanu;
8. Par ūdens patēriņa starpību sadalīšanu;
9. Par maksājamās daļas par atkritumiem noteikšanu;
10. Par turpmāko dzīvokļu īpašumu īpašnieku kopsapulču sasaukšanas un lēmumu pieņemšanas kārtību.
11. Kopsapulces vadītāja, protokolista un balsu skaitīšanas komisijas (atbildīgās personas) ievēlēšana

Kopsapulce balsojot “par" “pret" un “atturoties" nolemj:

* 1. Ievēlēt par kopsapulces vadītāju \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
	2. Ievēlēt par kopsapulces protokolistu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
	3. Ievēlēt balsu skaitīšanas komisijā \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
1. Kopsapulces dalībnieku reģistrācija un sapulces darba kārtības apstiprināšana.

Kopsapulces vadītājs informē:

* 1. ka dzīvojamās mājas esošie dzīvokļu īpašumu īpašnieki ir pienācīgi informēti par šīs kopsapulces norises vietu un darba kārtību (visiem dzīvokļu īpašumu īpašniekiem pastkastītēs ielikti paziņojumi un uz informācijas ziņojuma dēļa ir izlikts paziņojums par kopsapulces norises vietu, laiku un darba kārtību);
	2. Kopējais dzīvokļu īpašumu skaits dzīvojamajā mājā - \_\_\_\_\_\_\_ *(skaits)*,
	3. Pārstāvēto dzīvokļu īpašumu skaits \_\_\_\_\_\_ *(skaits)*;
	4. Pārstāvēti ir □ vairāk □ mazāk nekā puse no visiem dzīvokļu īpašumiem.
	5. Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 19.panta devītajai daļai kopsapulce (atzīmēt):
		1. □ ir lemttiesīga, ja dalībnieku reģistrācijas sarakstā reģistrētie dzīvokļu īpašnieki pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem;
		2. □ nav lemttiesīga.
	6. un aicina apstiprināt šādu dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto personu pilnvaras:
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;
* personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pārstāv dzīvokli Nr.\_\_\_\_;

Kopsapulce apspriedusies, balsojot “par"\_\_\_\_ “pret" \_\_\_\_\_ un “atturoties" \_\_\_\_\_\_, **nolemj** apstiprināt kopsapulces darba kārtību.

Par darba kārtības **3.jautājumu** uzstājās \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Informē, ka pamatojoties uz likuma “Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta piekto daļu, Bauskas novada domei ir jālemj par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Ja mājā ir privatizēta vairāk kā puse no privatizācijas objektiem (dzīvokļiem), pašvaldībai nav tiesību atteikt šāda lēmuma pieņemšanu. Piedāvā pilnvarot SIA “Bauskas novada komunālserviss” dzīvokļu īpašu īpašnieku vārdā pārņemt dzīvojamās mājas, ar to funkcionāli saistīto ēku un būvju un piesaistītā zemes gabala pārvaldīšanas tiesības Aicina balsot par rosinājumu Bauskas novada domei lemt par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu SIA “Bauskas novada komunālserviss”, reģistrācijas numurs 43603011586, juridiskā adrese: Biržu iela 8a, Bauska, Bauskas novads.

*(Bauskas novada domes lēmums nav nepieciešams, ja dzīvojamā mājas pārvaldīšanas tiesības jau vienreiz ar domes lēmusi ir nodotas ar dzīvokļu īpašnieku biedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, vai ja mājas dzīvokļu savulaik ir atsavināti par kolhozu pajām (tā saucamā “Paju māja”). Šajos gadījumos dzīvokļu kopība uzreiz var lemt par mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu SIA “Bauskas novada komunālserviss”)*

Kopsapulce balsojot “par" “pret" un “atturoties" nolemj:

Pamatojoties uz likuma “Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta piekto daļu, rosināt Bauskas novada domi lemt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai – SIA “Bauskas novada komunālserviss” reģistrācijas numurs 43603011586, juridiskā adrese: Biržu iela 8a, Bauska, Bauskas novads.

Par darba kārtības **4.jautājumu** uzstājās \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Informē, ka pamatojoties uz Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 10.pantu, mājas dzīvokļu īpašnieki daļu vai visas pārvaldīšanas darbības var deleģēt pārvaldniekam, slēdzot atbilstošu pilnvarojuma līgumu. Pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma redakcija ar pielikumiem, kuru piedāvā SIA “Bauskas novada komunālserviss” ir pieejama tīmekļa vietnē [www.bnks.lv](http://www.bnks.lv). Līguma projekts nesatur nekādus strīdīgi interpretējamu punktus vai īpašas priekšrocības kādam no līgumslēdzējiem. Rosina apstiprināt SIA “Bauskas novada komunālserviss” piedāvāto līguma redakciju ar pielikumiem un aicina balsot par pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma slēgšanu ar SIA “Bauskas novada komunālserviss”, reģistrācijas numurs 43603011586, juridiskā adrese: Biržu iela 8a, Bauska, Bauskas novads. Līguma paraugs pieejams SIA “Bauskas novada komunālserviss” tīmekļa vietnē [www.bnks.lv](http://www.bnks.lv).

Kopsapulce balsojot “par" “pret" un “atturoties" nolemj:

Pamatojoties uz Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 10.panta otro daļu, apstiprināt SIA “Bauskas novada komunālserviss” piedāvāto līguma redakciju ar pielikumiem un slēgt pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu ar SIA “Bauskas novada komunālserviss”, reģistrācijas numurs 43603011586, juridiskā adrese: Biržu iela 8a, Bauska, Bauskas novads..

Par darba kārtības **5.jautājumu** uzstājās \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Informē, ka sākotnējā pārvaldīšanas maksa tiek plānota 0,50 eiro/m2 mēnesī. Iemaksātā pārvaldīšanas maksa veido pārvaldīšanas fondu, no kura tiek segtas visas izmaksas mājas ikdienas uzturēšanai un apsaimniekošanai, kā arī pārvaldnieka administratīvie no pārvaldīšanas izdevumi. Ja, saskaņā ar finanšu izlietojuma pārskatu, mājas ieņēmumu un izdevumu daļa būtiski atšķiras, pārvaldīšanas maksa var tikt koriģēta. Pēc mājas vizuālās apsekošanas, tiks sagatavots ilgtermiņa ieguldījumu plāns, un mājas kopībai tiks piedāvāts lemt par uzkrājumu veidošanu konkrētiem darbiem.

Kopsapulce balsojot “par" “pret" un “atturoties" nolemj:

Apstiprināt mājas kopīpašuma pārvaldīšanas maksu 0,50 eiro/m2 mēnesī.

Par darba kārtības **6.jautājumu** uzstājās \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Informē, ka, lai neradītu liekus sarežģījumus un paātrinātu pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma noslēgšanas procesu, rosina līguma parakstīšanai no dzīvokļu īpašnieku puses pilnvarot vienu pārstāvi. Rosina pilnvarot \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ no dzīvokļu īpašnieku puses parakstīt ar SIA “Bauskas novada komunālserviss” pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu ar pielikumiem.

Kopsapulce balsojot “par" “pret" un “atturoties" nolemj:

Pilnvarot \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ no dzīvokļu īpašnieku puses parakstīt ar SIA “Bauskas novada komunālserviss” pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu ar pielikumiem.

Par darba kārtības **7.jautājumu** uzstājās \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Lai ievērojami atvieglotu savstarpējo komunikāciju starp mājas īpašniekiem un pārvaldnieku, kā arī paātrinātu dažādu maznozīmīgu lēmumu pieņemšanu, saistībā ar dzīvojamās mājas ikdienas uzturēšanas darbiem, rosina ievēlēt \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ par mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto personu. Vienlaicīgi aicina dzīvokļu īpašnieku kopību lemt par maksimālās naudas summas apmēru, par kādu mājas pilnvarotā persona ir tiesīga pieņemt lēmumu attiecībā uz mājā veicamajiem darbiem. Piedāvā šo summu noteikt 200 eiro.

Kopsapulce balsojot “par" “pret" un “atturoties" nolemj:

Ievēlēt \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ par dzīvojamās mājas pilnvaroto personu, sadarbībā ar mājas pārvaldnieku, nosakot, ka pilnvarotā persona ir tiesīga pieņemt lēmumus par darbu veikšanu mājā par summu, kas nepārsniedz 200 eiro.

Par darba kārtības **8.jautājumu** uzstājās \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Informē ka saskaņā ar Ministru Kabineta 2015.gada 15.septembra noteikumiem Nr.524, Kārtība, kādā nosaka, aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem”, dzīvokļu īpašnieku kopībai ir nepieciešams lemt par ūdens patēriņa starpības (ūdens zudumu) segšanu. MK noteikumi nosaka vairākus kritērijus, taču konkrētajā gadījumā rosina maksājamo daļu par ūdens patēriņa starpības sadalīt, proporcionāli ūdens patēriņam beidzamajā mēnesī.

Kopsapulce balsojot “par" “pret" un “atturoties" nolemj:

Par darba kārtības **9.jautājumu** uzstājās \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Informē ka saskaņā ar Ministru Kabineta 2015.gada 15.septembra noteikumiem Nr.524, Kārtība, kādā nosaka, aprēķina un uzskaita katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamo daļu par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem”, dzīvokļu īpašnieku kopībai ir nepieciešams lemt par kritērijiem, kādā nosaka maksājamo daļu par sadzīves atkritumu izvešanu. Lai gan MK noteikumi nosaka vairākus kritērijus, taču konkrētajā gadījumā rosina maksājamo daļu par atkritumiem sadalīt atbilstoši dzīvoklī deklarēto personu skaitam.

Kopsapulce balsojot “par" “pret" un “atturoties" nolemj:

Par darba kārtības **10.jautājumu** uzstājās \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Rosina turpmāk sasaukt dzīvokļu īpašumu īpašnieku kārtējo kopsapulci vismaz vienu reizi gadā - katra gada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ un ārkārtas kopsapulces - pēc nepieciešamības. Kopsapulcēs pieņemtos lēmumus fiksēt kopsapulču protokolos, kuri tiek sastādīti 2 eksemplāros un glabājas pa vienam pie dzīvojamās mājas pārvaldnieka dzīvojamās mājas lietā un pie dzīvokļu īpašnieku kopsapulces pilnvarotās personas \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Kopsapulce balsojot “par" “pret" un “atturoties" nolemj:

Kopsapulce tiek slēgta plkst. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Kopsapulces vadītājs: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(*paraksts, tā atšifrējums*)

Kopsapulces protokolētājs: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*araksts, tā atšifrējums)*