

MĀJU PĀRVALDĪŠANAS LĪGUMS – ĪPAŠIE NOSACĪJUMI

Mājas īpašnieku pilnvarotās personas statuss

(līgumiem, kas slēgti pēc 2023.gada 10.novembra)

1. Šie noteikumi nosaka kārtību, kādā tiek nodrošināta efektīva un ātra informācijas apmaiņa starp dzīvojamās mājas dzīvokļu īrniekiem un īpašniekiem, pārvaldnieku, kā arī valsts un pašvaldības iestādēm.
2. Šim mērķim dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība, atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma nosacījumiem par lēmumu pieņemšanu procesu, ievēl īpašnieku pilnvaroto pārstāvi (turpmāk - mājas vecāko).
3. Atsevišķs līgums ar mājas vecāko netiek slēgts. Mājas vecākā pienākumus, tiesības un atbildību nosaka šie līguma īpašie nosacījumi.
4. Mājas vecāko no pienākumu pildīšanas atbrīvo ar mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.
5. Pārvaldnieks ir tiesīgs rosināt mājas īpašniekus atcelt mājas vecāko, ja tas nepilda savus pienākumus vai tam ir citi pamatoti iemesli. Šajā gadījumā Pārvaldnieks informē dzīvokļu īpašniekus, lai tie lemtu par cita mājas vecākā ievēlēšanu.
6. Par mājas vecāko var būt persona, kura prot valsts valodu vismaz otrās pakāpes līmenī un dzīvo attiecīgajā mājā. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība var noteikt papildus kritērijus mājas vecākā kandidatūras atlasei.
7. Mājas vecākajam ir šādi pienākumi:
 - 7.1. veicināt dzīvokļu īpašnieku biedrības izveidošanu (mājās, kur tāda nav izveidota) vai dzīvokļu īpašnieku savstarpēja līguma noslēgšanu (mājās, kur šāds līgums nav slēgts) ar mērķi - piedalīties dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā;
 - 7.2. informēt Pārvaldnieku par patvaļīgu dzīvojamo telpu aizņemšanu, kā arī par gadījumiem, dzīvojamās telpās pastāvīgi dzīvo personas, par kurām nav informēts pārvaldnieks;
 - 7.3. informēt Pārvaldnieku par patvaļīgu būvniecību dzīvojamās mājas pieguļošajā teritorijā (pagalmā) un dzīvojamajā mājā (koplietošanas telpu patvaļīga pārbūve, dzīvokļu pārbūve).
 - 7.4. siltumenerģijas ekonomijas nolūkā sekot dzīvojamās mājas koplietošanas telpu durvju un logu tehniskajam stāvoklim, kā arī savlaicīgi ziņot Pārvaldniekam par mājas konstrukciju vai inženierkomunikāciju bojājumiem.
 - 7.5. sekot, lai sētnieki un/vai apkopēji apzinīgi pildītu savus pienākumus, savlaicīgi un kārtīgi uzkoptu mājai pieguļošo teritoriju, apstādījumus, krūmājus, ietves, celiņus, konteineru laukumus, kāpņu telpas un citu objektus, kuru uzturēšana ietilpst Pārvaldnieka pienākumos, nekavējoši informējot Pārvaldnieku par konstatētajām paviršībām vai neatbilstošu objektu stāvokli.
 - 7.6. sekot, lai mājas iedzīvotāji un/vai sētnieki savlaicīgi koptu koplietošanas telpas (kāpņu telpas, bēniņus, pagrabu u.c.), kā arī, lai šajās telpās neuzturētos nepiederošas personas.
 - 7.7. sekot, lai ar transporta līdzekļiem netiktu bojātas ietves, zālieni un citas piemājas teritorijā esošas būves, kā arī, lai tie netiktu novietoti tā, ka tie traucē specializētajam

- transportam pieklūt atkritumu konteineriem, un vajadzības gadījumā informēt par to pašvaldības policiju un Pārvaldnieku;
- 7.8. sekot, lai mājas koplietošanas telpās neatrastos klaiņojoši dzīvnieki un ziņot par to atrašanos Pārvaldniekam vai specializētai klaiņojošu dzīvnieku ķeršanas organizācijai;
 - 7.9. kopā ar Pārvaldnieka speciālistiem un speciālajiem dienestiem sniegt palīdzību mājas iedzīvotājiem, kuri cietuši nelaimes gadījumos, vai vajadzības gadījumā izsaukt ātro medicīnisko vai citu palīdzību;
 - 7.10. izvietot redzamā vietā informāciju vai personiski paziņot mājas iedzīvotājiem par notikušajām vai gaidāmajām aktivitātēm, kuras skar mājas iedzīvotāju intereses (remontiem, pārbūvi, avārijām, pārtraukumiem pakalpojumu piegādē, dabas katastrofām u.c.);
 - 7.11. kopā ar Pārvaldnieka speciālistiem konstatēt faktisko stāvokli aukstā ūdens apgādē un kanalizācijas notekūdeņu novadīšanā, sastādot apsekošanas aktus un veicot citas darbības;
 - 7.12. veikt aukstā ūdens patēriņa mērierīču rādījumu, kā arī kopējo elektroenerģijas skaitītāju rādītāju nolasīšanu un datu sniegšanu Pārvaldniekam katra mēneša beidzamajā darbadienā. Šis nosacījums nav attiecināms uz to mēriekārtu rādījumu nolasīšanu, uz kuriem Pārvaldnieks ir uzstādījis distances nolasīšanas ierīces;
 - 7.13. pēc Pārvaldnieka aicinājuma, brīdināt mājas dzīvokļu īrniekus un īpašniekus par savlaicīgi nenokārtotiem maksājumiem saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu, dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu, pilnvarojuma līgumu vai līgumu par komunālo pakalpojumu piegādi;
 - 7.14. operatīvi sastādīt un iesniegt Pārvaldniekam pieteikumus, norādot tajos bojājumus vai problēmas, kas saistītas ar mājas inženiertehnisko komunikāciju funkcionēšanu, mājas konstruktīvo elementu bojājumiem, kā arī citus apstākļus, kuros nepieciešams piesaistīt kompetentus speciālistus;
 - 7.15. sekot mājā vai ar to funkcionāli saistītajās ēkās un būvēs veikto remontu kvalitātei, komunikāciju pieslēgšanai un atslēgšanai avārijas vai remonta darbu gadījumos un nepieciešamības gadījumā informēt Pārvaldnieku;
 - 7.16. pēc Pārvaldnieka aicinājuma, piedalīties komunālo pakalpojumu uzskaites mēraparātu rādījumu ārkārtas pārbaudēs dzīvokļos un fiksēt to faktisko stāvokli;
 - 7.17. sekot, lai dzīvojamajā mājā izvietoto nedzīvojamo telpu nomnieki vai īpašnieki (valdītāji) ievērotu nomas līguma vai dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līguma un LR normatīvo aktu prasības, kā arī ziņot mājas īpašniekam (valdītājam), ja šīs personas nomātajās (īpašumā, valdījumā esošajās) telpās vai mājai pieguļošajā teritorijā veic darbības, kas neatbilst iepriekš minēto dokumentu prasībām vai traucē mājas iedzīvotāju mieru;
 - 7.18. piedalīties apsekošanas aktu sastādīšanā par mājas dzīvokļu apdzīvotību, dzīvokļu noplūdināšanas gadījumos u.c.;
 - 7.19. informēt Pārvaldnieku par mājā dzīvojošiem vientuļajiem pensionāriem, kuriem ir grūtības pārvietoties un no kuriem maksu par pakalpojumiem (īre, apsaimniekošana, komunālie pakalpojumi) izņēmuma kārtā būtu lietderīgi iekasēt dzīves vietā.
8. Savu pienākumu kvalitatīvas izpildes nodrošināšanai mājas vecākajam jāzina šie noteikumi, Pārvaldnieka, avārijas dienestu, tiesību aizsardzības iestāžu, speciālo dienestu telefoni un adreses, viņam jābūt pieejamiem normatīvajiem aktiem par ugunsdrošību, sanitāro apkopi, dzīvojamo telpu lietošanu, īres līguma, dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līguma un līguma par komunālo pakalpojumu piegādi

paraugiem, jāzina, kur dzīvojamā mājā vai ar to funkcionāli saistītajās ēkās un būvēs atrodas elektrības sadales skapis, gāzes ievadi, ūdensvada aizbīdņi un ventiļi, uzskaites mēraparāti, pirmā kanalizācijas aka un citas inženierkomunikācijas un to noslēgierīces.

9. Mājas vecākajam ir tiesības:
 - 9.1. saņemt no Pārvaldnieka dokumentu, kas apliecina *mājas vecākā* statusu;
 - 9.2. pārbaudīt amatpersonu, kuras ieradušās mājā veikt amata pienākumus, dienesta dokumentus un sniegt palīdzību;
 - 9.3. sasaukt mājas iedzīvotāju sapulces un vadīt tās;
 - 9.4. mājas iedzīvotāju vārdā vērsties pie Pārvaldnieka, neskaidro jautājumu noskaidrošanas nolūkā, iepazīties ar darbu sarakstu un līdzekļu izlietojumu;
 - 9.5. iesniegt pretenzijas Pārvaldniekam par pamanītajiem trūkumiem mājas apsaimniekošanā un komunālo pakalpojumu piegādē, sniegt priekšlikumus tehniskā stāvokļa uzlabošanai;
 - 9.6. glabāt atslēgas no telpām, kuras atrodas ēkas ūdensapgādes koplietošanas skaitītāji;
 - 9.7. pieprasīt un saņemt no Pārvaldnieka tā rīcībā esošo informāciju par mājas iedzīvotāju skaitu, aprēķinātajām un samaksātajām summām, parādniekiem un parādu apjomiem, kā arī citu informāciju, kas nepieciešama *mājas vecākā* pienākumu veikšanai;
 - 9.8. atteikties no savu pienākumu pildīšanas un lauzt līgumu vienu mēnesi iepriekš rakstiski par to brīdinot Pārvaldnieku.
10. Mājas vecākajam ir tiesības uz kopīpašuma pārvaldīšanas maksas atlaidi.
11. Konkrēto atlaidi mājas vecākajam nosaka mājas dzīvokļu īpašnieku kopība, bet tās apmērs nedrīkst pārsniegt 50% no aprēķinātā ikmēneša maksājuma par mājas kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.
12. Par mājas vecākajam noteiktās atlaides apmēru tiek samazināta kopējā kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzkrājuma summa.