

MĀJU PĀRVALDĪŠANAS LĪGUMS – ĪPAŠIE NOSACĪJUMI

Iemaksu izlietošana

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

1. Maksājumi

1.1. SIA "Bauskas novada komunālserviss" piedāvātā apsaimniekošanas maksa tiek noteikta, izvērtējot mājas idienas uzturēšanai un apsaimniekošanai nepieciešamo resursu un pakalpojumu apjomu. Papildus šai maksai tiek aprēķināts PVN 21%.

1.2. Māju īpašnieki ir tiesīgi lemt par zemāku vai augstāku apsaimniekošanas maksu, atbilstoši līguma Vispārīgo noteikumu 4.1.punkta nosacījumiem.

2. Apsaimniekošanas maksas izlietojums

2.1. Dzīvokļu īpašnieku faktiski iemaksātā apsaimniekošanas maksa veido noteiktu finanšu līdzekļu apjomu, turpmāk - apsaimniekošanas fondu.

2.2. No apsaimniekošanas fonda tiek segtas visas izmaksas, kas saistītas gan ar obligāti veicamo pārvaldīšanas darbībām, (piemēram, sanitārā kopšana, apsekošana, dūmvadu un ventilācijas šahtu tīrīšana, avārijas dienesta uzturēšana vai administratīvās izmaksas), gan citiem pakalpojumiem (piemēram, nelieliem remontiem, avāriju novēršanu un tml.).

2.3. Ir 4 izdevumu veidi, par kuriem noteikta fiksēta maksa, kas tiek ieturēta no apsaimniekošanas fonda:

2.3.1. Maksa par sētnieka (apkopēja) pakalpojumiem - tiek aprēķināta atbilstoši sētnieka (apkopēja) paredzamajam darba laikam attiecīgās mājas pieguļošās teritorijas vai koplīetošanas telpu kopšanai, saskaņā ar apstiprināto cenrādi. Maksā ietilpst gan darbinieka alga, sociālās iemaksas, veselības apdrošināšana, OVP, darba apģērbs, aprīkojums un inventārs un izdevumi, kas saistīti ar sētnieka (apkopēja) darba organizēšanu. Ja dzīvokļu īpašnieki no šī pakalpojuma atsakās un kopšanu veic paši, šī maksa netiek aprēķināta.

2.3.2. Maksa par mājas un teritorijas tehnisko apsekošanu. Maksa tiek noteikta saskaņā ar apstiprināto cenrādi un Pārvaldnieks to var tikt mainīta ne biežāk, kā reizi gadā. Šajā maksā ir iekļauta gan speciālistu alga, sociālās iemaksas, veselības apdrošināšana, OVP, darba apģērbs, aprīkojums un inventārs un vadības izdevumi, gan transporta izdevumi nokļūšanai uz apsekojamo objektu. Turklāt, ja nepieciešams apsekot vairākas reizes gadā, maksa palielināta netiek. Atteikšanās no mājas un teritorijas tehnisko apsekošanas nav pieļaujama. Ja mājas īpašnieki lemj par atteikšanos no šī pakalpojuma, tiem vienlaicīgi jālemj par mājas pārvaldnieka maiņu.

2.3.3. Maksa par avārijas dienesta uzturēšanu. Maksa tiek noteikta, saskaņā ar maksas pakalpojumu cenrādi. Pakalpojums ietver avārijas dienesta uzturēšanu un ierašanos uz avārijas novēršanu māju iekšējās komunikācijās (ūdens, kanalizācija, apkure) ārpus Pārvaldnieka darba laika. Maksā nav ietvertas izmaksas par avārijas novēršanas gaitā patērēto laiku, materiāliem un transporta izmaksām. Pat to tiek sastādīts atsevišķs aprēķins. No avārijas dienesta uzturēšanas pakalpojuma mājas īpašnieki ir tiesīgi atteikties. Šajā gadījumā jebkādas iekšējo komunikāciju avārijas tiks novērstas tikai Pārvaldnieka darba laikā.

2.3.4. Mājas pārvaldīšanas un administratīvie izdevumi. Maksa tiek noteikta saskaņā ar apstiprināto cenrādi un Pārvaldnieks to var tikt mainīta ne biežāk, kā reizi gadā. Šajā maksā tiek ietverti visi biroja darba izdevumi, to skaitā arī pārvaldnieka atlīdzība. No šī maksājuma mājas īpašnieki atteikties nav tiesīgi.

2.4. Pārējā apsaimniekošanas fonda daļa tiek izlietota ikdienas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbiem, kas parasti iepriekš tiek saskaņoti ar mājas pilnvaroto personu (mājas vecāko) vai pārrunāti īpašnieku kopsapulcēs.

2.5. Apsaimniekošanas fonda izlietojuma tāmes netiek sagatavotas, fonda izlietojums īpaši netiek plānots un arī ar mājas īpašniekiem netiek saskaņots. Tiek prognozēts, ka noteiktā apsaimniekošanas maksa būs pietiekama lai segtu kārtējos apsaimniekošanas izdevumus.

2.6. Starpība starp apsaimniekošanas fondā faktiski iemaksāto naudu un iepriekšminētajiem izdevumiem veido finanšu līdzekļu atlikumu, kas var būt kā pozitīvs, tā negatīvs.

3. Papildu ieguldījumi

3.1. Katru gadu, veicot mājas apsekošanu, SIA "Bauskas novada komunālserviss" speciālisti identificē tos sektorus, gan mājas nesošajās konstrukcijās, komunikācijās, gan jumta segumā un citos objektos, kur nepieciešams remonts (rekonstrukcija) vai nomaiņa.

3.2. Pēc apsekošanas beigām tiek sagatavots nepieciešamo darbu saraksts ar aptuvenām darbu izmaksām un nosūtīts mājas īpašniekiem izlemšanai - kurus darbus, kādā secībā un kādos termiņos veikt.

3.3. Vienlaicīgi ar lēmumu par izvēlētajiem darbiem, mājas īpašniekiem ir jālemj arī par papildu maksājumiem šo darbu veikšanu. Pārvaldnieks nekādus darbus avansā neveic. Darbus Pārvaldnieks var uzsākt, ja no paredzamā finansējuma ir uzkrāti vismaz 75% un samaksas disciplīna ļauj prognozēt, ka līdz darbu beigām tiks iemaksāts viss darbu veikšanai nepieciešamais finansējums.

3.4. Pēc tam, kad mājas īpašnieki ir vienojušies par darbiem un termiņiem, tie iesniedz SIA "Bauskas novada komunālserviss" attiecīgu īpašnieku lēmumu, un sākot ar nākamo mēnesi māju īpašnieku ikmēneša rēķinos tiek iekļauta pozīcija - Maksājumi ilgtermiņa ieguldījumiem.

3.5. Atsevišķu iedzīvotāju iesniegumi ar ierosinājumiem veikt remontdarbus, tiek vērtēti tikai veicot kārtējo vai ārkārtas mājas apsekošanu. Ja vien problēma nav kvalificējama kā avārijas darbi (tiek novērsti nekavējoties, bez saskaņošanas ar īpašniekiem), process tiek organizēts atbilstoši iepriekš minētajam.

3.6. Darbus SIA "Bauskas novada komunālserviss" veic gan pašu spēkiem, gan ārpalpojumu veidā. Ja darbu apmērs ir ievērojams, tiek veikts iepirkums, atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

4. Parādnieki

4.1. SIA "Bauskas novada komunālserviss" slēdz līgumu ar ārpustiesas parādu piedziņas kompāniju. Ja dzīvokļa īpašnieks vai īrnieks kavē maksājumus 3 mēnešus, parāda piedziņa bez papildus brīdinājuma vai atgādinājuma tiek nodota minētajai parādu piedziņas kompānijai. Ja pārliecināt parādnieku par maksājumu veikšanu neizdodas arī šai kompānijai, SIA "Bauskas novada komunālserviss" ceļ prasību tiesā.

4.2. Tā kā pienākumu - tiesāties ar parādnieku, mājas pārvaldniekam uzliek Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums (14.pants), un tiesāšanās notiek mājas īpašnieku interesēs, to pienākums ir segt tiesāšanas izdevumus.

5. Atskaites

5.1. Ik gadu, līdz 1.aprīlim SIA "Bauskas novada komunālserviss" sagatavo un savā tīmekļa vietnē www.bnks.lv publicē visu apsaimniekošanā esošo dzīvojamo māju obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību un finanšu pārskatus. Šajos pārskatos tiek atspoguļoti gan aprēķinātie un saņemtie maksājumi, gan visi izdevumi, kas iepriekšējā gadā ir bijuši. Tiek norādīts darbu veids, darba izpildes datums un summa. Visas summas pārskatā ir bez PVN. Pārskata paraugs zemāk.