

MĀJU PĀRVALDĪŠANAS LĪGUMS – VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

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

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

1.1. Dzīvokļu īpašnieku kopība (turpmāk tekstā - DzĪK), atbilstoši tās lēmumam, uzdod un pilnvaro Pārvaldnieku, bet Pārvaldnieks apņemas par Līgumā noteikto samaksu pārvaldīt nekustamo īpašumu, uz tā atrodošās dzīvojamās ēkas un ar to funkcionāli saistītajām būvēm, kopīpašumā esošo daļu un piesaistīto zemes gabalu, kas ir nepieciešams mājas uzturēšanai, (turpmāk tekstā - Īpašums).

1.2. Līdzēji vienojas, ka kopīpašumā esošā daļa ir pie dzīvokļa īpašumiem piederošā kopīpašumā esošā daudzdzīvokļu mājas daļa, kas sastāv no ārsienām, dzīvokli, neapdzīvojamo telpu atdalošām sienām, jumta, bēniņiem, kāpņu telpām, pagrabtelpām, kā arī logiem, durvīm, komunikācijām līdz komunikācijas ievadam dzīvoklī, (izņemot apkuri, ja nav tehnisku iespēju atslēgt siltumķermeni), kā arī pie dzīvokļa īpašumiem piederošā kopīpašumā esošā daļa ir iekārtas un citi ar mājas ekspluatāciju funkcionāli nedalāmi saistīti elementi, kas nepieder pie dzīvokļa, neapdzīvojamās telpas, kā arī zemes gabals, ja tas nav citas fiziskās vai juridiskās personas īpašumā;

1.3. DzĪK ievēl pilnvaroto pārstāvi (Mājas vecāko), kurš ir tiesīgs pārstāvēt DzĪK intereses šajā līgumā noteiktajos gadījumos. Lēmumā par pilnvarotā pārstāvja ievēlēšanu norāda tā pilnvaru apjomu, kā arī finanšu līdzekļu apjomu, kura izlietojumam nav nepieciešams DzĪK īpašs lēmums. Papildu noteikumi par pilnvarotās personas statusu publicēti Pārvaldnieka tīmekļa vietnē, turpat, kur publicēti šie noteikumi.

1.4. Gadījumos, kad DzĪK nespēj vienoties vai pieņemt lēmumus, tās vietā lēmumus pieņem pašvaldības iecelts pārstāvis.

2. PĀRVALDNIEKS

2.1. Atbilstoši Līguma noteikumiem, DzĪK lēmumiem un spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, veic Īpašuma pārvaldīšanu, dzīvokļu īpašnieku samaksātā finansējuma apmērā, kāds nepieciešams pārvaldīšanas darbu veikšanai un pamatpakalpojumu sniegšanai.

2.2. Slēdz līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem, nodrošinot līguma īpašajos noteikumos fiksētus pakalpojumus dzīvokļu īpašniekiem.

2.3. Slēdz citus līgumus, kas nepieciešami Īpašuma pārvaldīšanai un uzturēšanai.

2.4. Saskaņā ar izsniegtajiem rēķiniem, iekasē maksu par Īpašuma pārvaldīšanu no dzīvokļu īpašniekiem (turpmāk tekstā - Īpašnieks), proporcionāli, katra dzīvokļa īpašuma kopējai platībai, kā arī maksu par nodrošinātajiem komunālajiem pakalpojumiem neatkarīgi no tā, ir vai nav Īpašnieks šī līguma dalībnieks.

2.5. Veic visas parādu piedziņai nepieciešamās darbības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā gadījumā, ja jebkurš no dzīvokļu īpašniekiem Līgumā noteiktajos termiņos, apmērā un kārtībā neveic noteiktos maksājumus.

2.6. Veic ar pārvaldīšanu saistīto dokumentu uzskaiti un glabāšanu saskaņā ar normatīvo aktu prasībām.

2.7. Iesniedz DzĪK apstiprināšanai plānotos nepieciešamo remontu plānotos izdevumus.

2.8. Iesniedz DzĪK Pārskatus par līguma izpildi un pārvaldnieka saņemto finanšu līdzekļu izlietošanu iepriekšējā gadā - līdz nākamā gada 1.aprīlim.

2.9. Tiesīgs iekļūt dzīvokļa īpašumā, lai veiktu kopīpašumā esošo komunikāciju un Īpašuma elementu vizuālu apskati un remontu, pirms tam ne vēlāk kā 3 dienas, iepriekš saskaņojot darbu veikšanas laiku ar Īpašnieku, bet avārijas situācijās - nekavējoties, saskaņojot darbus to veikšanas gaitā.

2.10. Dod dzīvokļu īpašniekiem norādījumus sanitāro, drošības tehnikas un ugunsdrošības normu ievērošanai.

2.11. Pēc savas iniciatīvas sasauc dzīvokļu īpašnieku kopsapulci.

2.12. Pārstāv dzīvokļu īpašnieku intereses jautājumos, kas saistīti ar Īpašuma pārvaldīšanu valsts, pašvaldības iestādēs un citās institūcijās, attiecībās ar visām fiziskajām un juridiskajām personām, kā arī tiesās, tajā skaitā pasūtīt/iesniegt un saņemt visus nepieciešamos dokumentus, izziņas un citus datus valsts un pašvaldības institūcijās, tajā skaitā Valsts zemes dienestā, Zemesgrāmatās un Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldē.

2.13. Tiesīgs piesaistīt nepieciešamo personālu, šajā līgumā minēto pienākumu veikšanai.

2.14. Īpašnieku vārdā saskaņo darbības, kas skar vai var attiekties uz Īpašumu un tā elementiem normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.

2.15. Saskaņā ar DzĪK lēmumu var veikt jebkāda veida darbības kredītiestādēs, piesaistot finanšu līdzekļus.

3. ĪPAŠNIEKS

3.1. Savlaicīgi un pilnā apjomā veic visus Līgumā paredzētos maksājumus Pārvaldniekam.

3.2. Nodrošina Pārvaldnieka (tā personāla) iekļūšanu Īpašnieku lietotajā īpašumā, lai novērstu avāriju vai atjaunotu kopīpašuma komunikāciju un iekārtu darbību, kā arī, lai veiktu kopējo komunikāciju, sienu konstrukciju apsekošanu un remonta darbus.

3.3. Uzņemas pilnu atbildību par visu iespējamo risku un materiālajiem zaudējumiem, kas radušies, jo Pārvaldniekam vai tā personālam ir bijusi liegta iespēja veikt savas funkcijas, pārvaldīt Īpašumu.

3.4. Par saviem līdzekļiem novērš šķēršļus (veikta telpu pārbūve, mēbeļu novietojums un tml.), kas traucē, vai liedz Pārvaldnieka personālam izpildīt savas funkcijas (veikt apskati, izpildīt remonta darbus).

3.5. Nekavējoties ziņo Pārvaldniekam par konstatētajiem koplietošanas telpu, komunikāciju, būvkonstrukciju un citu Īpašuma elementu bojājumiem vai apstākļiem, kas var izraisīt šādus bojājumus.

3.6. Dzīvokļu īpašumu pārplānošanu, inženiertehnisko iekārtu un ietaišu nomaiņu tajos veic tikai pēc normatīvajos aktos noteiktā kārtībā saskaņota projekta.

3.7. Ievēro normatīvajos aktos noteiktos telpu lietošanas un pārbūves noteikumus, sanitārās normas, drošības tehnikas un ugunsdrošības noteikumus, kā arī citus noteikumus saskaņā ar Īpašnieku kopsapulces.

4. MAKSĀJUMI

4.1. Pārvaldīšanas maksa noteikta līguma īpašajos noteikumos. Pārvaldīšanas maksa var tikt mainīta, ja, saskaņā ar gadskārtējiem finanšu pārskatiem, starpība starp aprēķināto pārvaldīšanas maksu un faktiskajiem pārvaldīšanas izdevumiem 3 gadus pēc kārtas pārsniedz 20%.

4.2. Ja pārvaldīšanas maksas maiņu rosina Pārvaldnieks, DzĪK viena mēneša laikā no paziņojuma saņemšanas, jāpieņem lēmums par piedāvātās pārvaldīšanas maksas apstiprināšanu. Ja DzĪK Pārvaldnieka piedāvāto apsaimniekošanas maksu noraida, tā vienlaikus lemj par jauna pārvaldnieka iecelšanu. Ja DzĪK noteiktajā termiņā nepieņem lēmumu par piedāvātās pārvaldīšanas maksas apstiprināšanu vai tās noraidīšanas gadījumā - nevienojas par jauna pārvaldnieka iecelšanu, no nākamā mēneša 1.datuma stājas spēkā Pārvaldnieka piedāvātā pārvaldīšanas maksa un Pārvaldnieks turpina Īpašuma pārvaldīšanu.

4.3. Dzīvokļu īpašnieki uzņemas jebkurā gadījumā segt Pārvaldnieka izdevumus par tādu pārvaldīšanas darbu veikšanu, kuru izpildi Pārvaldniekam uzliek spēkā esošie normatīvie akti, ja par šo izdevumu izmaiņām Pārvaldnieks rakstveidā paziņojis Īpašniekiem vismaz vienu mēnesi iepriekš, publicējot to ikmēneša rēķinā.

4.4. Norēķini par ūdens patēriņu dzīvokļu īpašumos, tiek veikti atbilstoši faktiskajam patēriņam, ko fiksē ūdens patēriņa skaitītāji. Gadījumos, kad dzīvokļu īpašumos ūdens patēriņa skaitītāji nav uzstādīti, vai savlaicīgi nav veikta to verifikācija, ūdens patēriņš tiek aprēķināts, atbilstoši MK noteikumu prasībām.

4.5. Norēķini par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu tiek veikti proporcionāli dzīvoklī deklarēto personu skaitam.

4.6. Norēķini par piegādāto siltumenerģiju tiek veikti atbilstoši alokatora datiem, bet ja alokatori nav uzstādīti - proporcionāli dzīvokļu platībai.

4.7. Norēķini ar Pārvaldnieku tiek veikti, pamatojoties uz Pārvaldnieka piestādītajiem rēķiniem rēķinos norādītajā norēķinu kontā vai norēķinu punktos skaidrā naudā.

4.8. Rēķini tiek sagatavoti elektroniski, un tie derīgi bez paraksta. Rēķins tiek uzskatīts par piegādātu, ja Īpašnieks par tā nesaņemšanu nav paziņojis līdz 25 datumam.

4.9. Ja rēķins tiek piegādāts uz Īpašnieka norādīto adresi, papīra formā, par to tiek Pārvaldnieks ir tiesīgs aprēķināt līgumā noteikto papildu maksu. Īpašniekam, norādot e-pasta adresi, rēķini tiek nosūtīti elektroniski. Šajā gadījumā maksa par rēķina piegādi netiek aprēķināta.

4.10. Rēķinu apmaksas termiņš noteikts līguma īpašajos noteikumos. Rēķins uzskatāms par apmaksātu brīdī, kad nauda tiek saņemta Pārvaldnieka norādītajā bankas kontā vai kasē.

4.11. Pārvaldniekam ir tiesības aprēķināt un iekasēt no Īpašnieka kavējuma maksu līgumā noteiktajā apmērā. Samaksātā summa vispirms tiek ieskaitīta kavējuma naudas samaksā un tikai pēc tam parāda dzēšanā.

5. LĪDZĒJU ATBILDĪBA

5.1. Līdzēji ir savstarpēji atbildīgi viens otram par zaudējumiem, kas kādam no tiem radušies otra Līdzēja darbības vai bezdarbības rezultātā, Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

5.2. Līdzēji nav atbildīgi viens otram par Līguma saistību nepildīšanu vai nepienācīgu pildīšanu, iestājoties tādiem nepārvaramas varas apstākļiem kā dabas stihijas, ugunsgrēks u.tml., kurus Līdzēji nevarēja paredzēt un ar saprātīgiem līdzekļiem novērst.

5.3. Pārvaldnieks neatbild par Līgumā minēto pakalpojumu sniegšanas pārtraukumiem vai nepienācīgu kvalitāti, ja vien tajā nav vainojams Pārvaldnieks.

5.4. Ja Īpašnieks nokavē jebkura Līgumā atrunāta maksājuma veikšanu vairāk kā par 30 (trīsdesmit) dienām, Pārvaldnieks, rakstveidā brīdinot Īpašnieku vismaz 10 (desmit) dienas iepriekš, ir tiesīgs pārtraukt jebkura pakalpojuma sniegšanu šim Īpašniekam, lai pasargātu pārējo Īpašnieku tiesības uz nepārtrauktu pakalpojumu saņemšanu, izņemot tos pakalpojumus, kas tiek sniegti Īpašumam kopumā

6. LĪGUMA TERMIŅŠ

6.1. Līgums termiņš noteikts līguma īpašajos noteikumos.

6.2. Ja DzĪK nav pieņēmusi lēmumu par Līguma izbeigšanu un nav 3 (trīs) mēnešus pirms informējuši Pārvaldnieku par Līguma izbeigšanu, Līgums uzskatāms par pagarinātu uz katru nākamo 1 (vienu) gadu ar tādiem pašiem noteikumiem.

6.3. Pārvaldniekam ir tiesības izbeigt Līgumu, 3 (trīs) mēnešus iepriekš, par to rakstiski brīdinot Īpašniekus.

6.4. Īpašniekiem ir tiesības izbeigt Līgumu, ja par līguma izbeigšanu ir pieņemts atbilstošs kopsapulces lēmums un rakstiski 3 (trīs) mēnešus pirms informējuši Pārvaldnieku par Līguma izbeigšanu.

6.5. Vienlaicīgi ar Līguma izbeigšanu Pārvaldnieka pienākums ir nodot Īpašnieku pilnvarotai personai visus ar Īpašuma pārvaldīšanu saistītos dokumentus, kā arī Līdzēji vienojas par savstarpējo finansiālo saistību risināšanu

7. NOBEIGUMA NOTEIKUMI

7.1. Līgums ir sastādīts latviešu valodā, kas Līdzējiem ir saprotama, divos eksemplāros, no kuriem pa vienam glabājas pie Īpašnieku pilnvarotās personas un Pārvaldnieka. Pēc jebkura Īpašnieka lūguma Pārvaldnieks izsniedz šī līguma kopiju, kuras atbilstību oriģinālam apliecina Pārvaldnieka amatpersona. Līgumam ir informatīva rakstura tulkojums krievu valodā, lai sniegtu krievvalodīgiem iedzīvotājiem pilnīgu izpratni par līguma tekstu valsts valodā.

7.2. Visos šajā līgumā neparedzētajos gadījumos Līgumslēdzēji vadās no Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

7.3. Visi Līdzēju strīdi un nesaskaņas, kas var rasties Līguma izpildes gaitā, tiek risināti pārrunu ceļā. Ja Līdzēji šādā veidā vienošanos panākt nespēj, strīdi normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izšķirami Latvijas Republikas tiesās.

7.4. Rūpējoties par dabas un citu resursu taupīšanu, Pārvaldnieks nedrukā vai citādi netirāžē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma vispārējos noteikumus, kā arī papildu noteikumus, kas

saistīti ar pakalpojumu sniegšanu (ja tādi paredzēti līguma īpašajos noteikumos). Ar tiem dzīvokļu īpašnieki var iepazīties Pārvaldnieka tīmekļa vietnē: www.bnks.lv, sadaļā Pakalpojumi Māju pārvaldīšana. Tie netiek laboti, un (ar norādi - attiecināmi) bez īpaša apstiprinājuma uzskatāmi par šī līguma pielikumiem. Piegādātājs patur tiesības mainīt minēto noteikumu atrašanās vietu tīmekļa vietnē.

7.5. Līgumslēdzēji iepazīnušies ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma Īpašajiem nosacījumiem, kā arī pārējiem līguma noteikumiem, kas attiecināti uz šo līgumu, piekrīt visiem to noteikumiem un apstiprina to, parakstot līguma Īpašos nosacījumus.

7.6. Ja līguma Īpašie nosacījumi tiek parakstīti papīra formā, tie tiek sagatavoti divos eksemplāros, no kuriem vienu eksemplāru saņem Pārvaldnieks, bet otru - Dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona. Abiem šā dokumenta eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.

7.7. Ja līguma Īpašie nosacījumi tiek parakstīti ar drošu elektronisko parakstu, līguma juridisko spēku regulē normatīvie akti.

PĀRVALDNIEKS:

ĪPAŠNIEKS: