



BAUSKAS NOVADA
KOMUNĀLSERVISS

Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes pozīciju skaidrojums

Atbilstoši Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumu Nr. 408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" prasībām ir sagatavoti:

- Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāme kalendārajam gadam
- Dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāns (UDP)

Numurs tāmē	Pakalpojums	Pakalpojuma apraksts
I	Saņemamie maksājumi	
1.	Maksājumi par obligātiem pārvaldīšanas darbiem	Pārvaldnieka noteiktie Obligātie pārvaldīšanas izdevumi, maksa EUR/gadā
2.	Maksājumi par darbiem turpmākajos periodos	<ul style="list-style-type: none">- veidojamā uzkrājuma apmērs nākamo periodu uzturēšanas darbiem, atbilstoši Uzturēšanas darbu plānam,- kārtējā gada aizdevumu atmaksa un procentu maksājumi par darbiem, atbilstoši Uzturēšanas darbu plānam.
3.	Citi ieņēmumi	<ul style="list-style-type: none">- no elektronisko pakalpojumu sniedzējiem par mobilo telefonu bāzes staciju aparatūras un antenu izvietojumu uz dzīvojamo māju jumtiem,- interneta kabeļu, optisko kabeļu tīklu izvietojumu,- par reklāmas izvietojumu uz ēkas fasādes,- tiesāšanās izdevumu atmaksa,- citi ieņēmumi atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam
II	Plānotie izdevumi	
1.	Pārvaldīšanas izdevumi	
1.1.	Dzīvojamās mājas sanitārā apkope	
1.1.1.	Sētnieka un apkopēja pakalpojumi	<ul style="list-style-type: none">- maksa par sētnieka pakalpojumiem, saskaņā ar cenrādi (eiro/h), atbilstoši stundu skaitam, kāds tiek patērēts ar māju funkcionāli saistītās un tai piegulošās teritorijas kopšanai,- maksa par apkopēja pakalpojumiem, saskaņā ar cenrādi (eiro/h), atbilstoši stundu skaitam, kāds tiek patērēts mājas koplietošanas telpu kopšanai.
1.1.2.	Pārējie sanitārās kopšanas pakalpojumi	<ul style="list-style-type: none">- mājas darba algas izdevumi darbiniekiem, kuri nodrošina sanitāro kopšanu,- zāles plaušana,- deratizācija, dezinfekcija un dezinsekcija,- sniega mehānizēta tīrīšana un izvešana no teritorijas,- koku un krūmu apkope,- pagrabu un bēniņu atbrīvošana no atkritumiem,- pretslīdes kaisāmā materiāla iegāde ietvju un laukumu kaisīšanai ziemas periodā,- atkritumu vadu tīrīšana un dezinfekcija (mājām, kurās atkritumu vadi tiek ekspluatēti)

		<ul style="list-style-type: none"> - logu mazgāšana koplietošanas telpās (ja pakalpojuma nodrošināšanai paredzēts piesaistīt darbuņēmēju) - teritorijas labiekārtošanas darbi (melnzeme, zālāju sēklas, šķembas bedrīšu izlīdzināšanai u.c.)
1.2.	Dzīvojamās mājas tehniskā apsekošana, apkope un remonts	
1.2.1.	Ūdensvadu un kanalizācijas sistēmu tehniskā apkope un uzturēšana*	<ul style="list-style-type: none"> - ūdensvadu un kanalizācijas sistēmu nepārtrauktas darbības nodrošināšana, - sistēmas iekārtu tīrīšana un regulēšana, - atsevišķu bojāto posmu un noslēgventiļu nomaiņa, - sistēmas darbības atjaunošana pēc avārijām, - ūdensvadu skalošana, - ūdens mērītāju uzraudzība, - aukstā ūdens augstspiediena sūkņu apkalpošanu, - citi pārvaldnieka veiktie darbi
1.2.2.	Siltumapgādes sistēmas uzturēšana*	<ul style="list-style-type: none"> - apkures un karstā ūdens sistēmas nepārtrauktas darbības nodrošināšana, - sistēmas ieregulēšana, uzsākot apkures sezonu, - sistēmas skalošana un hidrauliskā pārbaude, - siltummezglu iekārtu un ūdens sildītāja hidrauliskā pārbaude, - apkures sistēmas atgaisošana, - siltummaiņa tīrīšana un skalošana, - noslēgventiļu, regulējošo ierīču un filtru pārbaude un tīrīšana, - sūkņu un elektrisko dzinēju pārbaude un regulēšana, - tiešās darbības regulatora pārbaude un ieregulēšana, - elektronisko regulatoru pārbaude un profilaktiskais remonts, - kontrolmēraparatūras darbības uzraudzība, - siltumskaitītāja darbības uzraudzība, - sistēmas darbības atjaunošana pēc avārijām, - bojāto noslēgventiļu nomaiņa, - citi uzturēšanas darbi.
1.2.3.	Elektroapgādes sistēmas tehniskā apkope*	<ul style="list-style-type: none"> - elektrosadales skapju tīrīšana, - elektrosadales sistēmas testēšana, - koplietošanas elektroenerģijas uzskaites rādījumu nolasīšana, - koplietošanas telpu apgaismes ķermeņu, rozešu, armatūras, slēdžu, automātu u.c. pārbaude, - bojāto koplietošanas telpu apgaismes ķermeņu, rozešu, armatūras, slēdžu, automātu u.c. nomaiņa).
1.2.4.	Konstruktīvo elementu tehniskā apkope*	<ul style="list-style-type: none"> - koplietošanas telpu logu, durvju, ventilācijas lūku, drenāžas sistēmas apkope un tīrīšana, - mājas inženiertīklu aku tīrīšana, - lietus ūdens tekņu un notekcauruļu tīrīšana, - jumta, pamatu, bēniņu, pagrabu, kāpņu telpu un atkritumu vadu konstruktīvo elementu (sienu, griestu, grīdu, pārsegumu, hidroizolācijas, siltumizolācijas) apkope,

		<ul style="list-style-type: none"> - fasādes, balkonu, lodžiju un nojumju apkope, - sniega tīrīšanu no jumta ziemas sezonā, lāsteku novākšana, - gāzes vadu pārbaude un krāsošana, - bojāto konstruktīvo elementu remontu.
1.2.5.	Ugunsdrošības prasību izpilde*	<ul style="list-style-type: none"> - uguns aizsardzības sistēmu apkope - ugunsdzēsības krānu apkope, - ventilācijas šahtu, dūmvadu pārbaude, tīrīšana un dokumentācijas sagatavošana,
1.2.6.	Pārējo sistēmu uzturēšana*	<ul style="list-style-type: none"> - liftu tehniskās apkopes un ikgadējās pārbaudes - drošības sistēmu apkopes un ikgadējās pārbaudes, - gāzes apgādes sistēmu apkopes un ikgadējās pārbaudes - izdevumi avāriju, zādzību, demolējumu u.c. radīto zaudējumu segšanai (t.sk., ceļa zīmju uzstādīšana, ēku numerācijas plāksnīšu atjaunošana, kompensācijas par bojātiem atkritumu konteineriem u.c.)
1.2.7.	Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju vizuālā pārbaude**	<ul style="list-style-type: none"> - ūdensvada un kanalizācijas sistēmas regulāra apsekošana (skaitītāji, ventiļi, filtri, nosēdakas, sūkņi, izolācija), atsevišķajos īpašumos esošo iekārtu apsekošana - elektroapgādes sistēmas regulāra apsekošana, elektrosadales skapju un sistēmas tehniskā stāvokļa pārbaude. - koplietošanas telpu logu, durvju, ventilācijas lūku mājas apmaļu, drenāžas sistēmas apsekošana, - mājas inženiertīklu aku apsekošana, lietus ūdens notekcauruļu apsekošana, - jumta, pamatu, bēniņu, pagrabu, kāpņu telpu un atkritumu vadu konstruktīvo elementu (sienu, griestu, grīdu, pārsegumu, hidroizolācijas, siltumizolācijas) apsekošana, - fasādes, balkonu, lodžiju un nojumju apsekošana.
1.2.8.	Energoefektivitātes pasākumi**	<ul style="list-style-type: none"> - dzīvojamās mājas energoaudits, - ēkas energosertifikācija; - siltuma taupības pasākumi dzīvojamās mājās
1.3.	Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumi	
1.3.1.	Pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība**	<ul style="list-style-type: none"> - dzīvojamo māju pārvaldīšanas, uzturēšanas plānoto un faktisko izdevumu pārskatu sagatavošana, - līgumu slēgšana par komunālajiem pakalpojumiem, par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu, - dzīvokļu īpašnieku informēšana par izmaiņām pakalpojumu tarīfos, - izziņu sagatavošana un izsniegšana, - mājas dokumentācijas kārtošana un saglabāšana papīra un elektroniskā formātā, - mājas īpašnieku sapulču organizēšana, dokumentu noformēšana, - mājas lietas kārtošana Būvniecības informācijas sistēmā (BIS), - informācijas sagatavošana un sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām
1.3.2.	Pārvaldnieka administratīvie izdevumi**	<ul style="list-style-type: none"> - uzņēmuma un struktūrvienību pārvaldība, - vienotā finanšu plānošana un grāmatvedības uzskaitē, - nodokļu un statistikas pārskatu sagatavošana, - parādu administrēšana un piedziņa,

		<ul style="list-style-type: none"> - iepirkumu organizēšana, - juridiskā atbalsta nodrošināšana, - klientu atbalsta dienesta darbība, - sabiedrisko attiecību vadība, - kvalitātes pārvaldības sistēmas uzturēšana, - lietvedības nodrošināšana un arhīva uzturēšana, - darba drošība, datu aizsardzības organizēšana, - IT un programmatūru uzturēšana un darbības nodrošināšana, - transporta darbības nodrošināšana un kontrole, - kopējie saimnieciskie izdevumi, - pārvaldnieka peļņa.
2.	Avārijas dienesta pakalpojumi**	<ul style="list-style-type: none"> - izmaksas, lai tiktu nodrošināta nepārtraukta avārijas dienesta darbinieku pieejamība, kas jebkurā diennakts laikā ierodas pēc izsaukuma un lokalizē radušos avārijas situāciju aukstā ūdensapgādes/kanalizācijas un elektrības sistēmās
III	Maksājumi par nākotnē veicamo dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūvi*	<ul style="list-style-type: none"> - veidojamā uzkrājuma apmērs nākamo periodu uzturēšanas darbiem, atbilstoši Uzturēšanas darbu plānam, - kārtējā gada aizdevumu atmaksa un procentu maksājumi par darbiem, atbilstoši Uzturēšanas darbu plānam.

Tāmes pozīcijā iekļautās izmaksas tiek atspoguļotas bez PVN (rēķinos dzīvokļu īpašniekiem PVN summa un summa apmaksai tiek uzrādīta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un apjomā).

* Tiešās izmaksas - izmaksas, kuras tieši un nepārprotami var identificēt, plānot un attiecināt uz konkrētu Māju

** Netiešās izmaksas - vispārēja rakstura uzņēmuma izmaksas, kuras ir saistītas ar pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanu, taču nevar tikt tiešā veidā identificētas konkrētai ēkai.

Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes skaidrojums

Plāna kolonas nosaukums	Skaidrojumi
Dzīvojamās mājas elements, iekārta, inženierkomunikācija vai teritorijas labiekārtojuma elements	<ul style="list-style-type: none"> - dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmē ir iekļauti visi darbi, kas ir fiksēti vizuālās apsekošanas un/vai tehniskās apsekošanas laikā attiecīgajā kalendārajā gadā, - tie darbi, kuru izpilde vai nu nav ietverta kārtējā gadā vai faktiski nav veikti, tiek iekļauti nākamā gada plānā, - mājas īpašniekiem nav tiesību atteikties no plānā ietvertajiem darbu veikšanas, - sarakstā ietvertu darbu secībai nav būtiskas nozīmes, pārvaldnieks ir paredzējis visu attiecīgajā periodā ietvertu darbu organizēšanu un izpildi.
Uzturēšanas darba veids	<ul style="list-style-type: none"> - darbi grupēti atbilstoši to veidiem – konstruktīvo elementu uzturēšana vai inženiertīklu uzturēšana, un šim sadalījumam nav ietekme ne uz veicamo darbu apjomu, ne veidu. Šī informācija izriet no MK noteikumu prasības, - saīsinājums KEU nozīmē – Konstruktīvo elementu uzturēšana, - saīsinājums ITU nozīmē – Inženiertīklu uzturēšana
Informācija par vizuālo pārbaudi vai tehnisko apsekošanu	<ul style="list-style-type: none"> - visu plānā iekļauto darbu pamatā ir iepriekš veiktā vizuālā vai tehniskā apsekošana. Ailē norādīts beidzamās apsekošanas datums
Plānotais uzturēšanas darba veikšanas laiks	<ul style="list-style-type: none"> - sadaļā norādīto darbu veikšanas laiku piedāvā pārvaldnieks, izvērtējot gan savu kapacitāti konkrēto darbu organizēšanā (iepirkums, pārraudzība darbu izpildes procesā, kontrole), gan iespējamā finansētāja noteiktos limitus, - mājas īpašniekiem ir tiesības mainīt plānoto darbu veikšanas periodu (gadu), to pārceļot uz vēlāku laiku. Ja mājas īpašnieki vēlas darbus pārcelt agrāk, nekā plānā norādīts, lēmums pirms pieņemšanas ir jāsaskaņo ar pārvaldnieku.
Plānotās darbu izmaksas	<ul style="list-style-type: none"> - plānotās darbu izmaksas ir aplēses par iepriekšējā pārskata periodā būvdarbu un citu pakalpojumu tirgū esošām līdzīgu darbu izmaksām. To pamatā nav detalizētas tāmes vai precīzi aprēķini, - precīzās darbu izmaksas tiks noteiktas iepirkuma procedūrā, - ja iepirkumā piedāvātā darbu cena būs mazāka par plānā norādīto vai nepārsniegs šo cenu par 10%, pārvaldnieks uzsāks darbus bez papildu saskaņošanas ar mājas īpašniekiem, - piemēram, ja plānā jumta nomaiņas izmaksas norādītas 30 tūkst. eiro, bet iepirkumā lētākais piedāvājums ir 32,5 tūkst eiro, pārvaldnieks izvēlas šo piedāvājumu, un bez papildu saskaņošanas, uzsāk darbus. Ja zemākā piedāvātā cena pārsniedz 33 tūkst. eiro, pārvaldnieks veic rakstveida aptauju, lai noskaidroju mājas īpašnieku viedokli. Ja lēmums netiek pieņemts vai tiek noraidīts, līgums ar pretendentu netiek slēgts un darbi netiek veikti, - ja mājas īpašnieki ir pārliecināti, ka plānā norādītā darba izmaksas ir iespējams samazināt, tie var pieņemt lēmumu par atšķirīgu pakalpojuma izmaksu noteikšanu, norādot priekšlikumu pārvaldīšanas darbības nodrošināšanai

	(piemēram, cits pakalpojuma sniedzējs, citas darba veikšanas metodes). Tomēr, kā minēts iepriekš, plānā norādītā darbu summa ir tikai prognoze, tādēļ būtu pārsteidzīgi jau šajā posmā izdarīt galīgos secinājumus.
Finansējuma avots	<ul style="list-style-type: none"> - kā finansējuma avots pamatā ir izvēlēts kredītiestādes aizdevums, ko pārvaldnieks plāno ņemt uz 10 gadiem, - ja mājai ir finanšu līdzekļu uzkrājums, ar to tiek plānots segt daļu no darbu izmaksām, - mājas īpašniekiem ir tiesības mainīt pārvaldnieka piedāvāto finansējuma veidu, vienojoties par mērķa uzkrājuma veidošanu. Šajā gadījumā īpašnieku lēmumā jānorāda plānotais uzkrājumu veidošanas periods. Darbu organizēšana tiks uzsākta tikai tad, kad uzkrājums būs sasniedzis vismaz 80% no plānā paredzētā darbu apjoma, - izvēloties mainīt finansējuma veidu uz uzkrājumu, mājas īpašniekiem ir jāņem vērā iespējamais izmaksu pieaugums būvniecībā (vismaz 10% gadā), attiecīgi palielinot paredzamo uzkrājuma summu.
Izdevumi 2025.gadā	<ul style="list-style-type: none"> - izdevumi katrai pozīcijai ir norādīti tikai vienam, nākamajam gadam, ja darbu ir paredzēts veikt šajā periodā, - darbiem, kurus paredzēts veikt nākamajos gados, gada izmaksas plānā nav iekļautas, - izmaksās ir ietverta gan aizdevuma pamatsumma (atbilstoši plānotajai cenai), gan aizdevuma procentu maksājums, izvēloties anuitātes jeb fiksētā maksājuma grafiku. Šāds maksājums nozīmē, ka maksājamā summa ir nemainīga visa atmaksas perioda laikā (izņēmums, ja mainās procentu likme), - par norādītās summas pareizību var mājas īpašnieki var pārliecināties jebkuras kredītiestādes tīmekļa vietnē. Pārvaldnieks aprēķiniem izmanto vietni www.kalkulatori.lv, - plānojot aizdevumu, tika piemērota kopējā procentu likme 5,5% (bankas likme + EURIBOR). Konkrētā procentu likme būs zināma tikai aizdevuma izsniegšanas brīdī, un arī pēc aizdevuma līguma noslēgšanas un aizdevuma izsniegšanas, tā var mainīties, - aizdevuma atmaksa mājas īpašniekiem būs jāsāk tikai pēc tam, kad plānā paredzētais konkrētais darbs tiks pabeigts, saņemts attiecīgais bankas aizdevums un samaksāts darbu veicējam, - līdz brīdim, kad konkrētais darbs nebūs pabeigts un pieņemts, nekādi maksājumi darbu veicējiem nav plānoti, līdz ar to aizdevuma atmaksas uzsākšana pirms konkrētā darba pabeigšanas nav paredzēta, - gan aizdevuma pamatsumma, gan procentu maksājums tiks iekļauts kārtējā mēneša rēķinā.