

**DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANAS
(APSAIMNIEKOŠANAS) LĪGUMS
DZĪVOKĻA ĪPAŠNIEKAM (FIZISKAI PERSONAI)**

Baloži, 2022. gada _____

Nr.

SIA “Baložu komunālā saimniecība”, reģ.Nr.40003201921, adrese: Kr.Barona iela 1, Baloži, Ķekavas novads, LV-2128 (turpmāk – Pārvaldnieks), valdes priekšsēdētāja (valdes pilnvarotā persona) _____ personā, kurš rīkojas uz Statūtu un valdes reglamenta pamata no vienas puses,

un

A.B., personas kods XXXXXX-YYYYY, pamatojoties uz ierakstu Baložu pilsētas zemesgrāmatu nodaļā, nodalījumā Nr. _____, kas izdarīts _____ (turpmāk - Dzīvokļa īpašnieks), no otras puses, bez viltus, maldības un spaidiem noslēdz šādu līgumu (turpmāk – Līgums):

LĪGUMA TERMINI

- Dzīvojamā māja - ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja (arī dzīvokļu īpašumu māja), tai piederīgās ēkas (būves), zeme, uz kuras tās atrodas, ja zeme kopā ar dzīvojamo māju veido vienotu nekustamo īpašumu vai ietilpst dzīvojamo māju veidojošo dzīvokļu īpašumu sastāvā, vai ēka, kas nodota ekspluatācijā un saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu ir dzīvojamā māja, tai piederīgās ēkas (būves) un piesaistītais zemesgabals;
- Maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu – maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kas noteikta ievērojot normatīvajos aktos noteikto kārtību (Ministru kabineta 2017.gada 11.jūlija noteikumi Nr.408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi”).
- Komunālie pakalpojumi – pakalpojumi, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (apkure, karstais un aukstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana, elektroenerģija u.c.), kas noteikta ievērojot normatīvajos aktos noteikto kārtību (Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumi Nr.1013 „Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu”).
- Dzīvokļa īpašums – dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums;
- Dzīvokļu īpašnieku kopība - pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos un kuras sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki;
- Funkcionāli piesaistītais zemes gabals - zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā;
- Piegulošā teritorija - īpašumam piegulošās publiskā lietošanā esošās gājēju ietves, izņemot sabiedriskā transporta pieturvietas, grāvji, caurtekas vai zālieni līdz brauktuves malai.

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

Pārvaldnieks veic dzīvojamās mājas **Uzvaras pr. __, Baložos** kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu (obligāti veicamās un citas pārvaldīšanas darbības) un Dzīvokļa īpašnieks apņemas, atbilstoši šī līguma nosacījumiem un saskaņā ar normatīvajiem aktiem, apmaksāt Pārvaldniekam dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus (obligātos izdevumus un citus ar mājas pārvaldīšanu saistītos izdevumus) proporcionāli dzīvokļa īpašuma **Uzvaras pr. __, Baložos**, kadastra Nr. _____, platībai ____ kv. m (t. sk. ____ m² iekštelpas ar K=1 apsaimniekošanas maksai un lodžija 7,7 m² ar K=0,5) un _____ - kopīpašuma domājamām daļām (turpmāk - Dzīvokļa īpašums), kā arī komunālos pakalpojumus.

2. LĪGUMA TERMIŅŠ

Līgums stājas spēkā no parakstīšanas brīža un ir spēkā līdz dzīvokļu īpašnieku kopība vai ar Dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona ar nodošanas – pieņemšanas aktu pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, vai līdz brīdim, kad Dzīvokļa īpašniekam izbeidzas īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu.

3. PĀRVALDNIKA PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

3.1. Pārvaldnieka pienākumi:

- 3.1.1. veikt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu atbilstoši Līguma noteikumiem, Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem un normatīvajiem aktiem no attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem saņemto maksājumu apmērā, nodrošinot sekojošu pārvaldīšanas darbību izpildi:
 - 3.1.1.1. dzīvojamās mājas uzturēšana (fiziska saglabāšana):
 - a) dzīvojamās mājas un tai funkcionāli piesaistītās un piegulošās teritorijas sanitārā apkope,
 - b) apkures, aukstā ūdens, karstā ūdens un kanalizācijas nodrošināšana, kā arī sadzīves atkritumu izvešana,
 - c) dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošana, tehniskā apkope un kārtējais un ārpuskārtas remonts,
 - d) dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšana,
 - e) dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšana.
 - 3.1.1.2. pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tajā skaitā:
 - a) pārvaldīšanas darba plāna, tajā skaitā uzturēšanai nepieciešamo pasākumu plāna, sagatavošana,
 - b) dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes kalendāram gadam sagatavošana,
 - c) finanšu uzskaites organizēšana;
 - 3.1.1.3. dzīvojamās mājas lietas vešana;
 - 3.1.1.4. līguma par dzīvojamajai mājai funkcionāli piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku;
 - 3.1.1.5. informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.
- 3.1.2. pārrēķināt maksu par komunālajiem pakalpojumiem, ja par tiem maksas aprēķinu korekcijas veicis pakalpojumu piegādātājs.
- 3.1.3. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā sagatavot obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmi kalendārajam gadam, kā arī sniegt dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatu par iepriekšējo gadu, un citus paskaidrojumus sakarā ar savu pienākumu veikšanu.
- 3.1.4. nodrošināt ūdens patēriņa skaitītāja periodisko verificēšanu, ja ūdens patēriņa skaitītājs uzstādīts par dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līdzekļiem.
- 3.1.5. gadījumā, ja ūdens patēriņa sadales aprēķinā trīs mēnešus pēc kārtas veidojas ūdens patēriņa starpība, kas lielāka par 20 %, un ir saņemts attiecīgs dzīvokļa īpašnieka rakstisks iesniegums, Pārvaldniekam divu mēnešu laikā jānoskaidro ūdens patēriņa starpības rašanās iemesli, rakstiski jāinformē dzīvokļu īpašnieki par nepieciešamajiem pasākumiem ūdens patēriņa starpības samazināšanai un kopā ar dzīvokļu īpašniekiem izvērtē iespēju tos īstenot.

3.2. Pārvaldnieka tiesības:

- 3.2.1. saņemt, vākt un apstrādāt Dzīvokļa īpašnieka (pilnvarotās personas) un ar dzīvokļa īpašumu saistītos datus ievērojot Dzīvokļa īpašnieka tiesības uz personas datu apstrādes likumību saskaņā ar piemērojamajiem tiesību aktiem - Eiropas Parlamenta un padomes 2016. gada 27. aprīļa Regulu 2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti (Regula) un citiem piemērojamajiem tiesību aktiem privātuma un datu apstrādes jomā, lai veiktu Līgumā un normatīvajos aktos noteiktos Pārvaldnieka pienākumus. Personas dati

var tikt vākti no Dzīvokļa īpašnieka (pilnvarotās personas), kā arī no ārējiem avotiem - publiskajiem un privātajiem reģistriem vai datiem, kurus sniedz trešās puses. Ja Dzīvokļa īpašnieks kavē maksājumus, Pārvaldniekam ir tiesības informāciju par Dzīvokļa īpašnieku un viņa pieļautajiem maksājumu kavējumiem izpaust trešajām personām, kuras Pārvaldnieks normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir pilnvarojis veikt kreditora interešu aizsardzību. Šādā gadījumā Dzīvokļa īpašniekam ir jāatlīdzina visi izdevumi, kas saistīti ar parāda piedziņu.

- 3.2.2. veikt Dzīvokļa īpašuma kopīpašuma daļā ietilpstošo komunikāciju un īpašuma elementu apsekošanu un remontu, ne vēlāk kā trīs dienas iepriekš saskaņojot šo darbu veikšanas laiku ar Dzīvokļa īpašnieku, bet avārijas situācijās – nekavējoties.
- 3.2.3. pārbaudīt atsevišķajā īpašumā uzstādīto ūdens patēriņa skaitītāju rādījumus, darbību un plombu tehnisko stāvokli. Ja dzīvokļa īpašnieks atkārtoti bez attaisnojoša iemesla nenodrošina iespēju pārbaudīt skaitītāju vai pārbaudē konstatēts, ka skaitītāja plombējums ir bojāts, pārvaldnieks ūdens patēriņu attiecīgajam dzīvoklim aprēķina kā dzīvoklim, kurā ūdens patēriņa skaitītājs nav verificēts.
- 3.2.4. Pārvaldniekam ir tiesības par saviem līdzekļiem veikt ūdens patēriņa skaitītāja verificēšanu, kā arī pieprasīt, lai dzīvokļa īpašnieks nodrošina piekļuvi skaitītājam pirmstermiņa verificēšanas veikšanai. Ja dzīvokļa īpašnieks nepiekrīt skaitītāja verificēšanai, pārvaldnieks ūdens patēriņu dzīvoklim aprēķina kā par tādu dzīvokli, kurā skaitītājs nav verificēts.
- 3.2.5. Ja pārvaldnieks ir pieņēmis lēmumu par ūdens skaitītāju nomaiņu vai uzstādīšanu un ūdens skaitītāju nomaiņas vai uzstādīšanas kārtību, dzīvokļu īpašniekus par šo lēmumu informē vienlaikus ar paziņojumu par aprēķināto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu nākamajam kalendāra gadam.
- 3.2.6. sniegt Dzīvokļa īpašniekam norādījumus sanitāro, drošības tehnikas un ugunsdrošības normu ievērošanai.
- 3.2.7. dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa sekmīgai nodrošināšanai Dzīvokļa īpašnieka vārdā slēgt līgumus par atsevišķu pārvaldīšanas darbību uzdošanu trešajām personām.
- 3.2.8. gadījumos, kad dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, un Dzīvokļa īpašnieks nav noslēdzis zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku, Pārvaldnieks slēdz zemes nomas līgumu Dzīvokļa īpašnieka vārdā, ievērojot normatīvajos aktos noteikto kārtību.
- 3.2.9. par pakalpojumiem, kuri nav mērāmi vai kuru patēriņa noteikšanai nav uzstādīti skaitītāji, veikt šādus aprēķinus:
 - 3.2.9.1. par siltumenerģiju atsevišķā īpašuma apsildei (apkurei) – proporcionāli atsevišķā īpašuma kopējai platībai, atskaitot balkonu un lodžiju platību;
 - 3.2.9.2. par siltumenerģiju karstā ūdens sagatavošanai:
 - par siltumenerģiju karstā ūdens cirkulācijai – atbilstoši dzīvokļu īpašumu skaitam;
 - par siltumenerģiju patērētajam karstajam ūdenim – proporcionāli patērētā karstā ūdens daudzumam;
 - 3.2.9.3. par siltumenerģiju koplietošanas telpu apsildei (apkurei) – proporcionāli dzīvokļu īpašumu kopējai platībai;
 - 3.2.9.4. par sadzīves atkritumu apsaimniekošanu un asenizāciju – atbilstoši atsevišķo īpašumu skaitam. Ja atsevišķais īpašums ir dzīvoklis, - proporcionāli dzīvoklī deklarēto personu skaitam, sadalot summu, kas veidojas pēc neapdzīvojamo telpu un mākslinieka darbnīcu īpašnieku vai nomnieku veikto maksājumu atskaitīšanas no dzīvojamās mājas kopējā maksājuma;
 - 3.2.9.5. par kanalizāciju – proporcionāli patērētajam ūdens daudzumam;
 - 3.2.9.6. par elektroenerģiju mājas koplietošanas telpu apgaismošanai, kā arī kopīpašumā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju ierīču darbināšanai – atbilstoši atsevišķo īpašumu skaitam.
- 3.2.10. gadījumā, ja Pārvaldnieks pieņems lēmumu par ūdens skaitītāju nomaiņu vai uzstādīšanu un ūdens skaitītāju nomaiņas vai uzstādīšanas kārtību, dzīvokļu īpašnieku par šo lēmumu informē vienlaikus ar paziņojumu par aprēķināto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu nākamajam kalendāra gadam.

4. DZĪVOKĻA ĪPAŠNIEKA TIESĪBAS UN PIENĀKUMI

4.1. Dzīvokļa īpašnieka tiesības:

- 4.1.1. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā iemitināt savā dzīvoklī ģimenes locekļus un citas personas;
- 4.1.2. netraucēti lietot dzīvokļa īpašumu, dzīvojamās mājas koplietošanas telpas un funkcionāli piesaistīto un piegulošo teritoriju atbilstoši to lietošanas mērķim.
- 4.1.3. slēgt dzīvojamās telpas īres līgumus, iemitinot dzīvoklī īrniekus, informējot par to Pārvaldnieku šī līguma 4.2.11. punkta noteiktajā kārtībā.
- 4.1.4. prasīt pārrēķinu par komunālo pakalpojumu nesāņemšanu.
- 4.1.5. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā iepazīties ar obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānoto ieņēmumu un izdevumu tāmi kalendārajam gadam, kā arī saņemt dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas faktisko ieņēmumu un izdevumu pārskatu par iepriekšējo gadu, un citus Pārvaldnieka paskaidrojumus.
- 4.1.6. saņemot normatīvajos aktos noteiktu atļauju, uzstādīt individuālo ārējo radio, televīzijas un satelīttelevīzijas antenu, nebojājot esošās dzīvojamās mājas būvkonstrukcijas, elementus un komunikācijas.
- 4.1.7. sniegt priekšlikumus un sūdzības Pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.
- 4.1.8. lūgt (rakstiski) Pārvaldnieku dzīvokļa īpašniekam sniegt maksas pakalpojumu - nomainīt ūdens patēriņa skaitītājus un veikt to periodisko verificēšanu.
- 4.1.9. Saskaņojot ar Pārvaldnieku, dzīvokļa īpašniekam ir tiesības par saviem līdzekļiem nodrošināt ūdens patēriņa skaitītāja pirmstermiņa verificēšanu, lai noskaidrotu ūdens patēriņa skaitītāja atbilstību normatīvajos aktos par atkārtoto verificēšanu noteiktajām prasībām.
- 4.1.10. Ja prombūtnes dēļ dzīvokli neizmanto neviena persona un dzīvokļa īpašnieks nevarēs Pārvaldniekam iesniegt informāciju par ūdens skaitītāja rādījumu, dzīvokļa īpašniekam ir tiesības un pienākums par to iepriekš rakstiski informēt Pārvaldnieku.
- 4.1.11. Dzīvokļa īpašnieka tiesības noraidīt Pārvaldnieka piedāvāto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu un kārtību, kādā stājas spēkā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa, nosaka normatīvie akti par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanu.

4.2. Dzīvokļa īpašnieka pienākumi:

- 4.2.1. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā sniegt Pārvaldniekam personas datus, kas tam nepieciešami Līguma slēgšanai un pakalpojuma sniegšanai;
- 4.2.2. pakalpojuma rēķinā norādītajā termiņā veikt ikmēneša maksājumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, komunālajiem pakalpojumiem, un citiem Līgumā noteiktiem maksājumiem.
- 4.2.3. saudzīgi izturēties pret dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu, ievērot normatīvajos aktos noteiktās sanitārās, ugunsdrošības un citas prasības, lai neradītu aizskārumu citu cilvēku drošībai un veselībai, apkārtējās vides kvalitātei, un raudzīties, lai šos noteikumus un prasības ievērotu personas, kas iemitinātas viņa dzīvokļa īpašumā.
- 4.2.4. nodrošināt, ka ūdens patēriņu uzskaitē tiek veikta izmantojot ūdens patēriņa skaitītājus, kas atbilst šādām prasībām:
 - 4.2.4.1. ūdens patēriņa skaitītājiem ir veikta atbilstības novērtēšana saskaņā ar normatīvajiem aktiem par metroloģiskajām prasībām ūdens patēriņa skaitītājiem un mērīšanas līdzekļiem un to metroloģiskās kontroles kārtību;
 - 4.2.4.2. ūdens patēriņa skaitītāji ir verificēti atbilstoši normatīvajiem aktiem par valsts metroloģiskajai kontrolei pakļauto mērīšanas līdzekļu sarakstu un to verificēšanas periodiskumu un mērīšanas līdzekļu atkārtoto verificēšanu, verificēšanas sertifikātiem un verificēšanas atzīmēm.
- 4.2.5. nodrošināt, ka ūdens patēriņa skaitītāju uzstādīšanas vai nomaiņas gadījumā Pārvaldnieks

noplombē skaitītāja pievienošanas vietu. Ja ūdens patēriņa skaitītāju uzstādījusi vai nomainījusi cita persona, skaitītāja pievienošanas vietu noplombē Pārvaldnieka klātbūtnē.

- 4.2.6. nodrošināt ūdens patēriņa skaitītāja periodisko verificēšanu, ja skaitītājs uzstādīts par dzīvokļa īpašnieka līdzekļiem.
- 4.2.7. informēt iepriekš rakstiski pārvaldnieku par to, ka dzīvokli, sakarā ar prombūtni, neizmantos neviena persona un dzīvokļa īpašnieks nevarēs iesniegt informāciju par ūdens skaitītāja rādījumu, nevarēs veikt ūdens patēriņa skaitītāja verificēšanu vai nodrošināt pārvaldniekam iespēju veikt attiecīgajā dzīvokļa īpašumā esošo ūdens patēriņa skaitītāju pārbaudi.
- 4.2.8. nodrošināt iespēju dzīvokļu īpašnieku kopības vai Pārvaldnieka speciālistiem veikt atsevišķā dzīvokļa īpašumā esošo komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu apsekošanu un darbību izpildi, kas nepieciešamas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistītu komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu ierīkošanai un normālai funkcionēšanai. Ja Dzīvokļa īpašnieks nenodrošina šo iespēju, viņš uzņemas pilnu atbildību par šo komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu tehnisko stāvokli un sekām, kādas var iestāties to bojājumu vai avāriju gadījumos un ir pilnībā atbildīgs par zaudējumu nodarīšanu trešajām personām, kā arī dzīvojamās mājas bojāšanu.
- 4.2.9. ne vēlāk, kā desmit dienu laikā rakstveidā informēt un saskaņot ar Pārvaldnieku dzīvokļa īpašuma remonta uzsākšanas un tā veikšanas laiku, pārplānošanu, inženiertehnisko iekārtu un ietaišu remontu vai nomaiņu, ja darbu veikšana saistīta ar komunālo pakalpojumu piegādes pārtraukšanu, individuālo satelītantenu uzstādīšanu, logu aizrestošanu, kā arī būvgružu izvešanu.
- 4.2.10. atļūdzināt Pārvaldniekam normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā visus zaudējumus, kas radušies saistībā ar dzīvojamās mājas kopīpašuma daļas un mājā esošo iekārtu bojājumiem Dzīvokļa īpašnieka un ar viņu kopā dzīvojošu vai citu iemītināto personu vainas dēļ.
- 4.2.11. ne vēlāk, kā desmit dienu laikā rakstveidā informēt Pārvaldnieku par dzīvoklī iemītinātajiem ģimenes locekļiem un citām personām, tajā skaitā par dzīvoklī deklarēto personu skaitliskā sastāva izmaiņām.
- 4.2.12. komunālo pakalpojumu nesaņemšanas gadījumā nekavējoties par to ziņot Pārvaldniekam.
- 4.2.13. No katra mēneša **25.datuma līdz 30.datumam** nolasīt visu Pārvaldnieka noplombēto ūdens un/vai kanalizācijas patēriņa komercuzskaites mēraparāta (turpmāk - skaitītājs) rādījumus un līdz tā paša mēneša **30.datumam paziņot** Pārvaldniekam, izmantojot vienu no sekojošajiem veidiem:
 - (dzīvokļa īpašniekam reģistrējoties pašapkalpošanās portālā);
 - nododot Pārvaldnieka izrakstītajā rēķinā pieejamo ūdens skaitītāju rādījumu nolasījumu lapiņu Pārvaldniekam Baložos, Kr.Barona ielā 1 vai Jaunatnes ielā 1;
 - nosūtīt informāciju par ūdens skaitītāju rādījumiem un patēriņu uz e-pastu: skaititaji@sia-bks.lv
- 4.2.14. gadījumos, kad dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, maksāt zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju.
- 4.2.15. ja Dzīvokļa īpašniekam izbeidzas īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu, tam ir pienākums par šo faktu rakstveidā ne vēlāk kā piecu darba dienu laikā pēc īpašumtiesību izbeigšanās dienas informēt Pārvaldnieku, vienlaikus iesniedzot īpašumtiesību pāreju apliecināšu dokumentu kopijas, uzrādot oriģinālu. Ja Dzīvokļa īpašnieks noteiktajā termiņā neizpilda iepriekšminēto pienākumu, tas ir atbildīgs par šajā līgumā noteikto saistību izpildi līdz dienai, kad jaunais Dzīvokļa īpašuma īpašnieks ir reģistrējies savas īpašumtiesības zemesgrāmatā.
- 4.2.16. ja Dzīvokļa īpašums tiek atsavināts tiesiska darījuma veidā, Dzīvokļa īpašniekam ir pienākums veicināt īpašumtiesību maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā un rakstiski informēt jauno Dzīvokļa īpašuma īpašnieku par pienākumu noslēgt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu ar Pārvaldnieku.
- 4.2.17. ja Dzīvokļu īpašnieks noteiktajā termiņā neizpilda Līguma 4.2.15. un 4.2.16. punktus noteikto pienākumu informēt jauno īpašnieku un Pārvaldnieku, tas ir atbildīgs par šajā līgumā noteikto saistību izpildi līdz dienai, kad jaunais Dzīvokļa īpašuma īpašnieks ir reģistrējies savas īpašumtiesības zemesgrāmatā. Saistību izpilde cita starpā attiecas arī uz pienākumu segt pārvaldīšanas maksu un komunālo pakalpojumu apmaksu.

5. MAKSĀJUMI

- 5.1. Maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu vienlaicīgi ar maksu par komunālajiem pakalpojumiem un citiem līgumā noteiktiem maksājumiem tiek veikta saskaņā ar Pārvaldnieka sagatavotajiem kārtējā mēneša rēķiniem, līdz rēķinā norādītajam datumam. Veicot maksājumu, jānorāda maksājuma pamatojums – rēķina numurs. Visi no Dzīvokļa īpašnieka saņemtie maksājumi tiek uzskatīti par saņemtiem dienā, kad tie saņemti Pārvaldnieka norēķinu kontā.
- 5.2. Maksa par komunālajiem pakalpojumiem tiek aprēķināta saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā apstiprinātajiem tarifiem, bet, ja tādu nav, saskaņā ar Pārvaldnieka aprēķinu. Pakalpojumu, kas netiek uzskaitīti ar mēraparātiem, maksājumu apmēru nosaka atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai, vai pēc dzīvoklī deklarēto personu skaita, bet, ja tādu nav, tas tiek aprēķināts, atbilstoši dzīvokļa kopīpašnieku skaitam.
- 5.3. Maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu tiek noteikta saskaņā ar Pārvaldnieka sagatavoto plānoto ieņēmumu - izdevumu tāmi kalendārajam gadam par vienu īpašumā esošā dzīvokļa kopējās platības kvadrātmetru. Maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu tiek pārskatīta katru gadu, un par tās izmaiņām Pārvaldnieks informē Dzīvokļa īpašnieku normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 5.4. Visu 5.1.punktā minēto maksājumu aprēķini tiek veikti sākot no Dzīvokļa īpašnieka īpašuma tiesību iegūšanas dienas (kad stājies spēkā tiesas nolēmums vai noslēgts tiesisks darījums (pirkuma līgums, dāvinājuma līgums u.c.) par dzīvokļa īpašuma īpašumtiesību iegūšanu un citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos), neatkarīgi no datuma, kad tiek noslēgts šis līgums. Maksājumu aprēķini tiek veikti līdz īpašumtiesību izbeigšanās dienai.
- 5.5. Maksas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un komunālajiem pakalpojumiem, maksājumu kavējumu gadījumos par katru nokavēto dienu maksājams līgumsods 0,1 % apmērā no kavētā maksājuma summas. Nokavējums iestājas nākamajā dienā pēc rēķinā norādītā samaksas termiņa.
- 5.6. Maksas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, kā arī maksas par komunālajiem pakalpojumiem, daļējas samaksas gadījumos, maksājums, ievērojot Civillikuma 1843.panta nosacījumus, vispirms ieskaitāms vēl nenomaksātajos līgumsodos, bet palikušais atlikums izlietojams pamatparāda samazināšanai. Pamatparāds tiek samazināts, vispirms dzēšot vecāko saistību, - pirmkārt dzēšot maksājumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, un pēc tam maksu par komunālajiem pakalpojumiem un citus maksājumus (zemes noma, nekustamā īpašuma nodoklis u.c.). Puses var vienoties par citu parāda samaksas kārtību, slēdzot atbilstoša rakstura izlīgumu par parāda samaksu (vienošanās par parāda samaksu).
- 5.7. Gadījumos, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, Dzīvokļa īpašnieks apmaksā Pārvaldniekam tā izsniegto rēķinu par zemes nomu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju proporcionāli Dzīvokļa īpašnieka dzīvokļa īpašuma platībai.
- 5.8. Puses vienojas, ka Pārvaldnieks rēķinus sagatavo elektroniski un tie ir derīgi bez paraksta. Rēķins tiek uzskatīts par saņemtu, ja Dzīvokļa īpašnieks par tā nesaņemšanu nav paziņojis līdz kārtējā mēneša 20. datumam. Rēķins tiek nosūtīts uz Dzīvokļa īpašnieka šajā Līgumā norādīto e-pastu, bet ja tāds nav norādīts, tad tiek izsūtīts pa pastu uz Līgumā norādīto adresi un Dzīvokļa īpašnieks sedz pasta izdevumus. Dzīvokļa īpašnieks ir tiesīgs mainīt rēķina nosūtīšanas adresi vai piegādes veidu, iesniedzot par to rakstisku iesniegumu Pārvaldniekam. Ja rēķins tiek izsūtīts pa pastu, tad Dzīvokļa īpašnieks sedz Pārvaldniekam pasta izdevumus 0.60 EUR (bez PVN) apmērā par katru sūtījumu.
- 5.9. Ja veidojas starpība starp mājas kopējā ūdens skaitītāja rādījumu un dzīvokļu īpašumos ar skaitītājiem noteikto ūdens patēriņu, ieskaitot arī avārijās un remontā nopludināto ūdens daudzumu (turpmāk – ūdens patēriņa starpība), tiek veikts ūdens patēriņa pārrēķins. Dzīvokļa īpašnieks ūdens patēriņa starpību sedz atbilstoši Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumiem Nr.1013 „Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu” un SIA “Baložu komunālā saimniecība” apsaimniekojamo daudzdzīvokļu māju ūdens patēriņa starpības sadales kārtībai.

- 5.10. Ja verificēšanā konstatē dzīvojamās mājas ūdens ievadā uzstādītā skaitītāja bojājumu vai arī ir beidzies attiecīgā skaitītāja verificēšanas termiņš, norēķini par pēdējo norēķinu periodu tiek veikti saskaņā ar šī līguma nosacījumiem par attiecīgā pakalpojuma sniegšanu.
- 5.11. Maksājuma kavējuma gadījumā, papildus noteiktajiem līgumsodam, Dzīvokļa īpašniekam jākompensē Pārvaldnieka izdevumi par atgādinājuma parāda samaksai nosūtīšanu 2.84 EUR (bez PVN) apmērā par katru reizi.
- 5.12. Ja Klients kavē maksājumus vairāk par 3 mēnešiem pēc kārtas, Pakalpojumu sniedzējam ir tiesības informāciju par Klientu un viņa pieļautajiem maksājumu kavējumiem izpaust trešajām personām, kuras Pakalpojumu sniedzējs ir pilnvarojis veikt kreditora interešu aizsardzību vai iekļaut to parādu piedzinēja personu kredītvēstures datu bāzē, iepriekš par to rakstiski informējot Klientu.

6. LĪGUMA GROZĪŠANA

- 6.1. Līgumu var grozīt tikai Pārvaldniekam un Dzīvokļa īpašniekam savstarpēji vienojoties, izņemot gadījumus, kad līguma noteikumus nosaka normatīvie akti vai izmaiņas tajos. Visas līguma izmaiņas noformējam rakstiski, kā līguma pielikumi, kā arī normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos ar tiesas lēmumu.
- 6.2. Līguma grozījumus, kas nav uzskatāmi par būtiskiem (t.i., netiek grozīts līguma priekšmets, īpašuma platība, piemērojamā līgumsoda apmērs u.tml.), Pārvaldnieks ir tiesīgs izdarīt vienpusēji, Dzīvokļa īpašnieku par to 2 (divus) mēnešus iepriekš rakstiski brīdinot, informāciju par grozījumiem iekļaujot reķinā un/vai izvietojot Pārvaldnieka mājas lapā www.sia-bks.lv.

7. CITI NOTEIKUMI

- 7.1. Jautājumi, kuri nav atrunāti līgumā, tiek risināti saskaņā ar normatīvajiem aktiem.
- 7.2. Visus strīdus, vai domstarpības, ja tādas rodas pēc Līguma parakstīšanas, līgumslēdzējas puses centīsies atrisināt sarunu ceļā. Ja radušos strīdus nebūs iespējams atrisināt sarunu ceļā, tie tiks izšķirti tiesā.
- Līgums sagatavots uz 7 (septiņām) lappusēm divos eksemplāros ar vienādu juridisko spēku, no kuriem viens eksemplārs atrodas pie Dzīvokļa īpašnieka un otrs - pie Pārvaldnieka.

PĀRVALDNIEKŠ

SIA „Baložu komunālā saimniecība”
 Kr.Barona ielā 1, Baložu pilsēta,
 Ķekavas novads, LV-2128
 Reģ.Nr.LV 40003201921,
 Banka : A/s SEB banka,
 Konts: LV78 UNLA 0003 0016
 09111,

X.Y.

DZĪVOKĻA ĪPAŠNIEKS

A.B.
 personas kods: XXXXXX-YYYYY
 dekl. Adrese: Uzvaras pr. _____, Baloži
 kontakttelefons + 371 _____
 e-pasts: XXXXX@inbox.lv

A.B.

 (paraksts)

 (paraksts)

Ar „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) līgumu” iepazīnos, un tā nosacījumiem pilnībā piekristu. Ar Ministru kabineta 2016. gada 19. aprīļa noteikumiem Nr.238 „Ugunsdrošības noteikumi” iepazīnos un apzinos, ka neievērojot šos noteikumus iestājas administratīvā, kriminālā vai civiltiesiskā atbildība. Ar Ugunsdrošības instrukciju esmu iepazīnies.

**DZĪVOKĻA
 ĪPAŠNIEKS**

A.B.

