

DŽĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANAS LĪGUMA VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

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, un 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. Līdzīgi vienojas, ka kopīpašumā esošā daļa ir pie dzīvokļa īpašumiem piederošā kopīpašumā esošā daudzdzīvokļu mājas daļa, kas sastāv no ārējām, dzīvokli, neapdzīvojamo telpu atdalošām sienām, jumta, bēniņiem, kāpņu telpām, pagrabtelpām, kā arī loģiem, 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, kurš ir tiesīgs pārstāvēt DzĪK intereses šajā līgumā noteiktajos gadījumos. Lēmumā par pilnvarotā pārstāvja ievēlēšanu, norādāms tā pilnvaru apjoms, kā arī finanšu līdzekļu apjoms, kura ietveros nav nepieciešams DzĪK īpašs lēmums.

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

2. PĀRVALDĪŠANAS

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 komūnālo 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 piedziņas 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 nepieciešamos izdevumus Īpašuma pārvaldīšanai un nepieciešamo remontu plānotos izdevumos.

2.8. Iesniedz DzĪK Pārskatus par līguma izpildi un pārvaldnieka saņemto finanšu līdzekļu izlietošanu iepriekšējā gadā – līdz nākamā gada 31.maijam.

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 sasauca dzīvokļu īpašnieku kopsapulci.

2.12. Pārstāv dzīvokļu īpašnieku intereses jautājumos, kas saistīti ar Īpašuma pārvaldīšanu valsts, pašvaldības iestādēs un citās institūcijās, attiecībā 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, Zemesgrāmatas 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 dzīvokļu kopības lēmumu, veic jebkāda veida darbības kredītiestādēs, piesaistot finanšu līdzekļus.

3. ĪPAŠNIEKS

3.1. Savlaicīgi un pilnā apmērā 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 novērs 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 nomainīšanu 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 lēmumiem, saudzē dzīvojamās mājas kopīpašumu.

4. NORĒĶINI

4.1. Pārvaldīšanas maksa noteikta līguma īpašajos noteikumos. Pārvaldīšanas maksā ietilpst darbu uzskaitījums un to periodiskums ir noteikti šī līguma Pielikumā Nr.1, kas ir šī līguma neatņemama sastāvdaļa.

4.2. Nepieciešamo izdevumu apmēru Īpašuma pārvaldīšanai maina vai papildus izdevumus apstiprina DzĪK, vienojoties ar Pārvaldnieku. Ja Pārvaldnieka ierosinājumu – palielināt pārvaldīšanas izdevumu apmēru un pārvaldīšanas maksu, dzīvokļu īpašumu kopībā neizskata mēneša laikā nā tā paziņošanas, izmaiņas stājas spēkā ar nākamo mēnesi pēc šī termiņa beigām. Par maksas izmaiņām Pārvaldnieks informē Īpašniekus, publicējot to ikmēneša rēķinā un interneta mājas lapā.

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 Jelgavas novada domes noteiktajai patēriņa normai uz cilvēku mēnesi.

4.5. Par pakalpojumiem, kuru patēriņš netiek uzskaitīts pēc skaitītāju rādījumiem, aprēķins tiek veikts proporcionāli dzīvokļa īpašuma lielumam.

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

4.7. Rēķini tiek sagatavoti elektroniski un tie derīgi bez paraksta. Rēķins tiek uzskatīts par piegādātu, ja Īpašnieks par to nesauņemšanu nav paziņojis līdz 25 datumam.

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

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

4.10. 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. Līdzīgi 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. Līdzīgi 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 brīdīnot 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 Īpašnieki nav pieņēmuši kopsapulcē lēmumu par Līguma izbeigšanu un 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 brīdīnot 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. Visi Līdzēji strīdi ir 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.

7.2. Līgums var tikt papildināts vai grozīts, Līdzējiem šādus papildinājumus vai grozījumus noformējot rakstiskas vienošanās veidā, parakstot šo vienošanos un pievienojot to Līgumam kā neatņemamu tā sastāvdaļu Ja spēku zaudē kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmē citu Līguma noteikumu juridisko spēku.

7.3. Līgums pilnībā atspoguļo Līdzēju vienošanos, Līdzēji ir to izlasījuši un piekritī visiem tā noteikumiem, ko aplicina, parakstot Līgumu.

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

Pārvaldnieks: _____

Dzīvokļu īpašnieku saraksts ar personiskajiem parakstiem pievienots līgumam uz atsevišķas lapas un ir līguma neatņemama sastāvdaļa