



APSTIPRINĀTI
SIA "Priedes nami"
valdes sēdē, Jelgavā
2024.gada 16.novembrī

MĀJU PĀRVALDĪŠANAS LĪGUMA
NOTEIKUMI PAR PILNVAROTĀS PERSONAS STATUSU
(līgumiem, kas slēgti pēc 2024.gada 16.novembra)

1. Šie noteikumi nosaka kārtību, kādā tiek nodrošināta efektīva un ātra informācijas apmaiņa starp dzīvojamās mājas dzīvokļu īrniekiem un īpašniekiem, pārvaldnieku, kā arī valsts un pašvaldības iestādēm.
2. Šim mērķim dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība, atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma nosacījumiem par lēmumu pieņemšanu procesu, ievēl īpašnieku pilnvaroto pārstāvi (turpmāk - mājas vecāko).
3. Atsevišķs līgums ar mājas vecāko netiek slēgts. Mājas vecākā pienākumus, tiesības un atbildību nosaka šie līguma īpašie nosacījumi.
4. Mājas vecāko no pienākumu pildīšanas atbrīvo ar mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.
5. Pārvaldnieks ir tiesīgs rosināt mājas īpašniekus atcelt mājas vecāko, ja tas nepilda savus pienākumus vai tam ir citi pamatoti iemesli. Šajā gadījumā Pārvaldnieks informē dzīvokļu īpašniekus, lai tie lemtu par cita mājas vecākā ievēlēšanu.
6. Par mājas vecāko var būt persona, kura prot valsts valodu vismaz otrās pakāpes līmenī un dzīvo attiecīgajā mājā. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība var noteikt papildus kritērijus mājas vecākā kandidatūras atlasei.
7. Mājas vecākais:
 - 7.1. veicina dzīvokļu īpašnieku biedrības izveidošanu (mājās, kur tāda nav izveidota) vai dzīvokļu īpašnieku savstarpēja līguma noslēgšanu (mājās, kur šāds līgums nav slēgts) ar mērķi - piedalīties dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā;
 - 7.2. informē Pārvaldnieku par patvaļīgu dzīvojamo telpu aizņemšanu, kā arī par gadījumiem, dzīvojamās telpās pastāvīgi dzīvo personas, par kurām nav informēts pārvaldnieks;
 - 7.3. informē Pārvaldnieku par patvaļīgu būvniecību dzīvojamās mājas pieguļošajā teritorijā (pagalmā) un dzīvojamajā mājā (koplietošanas telpu patvaļīga pārbūve, dzīvokļu pārbūve).
 - 7.4. siltumenerģijas ekonomijas nolūkā seko dzīvojamās mājas koplietošanas telpu durvju un logu tehniskajam stāvoklim, kā arī savlaicīgi ziņo Pārvaldniekam par mājas konstrukciju vai inženierkomunikāciju bojājumiem.
 - 7.5. seko, lai sētnieki un/vai apkopēji apzinīgi pildītu savus pienākumus, savlaicīgi un kārtīgi uzskaitītu mājai pieguļošo teritoriju, apstādījumus, krūmājus, ietves, celiņus, konteineru laukumus, kāpņu telpas un citu objektus, kuru uzturēšana ietilpst Pārvaldnieka pienākumos, un nekavējotī informē Pārvaldnieku par konstatētajām paviršībām vai neatbilstošu objektu stāvokli.

- 7.6. seko, lai mājas iedzīvotāji un/vai sētnieki savlaicīgi koptu koplietošanas telpas (kāpņu telpas, bēniņus, pagrabu u.c.), kā arī, lai šajās telpās neuzturētos nepiederošas personas.
- 7.7. seko, lai ar transporta līdzekļiem netiktu bojātas ietves, zālieni un citas piemājas teritorijā esošas būves, kā arī, lai tie netiktu novietoti tā, ka tie traucē specializētajam transportam piekļūt atkritumu konteineriem, un vajadzības gadījumā informē par to pašvaldības policiju un Pārvaldnieku;
- 7.8. seko, lai mājas koplietošanas telpās neatrastos klaiņojoši dzīvnieki un ziņo par to atrašanos Pārvaldniekam vai specializētai klaiņojošu dzīvnieku ķeršanas organizācijai;
- 7.9. kopā ar Pārvaldnieka speciālistiem un speciālajiem dienestiem sniedz palīdzību mājas iedzīvotājiem, kuri cietuši nelaimes gadījumos, vai vajadzības gadījumā izsauc ātro medicīnisko vai citu palīdzību;
- 7.10. izvieta redzamā vietā informāciju vai personiski informē mājas iedzīvotājus par notikušajām vai gaidāmajām aktivitātēm, kuras skar mājas iedzīvotāju intereses (remonti, pārbūvi, avārijām, pārtraukumiem pakalpojumu piegādē, dabas katastrofām u.c.);
- 7.11. kopā ar Pārvaldnieka speciālistiem konstatē faktisko stāvokli aukstā ūdens apgādē un kanalizācijas notekūdeņu novadīšanā;
- 7.12. veic komercuzskaites mēraparāta rādījumu, nolasīšanu, kā arī kopējo elektroenerģijas skaitītāju rādītāju nolasīšanu un datu sniegšanu Pārvaldniekam katra mēneša beidzamajā darbadienā. Šis nosacījums nav attiecināms mēriekārtām, uz kurām uzstādītas attālinātās nolasīšanas ierīces;
- 7.13. informē Pārvaldnieku par pamanītajiem bojājumiem vai problēmām, kas saistītas ar mājas inženiertehnisko komunikāciju funkcionēšanu, mājas konstruktīvo elementu bojājumiem, kā arī citiem apstākļiem, kuros nepieciešams piesaistīt kompetentus speciālistus;
- 7.14. seko mājā vai ar to funkcionāli saistītajās ēkās un būvēs veikto remontu kvalitātei, komunikāciju pieslēgšanai un atslēgšanai avārijas vai remonta darbu gadījumos un nepieciešamības gadījumā informē Pārvaldnieku;
- 7.15. seko, lai nedzīvojamo telpu valdītāji ievērotu kārtības un ugunsdrošības noteikumus, kā arī ziņo Pārvaldniekam par darbībām, kas neatbilst iepriekš minēto dokumentu prasībām vai traucē mājas iedzīvotāju mieru;
- 7.16. piedalās apsekošanā dzīvokļu nopludināšanas gadījumos u.c.;
- 7.17. informē Pārvaldnieku par mājā dzīvojošiem vientuļajiem pensionāriem, kuriem ir grūtības pārvietoties un no kuriem maksu par pakalpojumiem (īre, apsaimniekošana, komunālie pakalpojumi) izņēmuma kārtā būtu lietderīgi iekasēt dzīves vietā.
8. Mājas vecākajam ir tiesības:
 - 8.1. saņemt no Pārvaldnieka dokumentu, kas apliecina *mājas vecākā* statusu;
 - 8.2. saņemt no Pārvaldnieka, avārijas dienestu, tiesību aizsardzības iestāžu, speciālo dienestu telefonu numurus un adreses,
 - 8.3. saņemt no Pārvaldnieka informāciju par normatīvajiem aktiem, kas attiecas uz ugunsdrošību, sanitāro apkopi, dzīvojamo telpu lietošanu, dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu un līgumiem par komunālo pakalpojumu sniegšanu

- 8.4. saņemt no Pārvaldnieka informāciju par dzīvojamā mājā vai ar to funkcionāli saistītajās ēkās un būvēs esošajiem elektrības sadales mezgliem, gāzes ievadi, ūdensvada aizbīdņiem un ventiļiem, uzskaites mēraparātiem, citām inženierkomunikācijām un to noslēgierīcēm
- 8.5. pārbaudīt amatpersonu, kuras ieradušās mājā veikt amata pienākumus, dienesta dokumentus un sniegt palīdzību;
- 8.6. sasaukt mājas iedzīvotāju sapulces un vadīt tās;
- 8.7. mājas iedzīvotāju vārdā vērsties pie Pārvaldnieka, neskaidro jautājumu noskaidrošanas nolūkā, iepazīties ar darbu sarakstu un līdzekļu izlietojumu;
- 8.8. iesniegt pretenzijas Pārvaldniekam par pamanītajiem trūkumiem mājas apsaimniekošanā un komunālo pakalpojumu piegādē, sniegt priekšlikumus tehniskā stāvokļa uzlabošanai;
- 8.9. glabāt atslēgas no telpām, kuras atrodas ēkas ūdensapgādes koplietošanas skaitītāji;
- 8.10. atteikties no savu pienākumu pildīšanas un lauzt līgumu vienu mēnesi iepriekš rakstiski par to brīdinot Pārvaldnieku.
9. Mājas vecākajam ir tiesības uz kopīpašuma pārvaldīšanas maksas atlaidi, ko nosaka Īpašnieki, pieņemot lēmumu par personas pilnvarošanu.
10. Par mājas vecākajam noteiktās atlaides apmēru tiek samazināta kopējā kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas uzkrājuma summa.