



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

MĀJU PĀRVALDĪŠANAS LĪGUMA VISPĀRĪGIE NOTEIKUMI

(līgumiem, kas slēgti pēc 2024.gada 16.novembra)

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

- 1.1. Dzīvokļu īpašnieku kopība (turpmāk tekstā - Īpašnieki), atbilstoši tās lēmumam, uzdod un pilnvaro Pārvaldnieku, bet Pārvaldnieks apņemas par Līgumā noteikto maksu veikt normatīvajos aktos noteiktās, un līguma īpašajos noteikumos noteiktās pārvaldīšanas darbības (turpmāk – pārvaldīšana), šā līguma īpašajos noteikumos norādītajā dzīvojamā mājas kopīpašumā esošo daļu un piesaistīto zemes gabalu, kas ir nepieciešams mājas uzturēšanai, (turpmāk tekstā - Īpašums).
- 1.2. Citas pārvaldīšanas darbības ir darbības, kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas Īpašnieku gribai un maksātspējai. Pie tām pieder ar dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo pasākumu ilgtermiņa plāna sagatavošanu saistītās darbības.
- 1.3. Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajā daļā ietilpst:
 - 1.3.1. atsevišķas dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis), iekšējās slodži nesošās konstrukcijas (tai skaitā nesošās sienas un kolonnas, kā arī atsevišķos īpašumus norobežojošās sienas), starpstāvu pārsegumi (tai skaitā siltuma un skaņas izolācijas slāņi), koplietošanas telpas (tai skaitā bēniņi, kāpņu telpas, pagrabtelpas), kā arī atsevišķo dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar atsevišķās dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie atsevišķā īpašuma (tai skaitā atsevišķā īpašuma robežās esošie sildelementi, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām
 - 1.3.2. dzīvojamās mājas palīgēkas un būves, izņemot Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta trešajā daļā minētās;
 - 1.3.3. zemesgabals, ja tas nav citas fiziskās vai juridiskās personas īpašumā.
- 1.4. Īpašnieki ievēl pilnvaroto pārstāvi (Mājas vecāko), kurš ir tiesīgs pārstāvēt Īpašnieku intereses šajā līgumā noteiktajos gadījumos. Lēmumā par pilnvarotā pārstāvja ievēlēšanu norāda tā pilnvaru apjomu, kā arī finanšu līdzekļu apjomu, kura izlietojumam nav nepieciešams Īpašnieku īpašs lēmums. Papildu noteikumi par pilnvarotās personas statusu publicēti Pārvaldnieka tīmekļa vietnē, turpat, kur publicēti šie noteikumi.
- 1.5. Ja Līguma darbības laikā saskaņā ar Īpašnieku lēmumu pilnvarotā persona tiek atcelta, pati uzsaka pilnvarojumu un tiek iecelta cita kontaktpersona, attiecīgs lēmums tiek pievienots Līgumam bez grozījumu veikšanas tajā.

2. PĀRVALDNIKĀ PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

- 2.1. Pārvaldniekam ir pienākums:

- 2.1.1. veikt pārvaldīšanu, ievērojot Līgumu un normatīvos aktus, kas saistīti ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu;
 - 2.1.2. Īpašnieku vārdā slēgt līgumus ar siltumenerģijas, ūdensapgādes un kanalizācijas, atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējiem, elektroenerģijas piegādātāju koplietošanas telpās;
 - 2.1.3. sniegt Īpašniekiem, to kontaktpersonām un pilnvarotajām personām atbildes uz iesniegumiem, kas attiecas uz pārvaldīšanu, 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc to saņemšanas vai šajā termiņā informēt iesniedzēju, ja atbildes sagatavošanai nepieciešams ilgāks laiks.
- 2.2. Pārvaldniekam ir tiesības:
- 2.2.1. saņemt pārvaldīšanai nepieciešamo finansiālo nodrošinājumu;
 - 2.2.2. veikt dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu un komunikāciju vizuālo apsekošanu un remontu, ja šo darbību veikšana saistīta ar iekļūšanu konkrētam dzīvokļu īpašuma īpašniekam piederošā īpašumā, iepriekš saskaņojot šo darbu veikšanas laiku ar tā īpašnieku;
 - 2.2.3. pārstāvēt dzīvojamās mājas Īpašnieku intereses jautājumos, kas saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un uzlabošanu, valsts un pašvaldību institūcijās, tiesās, attiecībās ar fiziskām un juridiskām personām, tajā skaitā, bet ne tikai – pieprasīt, saņemt un iesniegt visus nepieciešamos dokumentus, izziņas un citus datus valsts un pašvaldību institūcijās, tiesās, fiziskām un juridiskām personām;
 - 2.2.4. iesniegt izskatīšanai dzīvojamās mājas Īpašniekiem jebkuru jautājumu, kas saistīts ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu;
 - 2.2.5. nepieciešamības gadījumā sasaukt dzīvojamās mājas Īpašnieku kopsapulci vai organizēt Īpašnieku lēmumu pieņemšanu aptaujas veidā vai savstarpēji vienojoties;
 - 2.2.6. pēc saviem ieskatiem veikt parādu piedziņai nepieciešamās darbības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā gadījumā, ja dzīvokļa īpašuma īpašnieks Līgumā (rēķinos) noteiktajos termiņos un kārtībā neveic noteiktos maksājumus. Pārvaldnieks ir tiesīgs nodot attiecīgā dzīvokļa īpašuma īpašnieka kavēto maksājumu piedziņas tiesības trešajām personām, kas ietver arī attiecīgā dzīvokļa īpašuma īpašnieka personas datu apstrādi;
 - 2.2.7. saņemt atlīdzību par pārvaldīšanas pienākumu pildīšanu, saskaņā ar Pārvaldnieka izstrādāto un dzīvojamās mājas Īpašnieku kopības apstiprināto tāmi;
 - 2.2.8. Pārvaldīšanas pienākumu veikšanai piesaistīt attiecīgu personālu un/vai ārpalpojumu un slēgt nepieciešamos līgumus, tajā skaitā – dzīvojamās mājas Īpašnieku vārdā.

3. ĪPAŠNIEKA PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

3.1. Īpašniekiem ir pienākums:

- 3.1.1. piedalīties dzīvojamās mājas pārvaldīšanā;
- 3.1.2. ievērot un katram personīgi būt atbildīgam par jebkuru normatīvo aktu ievērošanu, kas attiecas uz dzīvojamās mājas īpašnieku, ar to kopā dzīvojošo personu, viesu un/vai citu personu darbībām, rīcību, uzvedību u.c.;
- 3.1.3. nodrošināt finansējumu pārvaldīšanas darbībām un savlaicīgi un pilnā apmērā veikt Pārvaldniekam visus Līgumā paredzētos un/vai no normatīvajiem aktiem izrietošus maksājumus;

- 3.1.4. nodrošināt, lai Pārvaldnieks un/vai tā pilnvarotās personas (darbinieki un/vai ārpakalpojuma veicēji) nekavējoties varētu iekļūt konkrētam dzīvokļa īpašuma īpašniekam piederošā īpašumā, ja ir notikusi avārija vai darbību pārtraukušas kopīpašumā esošās komunikācijas vai iekārtas;
 - 3.1.5. nodrošināt, lai Pārvaldnieks un/vai tā pilnvarotās personas (darbinieki un/vai ārpakalpojuma veicēji) 2 (divu) dienu laikā varētu iekļūt konkrēta dzīvokļa īpašuma īpašniekam piederošā īpašumā, ja ir nepieciešams veikt dzīvokļa īpašumā esošo mērierīču kontroli, vai kopīpašumā esošo komunikāciju, iekārtu vai sienu konstrukciju apsekošanu un/vai remonta darbus;
 - 3.1.6. saskaņot ar Pārvaldnieku sildelementu maiņu dzīvokļa īpašumā, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām;
 - 3.1.7. atlīdzināt visus zaudējumus, kas radušies kopīpašumā esošajai daļai un/vai dzīvojamajā mājā esošām iekārtām dzīvokļa īpašuma īpašnieka, ar viņu kopā dzīvojošo personu, viesu un/vai citu personu vainas dēļ;
 - 3.1.8. sniegt Pārvaldniekam savu aktuālo kontaktinformāciju, ka arī norādīt kontaktpersonu, kura var nodrošināt iekļuvi dzīvokļa īpašumā gadījumos, ja tā īpašnieks neatrodas dzīvokļa īpašumā vairāk kā nedēļu pēc kārtas;
 - 3.1.9. piedalīties rīkotajās kopsapulcēs un aptaujās;
 - 3.1.10. ievērot Īpašnieku lēmumus, kas, atbilstoši spēkā esošo normatīvo aktu prasībām, ir saistoši Īpašniekiem;
 - 3.1.11. atsavinot dzīvokļa īpašumu, nekavējoties informēt par tā īpašnieku maiņu Pārvaldnieku. Līdz brīdim, kamēr jaunā īpašnieka īpašumtiesības nav reģistrētas Zemesgrāmatā, visus maksājumus veic īpašnieks, kura īpašumtiesības reģistrētas Zemesgrāmatā.
- 3.2. Īpašniekam ir tiesības:
- 3.2.1. netraucēti lietot dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu atbilstoši Īpašnieku lēmumiem, Līguma un Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu prasībām;
 - 3.2.2. sniegt Pārvaldniekam iesniegumus ar jautājumiem, priekšlikumiem un sūdzībām, kas attiecas uz pārvaldīšanu.
- 3.3. Īpašnieki lēmumu saistībā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu pieņem, atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma normām.

4. PĀRVALDĪŠANAS MAKSA UN NORĒĶINU KĀRTĪBA

- 4.1. Obligāti veicamajām un citām pārvaldīšanas darbībām nepieciešamo finansējumu nodrošina Īpašnieki, kuri sedz mājas pārvaldīšanas izdevumus kopīgi, proporcionāli katra īpašumā esošajai kopīpašuma domājamai daļai.
- 4.2. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas maksu nosaka Pārvaldnieks ik gadu, sagatavojot un līdz 15.oktobrim publicējot Obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānu un Ieņēmumu un izdevumu tāmi kārtējam gadam. Minētie dokumenti tiek ievietoti Pārvaldnieka tīmekļa vietnē. Informācija par sagatavotajiem dokumentiem tiek ievietota pakalpojuma rēķinos, kā arī informācijas standos.
- 4.3. Īpašnieki pieņem lēmumu par Pārvaldnieka piedāvātās pārvaldīšanas maksas apstiprināšanu vai noraidīšanu, kuru līdz tā paša gada 1.decembrim iesniedz Pārvaldniekam.
- 4.4. Pārvaldnieka piedāvātā pārvaldīšanas maksa stājas spēkā nākamā gada 1.janvārī, ja:

- 4.4.1. Īpašnieki ir pieņēmuši lēmumu par pārvaldīšanas maksas apstiprināšanu;
- 4.4.2. Īpašnieki nav lēmuši par pārvaldīšanas maksas apstiprināšanu vai noraidīšanu līdz 1.decembrim;
- 4.4.3. Īpašnieki nav pieņēmuši lēmumu kvoruma trūkuma dēļ līdz 1.decembrim;
- 4.5. Ja Īpašnieki noraida Pārvaldīšanas maksu, tiek organizētas sarunas ar Pārvaldnieku, kurās puses vienojas par savstarpēji pieņemamu pārvaldīšanas maksu.
- 4.6. Citas pārvaldīšanas darbības, kas saistītas ar Dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu un šim nolūkam nepieciešamo ilgtermiņa plānu sagatavošanu, tiek veiktas atbilstoši Īpašnieku kopības lēmumiem, kuros Īpašniekiem jāparedz šo izdevumu segšanas kārtība.
- 4.7. Pārvaldnieks izraksta un nosūta katra dzīvokļa īpašuma īpašniekam rēķinus līdz katra mēneša 15.datumam.
- 4.8. Norēķini tiek veikti, pamatojoties uz Pārvaldnieka izrakstītajiem rēķiniem par iepriekšējo mēnesi līdz katra mēneša pēdējai dienai, iemaksājot naudu Pārvaldnieka norēķinu kontā, kas norādīts pakalpojuma rēķinā.
- 4.9. Līdzēji vienojas, ka Pārvaldnieks rēķinus sagatavo elektroniski un tie ir derīgi bez paraksta. Rēķins tiek uzskatīts par saņemtu, ja dzīvokļa īpašuma īpašnieks par tā nesaņemšanu nav paziņojis līdz attiecīgā mēneša 20.datumam.
- 4.10. Rēķins uzskatāms par samaksātu dienā, kad nauda ir ieskaitīta Pārvaldnieka kontā. Ja dzīvokļa īpašuma īpašnieks Pārvaldnieka rēķinā norādītajā termiņā un apmērā neapmaksā Pārvaldnieka rēķinu, tad īpašnieks pēc Pārvaldnieka vai personas, kas veic parāda piedziņas darbības, pieprasījuma maksā nokavējuma procentus 0,3% (trīs desmitdaļas no procenta) apmērā no kopējās nesamaksātās parādu summas par katru nokavēto dienu.
- 4.11. Ar Īpašnieku lēmumu var noteikt vienreizējus maksājumus Pārvaldniekam konkrētu darbu vai līgumsaistību izpildei.
- 4.12. Kārtība, kādā tiek aprēķināta katra dzīvojamās mājas īpašnieka maksājamā daļa par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem ir noteikta šā līguma pielikumā, kas ir neatņemama līguma sastāvdaļa.

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 stājas spēkā dienā, kas norādīta Līguma Īpašajos noteikumos

- 6.2. Līguma darbības termiņš noteikts līguma īpašajos noteikumos.
- 6.3. Ja Īpašnieki 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.
- 6.4. Pārvaldniekam ir tiesības izbeigt Līgumu, 3 (trīs) mēnešus iepriekš, par to rakstiski brīdinot Īpašniekus.
- 6.5. 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.

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 netiražē 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.priedesnami.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.

PĀRVALDNIKS:

ĪPAŠNIEKS: