



SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”

(vienotais reģistrācijas numurs 40103362321)

METODISKAIS MATERIĀLS

**SAGATAVOTS SASKAŅĀ AR
LATVIJAS REPUBLIKAS MINISTRU KABINETA NOTEIKUMIEM Nr. 408**

Rīga, 2017. GADS

Normatīvo aktu bāze dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes pozīciju skaidrojumam

Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes pozīciju skaidrojums sagatavots, pamatojoties uz Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumiem Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" un Rīgas domes 29.03.2011. lēmumu Nr.2850 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību".

Tāmes / pārskata pozīcijas numurs	Pakalpojums	Normatīvais dokuments	Pakalpojuma īss apraksts
I.	Saņemamie maksājumi		
1	Maksājumi par pārvaldīšanas pakalpojumiem	Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Likums "Par dzīvojamo telpu īri".	Pārvaldnieka noteiktā maksa par pārvaldīšanas pakalpojumu, maksa EUR /gadā.
1.1.	Obligātie pārvaldīšanas izdevumi	Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Likums "Par dzīvojamo telpu īri".	Pārvaldnieka noteiktie Obligātie pārvaldīšanas izdevumi, maksa EUR /gadā.
1.2.	Atbildība par pārvaldīšanu	Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Likums "Par dzīvojamo telpu īri".	Kalendārā gadā plānotā Pārvaldnieka atbildība par pārvaldīšanā esošajām mājām.
2	Maksājumi par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbu ietvaros veicamo dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūvi	Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām", Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr.905 "Kārtība, kādā tiek plānotas un organizētas ar dzīvojamās mājas renovāciju un rekonstrukciju saistītās darbības".	Uzkrājums nākamo periodu uzturēšanas darbiem, saskaņā ar dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu (MK 408 noteikumu 2.pielikums). Plānotais uzkrājums norādīts tāmes pozīcijā III.
3	Apdrošināšana	Likums "Par apdrošināšanas līgumu".	Saskaņā ar apdrošināšanas līgumu, izmaksas tiks iekļautas katrai mājai individuāli pārvaldīšanas/apsaimniekošanas maksas un saņemto pakalpojumu rēķinos.
4	Citi ieņēmumi		Saskaņā ar Pārvaldnieka noslēgtajiem saimnieciskajiem līgumiem, piemēram, no elektronisko pakalpojumu sniedzējiem par mobilo telefonu bāzes staciju aparatūras un antenu izvietošanu uz dzīvojamo māju jumtiem, interneta kabeļu, optisko kabeļu tīklu izvietošanu, par reklāmas stendu izvietošanu dzīvojamo māju kāpņu telpās, liftu kabīnēs, ieņēmumi tiek atspoguļoti dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskatā. Citos ieņēmumos uzskaita arī tiesāšanās izdevumu atmaksu
II.	Plānotie izdevumi		
1	Pārvaldīšanas izdevumi		
1.1.	Dzīvojamās mājas sanitārā apkope	Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Latvijas valsts karoga likums, Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr.906 "Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumi", Rīgas domes 28.04.2015. saistošie noteikumi Nr.146 „Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi”, Ministru kabineta 06.07.2010. noteikumi Nr.618 "Dezinfekcijas, dezinfekcijas un deratizācijas noteikumi", Rīgas domes 31.08.1999. saistošie noteikumi Nr.44 "Rīgas iekškvartālu teritorijas aizsardzības noteikumi".	Mājas koplietošanas telpu kopšana, pagraba eju tīrīšana, kāpņu telpu logu mazgāšana. Dzīvojamās mājās, kurās ir atkritumu vadi – atkritumu vadu ārējo daļu tīrīšana, liftiem – lifta kabīņu tīrīšana. Mājai piesaistītā zemes gabala (ietves, pagalma, iekškvartālu ceļu, zaļās zonas) kopšana. Atkritumu konteineru laukumu uzkopšana un atkritumu urnu apkope (pie ieejām), rēķinu, brīdinājumu un citu paziņojumu piegāde dzīvokļu īpašniekiem, karoga pacelšana pie ēkas. Citi teritorijas kopšanas un uzturēšanas darbi (melnzemes uzvešana, pagrabu un bēniņu tīrīšana, sūnu likvidēšana, šķembas bedrīšu izlīdzināšanai, koku/krūmu kopšana, smilšu nomaiņa smilšu kastēs, atkritumu urnu uzstādīšana, smilts konteineru iegāde, lapu un zaru izvešana).
1.2.	Dzīvojamās mājas lietas vešana	Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Dzīvokļa īpašuma likums, Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr.908 "Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi".	Mājas dokumentācijas vešana un saglabāšana papīra un/vai elektroniskā formātā.
1.3.	Pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība	Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums.	Maksājumu aprēķini, dzīvokļu īpašnieku norēķinu uzskaita, dzīvokļu īpašnieku informēšana par izmaiņām pakalpojumu tarifiem, norēķini ar pakalpojumu sniedzējiem, nodokļu pārskatu sagatavošana, dzīvojamo māju pārvaldīšanas, uzturēšanas plānoto un faktisko izdevumu pārskatu sagatavošana, finanšu un grāmatvedības dokumentu sagatavošana un saglabāšana papīra un/vai elektroniskā formātā, u.c. izdevumi. Izziņu sagatavošana un izsniegšana, iesniegumu pieņemšana, reģistrēšana, lietvedības dokumentu saglabāšana papīra un/vai elektroniskā formātā.
1.4.	Līgumu slēgšana par siltumenerģijas, arī dabasgāzes piegādi, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšanu, sadzīves atkritumu izvešanu, elektroenerģiju, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu	Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Publisko iepirkumu likums, Civillikums, Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums, Ministru kabineta 22.03.2016. noteikumi Nr.174 "Noteikumi par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un lietošanu", Rīgas domes 17.12.2002. saistošie noteikumi Nr.39 "Rīgas ūdensvada un kanalizācijas tīklu un būvju ekspluatācijas, lietošanas un aizsardzības noteikumi".	Līgumu slēgšana ar pakalpojumu sniedzējiem un piegādātājiem, pārstāvība darījumu attiecībās (konsultācijas par darījumu līgumu nosacījumiem, līgumu izpildes kontrole un citi), iepirkumu organizēšana, juridisko dokumentu saglabāšana, citi pakalpojumi saistīti ar līgumu slēgšanu.
1.5.	Informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām	Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Administratīvā procesa likums.	Informācijas sagatavošana un sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām.
1.6.	Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju vizuālā pārbaude	Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Būvniecības likums, Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām", Rīgas domes 28.04.2015. saistošie noteikumi Nr.146 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi".	Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju tehnisko stāvokli nosaka vizuālajā pārbaudē. Attiecīgās jomas kvalificēts speciālists veic savā atbildībā esošo dzīvojamo māju apsekošanu, foto-fiksāciju un apsekošanas aktu sagatavošana un aktualizācija, pievienojot objekta foto vizualizāciju.
1.7.	Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju tehniskā apsekošana	Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Būvniecības likums, Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumi Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi", Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām".	Ūdensvada un kanalizācijas sistēmas regulāra apsekošana (skaitītāji, ventiļi, filtri, nosēdākas, 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, pagraba, kāpņu telpu un atkritumu vadu konstruktīvo elementu (sienu, griestu, grīdu, pārsegumu, hidroizolācijas, siltumizolācijas) apsekošana, fasādes, balkonu, lodžiju un nojumu apsekošana.

Tāmes / pārskata pozīcijas numurs	Pakalpojums	Normatīvais dokuments	Pakalpojuma īss apraksts
1.8.	Dzīvojamās mājas iekārtu inženierkomunikāciju un sistēmu tehniskā apkope		
1.8.1.	Ūdensvadu un kanalizācijas sistēmu tehniskā apkope		Ūdensvadu un kanalizācijas sistēmu tehniskā apkope, nepārtrauktas darbības nodrošināšana, sistēmas iekārtu tīrīšana un regulēšana, atsevišķu bojāto posmu un noslēgventiļu nomaīņa, sistēmas darbības atjaunošana pēc avārijām, ūdensvadu skalošana un citi darbi Pārvaldnieka spēkiem.
1.8.2.	Elektroapgādes sistēmas tehniskā apkope		Elektroapgādes sistēmas tehniskā apkope (Elektrosadales skapju tīrīšana, elektrosadales sistēmas testēšana, koplietošanas elektroenerģijas uzskaites rādītāju nolasīšana, koplietošanas telpu apgaismes ķermeņu, rozešu, armatūras, slēdžu, automātu u.c. pārbaude, bojāto koplietošanas telpu apgaismes ķermeņu, rozešu, armatūras, slēdžu, automātu u.c. nomaīņa).
1.8.3.	Konstruktīvo elementu tehniskā apkope		Konstruktīvo elementu tehniskā apkope (Koplietošanas telpu logu, durvju, ventilācijas lūku, drenāžas sistēmas apkope un tīrīšana, mājas inženiertīklu aku tīrīšana, lietus ūdens notekcauru tīrīšana, jumta, pamatu, bēniņu, pagrabu, kāpņu telpu un atkritumu vadu konstruktīvo elementu (sienu, griestu, grīdu, pārsegumu, hidroizolācijas, siltumizolācijas) apkope, fasādes, balkonu, lodžiju un nojumju apkope, gāzes vadu pārbaude un krāsošana, bojāto konstruktīvo elementu remonts.).
1.8.4.	Ūdensvada un kanalizācijas sistēmas uzturēšana	Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Būvniecības likums, Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām", Ministru kabineta 22.03.2016. noteikumi Nr.174 "Noteikumi par sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniegšanu un lietošanu", Ministru kabineta 09.01.2007. noteikumi Nr.40 "Noteikumi par valsts metroloģiskajai kontrolei pakļauto mērīšanas līdzekļu sarakstu", Ministru kabineta 22.08.2006. noteikumi Nr.664 "Noteikumi par metroloģiskajām prasībām ūdens patēriņa skaitītājiem", Ministru kabineta 25.08.2008. noteikumi Nr.693 "Noteikumi par mērīšanas līdzekļu kalibrēšanu", Ministru kabineta 02.03.2010. noteikumi Nr.195 "Liftu drošības un tehniskās uzraudzības noteikumi", Ministru kabineta 21.01.2014. noteikumi Nr.50 "Elektroenerģijas tirdzniecības un lietošanas noteikumi", Ugunsdrošības un ugunsdzēsības likums, Ministru kabineta 19.04.2016 noteikumi Nr.238 "Ugunsdrošības noteikumi", Latvijas būvnormatīvs LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana", Latvijas būvnormatīvs LBN 221-15 "Ēku iekšējais ūdensvads un kanalizācija", Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr.905 "Kārtība, kādā tiek plānotas un organizētas ar dzīvojamās mājas renovāciju un rekonstrukciju saistītās darbības".	Ūdensvada un kanalizācijas sistēmas uzturēšana, saskaņā ar spēkā esošiem ārpakalpojuma līgumiem (ūdens mērītāju tehniskā uzraudzība, aukstā ūdens augstspiediena sūkņu staciju apkalpošanu u.c.).
1.8.5.	Siltumapgādes sistēmas uzturēšana		Siltumapgādes sistēmas uzturēšana (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 nomaīņa un citi uzturēšanas darbi).
1.8.6.	Ugunsdrošības prasību izpilde		Ugunsdrošības signalizācijas sistēmas apkope.
1.8.7.	Dūmvadu un ventilācijas kanālu apkope		Ventilācijas šahtu, dūmvadu pārbaude un tīrīšana, saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem.
1.8.8.	Liftu tehniskā apkope un pārbaude		Liftu tehniskās apkopes un ikgadējās pārbaudes izmaksas iekļautas pārvaldīšanas maksā atbilstoši plānošanas periodā spēkā esošajiem līgumiem.
1.8.9.	Apsardzes pakalpojumi		Apsardzes pakalpojumi (sūkņu stacijās, liftu mašīntelpās, siltummezglos) saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem.
1.8.10.	Avārijas dienesta pakalpojumi		Avārijas dienesta pakalpojumi 24h diennaktī, avārijas situāciju lokalizēšana.
1.9.	Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju uzturēšanas darbi	Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Būvniecības likums, Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām", Rīgas domes 28.04.2015. saistošie noteikumi Nr.146 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi".	Plānotā uzkrāto līdzekļu kopsomma kalendārā gadā veicamajiem uzturēšanas darbiem.
1.10.	Dzīvojamās mājas energoefektivitātei noteikto minimālo prasību izpildes nodrošināšana	Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Ēku energoefektivitātes likums, Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām".	Siltuma taupības pasākumi dzīvojamām mājām.
1.11.	Dzīvojamajai mājai kā vides objektam noteikto prasību izpildes nodrošināšana	Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Rīgas domes 28.04.2015. saistošie noteikumi Nr.146 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi", Rīgas domes 22.10.2013. saistošie noteikumi Nr.62 "Par ielu un laukumu nosaukuma zīmju, ēku, telpu grupu numura zīmju un virzienu rādītāju uz infrastruktūras, kultūras vai tūrisma objektiem izvietojuma kārtību Rīgas pilsētā".	Izdevumi, kas rodas, lai nodrošinātu Pašvaldības saistošo noteikumu prasību izpildi.
2	Apdrošināšana	Likums "Par apdrošināšanas līgumu".	Saskaņā ar apdrošināšanas līgumu, izmaksas tiks iekļautas katrā mājai individuāli pārvaldīšanas/apsaimniekošanas maksas un saņemto pakalpojumu rēķinos.
3	Citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti izdevumi - Neparedzētie izdevumi ārkārtas gadījumos	Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", "Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums", Rīgas domes 17.12.2013. saistošie noteikumi Nr.90 "Sadzīves atkritumu apsaimniekošanas saistošie noteikumi".	Izdevumi avāriju, stihisko nelaimju, zādzību, demolējumu u.c. radīto zaudējumu segšanai (t.sk., ceļa zīmju uzstādīšana, ēku numerācijas plāksnīšu atjaunošana, kompensācijas par bojātiem atkritumu konteineriem u.c.).
III.	Maksājumi par turpmākajos periodos veicamajiem dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju uzturēšanas darbiem	Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumi Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi", Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajām prasībām".	Dzīvojamajai mājai nepieciešamais uzkrājums nākamo periodu uzturēšanas darbiem saskaņā ar MK noteikumu Nr. 408 pielikumu Nr.2.

Tāmes pozīcijas tiek atspoguļotas bez pievienotās vērtības nodokļa (pārvaldīšanas/apsaimniekošanas maksas un saņemto pakalpojumu rēķinos dzīvokļu īpašniekiem PVN summa un summa apmaksai tiek uzrādīta likumdošanā noteiktajā kārtībā un apjomā).

Tiešo izmaksu attiecināšanas metodika dzīvojamās mājās uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmei

Tiešās izmaksas ir izmaksas, ko var tieši identificēt ar konkrēta pakalpojuma sniegšanas procesu.

Tāmes/pārskata pozīcijas nosaukums	Plānotās tiešās izmaksas	Tiešo izmaksu attiecināšanas metodika uz konkrēto māju
Dzīvojamās mājas sanitārā apkope	1. Mājas koplietošanas telpu (kāpņu telpu, koridoru) kopšana, pagraba eju tīrīšana, kāpņu telpu logu mazgāšana. Dzīvojamās mājās, kurās ir atkritumu vadi – atkritumu vadu ārējo daļu tīrīšana, liftiem – lifta kabīņu tīrīšana. 2. Mājai piesaistītā zemes gabala (ietves, pagalma, iekškvartālu ceļu, zaļās zonas) kopšana. Atkritumu konteineru laukumu uzkopšana un atkritumu urnu apkope (pie ieejām), rēķinu, brīdinājumu un citu paziņojumu piegāde dzīvokļu īpašniekiem, karoga novietošana pie ēkas atbilstoši Latvijas valsts karoga likuma prasībām.	Sētnieku darba samaksa tiek aprēķināta, ņemot vērā katras konkrētās dzīvojamās mājas kopšanai veicamā darba veidu struktūru (zaļā zona, ietve, pagalms, iekškvartāla celiņi, kāpņu telpas, atkritumu vadu kopšana, rēķinu un citu dokumentu piegāde) un apjomu (kopjamās teritorijas, telpu platība, dzīvokļu skaits), atbilstoši Pārvaldnieka iekšējā normatīvajā aktā noteiktajā kārtībā. Sētnieka alga tiek aprēķināta izveidojot "Sētnieka kartiņu", kurā ir atspoguļoti visi konkrētai dzīvojamajai mājai veicamie dzīvojamās mājas un teritorijas kopšanas darbi ar platībām un izcenījumiem. Kopējā aprēķinātā sētnieka darba alga un VSAOI, tiek attiecināta uz konkrētās dzīvojamās mājas apsaimniekojamo platību. Ja koplietošanas telpu uzkopšanas darbus veic Pārvaldnieka uzkopšanas vienība, izmaksas par koplietošanas telpu kopšanu tiek plānotas atbilstoši noteiktajam izcenījumam un veicamā darba apjomam.
	Zāles pļaušana	Izmaksu plānošanai izmantoti dati par dzīvojamo māju teritorijas esošajām zālāju platībām, kurās nodrošināma zāles pļaušana. Izmaksas zāles pļaušanai plānotas darbus paredzot veikt piecas reizes vasaras sezonā, piemērojot izcenījumu atbilstoši atklātā iepirkuma konkursa rezultātā noslēgtajam līgumam. <i>Izcenojums uz m² * dzīvojamajai mājai pļaujamā platība / dzīvojamās mājas apsaimniekojamā platība = izmaksas uz dzīvojamās mājas apsaimniekojamās platības 1 m²</i>
	Atkritumu vadu tīrīšana un dezinfekcija	Izmaksas tiek plānotas ar mērķi, lai katrai mājai, kurā ir funkcionējoši atkritumu vadi, tiktu nodrošināti naudas līdzekļi darbu veikšanai. Lai nodrošinātu šādu līdzekļu apmēru, pārvaldīšanas maksā iekļautas izmaksas atbilstoši atklātā iepirkumu konkursa rezultātā noslēgtā līguma noteiktajam pakalpojuma izcenījumam. Daļu izmaksu plānots segt no pārvaldīšanas maksas sastāvā uzkrātajiem līdzekļiem iepriekšējos gados. Plānotās izmaksas uz konkrētu māju aprēķināta plānoto summu dalot uz dzīvojamās mājas kopējo apsaimniekojamo platību.
	Deratizācija un dezinfekcija	Izmaksas plānotas atbilstoši atklātā iepirkumu konkursa rezultātā noslēgtā līguma noteiktajam pakalpojuma izcenījumam, ņemot vērā apstrādātās platības atbilstoši pakalpojumu sniedzēja iesniegtajiem darbu pieņemšanas-nodošanas aktiem 12 mēnešu periodā. Izmaksas deratizācijas un dezinfekcijas nodrošināšanai tiek plānotas darbu veikšanas periodiskumu, nosakot divas reizes gadā.
	Teritorijas un zaļās zonas labiekārtošana	Izmaksas plānotas atbilstoši Labiekārtošanas darbu plānam konkrētām adresēm, attiecinot uz dzīvojamās mājas kopējo apsaimniekojamo platību.
	Krūmāju, koku kopšana, apgriešana	Izmaksas plānotas atbilstoši Labiekārtošanas darbu plānam konkrētām adresēm, attiecinot uz dzīvojamās mājas kopējo apsaimniekojamo platību.
	Lapu, zaru un lielgabariņa atkritumu izvešana	Izmaksas lapu un zaru izvešanai plānotas vienlīdzīgā apmērā par vienu apsaimniekojamās platības kvadrātmetru tām mājām, kurām tiek nodrošināta sanitārā kopšana. Izmaksas plānotas atbilstoši prognozēto zaļo atkritumu izvešanas apjomam, kas sagatavots izvērtējot iepriekšējos periodos sniegtā pakalpojuma apmēru.
	Paklāju noma dzīvojamās mājās	Dzīvojamām mājām, kurām iekštelpu kopšana tiek nodrošināta ar uzkopšanas brigādes spēkiem, iekļautas izmaksas paklāju noma un uzturēšanai. Izmaksas noteiktas atbilstoši atklātā iepirkumu konkursa rezultātā noslēgtā līguma noteiktajam pakalpojuma izcenījumam.
	Pagrabu un bēniņu tīrīšana	Darbi plānoti atbilstoši Labiekārtošanas darbu plānam konkrētām mājām. Izmaksas plānotas uz konkrētu dzīvojamo māju, attiecinot uz dzīvojamās mājas apsaimniekojamo platību.
	Ēku numerācijas plāksnīšu uzstādīšana	Atbilstoši Rīgas pilsētas būvvaldes lēmumiem par adresu maiņu kalendārā gadā, plānota adresācijas maiņa vairākām Pārvaldnieka apsaimniekojamām mājām. Izmaksas ēku numerācijas plāksnīšu izgatavošanai plānotas atbilstoši atklātā iepirkumu konkursa rezultātā noslēgtā līguma noteiktajam pakalpojuma izcenījumam.
	Sniega tīrīšana un izvešana no iekškvartāliem	Izmaksas plānotas atbilstoši atklātā iepirkumu konkursa rezultātā noslēgtā līguma noteiktajam pakalpojuma izcenījumam. Pakalpojuma izmaksas plānotas darbu veikšanu, nodrošinot 5 reizes kalendārā gadā.
	Materiālu izdevumi	Sanitārās kopšanas materiālu (smiltis, šķembas, melnzeme) izmaksu apmērs teritorijas kopšanai aprēķināts proporcionāli dzīvojamām mājām piekrītošās teritorijas platībai, kurā tiek nodrošināta sanitārā kopšana, savukārt iekštelpu kopšanai aprēķināts proporcionāli dzīvojamo māju koplietošanas platībai, kurā tiek nodrošināta regulārā sanitārā kopšana.
Pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība	Parādu piedziņas izdevumi	Izmaksas, parādu piedziņai, tiesu izdevumiem un nodevām, tiek plānotas individuāli konkrētām mājām, ņemot vērā dzīvokļu/neapdzīvojamo telpu īpašnieku, īrnieku un nomnieku parādnieku skaitu.
Līgumu slēgšana par siltumenerģijas, arī dabasgāzes piegādi, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšanu, sadzīves atkritumu izvešanu, elektroenerģiju, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu	Administrācijas personāla darba samaksa un VSAOI	Individuāli tiek plānoti izdevumi dzīvojamām mājām, kuras atrodas uz trešajām personām piederoša zemes gabala, un kurās tiek veikts zemes nomas maksas aprēķins.
Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju vizuālā pārbaude	Ražošanas personāla darba samaksa un VSAOI	Lai katram īpašumam nodrošinātu minimāli nepieciešamo darbu izmaksu iekļaušanu pārvaldīšanas maksā, izmaksu noteikšanai izmantota informācija par objektu apsekošanai nepieciešamo laika ietilpību - laiku cilvēkstundās (c/h) - sadalījumā pa sistēmām, atkarībā no dzīvojamo māju stāvu un kāpņu telpu skaita. Izmaksas tiek plānotas ņemot vērā to, kādu sistēmu apkalpošana tiek veikta katrai konkrētajai mājai: ūdensvada un kanalizācijas cauruļvadu sistēma, koplietošanas elektrotīkli un konstruktīvie elementi. Izmaksas katrai mājai par katru sistēmu aprēķinātas individuāli, atbilstoši uzrādītajai laika ietilpībai c/h, kas nepieciešamas viena objekta apsekošanai un darbaspēka izmaksām.

Tāmes/pārskata pozīcijas nosaukums	Plānotās tiešās izmaksas	Tiešo izmaksu attiecināšanas metodika uz konkrēto māju
Dzīvojamās mājas iekārtu inženierkomunikāciju un sistēmu tehniskā apkope	Elektroapgādes sistēmas	Izmaksas iekļautas tikai tām mājām, kurām šāds pakalpojums tiek nodrošināts. Izmaksas iekļautas pārvaldīšanas maksā atbilstoši plānošanas periodā spēkā esošajiem līgumiem elektroapgādes sistēmas tehniskai apkopei un uzturēšanai, kuru nodrošināšanai ir ārpalpojuma līgums. Plānotās izmaksas attiecinot uz to māju kopējo apsaimniekājamo platību, kam šis pakalpojums tiek nodrošināts.
	Konstruktīvie elementi	Izmaksas konstruktīvo elementu tehniskai apkopei un uzturēšanai, kuru nodrošināšanai ir ārpalpojuma līgums (domofonu remonts, durvju kodu sistēmu remonts u.c.) plānotās izmaksas attiecinot uz to māju kopējo apsaimniekājamo platību, kam šis pakalpojums tiek nodrošināts.
	Ūdensvada un kanalizācijas sistēmas	Izmaksas iekļautas tikai tām mājām, kurām šāds pakalpojums tiek nodrošināts. Izmaksas iekļautas pārvaldīšanas maksā atbilstoši plānošanas periodā spēkā esošajiem līgumiem piem., ūdens mērītāju tehniskā uzraudzība, aukstā ūdens augstspiediena sūkņu staciju apkalpošanu. Izmaksas attiecinātas uz dzīvojamās mājas kopējo apsaimniekājamo platību.
	Siltumapgādes sistēmas	Atbilstoši atklāta iepirkuma konkursa rezultātiem ir noslēgts jauns līgums Par siltumapgādes sistēmu tehnisko apkopi, tomēr nav paredzams, cik ilgs laiks būs nepieciešams, lai tiktu pārtraukti iepriekšējie apkopes līgumi, pamatojoties uz kuriem siltumapgādes sistēmu tehniskā apkope tiek veikta pašlaik. Līdz ar to izmaksas siltumapgādes sistēmu tehniskās apkopes veikšanai plānotas atbilstoši plānošanas periodā spēkā esošajiem līgumiem. Mājām, kurās ir gāzes, granulu, malkas vai ogļu apkures katli, izmaksas plānotas ņemot vērā spēkā esošos līgumus noteikto tarifu piemērojot uz dzīvojamās mājas kopējo apsaimniekājamo platību.
	Ugunsdrošības signalizācijas sistēmas apkope.	Izmaksas saskaņā ar spēkā esošiem līgumiem par sistēmas tehnisko apkopi, attiecinot uz apsaimniekājamo platību iekļautas dzīvojamām mājām, kurās uzstādīta ugunsdrošības sistēma. 2018. gada pārvaldīšanas maksā augstceltnēm (12 un vairāk stāvu dzīvojamām mājām) iekļautas izmaksas ugunsdrošības audita veikšanai. Izmaksas vienai dzīvojamai mājai plānotas saskaņā ar atklātā iepirkuma konkursa rezultātā noslēgto līgumu, izmaksas attiecinot uz dzīvojamās mājas kopējo apsaimniekājamo platību. Atbilstoši atklātā iepirkuma rezultātā noslēgtajam līgumam par ugunsdrošībai lietojamo zīmju iegādi un uzstādīšanu 9 un vairāk stāvu dzīvojamām mājām iekļautas izmaksas ugunsdrošībai nepieciešamo zīmju uzstādīšanai. Izmaksas attiecinātas uz dzīvojamās mājas kopējo apsaimniekājamo platību.
	Ventilācijas šahtu, dūmvadu pārbaude un tīrīšana	Izmaksas iekļautas pārvaldīšanas maksā, ņemot vērā ēkai ir/nav ventilācijas kanāli un ir/nav dūmvadi, atbilstoši plānošanas periodā spēkā esošajiem līgumiem, pamatojoties uz līgumā noteikto maksu, aprēķinot uz dzīvojamās mājas kopējo apsaimniekājamo platību. Dūmvada tīrīšanas izmaksas plānotas ikgadējā pakalpojuma nodrošināšanai. Savukārt ventilācijas kanālu tīrīšanu plānots veikt dzīvojamām mājām, kurām kopš iepriekšējās darbu veikšanas būs pagājuši trīs gadi. Daļai dzīvojamo māju izmaksas pilnībā plānots segt no pārvaldīšanas maksas sastāvā uzkrātajiem līdzekļiem iepriekšējos gados.
	Liftu tehniskā apkope un pārbaude	Liftu tehniskās apkopes un ikgadējās pārbaudes izmaksas iekļautas pārvaldīšanas maksā atbilstoši plānošanas periodā spēkā esošajiem līgumiem, saskaņā ar līgumā noteikto līguma summu aprēķinot uz dzīvojamās mājas kopējo apsaimniekājamo platību.
	Dzīvojamo māju apsardze	Mājām kurām ir uzstādīta apsardzes signalizācijas tehniskajās telpās (individuālajos siltummezglos, liftu mašīntelpās, sūkņu stacijās) u.c., izmaksas plānotas atbilstoši plānošanas brīdī spēkā esošajiem līgumiem uz konkrētu dzīvojamo māju, attiecinot uz dzīvojamās mājas kopējo apsaimniekājamo platību.
Avārijas dienesta pakalpojumi	Avārijas dienesta pakalpojumi tiek nodrošināti 24 stundas diennaktī, saskaņā ar noslēgtajiem līgumiem un Pārvaldnieka Avārijas dienesta izmaksām. Izmaksas ir noteiktas kā abonēšanas maksa katrai dzīvojamai mājai.	
Citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti izdevumi - Neparedzētie izdevumi ārkārtas gadījumiem	Iepriekšējos periodos veikto remonta darbu atmaksa	Pamatojoties uz noslēgtajiem līgumiem un pieņemšanas nodošanas aktiem par veiktajiem darbiem, plānotas izmaksas par iepriekšējos periodos veiktajiem remonta darbiem, kuru izmaksu segšanai nav bijis pietiekama finansējuma.

Atbilstoši Noteikumu Nr. 408 8.punkta prasībām, pārvaldīšanas maksas kopējie izdevumi ir attiecināmi uz dzīvojamās mājas apsaimniekājamo platību. Plānojot pārvaldīšanas maksu Pārvaldnieks izmanto platību izmaiņu statistiku iepriekšējos periodos.

Izdevumi tiks atainoti dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskatā par kalendāro gadu, saskaņā ar faktiski veiktajiem maksājumiem. Gadījumā, ja faktiskās izmaksas būs mazākas, kā plānotas, neizmanto tie līdzekļi tiks novirzīti uz dzīvojamās mājas līdzekļu atlikumā.

Netiešo izmaksu attiecināšanas metodika dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmei

Netiešās izmaksas ir vispārēja rakstura izmaksas, kuras ir saistītas ar pakalpojumu, taču nevar tikt tiešā veidā identificētas konkrētajā pakalpojumā, piemēram, telpu izmaksas, informācijas tehnoloģiju izmaksas, materiālu un izejvielu patēriņš administratīvajām vajadzībām, piegādes izmaksas, uzglabāšanas izmaksas, tiešajās izmaksās neiekļautais ražošanas un administrācijas personāla atalgojums, valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas, uzņēmējdarbības riska valsts nodevas, citi nodokļi un nodevas.

Netiešās izmaksas, piemērojot noteiktos kritērijus, tiek attiecinātas uz tāmes pozīcijām divos etapos:

- 1) izmaksu attiecināšana uz tāmes pozīciju kopumā par visām apsaimniekojamajām dzīvojamām mājām notiek, izmantojot izvērtēšanas metodi:
 - a) izmaksas uz tāmes pozīciju tiek sadalītas pēc izmaksu rašanās vietām atbilstoši konkrētai tāmes pozīcijai;
 - b) izmaksas, kas attiecas uz Pārvaldnieku kopumā, tiek sadalītas atbilstoši darbietilpībai.
- 2) izmaksu attiecināšana uz konkrētas dzīvojamās mājas atbilstošo tāmes pozīciju notiek, izmantojot matemātisko metodi pēc sekojošas formulas:

$$\frac{\text{uz pakalpojumu attiecināmās netiešās izmaksas}}{\text{visu apsaimniekojamo dzīvojamo māju kopējā platība}} \times \text{konkrētās dzīvojamās mājas apsaimniekojamā platība}$$

Netiešās izmaksas	Tāmes / pārskata pozīcijas nosaukums	Netiešās izmaksas tāmes pozīcijai ¹
① Administrācijas pamatlīdzekļu nolietojums un mazvērtīgais inventārs (ēku un būvju nolietojums, iekārtu un mašīnu nolietojums, pārējo pamatlīdzekļu nolietojums, mazvērtīgā inventāra izmaksas, nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstīšana)	Dzīvojamās mājas sanitārā apkope	Attiecas izmaksas no ② līdz ⑨ un ⑪
② Administrācijas personāla izmaksas (darba samaksa, veselības apdrošināšana un obligātās veselības pārbaudes, apmācības, darba devēja maksājamās VSAOI, uzņēmējdarbības riska valsts nodeva, komandējumi)	Dzīvojamās mājas lietas vešana	Attiecas izmaksas no ① līdz ⑧
③ Administrācijas telpu noma un uzturēšanas izmaksas (nomas maksa, komunālie maksājumi, saimniecības preces, celtniecības materiāli)	Pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība	Attiecas izmaksas no ① līdz ⑧ un ⑫
④ Biroja un pārējās administrācijas izmaksas (papīrs, toneri, kārtidži, kancelejas preces, periodika, gada pārskata un revīzijas izdevumi, naudas apgrozījuma blakus izdevumi, dzeramais ūdens)	Līgumu slēgšana par siltumenerģijas, arī dabasgāzes piegādi, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšanu, sadzīves atkritumu izvešanu, elektroenerģiju, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu	Attiecas izmaksas no ① līdz ⑧
⑤ Ražošanas pamatlīdzekļu nolietojums un mazvērtīgais inventārs (ēku un būvju nolietojums, iekārtu un mašīnu nolietojums, pārējo pamatlīdzekļu nolietojums, mazvērtīgā inventāra izmaksas, nemateriālo ieguldījumu vērtības norakstīšana, darba apģērbs)	Informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām	Attiecas izmaksas no ① līdz ⑧
⑥ Ražošanas personāla izmaksas (darba samaksa, veselības apdrošināšana un obligātās veselības pārbaudes, apmācības, darba devēja maksājamās VSAOI, uzņēmējdarbības riska valsts nodeva)	Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju tehniskā apsekošana	Attiecas izmaksas no ② līdz ⑧, ⑩ un ⑪
⑦ Sakaru un komunikāciju izmaksas (telefona un interneta izmaksas, pasta pakalpojumi)	Dzīvojamās mājas iekārtu inženierkomunikāciju un sistēmu tehniskā apkope	Attiecas izmaksas ③, no ⑤ līdz ⑧, ⑪ un ⑫
⑧ Transporta izmaksas (degviela, transporta remonts, rezerves daļas un materiāli transporta uzturēšanai, transporta nodokļi un nodevas, ikgadējā tehniskā apskate, transporta noma, līzings, pārējie transporta uzturēšanas izdevumi)	Citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti izdevumi - neparedzētie izdevumi ārkārtas gadījumiem	Neparedzētie izdevumi ārkārtas gadījumiem - izmaksas plānotas atbilstoši iepriekšējā perioda faktiskajām izmaksām iekļauto izdevumu apmērā, nosakot vidējās izmaksas uz vienu apsaimniekojamās platības kvadrātmetru.
⑨ Materiāli dzīvojamo māju sanitārajai kopšanai (saimniecības preces, celtniecības materiāli, elektromateriāli)		
⑩ Materiāli dzīvojamo māju tehniskai apkopei (skābeklis, gāze metināšanai, santehnikas materiāli, elektromateriāli)		
⑪ Ražošanas telpu noma un uzturēšanas izmaksas (nomas maksa, komunālie maksājumi, saimniecības preces, celtniecības materiāli)		
⑫ Zvanu centra izmaksas		

¹ No ① līdz ⑫ atbilstošās izmaksas, kas iekļautas tāmes pozīcijā.

Izdevumi tiks atainoti dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskatā par kalendāro gadu, saskaņā ar faktiski veiktajiem maksājumiem. Gadījumā, ja faktiskās izmaksas būs mazākas kā plānotās, neizmantotie līdzekļi tiks novirzīti dzīvojamās mājas līdzekļu atlikumā.