

Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmes pozīciju skaidrojums

Atbilstoši Ministru kabineta 11.07.2017. noteikumu Nr. 408 *Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi* prasībām tiek gatavots:

- Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāme kalendārajam gadam - Tāme (1.pielikums)
- Dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāns - UDP (2.pielikums)
- Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskats - Pārskats (3.pielikums)

Tāmes/ pārskata pozīcijas numurs	Pakalpojums	Pakalpojuma īss apraksts
I	<i>Saņemamie maksājumi</i>	
1.	Maksājumi par pārvaldīšanas pakalpojumu (tiek piemērots PVN)	Pārvaldnieka noteiktā maksa par pārvaldīšanas pakalpojumu, maksa EUR/gadā
1.1.	Obligātie pārvaldīšanas izdevumi	Pārvaldnieka noteiktie Obligātie pārvaldīšanas izdevumi, maksa EUR/gadā
1.2.	Atlīdzība par pārvaldīšanu	Kalendārā gadā plānotā Pārvaldnieka atlīdzība par obligāto pārvaldīšanas darbību veikšanu, kuru izmaksas iekļautas Tāmes izdevumu 1.1. līdz 1.8., 1.10. un 3. pozīcijās
2.	Maksājumi par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūvi (PVN netiek piemērots)	Veidojamā uzkrājuma apmērs nākamo periodu uzturēšanas darbiem, atbilstoši UDP
3.	Citi ieņēmumi	<ul style="list-style-type: none"> - 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 izvietošanu uz ēkas fasādes (Tāmē netiek plānots) - tiesāšanās izdevumu atmaksu (Tāmē netiek plānots) - citi ieņēmumi atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam
II	<i>Plānotie izdevumi</i>	
1.	<i>Pārvaldīšanas izdevumi</i>	
1.1.	Dzīvojamās mājas sanitārā apkope*	<p>Ar māju funkcionāli saistītās un tai piegulošās teritorijas un koplietošanas telpu kopšana ievērojot <i>Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošos noteikumu</i> un Ministru kabineta <i>Dzīvojamās mājas sanitārās apkopes noteikumu</i> izvirzītās prasības:</p> <ul style="list-style-type: none"> - darba algas izdevumi darbiniekiem, kuri nodrošina sanitāro kopšanu - darba algas izdevumi darbiniekiem, kuri organizē un uzrauga ar sanitāro kopšanu veicamās darbības - Materiālu, inventāra, darba apģērba un transporta izdevumi sanitārajai kopšanai <p>Citi ar teritorijas un koplietošanas telpu sakopšanu un uzturēšanu saistītie darbi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zāles pļaušana - deratizācija un dezinfekcija - sniega tīrīšana un izvešana no teritorijas (nav iekļautas izmaksas par sniega tīrīšanu no jumtiem) - koku un krūmu apkope - pagrabu un bēniņu atbrīvošana no atkritumiem - atkritumu vadu tīrīšana un dezinfekcija (mājām, kurās atkritumu vadi tiek ekspluatēti) - logu mazgāšana koplietošanas telpās (ja pakalpojuma nodrošināšanai paredzēts piesaistīt darbuuzņēmējs) - teritorijas labiekārtošanas darbi (melnzeme, zālāju sēklas, šķembas bedrīšu izlīdzināšanai u.c.)

Tāmes/ pārskata pozīcijas numurs	Pakalpojums	Pakalpojuma īss apraksts
1.2.	Dzīvojamās mājas lietas vešana**	Mājas dokumentācijas vešana un saglabāšana papīra un elektroniskā formātā Pakalpojuma nodrošināšanā iesaistīto darbinieku darba algas izdevumu daļa, izdevumi, kas saistītas, lai nodrošinātu pakalpojumu (biroja izdevumi, kancelejas preces, mazvērtīgais inventārs, darba telpu uzturēšana u.tml.)
1.3.	Pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība**	Maksājumu aprēķini, dzīvokļu īpašnieku norēķinu uzskaitē, 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, parādu piedziņas izmaksas, izziņu sagatavošana un izsniegšana, iesniegumu pieņemšana, reģistrēšana, lietvedības dokumentu saglabāšana papīra un/vai elektroniskā formātā u.c. izdevumi Pakalpojuma nodrošināšanā iesaistīto darbinieku darba algas izdevumu daļa, izdevumi, kas saistītas, lai nodrošinātu pakalpojumu (biroja izdevumi, kancelejas preces, mazvērtīgais inventārs, darba telpu uzturēšana u.tml.)
1.4.	Līgumu slēgšana par siltumenerģijas, arī dabasgāzes piegādi, ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšanu, sadzīves atkritumu izvešanu, elektroenerģiju, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu**	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 Pakalpojuma nodrošināšanā iesaistīto darbinieku darba algas izdevumu daļa, izdevumi, kas saistītas, lai nodrošinātu pakalpojumu (biroja izdevumi, kancelejas preces, mazvērtīgais inventārs, darba telpu uzturēšana u.tml.)
1.5.	Informācijas sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām**	Informācijas sagatavošana un sniegšana valsts un pašvaldību institūcijām Pakalpojuma nodrošināšanā iesaistīto darbinieku darba algas izdevumu daļa, izdevumi, kas saistītas, lai nodrošinātu pakalpojumu (biroja izdevumi, kancelejas preces, mazvērtīgais inventārs, darba telpu uzturēšana u.tml.)
1.6.	Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju vizuālā pārbaude**	Ūdensvada un kanalizācijas sistēmas regulāra apsekošana (skaitītāji, ventiļi, filtri, nosēdakas, 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, pagrabu, kāpņu telpu un atkritumu vadu konstruktīvo elementu (sienu, griestu, grīdu, pārsegumu, hidroizolācijas, siltumizolācijas) apsekošana, fasādes, balkonu, lodžiju un nojumju apsekošana.
1.7.	Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju tehniskā apsekošana	
1.7.1.	Remonta darbu plānošana, plānoto un ārpuskārtas darbu organizēšana un uzraudzība**	Dzīvojamai mājai nepieciešamo remonta darbu apzināšana, plānošana, organizēšana un to veikšanas uzraudzība, ārpuskārtas remonta darbu apzināšana, organizēšana un to veikšanas uzraudzība Pakalpojuma nodrošināšanā iesaistīto darbinieku darba algas izdevumu daļa, izdevumi, kas saistītas, lai nodrošinātu pakalpojumu (biroja izdevumi, kancelejas preces, mazvērtīgais inventārs, darba telpu uzturēšana u.tml.)
1.7.2.	Dzīvojamās mājas tehniskā apsekošanas atzinuma sagatavošana*	Izmaksas tehniskās apsekošanas atzinuma sagatavošanai
1.8.	Dzīvojamās mājas iekārtu inženierkomunikāciju un sistēmu tehniskā apkope	
1.8.1.	Ūdensvada un kanalizācijas sistēmu tehniskā apkope*	Ūdensvadu un kanalizācijas sistēmu tehniskā apkope, nepārtrauktas darbības nodrošināšana, sistēmas iekārtu tīrīšana un regulēšana, atsevišķu bojāto posmu un noslēgventiļu nomainīšana, sistēmas darbības atjaunošana pēc avārijām, ūdensvadu skalošana un citi darbi Pārvaldnieka spēkiem.

Tāmes/ pārskata pozīcijas numurs	Pakalpojums	Pakalpojuma īss apraksts
1.8.2.	Elektroapgādes sistēmas tehniskā apkope*	Elektroapgādes sistēmas tehniskā apkope (Elektrosadales skapju tīrīšana, elektrosadales sistēmas testēšana, koplietošanas elektroenerģijas uzskaites rādījumu nolasišana, koplietošanas telpu apgaismes ķermeņu, rozešu, armatūras, slēdžu, automātu u.c. pārbaude, bojāto koplietošanas telpu apgaismes ķermeņu, rozešu, armatūras, slēdžu, automātu u.c. nomaiņa).
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.	Ūdensvadu un kanalizācijas sistēmas uzturēšana*	Ūdensvada un kanalizācijas sistēmas uzturēšana, atbilstoši 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 nomaiņa un citi uzturēšanas darbi).
1.8.6.	Ugunsdrošības prasību izpilde*	- Uguns aizsardzības sistēmu apkope - Ugunsdzēsības krānu apkope
1.8.7.	Dūmvadu un ventilācijas kanālu apkope*	Ventilācijas šahtu, dūmvadu pārbaude un tīrīšana, atbilstoši noslēgtajiem līgumiem.
1.8.8.	Liftu tehniskā apkope un pārbaude*	Liftu tehniskās apkopes un ikgadējās pārbaudes izmaksas atbilstoši noslēgtajiem līgumiem
1.8.9.	Apsardzes pakalpojumi*	Apsardzes pakalpojumi (sūkņu stacijās, liftu mašīntelpās, siltummezglos) atbilstoši noslēgtajiem līgumiem.
1.8.10.	Avārijas dienesta pakalpojumi**	Izmaksas, lai tiktu nodrošināta nepārtraukta avārijas dienesta darbinieku pieejamība, kas jebkurā diennakts laikā ierodas pēc izsaukuma un lokalizē radušos avārijas situāciju aukstā ūdensapgādes/kanalizācijas un elektrības sistēmās
1.9.	Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju uzturēšanas darbi (darbi norādīti Dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā) *	Kalendārā gadā plānoto uzturēšanas darbu kopsomma, kurus paredzēts veikt no uzkrātajiem līdzekļiem Pārvaldnieka atbildība par obligāto pārvaldīšanas darbību veikšanu noteikta 5% apmērā no faktiski izpildīto darbu summas
1.10.	Dzīvojamās mājas energoefektivitātes uzlabošanas pasākumi, tajā skaitā minimālo prasību izpilde, ēkas energosertifikācija*	Siltuma taupības pasākumi dzīvojamām mājām.
1.11.	Dzīvojamai mājai kā vides objektam noteikto prasību izpilde*	Izdevumi pašvaldības saistošo noteikumu prasību izpildei
2.	Apdrošināšana*	Atbilstoši apdrošināšanas līgumam - izmaksas pārvaldīšanas maksā tiek iekļautas atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam
3.	Citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti izdevumi	
3.1.	Neparedzētie izdevumi ārkārtas gadījumiem**	Izdevumi avāriju, stihisko nelaimju, zādzību, demolējumu u.c. radīto zaudējumu segšanai (t.sk., ceļa zīmju uzstādīšana, ēku numerācijas plāksniņu atjaunošana, kompensācijas par bojātiem atkritumu konteineriem u.c.) No līdzekļiem neparedzētiem gadījumiem segtie izdevumi Pārskatā tiek norādīti pozīcijā atbilstoši to ekonomiskajai būtībai
3.2.	Pārējie izdevumi*	Citi izdevumi atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam

Tāmes/ pārskata pozīcijas numurs	Pakalpojums	Pakalpojuma īss apraksts
III.	Maksājumi par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūvi (PVN netiek piemērots)	Veidojamā uzkrājuma apmērs nākamo periodu uzturēšanas darbiem, atbilstoši UDP

Tāmes pozīcijā iekļautās izmaksas tiek atspoguļotas bez PVN (rēķinos dzīvokļu īpašniekiem PVN summa un summa apmaksai tiek uzrādīta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un apjomā).

* *Tiešās izmaksas - izmaksas, kuras tieši un nepārprotami var identificēt, plānot un attiecināt uz konkrētu Māju*

** *Netiešās izmaksas - vispārēja rakstura uzņēmuma izmaksas, kuras ir saistītas ar pārvaldīšanas pakalpojuma sniegšanu, taču nevar tikt tiešā veidā identificētas konkrētai ēkai.*