

PĀRVALDĪŠANAS LĪGUMS VISPĀRĪGĀ DAĻA

1. Definīcijas un iztulkošana

1.1. Ar lielo sākuma burtu šajā Līgumā (ieskaitot tā Speciālajā daļā) lietotajiem vārdiem un izteicieniem ir šāda nozīme:

Dzīvojamā māja ir Īpašniekam piederoša dzīvojamā māja, zeme, uz kuras tā atrodas (ja attiecas), un ar to saistītās palīgēkas, kura ar šo Līgumu nodota Pārvaldniekam Pārvaldīšanas darbību veikšanai.

Dzīvojamās mājas platība ir Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēmā norādītā ēkas platība, ar visām tās iespējamām korekcijām Vispārīgajā daļā paredzētajā kārtībā.

Īpašnieks ir Dzīvokļa īpašuma, tai skaitā Dzīvojamās mājas Kopīpašuma daļu vai citu, ar Dzīvojamo māju funkcionāli saistītu ēku vai telpu grupu (garāža, šķūnis utt.) īpašnieks, kura īpašuma tiesības izriet no valsts informācijas sistēmām.

Kopība ir Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība, kuras sastāvā ietilpst katrs Īpašnieks un kura ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Kopības lēmumi un Līgums ir saistošs katram Īpašniekam.

Kopības tiešie līgumi ir Kopības noslēgtie divpusējie līgumi ar trešo personu bez Pārvaldnieka iesaistes, patstāvīgi vienojoties par līguma priekšmetu, izmaksām un citiem noteikumiem.

Normatīvie akti ir spēkā esošie Latvijas Republikā pieņemtie tiesību akti, kas regulē dzīvojamo māju pārvaldīšanu, tai skaitā, bet ne tikai: likumi, Ministru kabineta noteikumi, kā arī pašvaldības saistošie noteikumi un citi.

Līgums ir šis Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums, kas noslēgts starp Pusēm un sastāv no Speciālās daļas un Vispārīgās daļas kopā ar visiem tā pielikumiem, kā arī Līguma turpmākiem grozījumiem un papildinājumiem.

Līguma termiņš ir, pēc apstākļiem, vai nu Līguma izbeigšanas diena, vai diena, kad Līgums zaudē spēku (beidzas tā termiņš) uz cita likumīga pamata.

Maksājumi ir jebkuri Līgumā noteiktie maksājumi Pārvaldniekam, tai skaitā, bet neaprobežojoties ar Pārvaldīšanas maksu, Uzkrājumu fonda iemaksām, maksu par trešo personu sniegtajiem pakalpojumiem, Papildu pakalpojumu maksu, nodokļu maksājumiem, kas saistīti ar nekustamo īpašumu u.c.

Operatīvi lēmumi ir Pārvaldnieka vienpersoniski pieņemti lēmumi, kas nepieciešami Pārvaldīšanas darbību nodrošināšanai un kuri neprasa iepriekšēju Kopības lēmumu, tai skaitā, bet ne tikai, lēmumi par avārijas situāciju novēršanu un remontu Dzīvojamai mājai, Pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamiem remontdarbiem, kas nav remontdarbu plānā, saimniecības preču iegādi, pakalpojumu sniedzēju izvēli Līguma ietvarā un citi lēmumi, kas nepārsniedz Līgumā noteikto pilnvarojuma apmēru.

Papildu pakalpojumi ir Līguma pielikumos ietvertie pakalpojumi, kurus Kopība ir izvēlējusies un Pārvaldnieks sniedz Līgumā noteiktajā kārtībā par Līguma pielikumā norādīto Papildu pakalpojumu maksu.

Papildu pakalpojumu maksa ir Līguma pielikumos norādītā maksa par Papildu pakalpojumiem, kurus Kopība ir izvēlējusies un Pārvaldnieks sniedz Līgumā noteiktajā kārtībā.

Pārvaldnieks ir SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" un jebkuri Pārvaldnieka tiesību un pienākumu tiesiskie pārnēmēji.

Pārvaldīšanas maksa ir maksājums Pārvaldniekam par Pārvaldnieka nodrošinātām Dzīvojamās mājas Pārvaldīšanas darbībām atbilstoši Speciālajā daļā noteiktajam. Pārvaldīšanas maksa ietver visus izdevumus, kas nepieciešami Līgumā noteikto Pārvaldīšanas darbību veikšanai un Pārvaldnieka pienākumu pienācīgai izpildei, tai skaitā, atlīdzību par pārvaldīšanu.

Pārvaldīšanas periods ir periods, kas sākas Speciālajā daļā norādītajā Pārvaldīšanas darbību uzsākšanas datumā un beidzas Speciālajā daļā norādītajā Līguma termiņā vai tā pagarinājumā, vai pirms termiņa izbeidzot Līgumu.

Pārvaldīšanas darba plāns ir Normatīvajos aktos noteiktais Pārvaldnieka sagatavotais Dzīvojamās mājas uzturēšanas pasākumu plāns un remontdarbu plāns.

Pārvaldīšanas darbības ir Pārvaldnieka veiktās Dzīvojamās mājas obligātās un papildu pārvaldīšanas darbības saskaņā ar Speciālajā daļā noteikto apjomu, lai nodrošinātu Kopībai Līgumā un Normatīvajos aktos noteiktā Pārvaldīšanas uzdevuma izpildi.

Pārvaldīšanas darbību uzsākšanas datums ir Speciālajā daļā norādītais datums (vai datums, kad Dzīvojamā māja tiek nodota Pārvaldniekam, parakstot Pieņemšanas – nodošanas aktu), no kura sāk aprēķināt Pārvaldīšanas periodu un Īpašniekam rodas pienākums veikt Maksājumus.

Pārvaldīšanas uzdevums ir ar Līgumu Pārvaldniekam uzdoto Pārvaldīšanas darbību un citu pakalpojumu kopums.

Pieņemšanas–nodošanas akts (ja attiecināms) ir dokuments, kas apliecina Dzīvojamās mājas nodošanu Pārvaldniekam Pārvaldīšanas darbību nodrošināšanai vai ar kuru Pārvaldnieks nodod Dzīvojamo māju atpakaļ Kopībai (Līguma termiņa beigās vai to izbeidzot pirms termiņa), un kas pēc tam, kad Puses ir to parakstījušas, kļūst par Līguma neatņemamu sastāvdaļu.

Pilnvarojums un/vai **piekrišana** ir ar Kopības lēmumu Pārvaldniekam izsniegts pilnvarojums veikt noteiktas darbības (darbību apjomu) Kopības vārdā.

Puse (Puses) ir Kopība vai (un) Pārvaldnieks.

Uzkrājumu fonda iemaksas ir Īpašnieka ikmēneša Maksājumu daļa, kas paredzēta naudas līdzekļu uzkrāšanai Dzīvojamās mājas Pārvaldīšanas darbību veikšanai vai citiem Kopības noteiktiem mērķiem.

Uzkrājumu fonds ir naudas līdzekļi, kas paredzēti noteiktam mērķim.

Uzkrājumu fonds remontdarbiem ir Uzkrājumu fonda daļa, kas paredzēta remontdarbiem.

Speciālā daļa ir Līguma speciālā daļa, kurā norādīti Līguma speciālie noteikumi un kas ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.

Trešo personu sniegtie pakalpojumi ir trešo personu sniegtie dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamie pakalpojumi (piemēram, ūdens apgāde un kanalizācija, siltumapgāde, elektroapgāde, sadzīves atkritumu izvešana u.tml.), par kuriem Pārvaldnieks saskaņā ar Kopības pilnvarojumu noslēdz līgumu un administrē tos kā pilnvarotā persona, pats neesot attiecīgo pakalpojumu sniedzējs.

Vispārīgā daļa ir Līguma vispārīgā daļa, kurā norādīti Līguma vispārīgie noteikumi un kas ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.

Zemes lietošanas maksa (ja attiecināms) ir maksājumi, kas veicami par piesaistītā zemes gabala vai nomāta zemes gabala (tā daļas) lietošanu.

- 1.2. Pielikumi ir Līguma neatņemama sastāvdaļa un tiem ir tāds pats spēks un sekas, it kā tie būtu norādīti Līguma tekstā, un atsauces uz Līgumu ietver arī atsauces uz tā pielikumiem.
- 1.3. **Grozījums** ietver Līguma vai jebkura pielikuma papildinājumu, pārjaunojumu, pārveidošanu vai atjaunošanu.
- 1.4. Pretrunu gadījumā starp Speciālo daļu un Vispārīgo daļu noteicošā ir Speciālā daļa.

2. Līguma priekšmets

- 2.1. Noslēdzot Līgumu, Kopība uzdod Pārvaldniekam nodrošināt Pārvaldīšanas darbības un pārvaldīt Dzīvojamo māju saskaņā ar Līguma noteikumiem, Kopības lēmumiem un Normatīvajos aktos noteikto, nodrošināt Pārvaldīšanas darbības atbilstoši Normatīvajiem aktiem, kas regulē dzīvojamo māju pārvaldīšanu, kā arī citus Līgumā noteiktos vai Kopības uzdotos pakalpojumus par Līgumā noteikto maksu.
- 2.2. Īpašnieks, veicot Līgumā noteiktos Maksājumus, sedz gan Pārvaldīšanas maksu, gan visus citus ar Dzīvojamās mājas Pārvaldīšanas darbībām un citiem Līgumā paredzētiem pakalpojumiem saistītos izdevumus.

3. Dzīvojamās mājas platība un tās precizēšana

- 3.1. Speciālajā daļā norādīta Dzīvojamās mājas platība, kas noteikta (uzmērīta) saskaņā ar piemērojamiem likumiem un ir noteikta kadastrālās uzmērīšanas lietā, ar tajā norādītajiem Dzīvojamās mājas platību rādītājiem un telpu eksplikāciju atbilstoši faktiskajam stāvoklim dabā.
- 3.2. Ja Dzīvojamās mājas platību Līguma darbības laikā precizē (pārmēra) un pēc precizēšanas tā atšķiras no Speciālajā daļā norādītās Dzīvojamās mājas platības, Pārvaldnieks vadās no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un/vai Būvniecības informācijas sistēmā esošajiem datiem, lai pārrēķinātu Maksājumus atbilstoši Dzīvojamās mājas aktuālajai platībai, un minētais pārrēķins ir piemērojams no dienas, kad informācija par precizēto platību ir iekļauta (reģistrēta) attiecīgajā sistēmā.
- 3.3. Dzīvojamās mājas platības precizēšana un attiecīgo Maksājumu pārrēķināšana saskaņā ar Vispārīgajā daļā noteikto nav un nevar tikt uzskatīta par pamatu jebkurai Pusei izbeigt Līgumu un/vai pieprasīt jebkādas atlaides saskaņā ar Līgumu.

4. Maksājumi

- 4.1. Īpašnieks veic turpmāk noteiktās maksas un iemaksas, kas kopā veido Maksājumus:

- 4.1.1. **Pārvaldīšanas maksa** ir noteikta Līguma pielikumā kā ikmēneša maksājums par attiecīgajā pielikumā noteiktā Pārvaldīšanas uzdevuma izpildi;
- 4.1.2. **Uzkrājumu fonda iemaksas** ir maksājamas Līguma pielikumā vai ar Kopības lēmumu noteiktajā apmērā;
- 4.1.3. **maksājumi par Trešo pušu sniegtajiem pakalpojumiem;**
- 4.1.4. **Zemes lietošanas maksa** – likumā vai līgumā noteiktā maksa (ja attiecināms);
- 4.1.5. **Nodokļu maksājumi, kas attiecas uz Dzīvojamo māju** – saskaņā ar Normatīvajos aktos noteikto;
- 4.1.6. **Papildu pakalpojumu maksa un maksa par citiem pakalpojumiem** (ja attiecināms).
- 4.2. Maksājumus un pielikumus norādītajā maksā saskaņā ar Normatīvajos aktos noteikto likmi ir ietverts pievienotās vērtības nodoklis.
- 4.3. Īpašnieks veic Maksājumus saskaņā ar Pārvaldnieka izrakstīto rēķinu ne vēlāk kā līdz attiecīgā mēneša pēdējam datumam, taču ne vēlāk kā divu nedēļu laikā no rēķina izrakstīšanas dienas, atkarībā no tā, kurš termiņš iestājas vēlāk. Pārvaldnieks Rēķinā iekļauj visus Līguma 4.1. punktā noteiktos Maksājumus.
- 4.4. Puses vienojas, ka Pārvaldnieka rēķini tiek nosūtīti elektroniski Pārvaldnieka uzturētajā klientu pašapkalpošanās portālā vai ievietoti dzīvokļa īpašuma pastkastītē, ja Īpašnieks izvēlēties tādu saņemšanas veidu, un ir derīgi bez paraksta. Rēķins uzskatāms par piegādātu Speciālajā daļā noteiktajā datumā, ja Īpašnieks piecu darba dienu laikā nav Pārvaldniekam paziņojis, ka nav rēķinu saņēmis.
- 4.5. Jebkuri Maksājumi uzskatāmi par saņemtiem tai dienā, kad nauda ir ieskaitīta rēķinā norādītajā Pārvaldnieka norēķinu kontā.
- 4.6. No Īpašnieka saņemtos Maksājumus par Trešo personu sniegtajiem pakalpojumiem Pārvaldnieks pārskaita attiecīgajiem pakalpojumu sniedzējiem tādā apmērā, kādā tie ir saņemti no Īpašnieka, vienlaikus ievērojot Līguma 4.8. punktā noteikto kārtību.
- 4.7. Ja Īpašnieks kavē Līgumā noteikto Pārvaldīšanas maksas maksājumu, Pārvaldniekam ir tiesības aprēķināt un prasīt no Īpašnieka nokavējuma procentus 0,1 procenta apmērā no kavētā maksājuma summas par katru maksājuma kavējuma dienu.
- 4.8. Ja Īpašnieks ir veicis rēķina apmaksu daļēji, nenorādot citādu Maksājumu ieskaitīšanas kārtību, Pārvaldnieks saņemto Maksājumu ieskaita visu rēķinā minēto izdevumu pozīciju proporcionālai segšanai.
- 4.9. Katra Īpašnieka maksājamo daļu par Trešo personu sniegtajiem pakalpojumiem Pārvaldnieks nosaka, aprēķina un uzskaita saskaņā ar Normatīvajos aktos noteikto. Ja Normatīvajos aktos noteikts, ka Īpašnieka maksājamā daļa par Trešo personu sniegtajiem pakalpojumiem nosakāma saskaņā ar Kopības lēmumu un ja tāds Kopības lēmums nav pieņemts, Īpašnieka maksājamā daļa par Trešo personu sniegtajiem pakalpojumiem nosakāma kārtībā, kāda Dzīvojamā mājā piemērota 2025.gada 31.decembrī.

5. Parādu piedziņas kārtība

- 5.1. Pārvaldnieks veic Īpašnieka veikto Maksājumu uzskaiti un nosaka jebkura Maksājuma kavējumu un parādu.
- 5.2. Ne vēlāk kā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc Maksājumu parāda konstatēšanas vai reizē ar kārtējo rēķinu Pārvaldnieks nosūta Īpašniekam rakstisku paziņojumu par pienākumu segt parādu.
- 5.3. Ja Īpašnieks nesamaksā parādu paziņojumā noteiktajā termiņā, Pārvaldnieks ir tiesīgs:
 - 5.3.1. izmantot Pārvaldnieka izvēlētas parādu ārpustiesas parāda atgūšanas metodes, ievērojot Normatīvajos aktos noteiktās prasības;
 - 5.3.2. celt prasību tiesā pret Īpašnieku un bijušo Īpašnieku par parāda piedziņu, kā arī veikt citas Normatīvajos aktos paredzētās darbības parāda atgūšanai.
- 5.4. Pārvaldniekam ir tiesības nodot parāda piedziņu Pārvaldnieka izvēlētiem parādu piedziņas pakalpojumu sniedzējiem.
- 5.5. Pārvaldnieks nodod parādu piedziņas pakalpojumu sniedzējiem tikai tādu informāciju par Īpašnieku un personas datus, kas tieši nepieciešami parāda piedziņas veikšanai.
- 5.6. Visas izmaksas, kas saistītas ar Maksājumu parāda atgūšanu, sedz Īpašnieks, kura parāds tiek piedzīts.
- 5.7. Pārvaldnieks vismaz reizi ceturksnī informē Kopību par Maksājumu parādiem un veiktajām piedziņas darbībām, neizpaužot personas datus.

6. Dzīvojamās mājas Pārvaldīšanas darbību apjoms

- 6.1. Pārvaldnieks nodrošina visas nepieciešamās Pārvaldīšanas darbības, lai veiktu Pārvaldīšanas uzdevumu saskaņā ar Līguma attiecīgo pielikumu, kurā noteikts Pārvaldīšanas darbību apjoms un maksa. Nodrošināmais Pārvaldīšanas darbību apjoms attiecīgā pielikumā ir atzīmēts ar x. Pārvaldnieks var piesaistīt trešās personas Pārvaldīšanas darbību veikšanai, nenododot trešajām personām pašu Pārvaldīšanas uzdevumu.
- 6.2. Pārvaldnieks, slēdzot līgumus par Trešo personu sniegtajiem pakalpojumiem Kopības vārdā, nodrošina Līguma pielikumā ar x atzīmēto Pārvaldīšanas darbību izpildi.
- 6.3. Pārvaldnieks Līguma pielikumā vai/un Kopības lēmumā noteiktajā apmērā iekasē un uzskaita iemaksas Uzkrājumu fondā, rīkojas ar tām kā krietns un rūpīgs saimnieks, ievērojot Līgumu, Kopības lēmumus un Normatīvos aktus.
- 6.4. Pārvaldnieks var sniegt arī citus Līgumā tieši nenorādītus pakalpojumus vai pārtraukt nodrošināt kādu no Pārvaldīšanas darbībām, vai sniegt kādu citu pakalpojumu, ja Kopība ir pieņēmusi attiecīgu lēmumu.
- 6.5. Puses vienojas, ka Pušu tiesības un pienākumi ir noteikti Līgumā un Normatīvajos aktos, kā arī savstarpējās attiecības Puses risina Normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

7. Pārvaldnieka pienākumi un tiesības

- 7.1. Pārvaldniekam ir **tiesības** bez atsevišķa Pilnvarojuma vai saskaņošanas ar Kopību:
 - 7.1.1. piesaistīt Pārvaldnieka patstāvīgi izvēlētas trešās personas Pārvaldīšanas darbību un Papildu pakalpojumu nodrošināšanai, noslēdzot atbilstošus līgumus;
 - 7.1.2. ja Dzīvojamā māja kļuvusi Īpašniekam, vai trešo personu dzīvībai vai veselībai, vai īpašumam bīstama, ierobežot vai apturēt piekļuvi Dzīvojamai mājai;
 - 7.1.3. Līgumā un Normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā kā Pārvaldnieka, tā arī Kopības vārdā veikt Maksājumu parādu piedziņu, tai skaitā nodot Īpašnieka kavēto Maksājumu piedziņas tiesības trešajām personām, celt prasības tiesās pret Īpašnieku par Maksājumu saistību izpildi vai nepienācīgu izpildi ar visām procesuālajām tiesībām, kādas prasītājam piešķir Normatīvie akti, tostarp, pilnīgi vai daļēji atteikties no prasībām, grozīt prasības priekšmetu, celt pretprasību, noslēgt izlīgumu, pārsūdzēt tiesas nolēmumu apelācijas vai kasācijas kārtībā, iesniegt izpilddokumentu piedziņai, saņemt piespiesto mantu vai naudu, izbeigt izpildu lietvedību;
 - 7.1.4. aprēķināt, iekasēt, piedzīt Zemes lietošanas maksu, kā arī veikt norēķinus ar zemes īpašnieku;
 - 7.1.5. prasīt priekšapmaksu par atsevišķu Pārvaldīšanas darbību, kas nav ietvertas Līguma attiecīgajā pielikumā minētajā Pārvaldīšanas maksā, īstenošanu, informējot Kopību par attiecīgās Pārvaldīšanas darbības veikšanas laiku un izmaksām;
 - 7.1.6. pieprasīt un sniegt informāciju valsts un pašvaldību institūcijām, Trešo personu sniegto pakalpojumu sniedzējiem par Īpašnieku un/vai Kopību, ciktāl tas nepieciešams, lai izpildītu Līgumu;
 - 7.1.7. organizēt Kopības lēmuma pieņemšanu;
 - 7.1.8. pieņemt Operatīvos lēmumus;
 - 7.1.9. iekļūt un bez maksas izmantot Dzīvojamās mājas kopīpašuma daļas Pārvaldīšanas darbību veikšanai, tai skaitā, mantu glabāšanai (saimniecības telpas), kā arī bez maksas izmantot elektroenerģiju, ūdeni, kanalizāciju un citus Trešo personu sniegtos pakalpojumus tikai Līguma izpildei nepieciešamajā apjomā, lai veiktu Pārvaldīšanas darbības;
 - 7.1.10. Pārvaldīšanas darbību ietvaros pārstāvēt Īpašnieka intereses jautājumos, kas saistīti ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, valsts un pašvaldības iestādēs, kā arī attiecībās ar fiziskajām un juridiskajām personām;
 - 7.1.11. izpildīt Kopībai adresētajos administratīvajos vai citos aktos, kas kļuvuši neapstrīdami, uzliktos pienākumus (piemēram, sakārtot Dzīvojamo māju, novērst nelikumīgu būvniecību), atbilstoši Kopības nodrošinātā finansējuma apmēram, tostarp izmantojot Uzkrājumu fonda līdzekļus;
 - 7.1.12. lai nodrošinātu labāku Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un Īpašnieku un vai Kopības informētību, sniegt Kopībai un/vai Īpašniekam atbilstošu informāciju, ievērojot Līgumu un Normatīvos aktus;
 - 7.1.13. pēc savas iniciatīvas un ievērojot faktisko nepieciešamību, bet ne biežāk kā vienu reizi ceturksnī (trīs mēnešu periodā), veikt grozījumus remontdarbu plānā;
 - 7.1.14. ievērojot plānošanas, lietderības, sezonalitātes un citus būtiskos apsvērumus, sadalīt Līguma ietvaros pēc nepieciešamības par papildus samaksu sniegto pakalpojumu (piemēram, ārpuskārtas darbi, ventilācijas kanālu tīrīšana, energoaudits, tehniskās apsekošanas atzinums) apmaksu vairākos maksājumos periodā līdz 12 mēnešiem;

7.1.15. glabāt Uzkrājumu fonda līdzekļus Valsts kasē un Latvijas Republikas reģistrētā kredītiestādē, izvietojot tos gan norēķinu kontā, gan termiņdepozītā. Citāda Uzkrājumu fonda līdzekļu izvietošana notiek tikai saskaņā ar Kopības lēmumu.

7.2. Pārvaldnieka pienākumi:

- 7.2.1. nodrošināt Pārvaldīšanas darbības Pārvaldīšanas uzdevuma izpildei un citus pakalpojumus, ievērojot Līguma noteikumus un Normatīvajos aktos noteikto;
- 7.2.2. pieprasīt, saņemt, uzskaitīt un izlietot Maksājumus atbilstoši Līguma, Kopības lēmumu un Normatīvo aktu noteikumiem;
- 7.2.3. godprātīgi, ar tādu rūpību un čaklību, kādu var sagaidīt no krietna un rūpīga saimnieka, veikt Pārvaldīšanas darbības saskaņā ar Līguma noteikumiem un Normatīvajos aktos noteikto;
- 7.2.4. Kopības vārdā slēgt līgumus par Trešo personu sniegto pakalpojumu nodrošināšanu Dzīvojamai mājai;
- 7.2.5. norēķināties par Trešo personu sniegtajiem pakalpojumiem;
- 7.2.6. veikt uzskaiti un sekot Īpašnieka Maksājumu veikšanas disciplīnai, regulāri un savlaicīgi informējot par to Īpašnieku un/vai Kopību;
- 7.2.7. Normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izstrādāt un Speciālo noteikumu noteiktajā termiņā iesniegt Īpašniekam Dzīvojamās mājas Pārvaldīšanas darba plānu, kā arī organizēt un pārraudzīt tā īstenošanu. Pārvaldīšanas darba plāns un Pārvaldīšanas darbību maksa stājas spēkā nākamā gada 1. janvārī vai citā Pārvaldnieka noteiktajā termiņā. Ja Pārvaldnieks groza Pārvaldīšanas darba plānu Speciālajā daļā noteiktajā termiņā, tad Pārvaldīšanas darba plāns stājas spēkā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no paziņojuma nosūtīšanas vai publicēšanas Pārvaldnieka uzturētajā klientu pašapkalpošanās portālā dienas;
- 7.2.8. Saskaņā ar Kopības lēmumu veikt grozījumus Pārvaldīšanas darba plānā;
- 7.2.9. noteikt, aprēķināt un sadalīt maksājumus un izrakstīt Īpašniekam rēķinus par Trešo personu sniegtajiem pakalpojumiem;
- 7.2.10. vienu reizi gadā sniegt Kopībai pārskatu par Pārvaldīšanas darbību veikšanu un pārskatu par Pārvaldnieka uzturēto Uzkrājumu fondu (tai skaitā Uzkrājumu fondu remontdarbiem), tā līdzekļu izlietojumu un atlikumu;
- 7.2.11. uzturēt un saglabāt dokumentāciju, veikt finanšu uzskaiti, kas nepieciešama Līguma saistību izpildei, ciktāl tā izriet vai ir tieši saistīta ar Pārvaldīšanas darbībām;
- 7.2.12. informēt Īpašnieku un/vai Kopību par visiem jautājumiem, kas skar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tai skaitā par nepieciešamajiem, steidzami veicamajiem pasākumiem Dzīvojamās mājas pasargāšanai no bojāejas, sabrukuma vai postījumiem, kā arī šo pasākumu paredzamajām izmaksām;
- 7.2.13. organizēt, uzraudzīt un kontrolēt Dzīvojamās mājas kopīpašuma daļas kārtējo remontu un ārpuskārtas remontu (avārijas situāciju novēršana, pieņemot Operatīvo lēmumu) veikšanu, izņemot noslēgto Kopības tiešo līgumu gadījumus;
- 7.2.14. pārbaudīt Kopības tiešā līguma (līguma priekšmeta un summas) atbilstību Kopības pieņemtajam lēmumam un Kopības pilnvarotās personas pilnvarojumu;
- 7.2.15. veikt saskaņā ar Kopības tiešā līguma izpildi izrakstīta rēķina apmaksu;
- 7.2.16. sniegt rakstiskas atbildes uz Īpašnieku vēstulēm, sūdzībām un ierosinājumiem ne vēlāk kā 15 (piecpadsmit) darbadienu laikā no to saņemšanas dienas;
- 7.2.17. savlaicīgi paziņot Īpašniekam par visiem jaunumiem un izmaiņām saistībā ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un Trešo personu sniegtajiem pakalpojumiem un citiem pakalpojumiem, publicējot informāciju Pārvaldnieka uzturētajā klientu pašapkalpošanās portālā, kā arī pēc saviem ieskatiem izvietojot informatīvus paziņojumus Dzīvojamā mājā vai nosūtot tos Īpašniekam pa pastu vai elektronisko pastu;
- 7.2.18. ieskaitīt Uzkrājumu fondā saņemtos procentus un/vai ienākumus no Līguma 7.1.15. punktā minētā glabājuma atbilstoši tā apmēram un glabājuma ilgumam;
- 7.2.19. pildīt citus pienākumus, kas izriet no Līguma vai Normatīvajiem aktiem.

8. Kopības un Īpašnieka tiesības un pienākumi

8.1. Kopībai un Īpašniekam ir tiesības:

- 8.1.1. iesniegt Pārvaldniekam priekšlikumus un ierosinājumus Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jautājumos;
- 8.1.2. saskaņā ar Kopības lēmumu un sadarbībā ar Pārvaldnieku izstrādāt, iesniegt un realizēt projektus;

- 8.1.3. saņemt no Pārvaldnieka informāciju par Līguma izpildi, tai skaitā, par Īpašnieka Maksājumu parādiem un Uzkrājumu fonda līdzekļu izlietojumu ne vēlāk kā viena mēneša laikā, ja Normatīvajos aktos nav noteikts cits termiņš;
- 8.1.4. prasīt no Pārvaldnieka atbilstīgu atlīdzinājumu par apmaksātajām, bet nesaņemtajām Pārvaldīšanas darbībām (Līguma noteikumiem neatbilstošs pakalpojums) ne vēlāk kā divu gadu laikā no neizpildīto Pārvaldīšanas darbību dienas;
- 8.1.5. saņemt no Pārvaldnieka atskaites vai informāciju Līgumā un Normatīvajos aktos noteiktajā apjomā un kārtībā;
- 8.1.6. izmantot jebkuras citas Līgumā neminētas no Normatīvajiem aktiem izrietošas tiesības;
- 8.1.7. grozīt Pārvaldīšanas darba plānu, ja saņemts Kopības lēmums vai Kopības pilnvarotās personas iesniegums par Kopības tiešā līguma noslēgšanu ar Kopības izvēlēto līguma pusi;
- 8.1.8. Īpašniekam, ievērojot visu Īpašnieku tiesības, ir tiesības vienoties ar Pārvaldnieku par papildus citiem noteikumiem, šāda vienošanās nevar būt pretrunā ar pieņemtajiem Kopības lēmumiem un Normatīvajiem aktiem.

8.2. Īpašnieka **pienākumi**:

- 8.2.1. paziņot Pārvaldniekam Trešo personu sniegto pakalpojumu individuālā patēriņa skaitītāju, kuri nav pievienoti elektroniskajai attālinātās nolasīšanas sistēmai, rādījumus Pārvaldnieka rēķinā norādītajā laika periodā. Paziņošana veicama, iesniedzot minētos rādījumus Pārvaldnieka uzturētajā klientu pašapkalpošanās portālā;
 - 8.2.2. savlaicīgi norēķināties ar Pārvaldnieku, apzinīgi veicot Līgumā noteiktos Maksājumus;
 - 8.2.3. savlaicīgi brīdināt Pārvaldnieku par Maksājumu veikšanas grūtībām un piedāvāt maksāšanas risinājumu, nepieļaujot Maksājumu parādu uzkrāšanos;
 - 8.2.4. ievērot Līguma un Normatīvo aktu noteikumus, kā arī jebkādas ar Līgumu vai Normatīvajiem aktiem pamatotas Pārvaldnieka norādījumus par Dzīvojamās mājas izmantošanu;
 - 8.2.5. nekavējoties ziņot Pārvaldniekam par gadījumiem, kad Trešo personu sniegtie pakalpojumi netiek saņemti vai tiek saņemti nepietiekamā kvalitātē un/vai apjomā, vai ir noticis kāds Dzīvojamās mājas inženiertīklu bojājums vai avārija;
 - 8.2.6. nekavējoties ziņot Pārvaldniekam par konstatētajiem koplietošanas telpu, inženiertīklu, būvkonstrukciju un citu kopīpašuma daļu bojājumiem vai apstākļiem, kas var izraisīt šādus bojājumus;
 - 8.2.7. iepriekš rakstveidā informēt Pārvaldnieku par kopīpašuma daļu, tajā skaitā, koplietošanas telpu, inženiertīklu pārplānošanu, pārbūvi un remontu u.tml.;
 - 8.2.8. Īpašnieka atsevišķā Dzīvokļa īpašuma platības izmaiņu gadījumā iesniegt Pārvaldniekam informāciju par jauno (aktuālo) platību;
 - 8.2.9. informēt Pārvaldnieku par būtiskām izmaiņām, kas var ietekmēt Līgumā noteikto Pārvaldīšanas darbību veikšanu vai citu pakalpojumu sniegšanu;
 - 8.2.10. pēc iespējas savlaicīgi nodrošināt iespēju Pārvaldniekam veikt Dzīvokļa īpašumā darbības, kas nepieciešamas avārijas situāciju novēršanai, Trešo personu sniegto pakalpojumu atjaunošanai Dzīvojamajā mājā u.tml.
- 8.3. Kopībai ir pienākums savlaicīgi informēt Pārvaldnieku par Kopības tiešā līguma noslēgšanu, lai nepieļautu Pārvaldīšanas darbu plānā noteikto darbu pasūtīšanas vai īstenošanas dublēšanos, kā arī rezervētu naudas līdzekļus Uzkrājumu fondā, iesniedzot Pārvaldniekam Kopības lēmumu un noslēgto Kopības tiešo līgumu.

9. **Pušu atbildība**

- 9.1. Puses ir savstarpēji atbildīgas par Līguma noteikumu neizpildi vai nepienācīgu izpildi.
- 9.2. Puses nav atbildīgas viena otram par Līguma saistību nepildīšanu vai nepienācīgu pildīšanu, iestājoties nepārvaramas varas apstākļiem (*force majeure*) kā, piemēram, dabas stihijām, ugunsgrēkiem u.tml., kurus Puses nevarēja paredzēt un ar saprātīgiem līdzekļiem novērst.
- 9.3. Pārvaldnieks nav atbildīgs par Trešo personu sniegto pakalpojumu noteikto maksu, pārtraukumiem vai nepienācīgu kvalitāti, ja vien tajā nav tieši vainojams Pārvaldnieks.
- 9.4. Pārvaldnieks neatbild par zaudējumiem, kas radušies Īpašniekam vai Dzīvojamajai mājai paša Īpašnieka darbības vai bezdarbības rezultātā.

10. Līguma termiņš

10.1. Līgums ir spēkā saskaņā ar Speciālajā daļā noteikto.

11. Līguma grozīšana un izbeigšana

11.1. Līgumu var grozīt vai izbeigt, Pusēm savstarpēji rakstveidā vienojoties.

11.2. Pārvaldnieks, pamatotu iemeslu dēļ (piemēram, nodokļu un nodevu izmaiņas, publiski akti par mājas saglabāšanai nepieciešamajām darbībām, Normatīvo aktu izmaiņas u.tml.), var vienpusēji grozīt Līgumu ne biežāk kā vienu reizi gadā, par to nosūtot Kopībai rakstisku paziņojumu un Līguma grozījumu projektu vismaz trīs mēnešus pirms plānotās grozījumu spēkā stāšanās, paziņojumā norādot grozījumu spēkā stāšanās datumu. Pārvaldīšanas maksu šajā Līguma punktā minētajā kārtībā Pārvaldnieks var mainīt ne biežāk kā vienu reizi gadā.

11.3. Ja Kopība līdz Pārvaldnieka paziņojumā norādītajai grozījumu spēkā stāšanās dienai:

11.3.1. nav rakstveidā iesniegusi Pārvaldniekam Kopības lēmumu par to, ka tā nepiekrīt Līguma grozījumiem, grozījumi stājas spēkā Pārvaldnieka paziņojumā norādītajā datumā;

11.3.2. ir iesniegusi Pārvaldniekam Kopības lēmumu ar piedāvājumu vienoties par atšķirīgiem grozījumiem Līgumā. Ja Puses nevienojas par Pusēm pieņemamiem grozījumiem Līgumā, Līgums uzskatāms par izbeigtu sešu mēnešus pēc Pārvaldnieka paziņojuma par Līguma grozījumiem nosūtīšanas Kopībai dienas;

11.3.3. ir paziņojusi Pārvaldniekam, ka nepiekrīt Pārvaldnieka paziņotajiem Līguma grozījumiem, Līgums uzskatāms par izbeigtu nākamajā dienā pēc paziņošanas termiņa notecējuma.

11.4. Pārvaldnieks var izbeigt Līgumu, vienpusēji paziņojot par to Kopībai vismaz trīs mēnešus iepriekš, ja pirms tam ir brīdinājis Kopību, dodot iespēju novērst pārkāpumu vismaz trīs mēnešu periodā pirms minētā paziņojuma, par Līguma izbeigšanu turpmāk minēto iemeslu dēļ:

11.4.1. Līguma izpilde ir Pārvaldniekam ekonomiski nepamatota;

11.4.2. Kopība vai Īpašnieks traucē Pārvaldnieku izpildīt Pārvaldīšanas uzdevumu;

11.4.3. Kopība vai Īpašnieks apdraud Pārvaldnieka darbinieku veselību vai dzīvību;

11.4.4. Kopības Maksājumu disciplīna nesasniedz 80 procentus no pēdējā gada laikā izrakstītajiem rēķiniem;

11.4.5. citu svarīgu iemeslu dēļ.

11.5. Kopība var vienpusēji izbeigt Līgumu ar Kopības lēmumu, paziņojot par to Pārvaldniekam vismaz vienu mēnesi iepriekš.

11.6. Par Līguma izbeigšanu:

11.6.1. Kopība informē Pārvaldnieku, nosūtot rakstveida paziņojumu un Kopības lēmumu uz Speciālajā daļā norādīto elektroniskā pasta adresi vai juridisko adresi;

11.6.2. Pārvaldnieks informē Īpašnieku un Kopību, nosūtot paziņojumu Pārvaldnieka uzturētajā klientu pašapkalpošanās portālā, ja Īpašnieks ir sniedzis piekrišanu tādām saziņas veidam, un elektronisko pasta adresi vai pasta adresi, kas norādīts Būvniecības informācijas sistēmā.

11.7. Izbeidzot Līgumu, Pārvaldniekam ir pienākums, parakstot Pieņemšanas – nodošanas aktu, mēneša laikā pēc iespējas pilnīgi nododot Kopībai vai Kopības pilnvarotajai personai visas Pārvaldnieka rīcībā esošās materiālās vērtības, dokumentāciju (t.sk. Dzīvojamās mājas lietu, līgumus par Trešo personu sniegtajiem pakalpojumiem, kas atspoguļo faktisko situāciju Līguma izbeigšanas dienā) un visu pārējo Kopības mantu, pārskaitot Uzkrājumu fondā esošos līdzekļus, ja tādi ir Pārvaldnieka turējumā, un atbrīvojot Dzīvojamās mājas kopīpašuma daļas no Pārvaldniekam piederošās mantas.

12. Personas datu aizsardzība

12.1. Īpašnieks apliecina, ka ir informēts, ka Pārvaldnieks apstrādā Īpašnieka un, ja nepieciešams, Īpašnieka pārstāvja (-u) personas datus Līguma izpildes nolūkā un atbilstoši Normatīvo aktu prasībām. Informācija par personas datu apstrādes mērķiem, tiesiskajiem pamatiem, datu saņēmējiem, glabāšanas termiņiem un datu subjekta tiesībām ir pieejama Pārvaldnieka privātuma politikā, kas publicēta Pārvaldnieka tīmekļa vietnē, kā arī pieejama Pārvaldnieka klientu apkalpošanas vietās.

13. Nobeiguma noteikumi

13.1. Līgums sastāv no Speciālās daļas, Vispārīgās daļas un Līguma pielikumiem.



- 13.2. Līgums ir noformēts latviešu valodā un ir parakstīts (ja attiecināms) ar Pušu drošiem elektroniskajiem parakstiem vai izdrukāts un parakstīts 2 (divos) eksemplāros papīra formātā. Līgums stājas spēkā Speciālajos noteikumos norādītajā datumā vai Normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 13.3. Ja spēku zaudē kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmē citu Līguma noteikumu juridisko spēku.
- 13.4. Līgumā tieši nenoteiktu jautājumu risināšanai Puses piemēro Normatīvajos aktos noteikto regulējumu, kas nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Ja Līguma grozījumus nosaka izmaiņas Normatīvajos aktos, Pusēm ir saistošs Normatīvajos aktos noteiktais, un Pārvaldniekam ir tiesības piemērot Normatīvajos aktos noteikto bez atsevišķas rakstiskas vienošanās ar Kopību.
- 13.5. Pušu strīdus un nesaskaņas, kas rodas Līguma izpildes gaitā, Puses risina pārrunu ceļā. Ja Puses šādā veidā vienošanos nepanāk, strīds Normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izšķirams Latvijas Republikas tiesā pēc Dzīvojamās mājas atrašanās vietas.
- 13.6. Pēc Līguma spēkā stāšanās Kopības pilnvarotā persona nodrošina Īpašnieku rūpīgu iepazīstināšanu ar Līgumu un tā noteikumiem (ja attiecināms).