

**Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas un tai piesaistītā
funkcionāli nepieciešamā zemes gabala
PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS
LĪGUMS**

Rīga

2023.gada __. _____

Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Pavadonis”, reģistrācijas Nr.40003141590, juridiskā adrese: Viršu iela 11-76, Rīga LV-1035, tās valdes priekšsēdētājas *Jadvigas Maļinkovskas* personā, kura darbojas, pamatojoties uz statūtiem, turpmāk saukta "Pārvaldnieks", no vienas puses, un

_____ personas kods _____ - _____, deklarētā dzīvesvieta _____, Rīga, LV-1035, _____ daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas _____, **dzīvokļa Nr. _____** īpašnieks, turpmāk saukts "Īpašnieks", no otras puses, savstarpēji vienojoties, bez maldības, viltus un spaidiem, noslēdz šādu līgumu (turpmāk tekstā – "Līgums"):

1. LĪGUMA PRIEKŠMETS

1.1. Īpašnieks uzdod un pilnvaro Pārvaldnieku, bet Pārvaldnieks apņemas uzturēt un apsaimniekot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas _____ **uz dzīvokli Nr. _____** attiecināmo kopīpašumā esošo daļu un tai piesaistīto funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, kā arī citas uz īpašumu attiecināmās infrastruktūras sastāvdaļas, turpmāk tekstā – "Īpašums", saskaņā ar šī Līguma noteikumiem.

1.2. Īpašnieks saskaņā ar šī Līguma nosacījumiem, noteiktajā apjomā un kārtībā apņemas samaksāt Pārvaldniekam ar Īpašuma pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un uzturēšanu saistītos izdevumus, (turpmāk – "Īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas maksa"), iemaksu mājas uzkrājumā kapitālajam remontam", kā arī izdevumus par sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem un citiem sniegtajiem pakalpojumiem atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajiem lēmumiem.

1.3. Īpašniekam, neatkarīgi no tā, ir vai nav Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības „Pavadonis” biedrs, ir saistoši kooperatīvās sabiedrības biedru kopsapulces un valdes lēmumi, ja tie nav pretrunā ar dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajiem lēmumiem un „Dzīvokļa īpašuma likuma” normām.

2. PĀRVALDNIKA PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

2.1. Pārvaldniekam ir sekojoši pienākumi:

2.1.1. Godprātīgi veikt, organizēt un finansējuma apmēros nodrošināt Īpašuma pienācīgu uzturēšanu un apsaimniekošanu, atbilstoši Līguma noteikumiem, īpašnieku sapulču lēmumiem, pārvaldnieka sabiedrības statūtiem un saskaņā ar Latvijas Republikas spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

2.1.2. Nodrošināt koplietošanas telpu, inženiertehnisko komunikāciju, būvkonstrukciju un citu kopīpašumā esošās Īpašuma daļas elementu regulāru apsekošanu un tehnisko apkopi, pēc iespējas drīzākā laikā novērst atklātos bojājumus, veicot nepieciešamo remontu.

2.1.3. Nodrošināt kvalificētu speciālistu pakalpojumus kopīpašuma esošo būvkonstrukciju un inženiertehnisko sistēmu apkalpošanai.

2.1.4. Informēt īpašnieku kopību par nepieciešamiem remonta darbiem un saskaņot nepieciešamo darbu tāmi, izņemot avārijas darbus un sīkos remontdarbus summā līdz 1000,00 EUR Īpašnieku vārdā slēgt līgumus ar darbu veicējiem un pakalpojumu sniedzējiem.

2.1.5. Nepieļaut siltum- un elektroenerģijas, ūdens u.c. resursu izšķērdīgu lietošanu un izpildīt valsts, pašvaldības, īpašnieku kopības prasības par siltum- un elektroenerģijas, ūdens u.c. energoresursu ekonomiju, ievērot energoefektivitātei un videi izvirzīto prasību nodrošināšanu.

2.1.6. Īpašnieka vārdā slēgt līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem, kontrolēt līgumu izpildi, pakalpojumu savlaicīgumu un kvalitāti, vienoties par nepieciešamajiem grozījumiem, nodrošinot pastāvīgu komunālo pakalpojumu piegādi Īpašumam un īpašnieku dzīvokļiem, tajā skaitā:

- siltumenerģija un apkure;
- atkritumu izvešana;
- ūdensapgāde un kanalizācija;
- liftu apkalpošana un uzraudzība;
- telekomunikāciju tīklu nodrošināšana;
- bēniņu apsardzes signalizācijas apkalpošana un uzraudzība;
- koplietošanas elektroenerģija;
- deratizācija;

2.1.7. Nodrošināt dzīvojamās mājas un tai piesaistītā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala sanitāro uzkopšanu un pienācīgu uzturēšanu.

2.1.8. Savlaicīgi, bet ne vēlāk kā 5 (piecas) dienas iepriekš, informēt īpašniekus par paredzētu siltumapgādes, elektrības, ūdens un citu pakalpojumu atslēgšanu, t.sk. sakarā ar plānotiem remontdarbiem.

2.1.9. Avārijas gadījumā, jebkurā diennakts laikā, nodrošināt elektriķa, santehniķa vai cita attiecīgā speciālista ierašanos nekavējoties, bet ne ilgāk kā 1 (vienas) stundas laikā.

2.1.10. Avārijas gadījumā nekavējoties informēt par to attiecīgos avārijas dienestus vai speciālistus, kā arī nepieciešamības gadījumā informēt īpašniekus par avārijas seku likvidēšanas norisi.

2.1.11. Iekasēt no īpašnieka maksu par komunālajiem pakalpojumiem, šajā Līgumā noteikto Īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksu, kā arī iemaksu mājas uzkrājumā kapitālajam remontam saglabāšanu, sniedzot detalizētu atskaiti par tā veidošanu un izlietojumu, izrakstot attiecīgus rēķinus un ievietojot tos dzīvokļu īpašnieku pastkastītēs līdz katra mēneša 15. (piecpadsmitajam) datumam.

2.1.12. Veikt saņemto maksājumu un citu ar Īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistīto dokumentu pienācīgu uzskaiti un glabāšanu, ieņēmumu un izdevumu uzskaiti, mājas uzkrājuma kapitālajam remontam. Sniegt detalizētas atskaites par mājas uzkrājuma veidošanu kapitālajam remontam un tā izlietojumu.

2.1.13. Savlaicīgi veikt visus uz Īpašumu attiecošos komunālos un citus maksājumus to sniedzējiem, kā arī izmantot īpašnieka iemaksātās uzturēšanas un apsaimniekošanas maksas saimnieciski un šajā Līgumā paredzētajiem mērķiem. Nepieļaut māju uzkrājuma kapitālajam remontam izlietojumu parādu segšanai.

2.1.14. Ne vēlāk kā līdz mēneša 2.datumam fiksēt mājas iepriekšējā mēneša centrālo skaitītāju rādījumus (apkure, elektroenerģija, ūdens patēriņš).

2.1.15. Savas kompetences ietvaros sastādīt aktus par Īpašumam vai tā daļai, dzīvoklim vai dzīvokļiem nodarītiem bojājumiem, pilnīgu vai daļēju iznīcinājumu, Īpašniekam vai trešajai personai nodarītajiem zaudējumiem vai kaitējumu.

2.1.16. Īpašnieku vārdā veikt kopīpašuma apdrošināšanu.

2.1.17. Pārreķināt maksu par komunālajiem pakalpojumiem, kā arī maksu par uzturēšanu un apsaimniekošanu gadījumos, ja Mājas (dzīvokļa, koplietošanas telpu, u.c.) uzturēšana, apsaimniekošana un komunālie pakalpojumi nav nodrošināti atbilstoši šī Līguma nosacījumiem.

2.1.18. Veikt normatīvajos aktos paredzētās parādu piedziņas darbības, ja Īpašnieks 2 mēnešu laikā pienācīgā veidā neveic Līgumā noteiktos maksājumus.

2.1.19. Pārstāvēt Īpašnieku kopības intereses jautājumos, kas saistīti ar Īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, valsts, pašvaldību un administratīvajās iestādēs, attiecībās ar juridiskajām un fiziskajām personām, kā arī tiesās, piešķirot visas tiesības, kas ir noteiktas LR Civilprocesa likumā gan kā prasītājam, atbildētājam, lieciniekam vai trešajai personai.

2.1.20. Pārvaldīšanas uzdevuma ietvaros sagatavot pārvaldīšanas darbu plānu, attiecīgā gada budžeta projektu, organizēt finanšu uzskaiti, vest dzīvojamās mājas lietu.

2.1.21. Pēc Īpašnieku kopības pieprasījuma, valsts un pašvaldību institūciju pieprasījuma, sniegt informāciju par savu Līgumā noteikto saistību izpildi, uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumu tāmēm, Īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai noslēgtajiem līgumiem u.c., ar pārvaldīšanas uzdevuma izpildi saistīto informāciju.

2.2. Pārvaldniekam ir sekojošas tiesības:

- 2.2.1. Saņemt Īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas, komunālo pakalpojumu maksu no dzīvokļa īpašnieka un iemaksu māju uzkrājumā kapitālajam remontam.
- 2.2.2. Iesniegt jebkuru ar Īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītu jautājumu izskatīšanai Īpašnieku kopībai.
- 2.2.3. Veikt īpašnieka dzīvoklī (neapdzīvojamajās telpās) esošo komunikāciju un citu Īpašuma elementu apsekošanu un remontu, ne vēlāk kā 3 (trīs) dienas iepriekš saskaņojot šo darbu veikšanas laiku ar īpašnieku, bet avārijas situācijās – nekavējoties, saskaņojot darbus tieši pirms to veikšanas.
- 2.2.4. Dot īpašniekam norādījumus par sanitāro, drošības tehnikas, tehnisko prasību, ugunsdrošības u.c. normu ievērošanu.
- 2.2.5. Nepieciešamības gadījumā sasaukt īpašnieku kopsapulci.
- 2.2.6. Nesavlaicīgas komunālo pakalpojumu apmaksāšanas gadījumā, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, pārtraukt konkrētajam parādniekam attiecīgo (neapmaksāto) komunālo pakalpojumu piegādi neskarot parējos īpašniekus un to intereses, brīdinot par to īpašnieku - parādnieku 10 (desmit) darba dienu iepriekš.
- 2.2.7. Pārvaldniekam ir aizliegts veikt pārvaldīšanas uzdevuma pārpilnvarojumu.
- 2.2.8. Pārvaldniekam ir aizliegts bez Īpašnieku kopības piekrišanas iznomāt dzīvokļa īpašumu vai tā daļu, ar to saistītās konstrukcijas un inženierkomunikācijas.
- 2.2.9. Saņemt un apstrādāt Dzīvokļa īpašnieka (pilnvarotās personas) un ar dzīvokļa īpašumu saistītos datus ievērojot Dzīvokļa īpašnieka tiesības uz personas datu apstrādes likumību saskaņā ar piemērojamajiem tiesību aktiem – Eiropas Parlamenta un padomes 2016. gada 27. aprīļa Regulu 2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti (Regula) un citiem piemērojamajiem tiesību aktiem privātuma un datu apstrādes jomā, lai veiktu Līgumā un normatīvajos aktos noteiktos Pārvaldnieka pienākumus.
- 2.2.10. Veikt Īpašuma 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 īpašnieku, bet avārijas situācijās – nekavējoties, saskaņojot darbus to veikšanas gaitā.

3. ĪPAŠNIEKA PIENĀKUMI UN TIESĪBAS

3.1. Īpašniekam ir pienākums:

- 3.1.1. Piedalīties Īpašuma uzturēšanā, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā atbilstoši šī Līguma noteikumiem, īpašnieku kopsapulces lēmumiem, DzĪKS „Pavadonis” biedru kopsapulces, valdes lēmumiem un normatīvajiem aktiem.
- 3.1.2. Savlaicīgi un pilnā apjomā veikt Pārvaldniekam visus šajā Līgumā paredzētos maksājumus, saskaņā ar Pārvaldnieka piestādītajiem rēķiniem.
- 3.1.3. Saskaņā ar iepriekšēju vienošanos (avārijas situācijās – nekavējoties) nodrošināt Pārvaldniekam tā pienākumu veikšanai piekļūšanu īpašnieka dzīvoklī, nedzīvojamajās telpās esošajām komunikācijām un citiem kopīpašumā esošajiem Īpašuma elementiem. Ja Dzīvokļa īpašnieks nenodrošina šo iespēju, viņš uzņemas pilnu atbildību par šo komunikāciju, būvkonstrukciju un citu elementu tehnisko stāvokli un sekām, kādas var iestāties to bojājumu vai avāriju gadījumos, un ir pilnībā atbildīgs par zaudējumu nodarīšanu trešajām personām, kā arī dzīvojamās mājas bojāšanu.
- 3.1.4. Nekavējoties ziņot Pārvaldniekam par konstatētajiem koplietošanas telpu, komunikāciju, būvkonstrukciju un citu kopīpašumā esošo Īpašuma elementu bojājumiem vai apstākļiem, kuras var izraisīt šādus bojājumus.
- 3.1.5. Saņemt Pārvaldnieka rakstisku atļauju dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu, mākslinieku darbnīcu pārplānošanai un pārbūvei, ēkas jumta, liftu, neapdzīvojamo telpu gaitenju, sienu, griestu, grīdu, durvju, logu un citu kopīpašuma elementu, daļu vai objektu vizuālā tēla, ārējā un iekšējā izskata vai funkcionālās nozīmes maiņai un jebkādu citu darbību veikšanai kopīpašumā, individuālo satelītantenu uzstādīšanai, balkonu vai lodžiju pārbūvei un iestiklošanai, logu un balkonu vai lodžijas aizrestošanai.

3.1.6. Ievērot normatīvajos aktos un šajā Līgumā noteiktos dzīvojamo un koplietošanas telpu izmantošanas noteikumus, drošības tehnikas un ugunsdrošības noteikumus, sanitārās normas.

3.1.7. Saudzēt un nebojāt Īpašumu, tā komunikācijas un citus tā elementus, rūpēties par dzīvoklī esošo komunikāciju un iekārtu uzturēšanu labā tehniskajā stāvoklī.

3.1.8. Atlīdzināt Pārvaldniekam likumā noteiktā kārtībā un apmērā zaudējumus, kas radušies sakarā ar Mājas un tās iekārtu bojājumiem, ja šos bojājumus novērsis vai remontus bija spiests apmaksāt Pārvaldnieks no saviem līdzekļiem. Zaudējumu piedziņu Pārvaldnieks var pieprasīt tikai no konkrēta vainīgā īpašnieka vai vainīgā īpašnieka nomniekiem vai īrniekiem.

3.1.9. Nepiegružot pagalma teritoriju un koplietošanas telpas, neievietot atkritumu konteineros liелgabarīta priekšmetus un būvgružus.

3.2. Īpašniekam ir tiesības:

3.2.1. Saņemt no Pārvaldnieka informāciju par Pārvaldnieka pienākumu veikšanu, par uz Īpašnieka īpašumu attiecināmiem jautājumiem, kas saistīti ar Īpašuma apsaimniekošanu un uzturēšanu, kā arī par citiem ar Īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītiem jautājumiem., ievērojot citu īpašumu īpašnieku kopības un Īpašuma citu dzīvokļu īpašnieku tiesības un konfidencialitātes nodrošināšanu un informācijas neizpaušanu.

3.2.2. Prasīt no Pārvaldnieka pārrēķinu par apmaksātajiem, bet nesaņemtajiem vai nepienācīgi saņemtajiem komunālajiem vai apsaimniekošanas pakalpojumiem.

3.2.3. Iesniegt Pārvaldniekam sūdzības, priekšlikumus un ierosinājumus par Īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas jautājumiem.

3.2.4. Netraucēti valdīt un lietot savu dzīvokļa īpašumu saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu, kā arī citiem LR spēkā esošiem normatīvajiem aktiem, iegūt no tā labumu, rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem, ciktāl tas neaizskar pārējo dzīvokļu īpašumu intereses.

3.2.5. Bez citu īpašnieku piekrišanas būvniecību reglamentējušos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā pārplānot un pārbūvēt savu īpašuma daļu (atsevišķu īpašumu) un tajā esošās komunikāciju daļas, ciktāl tas neskar mājas kopīpašumu, neapdraud mājas tehnisko stāvokli un nav pretrunā ar Dzīvokļa īpašuma likumu un citiem LR spēkā esošiem normatīvajiem aktiem.

3.2.6. Saņemt atbildi uz valsts valodā noformētiem pamatotiem rakstveida iesniegumiem ne vēlāk, kā 15 dienu laikā pēc iesnieguma saņemšanas, vai Iesnieguma likumā paredzētajos termiņos un kārtībā, gadījumā, ja atbildes sagatavošana sakarā ar sarežģītību prasīs ilgāku laiku.

4. MAKSĀJUMI UN NORĒĶINU KĀRTĪBA

4.1. Noteiktais Īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas un iemaksas mājas uzkrājumā kapitālajam remontam apmērs tiek noteikts un var tikt mainīts, ievērojot zemāk sekojošos noteikumus:

4.1.1. Pārvaldnieks izstrādā un akceptē pārvaldīšanas darba plānu un nākamā gada budžeta projektu, t.sk., pārvaldīšanas maksas aprēķinu un apmēru atbilstoši 11.07.2017.g., MK noteikumu Nr.408 "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi" noteiktajai kārtībai, vai šo noteikumu spēka zaudēšanas gadījumā, atbilstoši kārtībai, kādu nosaka statusu mainošais tiesību akts, kas regulē analogiskas tiesiskās attiecības";

4.1.2. Lai nodrošinātu Pārvaldnieka pienākumu izpildi, Īpašnieks sedz Īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumus proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam (dzīvokļa īpašumā esošajai ēkas kopīpašuma domājamai daļai) apmērā, maksājot Pārvaldniekam maksu, kas šī Līguma parakstīšanas dienā ir EUR 0,475 (ar PVN) par 1 m² un iemaksu mājas uzkrājumā kapitālajam remontam EUR 0,20 par 1 m² (izņemot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, ar kurām atsevišķi ir saskaņots cits iemaksas mājas uzkrājumā kapitālajam remontam apmērs, pamatojoties uz daudzdzīvokļu māju pieņemtajiem lēmumiem)

4.2. Izslēgts.

4.3. Papildus noteiktajai maksai par Īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu Īpašnieks maksā Pārvaldniekam par šādiem komunālajiem pakalpojumiem:

- ūdens un kanalizācija – maksa pēc sabiedrisko pakalpojumu regulatora apstiprinātiem Rīgas pilsētas tarifiem un skaitītāja rādījumiem;

- atkritumu izvešana;
 - lifta apkalpošana, uzraudzība un remonts;
 - elektroenerģija koplietošanas telpās – pēc tarifiem, kas apstiprināti normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, un pēc skaitītāja rādījumiem proporcionāli dzīvokļu īpašumu skaitam;
 - siltumenerģija (ieskaitot siltumenerģiju ūdens uzsildīšanai) – pēc sabiedrisko pakalpojumu regulatora apstiprinātiem Rīgas pilsētas tarifiem un patērētā siltumenerģijas daudzuma, kuru uzrāda siltumenerģijas skaitītāji;
 - kopīpašumā esošā Īpašuma apdrošināšana;
 - bēniņu apsardzes signalizācijas apkalpošana un uzraudzība;
- 4.4. Īpašnieku kopība pēc savas iniciatīvas var lemt par neparedzētu darbu vai pakalpojumu veikšanu un to apmaksu, iepriekš saskaņojot ar Pārvaldnieku.
- 4.5. Visi Īpašnieka norēķini ar Pārvaldnieku tiek veikti, ieskaitot naudas līdzekļus Pārvaldnieka bankas kontā, pamatojoties uz Pārvaldnieka sagatavoto un nosūtīto rēķinu par iepriekšējo mēnesi, līdz tekošā mēneša 31. datumam. Rēķins tiek sagatavots elektroniski un derīgs bez Pārvaldnieka paraksta.
- 4.6. Pēc īpašnieka rakstiska iesnieguma rēķinus īpašniekam Pārvaldnieks var nosūtīt elektroniski uz īpašnieka norādīto e-pasta adresi.
- 4.7. Par Līgumā paredzēto maksājumu savlaicīgu neveikšanu Pārvaldniekam ir tiesības aprēķināt un iekasēt no Īpašnieka kavējuma līgumsodu 0,03% (nulle komats nulle trīs procentu) apmērā no kavēto maksājumu summas par katru nokavēto dienu.
- 4.8. Puses vadās atbilstoši 09.12.2008.g., MK noteikumu Nr.1013 “Kārtība, kādā dzīvokļa īpašnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā norēķinās par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu” noteiktajam, ja dzīvokļu īpašnieki nav noteikuši citu kārtību, vai šo noteikumu spēka zaudēšanas gadījumā, atbilstoši kārtībai, kādu nosaka statusu mainošais tiesību akts, kas regulē analogiskas tiesiskās attiecības.

5. PUŠU ATBILDĪBA

- 5.1. Puses ir savstarpēji atbildīgas viena otrai par zaudējumiem, kas kādai no pusēm ir radušies otras puses darbības vai bezdarbības rezultātā, Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 5.2. Ja Pārvaldnieks nepienācīgi vai nolaidīgi pilda savus šajā Līgumā atrunātos pienākumus vai pārkāpj šajā Līgumā noteiktās tiesības, Pārvaldnieks atlīdzina īpašniekiem visus tādējādi radītos tiešos zaudējumus.
- 5.3. Puses nav atbildīgas viena otrai par Līguma saistību nepienācīgu izpildi, iestājoties tādiem nepārvaramas varas apstākļiem kā dabas stihijas, ugunsgrēks, avārijas, pandēmijas u. tml., kurus Puses nevarēja paredzēt un ar saprātīgiem līdzekļiem novērst, kā arī ja tie saistīti ar jaunu tiesību normu spēkā stāšanos vai esošo grozījumu.
- 5.4. Katrs īpašnieks par zaudējumu nodarīšanu citiem īpašniekiem atbild normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
- 5.5. Ja apkures, aukstā/karstā ūdens sistēmas vai to atsevišķas sastāvdaļas (elementi), kā arī Mājas konstruktīvie elementi, apdare un inženierietais ir nokalpojušas ilgāk par normatīvos noteikto ekspluatācijas laiku, Pārvaldnieks neatbild par avāriju sekām un izdevumiem, kas radušies šo sistēmu avāriju dēļ un kuru cēlonis ir šo sistēmu nolietojums, nekvalitatīvu konstrukciju un to elementu iebūvēšana ēkā tās celšanas laikā, ja viņš ir norādījis Īpašnieku kopībai uz nepieciešamajiem remontdarbiem, bet Īpašnieku kopība Pārvaldnieka norādījumus un rekomendācijas nav ņēmusi vērā un nav akceptējusi darbu veikšanu.
- 5.6. Īpašnieks ir atbildīgs Pārvaldnieka priekšā par Mājai un tās inženierkomunikācijām nodarītajiem zaudējumiem, ja tie radušies Īpašnieka patvaļīgas un nesankcionētas rīcības rezultātā (veicot pārbūvi, izmainot inženierkomunikācijas u.c.).
- 5.6.1. Par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas noteikumu, kas noteikti Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 6.panta otrā daļā nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, Īpašnieks atbild attiecīgajos likumos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

6. PĀRVALDĪŠANAS UZDEVUMA IZPILDES GADA PĀRSKATS

- 6.1. Līdz katra gada 1.maijam, Pārvaldnieks sastāda pārvaldīšanas gada pārskatu par iepriekšējo gadu, kurā ietver ziņas par:
 - 6.1.1. Īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas ieņēmumiem un izdevumiem.
 - 6.1.2. Iemaksām mājas uzkrājumā kapitālajam remontam un to līdzekļu izlietojumu.
 - 6.1.3. Veiktajiem remontiem, renovācijām, rekonstrukcijām, iekārtu uzstādīšanu un nomaiņu, u.tml. darbībām.
 - 6.1.4. Pēc Pārvaldnieka ieskatiem citiem svarīgiem jautājumiem.
- 6.2. Pārvaldnieks 1 (vienu) reizi gadā sastādīto pārvaldīšanas gada pārskatu izsniedz Īpašnieku kopībai pēc rakstiska pieprasījuma saņemšanas.

7. LĪGUMA GROZĪŠANA UN IZBEIGŠANA

- 7.1. Līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas brīdi un tas tiek noslēgts uz nenoteiktu laiku.
- 7.2. Līgums automātiski tiek izbeigts, ja:
 - Pārvaldnieks zaudē pārvaldīšanas tiesības
 - Īpašniekam izbeidzas īpašuma tiesības
- 7.3. Puses var grozīt un izbeigt un Līgumu, savstarpēji par to rakstveidā vienojoties. Līguma grozījumi, kas pieņemti ar valdes lēmumu, apstiprināti ar Pārvaldnieka biedru kopsapulces lēmumu (turpmāk – “Lēmums”), ir spēkā bez papildus saskaņošanas ar Īpašnieku, stājas spēkā lēmumā noteiktajā termiņā un ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa, kurus Īpašnieks apņemas izpildīt noteiktajā kārtībā.
 - 7.3.1. Par Līguma 7.3. punktā noteiktiem, ar Lēmumu pieņemtiem grozījumiem Pārvaldnieks apņemas savlaicīgi, ne vēlāk kā vienu mēnesi pirms spēkā stāšanās, informēt Īpašnieku nosūtot nepieciešamo informāciju attiecīgajā ikmēneša rēķinā.

8. NOBEIGUMA NOTEIKUMI

- 8.1. Visi pušu strīdi un nesaskaņas, kas var rasties Līguma izpildes gaitā, tiek risināti pārrunu ceļā. Ja puses šādā veidā vienošanos panākt nespēj, strīdi izšķirami Latvijas Republikas tiesā likumdošanas aktos noteiktajā kārtībā.
- 8.2. Ja spēku zaudē kāds no Līguma noteikumiem, tas neietekmē citu Līguma noteikumu juridisko spēku.
- 8.3. Līgums ir saistošs pusēm un to tiesību un saistību pārņēmējiem.
- 8.4. Visā, kas nav tieši atrunāts Līguma noteikumos, puses vadās no Latvijas Republikā spēkā esošajām tiesību normām, tajā skaitā, Ministru kabineta noteikumiem, Rīgas pašvaldības saistošajiem noteikumiem, jautājumos, kas skar dzīvojamo māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jomu.
- 8.5. Līgums pilnībā atspoguļo pušu vienošanos, puses ir to izlasījušas un piekrīt visiem tā noteikumiem, ko apliecina, parakstot Līgumu.
- 8.6. Šis līgums sastādīts divos eksemplāros latviešu valodā.
- 8.7. Līgumam ir sekojoši pielikumi, kas veido tā neatņemamu sastāvdaļu:
 - 8.7.1. Pielikums Nr.1 – DzĪKS „Pavadonis” gada budžets un vienotais māju apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumu maksas apmērs.
 - 8.7.2. Pielikums Nr. 2 – Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un remonta izdevumu tāme uz 01.01.2023.
 - 8.7.3. Pielikums Nr. 3 – Dzīvojamās mājas tehniskās apsekošanas un inženiertehniskās apkopes programmas plāns.
 - 8.7.4. Pielikums Nr. 4 – Dzīvojamās mājas, pieguļošās teritorijas un koplietošanas telpu apkopes programmas plāns vasaras sezonai.
 - 8.7.5. Pielikums Nr. 5 – Dzīvojamās mājas, pieguļošās teritorijas un koplietošanas telpu apkopes programmas plāns ziemas sezonai.

9. PUŠU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

Pārvaldnieks:

Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība "PAVADONIS"

Reģistrācijas Nr.40003141590

juridiskā adrese: Viršu iela 11-76, Rīga, LV-1035

tālr. 67570779, e-pasts: pavadonis.sekretare@inbox.lv

Pārvaldnieka vārdā:

Valdes priekšsēdētāja Jadviga Maļinkovska

(*paraksts)

Īpašnieks:

personas kods _____ - _____

tālr. +371

e-pasts:

(*paraksts)

*DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU