

DZĪVOJAMĀS MĀJAS PĀRVALDĪŠANAS UN APSAIMNIEKOŠANAS LĪGUMS

Rīgā,

2009. gada _____

Līgumslēdzējas puses.

AS „Māju serviss KSA”, juridiskā adrese Rīga, Ieriķu iela 42, reģ.nr. 50003014841, kuru pārstāv valdes priekšsēdētāja p.p. Baiba Pļaviņa (**turpmāk saukts - “Apsaimniekotājs”**), no vienas puses, un _____ pers.kods _____, kā dzīvokļa Nr. _____ ielā _____, _____, kadastra numurs _____ (**turpmāk saukts – Dzīvoklis**) pircējs (**turpmāk saukts – Dzīvokļa īpašnieks**), no otras puses, savstarpēji vienojoties, noslēdz šādu līgumu:

1. Līguma priekšmets.

Apsaimniekotājs apņemas veikt daudzdzīvokļu mājas _____, _____ ielā _____ kopīpašuma un pazemes autostāvvietas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu saskaņā ar šo līgumu un „Daudzdzīvokļu mājas un pazemes autostāvvietas lietošanas un apsaimniekošanas noteikumiem” (**tālāk saukti - “Lietošanas un apsaimniekošanas noteikumi”**), kuri ir pievienoti šim līgumam, un Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu aprakstu (**tālāk saukts – „Pakalpojumu apraksts”**) savukārt Dzīvokļa īpašnieks apņemas segt Apsaimniekotāja izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas kopīpašuma un pazemes autostāvvietas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu šajā līgumā noteiktajā kārtībā, kā arī ievērot Lietošanas un apsaimniekošanas noteikumus.

2. Līguma termiņš.

Šis līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas dienu un tiek noslēgts uz nenoteiktu laiku.

3. Maksājumu apmērs, to grozīšana. Maksāšanas kārtība.

3.1. Par dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Dzīvokļa īpašnieks maksā Apsaimniekotājam Ls _____ apmērā par katru Dzīvokļa kopējās platības kvadrātmetru mēnesī un remontu uzkrājumu fondā L _____ par katru Dzīvokļa kopējās platības kvadrātmetru mēnesī, izņemot par terases vai balkona vai pagraba noliktavas telpu, kuru platība nepārsniedz _____ m² apsaimniekošanu maksa tiek noteikta Ls _____ par katru terases, balkona vai pagraba noliktavas telpas kvadrātmetru, par terases vai balkona vai pagraba noliktavas telpu, kuru platība ir vairāk kā _____ m² apsaimniekošanu maksa tiek noteikta Ls _____ par katru terases vai balkona vai pagraba noliktavas telpas kvadrātmetru, un no šīs maksas tiek segti izdevumi dzīvojamās mājas kopīpašuma (izņemot pazemes autostāvvietu) pārvaldīšanai un apsaimniekošanai un izmaksāta Apsaimniekotājam atlīdzība par veikto darbu.

3.2. Par pazemes autostāvvietas apsaimniekošanu pazemes autostāvvietas kopīpašnieki maksā Apsaimniekotājam Ls _____ (tai skaitā 21% PVN) apmērā par katru īpašumā esošo pazemes autostāvvietas vietu mēnesī un no šīs maksas tiek segti pazemes autostāvvietas apsaimniekošanas izdevumi un izmaksāta Apsaimniekotājam atlīdzība.

3.3. Papildus šī līguma 3.1. un 3.2. punktā minētajam, Dzīvokļu īpašnieks (un pazemes autostāvvietas kopīpašnieks) maksā Apsaimniekotājam par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar Dzīvokļa (vai ar Dzīvokļa un pazemes autostāvvietas) lietošanu un par kuru piegādi centralizēti līgumus slēdz Apsaimniekotājs.

Šādi pakalpojumi ir:

- Apkure dzīvoklī, ūdens uzsildīšana;
- Ūdens un kanalizācija;
- Koplietošanas telpu apkure;
- Koplietošanas elektroenerģija;
- Sadzīves atkritumu izvešana.

3.4. Šī līguma 3.1., 3.2. un 3.3. punktā minētos maksājumus līdz katra mēneša 30.datumam Dzīvokļa īpašnieks veic ar pārskaitījumu uz Apsaimniekotāja norādīto norēķina kontu atbilstoši Apsaimniekotāja izsniegtiem rēķiniem. Apsaimniekotājs rēķinus nodod ne vēlāk kā līdz katra mēneša 15. datumam Dzīvokļa īpašniekam, izmantojot Dzīvokļa īpašnieka pastkasti, un Dzīvokļa īpašnieka pienākums ir rēķina nesaņemšanas gadījumā ziņot Apsaimniekotājam par rēķina nesaņemšanu. Par maksājuma veikšanas dienu tiek uzskatīta naudas ienākšanas diena Apsaimniekotāja norādītajā norēķinu kontā.

3.5. Apsaimniekotājs ir tiesīgs mainīt šī līguma 3.1. un 3.2. punktā minēto maksu, pamatojot šādas maksas izmaiņas nepieciešamību ar aprēķiniem un brīdinot par to Dzīvokļa īpašnieku (un pazemes autostāvvietas kopīpašnieku) vismaz 3 mēnešus iepriekš. Paziņojums par maksas izmaiņšanu norādāms Dzīvokļa īpašniekam (un pazemes autostāvvietas kopīpašniekam) izsniegtajos rēķinos, pie tam tas norādāms katra mēneša rēķinā, kas tiek izsniegts minētajā 3 mēnešu termiņā.

3.6. Par šī līguma 3.1., 3.2. un 3.3. punktā minēto maksājumu termiņa nokavējumu Dzīvokļa īpašnieks (un pazemes autostāvvietas kopīpašnieks) maksā Apsaimniekotājam līgumsodu 0,3 % apmērā par katru nokavēto dienu no kopējās parāda summas.

4. Apsaimniekotāja pienākumi, tiesības un atbildība.

4.1. Dzīvojamās mājas kopīpašuma (un pazemes autostāvvietas) pārvaldīšanai un apsaimniekošanai ar šo līgumu Apsaimniekotājs apņemas pildīt tos pienākumus un sniegt pakalpojumus, kuri minēti Lietošanas un apsaimniekošanas noteikumos, tajā skaitā sasaukt dzīvokļu īpašnieku kopsapulces šajos noteikumos noteiktajā kārtībā.

4.2. Apsaimniekotājam savu pienākumu izpildei ir tiesības slēgt līgumus un vienošanās, kas nepieciešami, lai nodrošinātu mājas efektīvu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, un pārstāvēt pašam vai pilnvarot citas juridiskas vai fiziskas personas par samaksu pārstāvēt dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vai pazemes autostāvvietas kopīpašnieku tiesības un intereses tiesu un administratīvajās instancēs, ciktāl tas attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kā arī citas tiesības, kuras ir minētas Lietošanas un apsaimniekošanas noteikumos.

4.3. Apsaimniekotājs likumdošanas aktos noteiktajā kārtībā atbild par visiem zaudējumiem, kurus tas ir radījis dzīvokļu īpašniekiem ar savu darbību vai bezdarbību, ciktāl tā izriet no šī līguma un Lietošanas un apsaimniekošanas noteikumiem.

5. Dzīvokļa īpašnieka pienākumi, tiesības un atbildība.

5.1. Dzīvokļa īpašnieks apņemas:

5.1.1. segt Apsaimniekotāja izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas kopīpašuma (vai dzīvojamās mājas kopīpašuma un pazemes autostāvvietas) pārvaldīšanu un apsaimniekošanu šajā līgumā noteiktajā kārtībā, kā arī segt visus dzīvojamās mājas kopīpašumam taisītos derīgos izdevumus, kuri ir akceptēti ar dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumiem;

5.1.2. ievērot visus kopīpašuma lietošanas nosacījumus, kā arī rīkoties ar dzīvojamās mājas kopīpašuma daļām atbilstoši nosacījumiem, kuri paredzēti Lietošanas un apsaimniekošanas noteikumos.

5.2. Dzīvokļa īpašnieks ar šo līgumu uzņemas atbildību par Lietošanas un apsaimniekošanas noteikumu pārkāpšanu šajos noteikumos noteiktajā kārtībā un apmērā, kā arī apņemas segt tiešos zaudējumus, ko viņš ar savu rīcību radījis pārējiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

5.3. Dzīvokļa īpašniekam ir šādas tiesības:

5.3.1. saņemt no Apsaimniekotāja paskaidrojumus un informāciju par dzīvojamās mājas kopīpašuma (un pazemes autostāvvietas) pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumiem;

5.3.2. iepazīties ar dzīvojamās mājas (un pazemes autostāvvietas) rezerves fonda ieņēmumu un izdevumu gada pārskatu;

5.3.3. vienojoties ar Apsaimniekotāju, veikt dzīvojamās mājas kopīpašuma daļas neatliekamus remontdarbus, kā arī zemes gabala uzkopšanas un labiekārtošanas darbus, paredzot par to apsaimniekošanas maksājumu samazināšanu.

6. Līguma grozīšana un izbeigšana.

6.1. Šis līgums var tikt grozīts vai nu abām pusēm vienojoties par konkrētiem līguma grozījumiem vai arī pēc Apsaimniekotāja iniciatīvas šajā līgumā un normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos un kārtībā.

6.2. Šis līgums izbeidzas ar dzīvokļu īpašnieku kopīga dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma noslēgšanas brīdi.

6.3. Apsaimniekotājs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no šī līguma, vismaz 3 mēnešus pirms līguma izbeigšanas dienas par to paziņojot Dzīvokļa īpašniekam, kā arī vienlaicīgi paziņojot par dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanu, kuras norises dienai jābūt ne vēlāk kā 30 dienas pirms līguma izbeigšanas dienas.

7. Citi noteikumi

7.1. Jebkurš strīds, domstarpība, nesaskaņa vai prasība, kas izriet no šī līguma, skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, tiks vispirms risināts sarunu ceļā, bet vienošanās nepanākšanas gadījumā - izšķirts tiesā.

7.2. Pusei ir pienākums mēneša laikā rakstveidā paziņot otrai līgumslēdzējai pusei par puses juridiskā statusa, rekvizītu vai citu būtisku datu maiņu, tai skaitā par dzīvoklī iemītnātajām vai deklarētajām personām.

7.3. Šis līgums ir saistošs līgumslēdzēju pušu saistību un tiesību pārņēmējiem, šo līgumu nepārslēdzot.

Apsaimniekotājs

Dzīvokļa īpašnieks

Baiba Pļaviņa
