DZĪVOJAMĀS MĀJAS \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, RĪGĀ

**PĀRVALDĪŠANAS PILNVAROJUMA LĪGUMS**

Rīgā 20\_\_\_. gada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

dzīvokļa Nr.1 īpašnieks \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

 (vārds, uzvārds, personas kods)

dzīvokļa Nr.2 īpašnieks \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

dzīvokļa Nr.3 īpašnieks \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

turpmāk tekstā kopā saukti **ĪPAŠNIEKI**, no vienas puses,

un\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dzīvojamās mājas \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Rīgā, pārvaldnieks, turpmāk tekstā saukts **PĀRVALDNIEKS**, no otras puses, vienojas par šādiem noteikumiem:

1. **Līguma priekšmets**

ĪPAŠNIEKI uzdod un PĀRVALDNIEKS apņemas pārvaldīt un apsaimniekot nekustamo īpašumu\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Rīgā, kadastra Nr. XXXXXXXXX (turpmāk - **Dzīvojamā** **māja)**, atbilstoši ĪPAŠNIEKU dotajiem norādījumiem.

ĪPAŠNIEKI apņemas segt PĀRVALDNIEKA izdevumus, kas saistīti ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kā arī dot nepieciešamos norādījumus Dzīvojamās mājas pārvaldīšanai.

1. **Līguma termiņš**

Līgums stājas spēkā pēc Dzīvojamās mājas pārņemšanas dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā un tiek noslēgts uz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(periods nedrīkst būt ilgāk par trīs gadiem, ja lēmums pieņemts aptaujas veidā).

1. **Līguma vispārējie jautājumi**
	1. ĪPAŠNIEKI kopīgi lemj visus jautājumus, kas saistīti ar Dzīvojamo māju, tai funkcionāli saistītām ēkām un būvēm un zemes gabalu kopumā.
	2. Par savu dzīvokli, kas ir katra ĪPAŠNIEKA atsevišķs īpašums, ĪPAŠNIEKI atbild paši.
	3. ĪPAŠNIEKIEM ir tiesības dot norādījumus PĀRVALDNIEKAM attiecībā uz Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu atbilstoši ĪPAŠNIEKU kopības lēmumiem. Visa kustamā un nekustamā manta, ko PĀRVALDNIEKS iegādājas par ĪPAŠNIEKU līdzekļiem, kļūst par ĪPAŠNIEKU kopīpašumu.
2. **ĪPAŠNIEKU tiesības, pienākumi un atbildība**
	1. **ĪPAŠNIEKIEM ir šādas tiesības:**
		1. netraucēti valdīt un lietot dzīvokli, iegūt no tā labumu, rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem, ciktāl tas neaizskar pārējo ĪPAŠNIEKU intereses, t.i., izmantot bez traucējuma visas normatīvajos aktos un ĪPAŠNIEKU kopības lēmumos noteiktās ĪPAŠNIEKU tiesības;
		2. pārplānot un pārbūvēt savu īpašuma daļu (atsevišķo īpašumu) un tajā esošās inženierkomunikāciju daļas būvniecību reglamentējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā bez citu ĪPAŠNIEKU piekrišanas, ciktāl tas neskar mājas kopīpašumu;
		3. saņemt no PĀRVALDNIEKA paskaidrojumus saistībā ar viņa pienākumu veikšanu, kā arī pieprasīt no PĀRVALDNIEKA dokumentus, kas saistīti ar no šī līguma izrietošo pienākumu pildīšanu;
		4. iepazīties ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumiem, ieņēmumiem un to aprēķiniem;
		5. iesniegt priekšlikumus un sūdzības PĀRVALDNIEKAM saistībā ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu;
		6. pēc saskaņojuma ar PĀRVALDNIEKU, pašiem veikt neatliekamos Dzīvojamās mājas remonta darbus, kā arī Dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala uzkopšanas un labiekārtošanas darbus, kuri būtu jāveic PĀRVALDNIEKAM, vienlaicīgi pieprasot par to samazināt maksu par dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Izpildītos darbus pieņem PĀRVALDNIEKS;
		7. prasīt pārrēķinu par paredzēto pakalpojumu, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, nesaņemšanu, kā arī maksas par Dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu pārrēķinu gadījumos, ja PĀRVALDNIEKS nav nodrošinājis dzīvojamās mājas (dzīvokļa, koplietošanas telpu vai inženierkomunikāciju) lietošanu atbilstoši šā līguma nosacījumiem. Pakalpojuma nesaņemšanas gadījumā ĪPAŠNIEKIEM nekavējoties par to jāziņo PĀRVALDNIEKAM.
	2. **ĪPAŠNIEKIEM ir šādi pienākumi**:
		1. piedalīties kopīpašumā esošās Dzīvojamās mājas daļas optimālā pārvaldīšanā un apsaimniekošanā atbilstoši šī līguma noteikumiem un ĪPAŠNIEKU kopības lēmumiem;
		2. savlaicīgi veikt ikmēneša maksājumus Dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanai un apsaimniekošanai saskaņā ar šajā līgumā noteikto;
		3. segt vienreizējos izdevumus Dzīvojamās mājas uzlabojumiem, ja tie paredzēti ar ĪPAŠNIEKU kopības lēmumu, izņemot gadījumus, kad attiecīgie uzlabojumi ir izdarīti tikai atsevišķu ĪPAŠNIEKU vajadzībām un tos nevar izmantot citi ĪPAŠNIEKI;
		4. norēķināties ar PĀRVALDNIEKU par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, ja saskaņā ar šo līgumu norēķinus ar pakalpojumu sniedzējiem veic PĀRVALDNIEKS;
		5. piedalīties nodokļu un citu izmaksu segšanā, kā arī, ja par to ir pieņemts ĪPAŠNIEKU kopības lēmums,- mājas apdrošināšanā;
		6. nodrošināt PĀRVALDNIEKAM pieeju (avārijas gadījumos- nekavējoties) ĪPAŠNIEKU dzīvoklī esošo inženierkomunikāciju apsekošanai un darbību izpildīšanai, kas nodrošina inženierkomunikāciju normālu funkcionēšanu, laiku saskaņojot 5 kalendārās dienas iepriekš;
		7. ziņot PĀRVALDNIEKAM, ja ir konstatēti bojājumi mājā vai kādā tās daļā (tajā skaitā arī ĪPAŠNIEKU atsevišķajā īpašumā) vai arī konstatēti tādi apstākļi, kas varētu izraisīt minētos bojājumus;
		8. ziņot PĀRVALDNIEKAM, ja pienācīgi netiek sniegti pakalpojumi, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu;
		9. ne vēlāk kā nedēļas laikā informēt PĀRVALDNIEKU par dzīvoklī iemitinātajiem ģimenes locekļiem un citām personām, par noslēgtajiem īres un nomas līgumiem, kā arī par uzņēmējdarbības veikšanu dzīvokļa īpašumā;
		10. iesniegt pārvaldniekam īpašuma tiesību apliecinošu dokumentu kopiju; kā arī sniegt pārvaldniekam informāciju par atbildīgo personu ĪPAŠNIEKA prombūtnes laikā. Ja ĪPAŠNIEKS nedzīvo Dzīvojamā mājā, informēt PĀRVALDNIEKU par kontaktinformāciju;
		11. savlaicīgi informēt PĀRVALDNIEKU, ja tiek atsavināts kāds no Dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļiem.
	3. **ĪPAŠNIEKIEM ir šāda atbildība:**
		1. katrs ĪPAŠNIEKS par zaudējumu nodarīšanu citiem ĪPAŠNIEKIEM atbild normatīvajos aktos, šajā līgumā vai ĪPAŠNIEKU kopības pieņemto lēmumu noteiktajā kārtībā.
3. **PĀRVALDNIEKA tiesības, pienākumi un atbildība**
	1. **PĀRVALDNIEKAM ir šādas tiesības:**
		1. rīkoties ar ĪPAŠNIEKU kopīgajiem naudas līdzekļiem Dzīvojamās mājas ĪPAŠNIEKU kopības noteiktajā kārtībā;
		2. slēgt līgumus un vienošanās, kas nepieciešami, lai nodrošinātu Dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu. PĀRVALDNIEKAM jārīkojas tā, lai nodrošinātu ĪPAŠNIEKIEM visas iespējamās atlaides un citus iespējamos labumus, ko var gūt no katra noslēgtā darījuma līguma. Jebkurš labums, kas gūts no noslēgtā līguma vai vienošanās, tiek izlietots ĪPAŠNIEKU interesēs;
		3. veikt ĪPAŠNIEKU dzīvokļu īpašumu apskati, pārbaudīt inženierkomunikāciju funkcionēšanu, saskaņojot apskates laiku 5 kalendārās dienas iepriekš.
		4. dot norādījumus ĪPAŠNIEKIEM sanitāro un ugunsdrošības normu ievērošanai;
		5. pārstāvēt pašam vai pilnvarot citas juridiskas vai fiziskas personas pārstāvēt ĪPAŠNIEKU tiesības un intereses tiesu un administratīvajās instancēs;
		6. ar ĪPAŠNIEKU kopības lēmumu pieņemt darbā algotus darbiniekus;
		7. iesniegt jebkuru jautājumu, kas saistīts ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, izlemšanai ĪPAŠNIEKU kopībai. Nepieciešamības gadījumā PĀRVALDNIEKAM ir tiesības organizēt ĪPAŠNIEKU kopības lēmuma pieņemšanu steidzamības kārtā – 2 darba dienu laikā;
		8. veikt visas parādu piedziņai nepieciešamās un iespējamās darbības, ja ĪPAŠNIEKS trīs mēnešus nav veicis maksājumus vai veicis tos nepilnā apmērā un nav vienojies ar pārvaldnieku par parādu apmaksas grafiku.

**5.2. PĀRVALDNIEKAM ir šādi pienākumi:**

* + 1. veikt visas Dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, apsaimniekošanu un uzturēšanu, ievērojot savā darbībā normatīvos aktos, kā arī šajā līgumā un ĪPAŠNIEKU kopības lēmumos noteikto;
		2. nodrošināt Dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala pienācīgu uzturēšanu;
		3. nodrošināt iespēju ĪPAŠNIEKAM un Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvokļu īrniekiem pienācīgi lietot un izmantot Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu, inženierkomunikācijas, kā arī saņemt dzīvokļa īpašuma lietošanai nepieciešamos pakalpojumus atbilstoši šajā līgumā noteiktajam;
		4. ievērojot normatīvajos aktos noteiktos termiņus, nodrošināt Dzīvojamās mājas būvelementu apsekošanu un iekārtu profilaktisko apkopi un laikus novērst konstatētos bojājumus;
		5. veikt vai organizēt Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas (tajā skaitā – ar māju funkcionāli saistīto ēku un būvju) kārtējos un ārkārtas remontus dzīvojamās mājas tehniskās ekspluatācijas noteikumos paredzētajā kārtībā un saskaņā ar apstiprināto tāmi;
		6. nodrošināt ĪPAŠNIEKU tiesību un interešu aizstāvību tiesu un administratīvajās instancēs.
		7. saņemt maksājumus no ĪPAŠNIEKIEM un Rīgas pilsētas pašvaldības dzīvokļu īrniekiem atbilstoši šī līguma nosacījumiem, kā arī sekot, lai šie maksājumi tiktu veikti savlaicīgi;
		8. veikt pienācīgu saņemto maksājumu uzskaiti un kārtot grāmatvedības uzskaiti saskaņā ar normatīvo aktu un ĪPAŠNIEKU kopības lēmumu prasībām, kā arī glabāt grāmatvedības un citus dokumentus, kas attiecas uz mājas pārvaldīšanu, pienācīgi uzglabāt ĪPAŠNIEKU kopējos naudas līdzekļus;
		9. nodrošināt ĪPAŠNIEKU kopīpašumā esošās kustamās un nekustamās mantas uzskaiti un lietošanu;
		10. pārrēķināt maksu par dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu un maksu par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, ja dzīvojamās mājas lietošana un pakalpojumi, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, nav nodrošināti atbilstoši šā līguma nosacījumiem, kā arī dzīvojamās mājas tehniskās ekspluatācijas noteikumiem;
		11. nodrošināt mājas apdrošināšanu, ja par to nolemj ĪPAŠNIEKI;
		12. novērst jebkādus dzīvojamās mājas un inženierkomunikāciju bojājumus;
		13. pēc ĪPAŠNIEKU pieprasījuma sniegt skaidrojumus par savu pienākumu veikšanu, kā arī uzrādīt ĪPAŠNIEKIEM dokumentus, kas saistīti ar savu no šā līguma izrietošo pienākumu izpildi;
		14. sniegt ĪPAŠNIEKIEM rakstisku pārskatu par visiem saņemtajiem un izlietotajiem finanšu līdzekļiem normatīvajos aktos vai ĪPAŠNIEKU kopības lēmumā noteiktajos termiņos un kārtībā;
		15. savlaicīgi informēt ĪPAŠNIEKUS par pakalpojumu, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, tarifu izmaiņām, ja ĪPAŠNIEKI uzdevuši PĀRVALDNIEKAM slēgt līgumus un norēķināties ar pakalpojumu sniedzējiem;
		16. slēgt līgumus ar pakalpojumu sniedzējiem, nodrošinot pastāvīgu šādu pakalpojumu piegādi dzīvokļu īpašumos:

- ar A/S „ Rīgas ūdens’’ par ūdensapgādi un kanalizāciju;

- par koplietošanas elektroapgādi;

- par atkritumu izvešanu;

- ar A/S „Rīgas siltums”.

1. **Maksājumi un finanses**
	1. Lai nodrošinātu PĀRVALDNIEKA pienākumu izpildi, ĪPAŠNIEKI sedz mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumus kopīgi, proporcionāli katra īpašumā ietilpstošajai kopīpašuma domājamai daļai;
	2. Ikmēneša maksājumi ir EUR \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_ euro \_\_\_\_\_\_centi) par vienu dzīvokļa kopējās platības kvadrātmetru;
	3. Maksa par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu ĪPAŠNIEKIEM jāsamaksā par kalendāro mēnesi līdz tā mēneša \_\_\_\_. datumam, iemaksājot PĀRVALDNIEKA iepriekš uzrādītajā bankas kontā;
	4. Papildus maksai par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu ĪPAŠNIEKI maksā PĀRVALDNIEKAM par šādiem pakalpojumiem: siltumapgāde, atkritumu izvešana, koplietošanas elektroapgāde, ūdens un kanalizācija;
	5. Maksājumi par sadzīves atkritumu izvešanu tiek aprēķināti proporcionāli dzīvoklī faktiski dzīvojošo personu skaitam, ko ĪPAŠNIEKIEM ir pienākums paziņot PĀRVALDNIEKAM;
	6. ĪPAŠNIEKI norēķinās patstāvīgi par šādiem pakalpojumiem: gāze, telefons, internets, atsevišķā īpašuma elektroapgāde, nekustamā īpašuma nodoklis;
	7. Maksu par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu var mainīt, ja par to vienojas ĪPAŠNIEKI, kas pārstāv vairāk kā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem Dzīvojamā mājā;
	8. Maksas par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, izmaiņas notiek, pamatojoties uz PĀRVALDNIEKA rakstisku paziņojumu;
	9. Ar ĪPAŠNIEKU kopības lēmumu var noteikt vienreizējus maksājumus PĀRVALDNIEKAM konkrētu darbu vai līgumsaistību izpildei;
	10. Lai nodrošinātu līdzekļu uzkrāšanu mājas remontam un atjaunošanai, ĪPAŠNIEKI uzdod PĀRVALDNIEKAM veidot Dzīvojamās mājas atjaunošanas rezerves fondu, kurā no ikmēneša maksājumiem par mājas kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu tiek uzkrāta summa, kas paliek pēc ikmēneša pārvaldīšanas izdevumu samaksas;
	11. Mājas kopīpašuma pārvaldīšanai un apsaimniekošanai PĀRVALDNIEKS sagatavo gada ieņēmumu un izdevumu tāmi, kuru līdz kalendārā gada 1. novembrim iesniedz apstiprināšanai ĪPAŠNIEKU kopībai;
	12. Pēc ĪPAŠNIEKU kopības lēmuma apstiprinājuma ieņēmumu un izdevumu tāmes izpildi organizē PĀRVALDNIEKS;
	13. Ja tāme netiek apstiprināta mēneša laikā pēc iesniegšanas ĪPAŠNIEKU kopībai, PĀRVALDNIEKS ir tiesīgs rīkoties ieņēmumu un izdevumu tāmes projekta ietvaros, kamēr ĪPAŠNIEKU kopība neapstiprina citu ieņēmumu un izdevumu tāmi;
	14. ĪPAŠNIEKI vienojas, ka par šajā līgumā noteikto uzdevumu izpildi pārvaldnieks var saņemt atalgojumu. Par atalgojumu lemj dzīvokļu īpašnieku kopība pēc pārskata gada rezultātu apstiprināšanas.
2. **Līguma nosacījumu izmaiņas vai tā izbeigšana**
	1. Līguma nosacījumu izmaiņas tiek veiktas tikai tad, ja ĪPAŠNIEKU kopība par to ir vienojusies. Ja šādu lēmumu ĪPAŠNIEKU kopība ir pieņēmusi, ĪPAŠNIEKI var izbeigt līgumu ar PĀRVALDNIEKU, vismaz divus mēnešus iepriekš par to rakstiski brīdinot;
	2. PĀRVALDNIEKS līgumu var izbeigt, vismaz divus mēnešus iepriekš par to rakstiski brīdinot ĪPAŠNIEKUS;
	3. Visas papildus vienošanās, kas tiek noslēgtas pie šī līguma un noformētas rakstiski, kļūst par šī līguma neatņemamu sastāvdaļu;
	4. Saskaņā ar Fizisko personu datu aizsardzības likumu šī līguma administrēšanas procesā Puses atļauj apstrādāt savus no Iedzīvotāju reģistra iegūtos personas datus (tajā skaitā personas kodu);
	5. Līgums sastādīts 2 (divos) eksemplāros uz 7 (septiņām) lapām; viens eksemplārs glabājas pie PĀRVALDNIEKA, otrs - pie ĪPAŠNIEKU kopības pārstāvja;
	6. Līgums ir pilnvarojums PĀRVALDNIEKAM līgumu slēgšanai ar A/S „Rīgas siltums”, A/S „Rīgas ūdens”, elektroenerģijas piegādātāju un par sadzīves atkritumu izvešanu;
	7. Līgums ir pilnvarojums PĀRVALDNIEKAM kārtot jautājumus attiecībā uz Dzīvojamās mājas pārņemšanu no pašvaldības bilances ĪPAŠNIEKU pārvaldīšanā.

# Pušu rekvizīti un paraksti

**Pārvaldnieks: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ĪPAŠNIEKI**

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (paraksts, atšifrējums)

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_