

DZĪVOJAMO TELPU APSAIMNIEKOŠANAS LĪGUMS

Jelgavā

2020.gada 1.aprīlī

Nr. JNP/5-34.3/20/121

Jelgavas novada pašvaldība, reģ.Nr.90009118031, adrese: Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001 (turpmā-**Pašvaldība**), tās izpilddirektora Līgas Lonertes personā, kura rīkojas uz Nolikuma pamata,

un

SIA „Jelgavas novada KU” reģ.Nr. 40003410894, adrese: Bauskas iela 3, Eleja, Elejas pagasts, Jelgavas novads, LV-3023 (turpmāk-**Apsaimniekotājs**), valdes priekšsēdētājas Antras Alksnes personā, kura rīkojas uz Statūtu pamata,

turpmāk kopā saukti LĪDZĒJI, izrādot savu gribu brīvi, bez viltus, maldības un spaidiem, pamatojoties uz Jelgavas novada domes 2015.gada 29.maija lēmumu (protokols Nr.10, 14.§), 2015.gada 29.decembra lēmumu (protokols Nr.21, 30.§), 2016.gada 26.oktobra lēmumu (protokols Nr.16, 18.§), vienojas par sekojošo:

1. Līguma priekšmets

- 1.1. Pašvaldība uzdod, bet Apsaimniekotājs apņemas nodrošināt Pašvaldības dzīvojamo telpu (turpmāk–dzīvoklis) pārraudzību un uzturēšanu līdz brīdim, kamēr konkrētais dzīvoklis netiek atsavināts (privatizēts, pārdots un tml.). Jelgavas novada pašvaldībai piederošo dzīvokļu saraksts par stāvokli uz 2020.gada 1.martu pievienots šī līguma 1.pielikumā un ir tā neatņemama sastāvdaļa.
- 1.2. Pašvaldību, saistībā ar šā līguma izpildi pārstāv Jelgavas novada pašvaldības Īpašuma pārvaldes vadītājs.

2. Pašvaldība:

- 2.1. Sniedz Apsaimniekotājam tās rīcībā esošo informāciju par apsaimniekošanā nodoto dzīvokļu stāvokli un īrniekiem;
- 2.2. Nodrošina Apsaimniekotāja pilnvarotajiem pārstāvjiem pilnu lietotāja pieeju Dzīvokļu informatīvajai sistēmai BRIDZIS;
- 2.3. Izvērtējot Apsaimniekotāja iesniegtos pārskatus par iekasētās īres maksas izlietojumu, kā arī papildus nepieciešamo līdzekļu apjomu dzīvojamo telpu remontiem, nepieciešamības gadījumā lemj par mērķdotācijas piešķiršanu un pārskaita to Apsaimniekotājam;
- 2.4. Pašvaldība ir tiesīga kontrolēt Apsaimniekotāja finanšu un grāmatvedības uzskaiti jautājumos, kas saistīti ar īres maksas, kā arī Pašvaldības piešķirtās mērķdotācijas iekasēšanu un/vai izlietošanu;

3. Apsaimniekotājs:

- 3.1. Pašvaldības vārdā, atbilstoši Jelgavas novada pašvaldības Dzīvokļu jautājumu komisijas lēmumiem, slēdz līgumus ar Pašvaldības dzīvojamo telpu īrniekiem un veic grozījumus un papildinājumus noslēgtajos līgumos. Īres līgumu paraugi tiek saskaņoti ar Dzīvokļu jautājumu komisiju.
- 3.2. Izbeidz īres līgumus ar īrniekiem, gadījumos, kad tiek saņemts atbilstošs Dzīvokļu jautājumu komisijas lēmums, vai citos likumā „Par dzīvojamo telpu īri” noteiktos gadījumos, nepieciešamības gadījumā ceļot tiesā prasību par īres līguma izbeigšanu un/vai parāda piedziņu no īrnieka. Par īres līguma izbeigšanu 5 darba dienu laikā informē Pašvaldības Finanšu nodaļu - nekustamā īpašuma nodokļa administrāciju.

- 3.3. Veic īres maksas aprēķināšanu par Pašvaldībai piederošajiem dzīvokļiem, tās iekasēšanu, uzskaiti un izlietošanu.
- 3.4. Administrē maksājumus par pakalpojumiem, kas saistīt ar dzīvokļu lietošanu (ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumi, koplietošanas elektroenerģija un tml.).
- 3.5. Bez īpaša pilnvarojuma pārstāv Pašvaldību jautājumos, kas saistīti ar dzīvojamās mājas kopīpašuma pārvaldīšanu (dzīvokļu īpašnieku sapulču sasaukšana, balsošana šajās sapulcēs un tml.), proporcionāli Pašvaldībai piederošo dzīvokļu skaitam, nepieciešamības gadījumā saskaņojot viedokli ar Pašvaldību.
- 3.6. Savlaicīgi, pakalpojumu līgumos noteiktajos termiņos un apmērā, norēķinās ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku par kopīpašuma apsaimniekošanu, proporcionāli dzīvojamo telpu platībai, atbilstoši pārvaldnieka izrakstītajiem rēķiniem, kā arī par pārējiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļu lietošanu (ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumi, koplietošanas elektroenerģija un tml.).
- 3.7. Atbilstoši Pašvaldības apstiprinātajai kārtībai un atbildīgās institūcijas lēmumiem, veic pats vai organizē būvdarbus Pašvaldības dzīvojamās telpās.
- 3.8. Veido un uztur Jelgavas novada pašvaldības īpašumā, valdījumā vai lietošanā esošo izīrēto dzīvojamo telpu īres līgumu reģistru.
- 3.9. Informē Pašvaldību par personām, kuras savu dzīvesvietu ir deklarējušas neizīrētajos Pašvaldības dzīvokļos.
- 3.10. Informē pašvaldību par bezmantinieku vai bezīpašnieka dzīvojamām telpām, kā arī piedalās pie dzīvokļa īpašumu, kas atzīstami par bezmantinieku vai bezīpašnieka mantu, un valsts dzīvojamo telpu pārņemšanas pašvaldības īpašumā.

4. Norēķini un pārskati

- 4.1. Apsaimniekotājs katru mēnesi, ne vēlāk kā līdz 10.datumam sagatavo un iesniedz Pašvaldības dzīvojamo telpu īrniekiem īres maksas rēķinu, atsevišķi norādot atlīdzību par dzīvokļa izīrēšanu (rēķinā – īres maksa) un maksu par kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (rēķinā – kopīpašuma pārvaldīšana), ja par tādu ir lēmusi dzīvojamās mājas īpašnieku kopība vai pašvaldība.
- 4.2. Attiecībā uz norēķinu kārtību par pakalpojumiem, kuri saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu (ūdens, kanalizācija, elektroenerģija utt.), Apsaimniekotājs vienojas ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku vai pilnvaroto personu, kura nodrošina šos pakalpojumus dzīvokļiem.
- 4.3. Rēķins par dzīvojamām telpām, kuras nav izīrētas, tiek izrakstīts Pašvaldībai. Šajā rēķinā tiek ietverti aprēķinātie maksājumi (ja tādi ir paredzēti konkrētajam dzīvoklim):
 - 4.3.1. atlīdzība par kopīpašuma pārvaldīšanu;
 - 4.3.2. maksa par centralizētās siltumenerģijas piegādi;
 - 4.3.3. maksājamā daļa, proporcionāli dzīvokļa platībai, par ieguldījumiem dzīvojamā mājā, ja par to lēmusi dzīvokļu īpašnieku kopība.
- 4.4. Atsavinot neizīrētās dzīvojamās telpas, Pašvaldība veic maksājumus par kopīpašuma pārvaldīšanas pakalpojumiem līdz īpašumtiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz jaunā dzīvojamo telpu īpašnieka vārda.
- 4.5. Apsaimniekotājs nodrošina īres maksas un/vai citu maksājumu iekasēšanu tikai ar pārskaitījumu bezskaidras naudas veidā uz Apsaimniekotāja norēķinu kontiem vismaz divās kredītiestādēs.
- 4.6. Rēķinu apmaksas termiņš - 25.datums.
- 4.7. Norēķini par kopīpašuma pārvaldīšanu ir pieļaujami tikai ar tiem pārvaldniekiem, kuri

normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir reģistrējušies Uzņēmumu reģistrā vai reģistrējuši savu saimniecisko darbību Valsts ieņēmumu dienestā. Gadījumos, kad māju pārvaldnieki nevar uzrādīt apliecinājumu par legāli veikto saimniecisko darbību, maksa par kopīpašuma pārvaldīšanu netiek pārvaldniekam maksāta. Visi norēķini ar kopīpašuma pārvaldniekiem tiek veikti tikai bezskaidras naudas norēķinu veidā.

- 4.8. Gadījumos, kad maksa par kopīpašuma pārvaldīšanu nav noteikta (kopīpašums netiek apsaimniekots, dzīvokļu īpašnieki nav vienojušies vai tml.), īrniekam maksa par kopīpašuma pārvaldīšanu netiek piemērota.
- 4.9. Apsaimniekotāja iekasētā īres maksa veido īres maksas fondu. Īres maksas fonds tiek izlietots sekojoši:
 - 4.9.1. atlīdzībai Apsaimniekotājam – 4 *euro* no katra dzīvokļa mēnesī, kura īrniekam izrakstītajā rēķinā ir iekļauta īres maksa;
 - 4.9.2. izdevumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma telpu uzturēšanu un remontiem;
 - 4.9.3. izdevumiem par īres maksas un komunālo maksājumu parāda piedziņu, izmantojot parāda ārpustiesas piedziņas komersantu pakalpojumus;
 - 4.9.4. tiesāšanās izdevumiem par Pašvaldības pārstāvību tiesās, attiecībā uz prasībām pret pašvaldības dzīvokļu īrniekiem, atbilstoši izdevumiem, saskaņā ar attiecīgā juridisko pakalpojumu sniedzēja iesniegtajiem rēķiniem;
 - 4.9.5. izdevumiem, kas saistīti ar tiesas nolēmumu izpildi, saskaņā ar zvērinātu tiesu izpildītāju iesniegtajiem attaisnojuma dokumentiem.
 - 4.9.6. citiem iepriekš neminētiem uz Jelgavas novada pašvaldības dzīvokļiem attiecināmiem izdevumiem, atbilstoši Dzīvokļu jautājumu komisijas lēmumiem.
- 4.10. Īres fonda līdzekļi, kas paliek pēc visu šā līguma 4.9.puntā minēto izdevumu segšanas, ar mērķi – stabilizēt Apsaimniekotāja finanšu plūsmu var tikt īslaicīgi izmantoti pārējās Apsaimniekotāja saimnieciskās darbības nodrošināšanai.
- 4.11. Apsaimniekotājs reizi gadā, līdz 1.martam sagatavo un iesniedz Jelgavas novada pašvaldības Dzīvokļu jautājumu komisijai pārskatu par Īres fonda izlietojumu (2.pielikums) iepriekšējā gadā.

5. Līguma termiņš, tā grozīšana un izbeigšana

- 5.1. Šis līgums stājas spēkā no 2020.gada 1.aprīļa un ir spēkā līdz 2025.gada 31.martam.
- 5.2. Līgumu var izbeigt, pusēm vienojoties, pēc Pašvaldības vai Apsaimniekotāja iniciatīvas. Izbeidzoties līgumam, Apsaimniekotājs 1 mēneša laikā sagatavo un iesniedz Pašvaldībai pārskatu par īres maksas izlietošanu uz līguma beigām, kā arī pārskaita Pašvaldībai neizlietoto Īres maksas fondu.
- 5.3. Gadījumos, kad tiek mainīts apsaimniekojamo dzīvokļu skaits, Pašvaldība iesniedz Apsaimniekotājam paziņojumu par grozījumiem Dzīvokļu sarakstā (3.pielikums), norādot no apsaimniekošanas saraksta izslēgtos vai tajā iekļautos objektus. Atbilstošas izmaiņas tiek veiktas no dienas, kas norāta sarakstā. Šis dokuments tiek uzskatīts par Pašvaldības vienpusēju rīkojumu, saistībā ar šo Līgumu un tajā Apsaimniekotāja piekrišana vai paraksts nav nepieciešami. Paziņojumu paraksta persona, kas pārstāv Pašvaldību šā līguma izpildē. Vienlaicīgi šie rīkojumi uzskatāmi par līguma neatņemamu sastāvdaļu.
- 5.4. Visas izmaiņas līgumā ir noformējamas rakstveidā.

6. Nepārvaramas varas apstākļi

- 6.1. LĪDZĒJI tiek atbrīvoti no atbildības par daļēju vai pilnīgu savu pienākumu, kas noteikti

šajā Līgumā, neizpildi, ja tas ir saistīts ar nepārvaramas varas apstākļu iestāšanos. Par šādiem apstākļiem tiek uzskatīti: streiki, stihiskas nelaimes, bruņoti konflikti, valsts varas un pārvaldes institūciju pieņemti normatīvi akti, kas kavē šī Līguma izpildi, kā arī citi notikumi, kurus LĪDZĒJI nevar ietekmēt vai paredzēt.

- 6.2. LĪDZĒJAM, kuram ir radušies nepārvaramas varas apstākļi, kuru dēļ tās nevar izpildīt savus pienākumus, 3 (trīs) kalendāro dienu laikā, kad tas uzzināja vai tam bija jāuzzina par šādu apstākļu iestāšanos, jānosūta rakstisks paziņojums otram LĪDZĒJAM, norādot radušos nepārvaramas varas apstākļu raksturu, to ietekmi uz šajā Līgumā paredzēto saistību izpildi un iespējamo to darbības laiku.
- 6.3. Domstarpības, kas, saistītas ar nepārvaramas varas apstākļiem, tiek risinātas, LĪDZĒJIEM vienojoties. Gadījumā, ja vienošanos neizdodas panākt, strīds tiek nodots izskatīšanai.

7. CITI NOTEIKUMI

- 7.1. Par visu citu, kas nav atrunāts šajā Līgumā, LĪDZĒJI vienojas papildus, sastādot šī Līguma pielikumus un papildinājumus.
- 7.2. Jebkuri šī Līguma papildinājumi vai izmaiņas un visi tā pielikumi tiek noformēti rakstveidā un ir spēkā, kad tos parakstījuši LĪDZĒJI, izņemot Līguma 5.3.punktā minēto.
- 7.3. Līgums sastādīts uz 4 lapām un parakstīts divos eksemplāros, pa vienam katram LĪDZĒJAM. Abiem līguma eksemplāriem ir vienāds juridiskais spēks.

8. LĪDZĒJU REKVIZĪTI UN PARAKSTI

Pašvaldība

Jelgavas novada pašvaldība
Reģ.Nr.90009118031
adrese: Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001

Norēķinu banka: SWEDBANK, AS
Konts Nr. LV07HABA0551025900443

Izpilddirektors



L.Lonerte

Apsaimniekotājs

SIA „Jelgavas novada KU”
Reģ. Nr. 40003410894
Adrese: Bauskas iela 3, Eleja, Elejas pag.,
Jelgavas nov., LV-3023
Norēķinu banka: SEB banka AS
Konts Nr. LV35UNLA0050005143840

Valdes priekšsēdētāja

A.Alksne