*Projekts*

LATVIJAS REPUBLIKAS MINISTRU KABINETS

2017. gada\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Noteikumi Nr.\_\_\_

Rīga (prot.Nr.\_\_ \_\_.§)

**Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi**

Izdoti saskaņā ar likuma

“Par valsts un pašvaldību

dzīvojamo māju privatizāciju”

50.panta ceturto daļu

1. Noteikumi nosaka kārtību, kādā dzīvojamās mājas pārvaldnieks (turpmāk – pārvaldnieks):
   1. sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi (turpmāk – tāme) kalendāra gadam;
   2. aprēķina dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas un neapdzīvojamās telpas īpašniekam (turpmāk – dzīvokļa īpašnieks) maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (turpmāk – maksājumi par pārvaldīšanu);
   3. paziņo dzīvokļu īpašniekiem maksājumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu apmēru kalendāra gadam;
   4. informē dzīvokļu īpašniekus par tāmē paredzētajām izmaksām;
   5. sagatavo dzīvokļu īpašniekiem ikgadēju atskaiti par maksas par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu izlietošanu (turpmāk - pārskats par maksājumu par pārvaldīšanu izlietošanu iepriekšējā kalendāra gadā).
2. Pārvaldnieks tāmē ietver 1.pielikumā norādīto informāciju, tostarp par:
   1. maksājumu par pārvaldīšanas pakalpojumu, kas ietver:

2.1.1. obligātos izdevumus;

2.1.2. maksu par dzīvokļu īpašniekiem sniegto pakalpojumu viņu privātīpašuma pārvaldīšanā (turpmāk - atlīdzība par pārvaldīšanu);

* 1. maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanu vai pārbūvi (turpmāk arī – uzturēšanas darbi).

1. Obligātos izdevumus ietver katras pārvaldnieka pārvaldītās dzīvojamās mājas tāmē, kurā atsevišķi norāda katra pakalpojumu cenu, kā arī pakalpojuma tiešās izmaksas. Tāmes pozīcijās ietverto izdevumu aprēķināšanas kārtību nosaka pārvaldnieks.
2. Pakalpojuma cenu veido pakalpojuma tiešās izmaksas, pakalpojuma netiešās izmaksas un atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tā tāmē nav ietverta kā atsevišķa pozīcija.
3. Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas remontu, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas remonta darbiem, tāmē ietver, ja vizuālajā pārbaudē vai tehniskajā apsekošanā ir konstatēti dzīvojamās mājas bojājumi.
4. Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, tāmē ietver, ja tehniskās apsekošanas atzinumā ir secināts, ka dzīvojamās mājas turpmākās ekspluatācijas priekšnoteikums ir dzīvojamās mājas atjaunošana vai pārbūve.
5. Obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, pārvaldnieks tāmē var neietvert, ja dzīvojamās mājas konstrukcijas vai to elementi ir avārijas vai pirmsavārijas stāvoklī un dzīvojamās mājas tehniskie ekspluatācijas rādītāju un ar tiem saistīto citu ekspluatācijas rādītāju stāvoklis ir tiktāl pasliktinājies, ka dzīvojamās mājas atjaunošana vai pārbūve nav ekonomiski pamatota.
6. Maksājumus par pārvaldīšanu aprēķina, izmantojot šādu formulu:

Kur:

P – maksājumi par pārvaldīšanu (*euro* mēnesī par dzīvojamās mājas lietderīgās platības kvadrātmetru);

I – pārvaldīšanas izdevumi nākamajam kalendārajam gadam (*euro* gadā);

A – atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tā nav iekļauta obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros sniegto pakalpojumu cenā (*euro* gadā)

U – maksājums par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas uzturēšanas darbiem (*euro* gadā).

Pl – dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītā dzīvojamās mājas lietderīgā platība kvadrātmetros.

1. Ja pārvaldnieka rīcībā nav aktuālas dzīvojamās mājas kadastrālās uzmērīšanas lietas, maksājumus par pārvaldīšanu aprēķina, izmantojot šo noteikumu 8.punktā norādīto formulu, tajā dzīvojamās mājas lietderīgo platību, aizstājot ar dzīvojamās mājas inventarizācijas lietā norādīto dzīvojamās mājas kopējo platību (m2), kas precizēta, ņemot vērā lodžiju platībai piemērojamo koeficientu 0,5 un balkonu un segto terašu platībai – koeficientu 0,3.
2. Par aprēķinātajiem maksājumiem par pārvaldīšanu nākamajam kalendāra gadam pārvaldnieks rakstiski paziņo dzīvokļa īpašniekam ne vēlāk kā līdz attiecīgā gada 15.oktobrim, paziņojumā norādot laiku un vietu (piemēram, mājas lieta, interneta mājaslapa, informatīvs stends), kur dzīvokļa īpašnieks var iepazīties ar tāmi, kā arī dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu (2.pielikums).
3. Pārvaldnieks vienas nedēļas laikā nosūta tāmi un dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānu dzīvokļa īpašniekam pēc dzīvokļa īpašnieka rakstiska pieprasījuma saņemšanas.
4. Ja pārvaldnieks tāmē nav iekļāvis obligātos izdevumus par dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi, kā arī maksājumu par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamo dzīvojamās mājas atjaunošanu vai pārbūvi saskaņā ar šo noteikumu 7.punktu, pārvaldnieks vienlaikus ar šo noteikumu 10.punktā minēto paziņojumu par aprēķinātajiem maksājumiem par pārvaldīšanu nākamajam kalendāra gadam katram dzīvokļu īpašniekam nosūta uzaicinājumu uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, kas sasaucama Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā, bet ne ātrāk kā vienu nedēļu pēc uzaicinājuma nosūtīšanas.
5. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, kas sasaukta saskaņā ar šo noteikumu 12.punktu, dzīvokļu īpašnieku kopība (turpmāk – kopība) var lemt par:
   1. pārvaldnieka sagatavotā uzturēšanas darbu plāna un aprēķināto maksājumu par pārvaldīšanu apstiprināšanu;
   2. tehniskajā apsekošanā ieteikto dzīvojamās mājas atjaunošanas vai pārbūves ietveršanu dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā un to izmaksu ietveršanu tāmē;
   3. dzīvojamās mājas atjaunošanas vai pārbūves kārtību, tajā skaitā nosakot finansējumu, veikšanas laiku un finansējuma sadalījumu pa gadiem;
   4. dzīvojamai mājai funkcionāli nepie­ciešamā zemesgabala un koplietošanas telpu sanitārās kopšanas nodrošināšanu bez pārvaldnieka starpniecības, lēmumā nosakot darbu kārtību un dzīvokļu īpašnieku atbildību;
   5. apdrošināšanas izmaksu ietveršanu tāmē;
   6. dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;
   7. personas pilnvarošanu kopības saziņai ar pārvaldnieku.
6. Ne vēlāk kā sešu nedēļu laikā pēc šo noteikumu [10.](http://likumi.lv/doc.php?id=185278#p10)punktā minētajā paziņojumā norādītās dienas kopība lemj par pārvaldnieka sagatavotā dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plāna un aprēķināto maksājumu par pārvaldīšanu apstiprināšanu vai noraidīšanu.
7. Lemjot par uzturēšanas darbu plāna un maksājumu par pārvaldīšanu apstiprināšanu vai noraidīšanu saskaņā ar noteikumu 14.punktu, kopība:
   1. nevar atteikties no obligāto pārvaldīšanas darbību nodrošināšanas;
   2. nevar atteikties no dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā ietverto dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanas vai pārbūves veikšanas;
   3. var lemt par atšķirīgu pakalpojuma izmaksu noteikšanu, norādot priekšlikumu pārvaldīšanas darbības nodrošināšanai (piemēram, cits pakalpojuma sniedzējs citas darba veikšanas metodes, u.tml.);
   4. var lemt par citu dzīvojamās mājas remonta, atjaunošanas vai pārbūves finansējuma avotu;
   5. var lemt par citu dzīvojamās mājas remontu, atjaunošanas vai pārbūves veikšanas laiku vai finansējuma sadalījumu pa gadiem;
   6. var lemt par dzīvojamai mājai funkcionāli nepie­ciešamā zemesgabala un koplietošanas telpu sanitārās kopšanas nodrošināšanu bez pārvaldnieka starpniecības, lēmumā nosakot darbu kārtību un dzīvokļu īpašnieku atbildību;
   7. var lemt par apdrošināšanas izmaksu ietveršanu tāmē;
   8. var lemt par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu;
   9. var lemt par personas pilnvarošanu kopības saziņai ar pārvaldnieku.
8. Ja pārvaldnieks nevar nodrošināt dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtos lēmumus par noteikumu 15.4. un 15.5. apakšpunktā minēto un sniedz dzīvokļu īpašniekiem pamatojumu, kopība ne vēlāk kā divu mēneša laikā no minētā pamatojuma saņemšanas dienas lemj par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu.
9. Noteikumu [14.punktā](http://likumi.lv/doc.php?id=185278#p16) minēto kopības lēmumu dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona iesniedz pārvaldniekam vienas nedēļas laikā pēc tā pieņemšanas.
10. Pārvaldnieka sastādītais uzturēšanas darbu plāns un aprēķinātie maksājumi par pārvaldīšanu stājas spēkā nākamā gada 1.janvārī vai citā pārvaldnieka noteiktajā termiņā, ja:
    1. saskaņā ar šo noteikumu 12.punktu sasauktā dzīvokļu īpašnieku kopsapulce nav bijusi lemttiesīga vai tajā nav pieņemts lēmums;
    2. kopība šo noteikumu [14.punktā](http://likumi.lv/doc.php?id=185278#p12) minētajā termiņā nav lēmusi par uzturēšanas darba plāna un maksājumu par pārvaldīšanu apstiprināšanu;
    3. kopība šo noteikumu [16.punktā](http://likumi.lv/doc.php?id=185278#p12) minētajā termiņā nav lēmusi par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu.
11. Pārvaldniekam ir pienākums divu nedēļu laikā sniegt kopības pilnvarotajai personai vai dzīvokļu īpaš­niekiem rakstisku atbildi par iespējām nodrošināt obligātās uzturēšanas darbības ievērojot kopības lēmumā noteikto. Ja kopība ir lēmusi par atšķirīgu remonta, atjaunošanas vai pārbūves veikšanas laiku, pārvaldnieks atbildē norāda vai uzturēšanas darba veikšana kopības piedāvātajā termiņā neapdraudēs dzīvojamās mājas turpmāku ekspluatāciju.
12. Ja pārvaldnieks ir noraidījis iespēju nodrošināt obligātās uzturēšanas darbības par kopības apstiprināto priekšlikumu un kopība nav lēmusi par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, pārvaldnieka sastādītais uzturēšanas darba plāns un aprēķinātie maksājumi par pārvaldīšanu stājas spēkā nākamā gada 1.janvārī vai citā pārvaldnieka noteiktajā termiņā.
13. Pārvaldniekam ir tiesības papildus noteiktajiem maksājumiem par pārvaldīšanu pieprasīt un dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums segt par ārpuskārtas remontu iztērētos līdzekļus šādos gadījumos:
    1. ar ārpuskārtas remontu jānovērš tādi bojājumi, kuru rašanos nevarēja paredzēt un novēršanai nepieciešamos uzturēšanas darbus nevarēja ietvert dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā;
    2. ja bojājums rada avārijas situāciju, kas var apdraudēt personu dzīvību, veselību vai īpašumu un pārvaldnieks bojājumu ir konstatējis un tā novēršanas izmaksas ietvēris tāmē, bet kopība līdz 2016.gada 31.decembrim bija pieņēmusi lēmumu uzturēšanas darba izdevumus neietvert pārvaldīšanas maksā;
    3. ja bojājums rada avārijas situāciju, kas var apdraudēt personu dzīvību, veselību vai īpašumu, pārvaldnieks bojājumu ir konstatējis un tā novēršanai paredzēto darbu ietvēris dzīvojamās mājas uzturēšanas darbu plānā un izmaksas tāmē, bet bojājuma novēršanai paredzētie līdzekļi nav pietiekami, lai segtu uzturēšanas darba izmaksas.
14. Informāciju par ārpuskārtas remontu veikšanu pārvaldnieks izvieto dzīvokļu īpašniekiem redzamā vietā dzīvojamā mājā.
15. Pēc ārpuskārtas remonta veikšanas pārvaldnieks:
    1. rakstiski uzaicina pilnvaroto personu kopības saziņai ar pārvaldnieku piedalīties veikto darbu pieņemšanā, ja šāda persona ir noteikta;
    2. divu nedēļu laikā pēc remonta veikšanas rakstiski paziņo pilnvarotai personai par ārpuskārtas remonta izmaksām, kā arī norāda ārpuskārtas remonta veikšanas pamatojumu, bet, ja šāda persona nav noteikta, pārvaldnieks šo informāciju izvieto dzīvokļu īpašniekiem redzamā vietā dzīvojamā mājā.
16. Katru gadu līdz 1.aprīlim pārvaldnieks rakstiski paziņo dzīvokļu īpašniekiem, paziņojumā norādot vietu (piemēram, mājas lieta, interneta vietne), kur dzīvokļa īpašnieks var iepazīties ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas ieņēmumu un izdevumu pārskatu par iepriekšējā kalendārā gadā (3.pielikums) iekasētajiem un izlietotajiem maksājumiem par pārvaldīšanu.
17. Ja pārvaldnieks bez dzīvojamo māju pārvaldīšanas veic arī citu saimniecisko darbību, pārvaldnieks nodrošina ar dzīvojamo māju pārvaldīšanu saistītās saimnieciskās darbības atsevišķu uzskaiti.
18. Pārvaldniekam ir pienākums savā grāmatvedības politikā norādīt pārvaldīšanas darbību ietvaros nodrošināto pakalpojumu veidojošo izmaksu (tai skaitā, netiešo izmaksu) veidošanas metodes.
19. Pārvaldnieks četru nedēļu laikā pēc dzīvokļa īpašnieka rakstiska lūguma saņemšanas izsniedz dzīvokļa īpašniekam informāciju par ieņēmumiem un izdevumiem, kas  attiecināmi uz dzīvojamo māju, tai skaitā informāciju par izmaksu veidošanas metodēm.
20. Ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības pārņem dzīvokļu īpašnieki:
    1. pārvaldnieks nodod dzīvokļu īpašniekiem:
       1. iekasētos, bet uzturēšanas darbu veikšanai neizmantotos maksājumus par turpmākajos periodos obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros veicamajiem dzīvojamās mājas uzturēšanas darbiem;
       2. iekasēto, bet obligāto pārvaldīšanas darbību nodrošināšanai neizmantoto pārvaldīšanas izdevumu daļu.
    2. Dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz pārvaldniekam noteikumu 23.punktā minēto ārpuskārtas remontā iztērēto, bet nesamaksāto līdzekļu daļu.
21. Atzīt par spēku zaudējušiem Ministru kabineta 2008.gada 9.decembra noteikumus Nr.1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" (Latvijas Vēstnesis, 2008, 196.nr.; 2013, 819.nr.).

Ministru prezidents M.Kučinskis

Ministru prezidenta biedrs,

ekonomikas ministrs A. Ašeradens

Iesniedzējs:

Ministru prezidenta biedrs,

ekonomikas ministrs A. Ašeradens

Vīza:

Valsts sekretārs J.Stinka