

Apstiprinu

Balvu novada pašvaldības aģentūras „SAN-TEX”
direktors U. Sprudzāns
2017.gada at sej tem būt

**Nolikums
par mājas vecāko**

1. Vispārīgie noteikumi

- 1.1. Šis nolikums nosaka kārtību, kādā tiek nodrošināta efektīva un ātra informācijas apmaiņa starp Balvu pilsētas daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un Balvu novada pašvaldības aģentūru „SAN-TEX” kā dzīvojamo māju pārvaldītāju (turpmāk – Pārvaldnieks).
- 1.2. Šī Nolikuma mērķis ir nodrošināt Pārvaldnieka apsaimniekošanā (pārvaldīšanā) esošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un tām pieguļošo teritoriju ekspluatāciju un uzturēšanu atbilstoši spēkā esošo Latvijas Republikas normatīvo tiesību aktu prasībām, veicināt dzīvojamo māju uzlabošanu visā to ekspluatācijas laikā, kā arī nodrošināt ikvienas Pārvaldnieka apsaimniekošanā esošās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas procesa nepārtrauktību.
- 1.3. Šī nolikuma 1.1. un 1.2.apakšpunktā noteikto mērķu īstenošanai dzīvojamās mājas īpašnieki vai to pilnvarotie pārstāvji, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likumā noteikto kārtību, ievēl mājas vecāko.
- 1.4. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulci par mājas vecākā ievēlēšanu var sasaukt Pārvaldnieks vai jebkurš dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieks vai tā pilnvarotais pārstāvis, izziņojot par tās norises laiku, vietu un darba kārtību ar rakstisku paziņojumu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem. Turpmākās dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasauc attiecīgās dzīvojamās mājas ievēlētais mājas vecākais, kurš nosaka kopsapulču norises kārtību.
- 1.5. Dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības dzīvojamās mājas vecāko ievēlēt, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, tas ir, aptaujas veidā, ja vien dzīvokļu īpašnieku kopība nav noteikusi, ka attiecīgais jautājums izlemjams tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, var nodrošināt Pārvaldnieks vai jebkurš attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieks vai tā pilnvarotais pārstāvis. Par aptaujas rezultātiem tiek sagatavots balsošanas protokols.
- 1.6. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pieņemtā lēmuma par mājas vecākā ievēlēšanu noraksts tiek iesniegts Pārvaldniekam ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā pēc tā pieņemšanas.
- 1.7. Ar ievēlēto mājas vecāko Pārvaldnieks slēdz Uzņēmuma līgumu. Mājas vecākā tiesības, pienākumus un atbildības apjomu nosaka šis nolikums un noslēgtais Uzņēmuma līgums ar Pārvaldnieku.
- 1.8. Mājas vecāko no pienākumu pildīšanas atbrīvo, ja par to attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieki pieņemuši lēmumu Dzīvokļa īpašuma likuma noteiktajā kārtībā vai pēc mājas vecākā rakstveidā izteikta paziņojuma Pārvaldniekam un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, tādos gadījumos Pārvaldnieks lauž ar mājas vecāko noslēgto Uzņēmuma līgumu.
- 1.9. Gadījumā, ja dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība neievēl mājas vecāko divu mēnešu laikā no uzņēmuma līguma izbeigšanas dienas ar iepriekšējo mājas vecāko, tad

mājas vecākā pienākumus veic Pārvaldnieka norīkota persona, ar kuru tiek noslēgts Uzņēmuma līgums.

2. Nepieciešamā kvalifikācija mājas vecākā amata pienākumu pildīšanai

- 2.1. Lai veiktu mājas vecākā pienākumus daudzdzīvokļu mājā, kuras kopējā platība ir 1500 kvadrātmetri vai mazāka, tad pretendentam nav nepieciešams Profesionālo kvalifikāciju apliecinošs dokuments.
- 2.2. Lai veiktu mājas vecākā pienākumus, pretendentam ir jābūt pabeigtiem kursiem un piešķirtai kvalifikācijai - namu pārzinis, ko apliecinā iegūtā profesionālās kvalifikācijas apliecība, kuru pretendents iesniedz brīdī, kad Pārvaldnieks veic kandidatūras vērtēšanu pirms tās nodošanas dzīvokļu īpašnieku balsošanai, ja daudzdzīvokļu mājas kopējā platība pārsniedz 1500 kvadrātmetrus.
- 2.3. Ja pretendents tiek iebalsots kā mājas vecākais daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, kuras kopējā platība pārsniedz 1500 kvadrātmetrus, bez šajā nolikumā 2.2.punktā noteiktās profesionālās kvalifikācijas iegūšanas, tad Pārvaldnieks ar šo personu slēdz uzņēmuma līgumu, kurā tiek noteikts pārbaudes laiks uz 3 (trīs) mēnešiem un noteikts pienākums 3 (trīs) mēnešu laikā iegūt šī nolikuma 2.2.punktā noteikto profesionālo kvalifikāciju un iesniegt kvalifikāciju apliecinošu dokumentu.
- 2.4. Ja persona, ar kuru Pārvaldnieks ir noslēdzis līgumu, šī nolikuma 2.3.punktā noteiktajā termiņā nav ieguvusi 2.2.punktā noteikto profesionālo kvalifikāciju, tad Pārvaldnieks ar šo mājas vecāko lauž līgumu, izbeidzot darba tiesiskās attiecības.
- 2.5. 2.2., 2.3. un 2.4.punktu noteikumi nav piemērojami pretendentiem un māju vecākajiem, kuri līdz nolikuma spēkā stāšanās dienai ir ieguvuši 1. vai 2. līmeņa profesionālo augstāko izglītību namu apsaimniekošanā vai būvniecības nozarē.

3. Mājas vecākā pienākumi

- 3.1.Sekot dzīvojamās mājas koplietošanas telpu tehniskajam stāvoklim, kā arī savlaicīgi ziņot Pārvaldniekam par konstatētajiem dzīvojamās mājas konstrukciju vai inženierkomunikāciju bojājumiem;
- 3.2.Iespēju robežās informēt Pārvaldnieku par dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku maiņu vai patvalīgu dzīvojamo telpu aizņemšanu.
- 3.3.Informēt Pārvaldnieku par patvalīgu būvniecību dzīvojamās pieguļošajā teritorijā (pagalmā) un dzīvojamā mājā (koplietošanas telpu patvalīga pārbūve, dzīvokļu īpašuma pārbūve);
- 3.4.Sekot koplietošanas telpu lietošanas, kā arī dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala izmantošanas noteikumiem, sanitāro un ugunsdrošības normu ievērošanai, pieprasot to ievērošanu no dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un īrniekiem;
- 3.5.Kontrolēt sētnieku darba izpildi dzīvojamās mājas pieguļošās teritorijas uzkopšanā. Katru mēnesi iesniegt Pārvaldniekam sētnieku darba novērtējumu.
- 3.6.Pēc nepieciešamības organizēt talkas, lai sakoptu dzīvojamās mājas pieguļošo teritoriju, bēniņus, kāpņu telpas un pagrabus;
- 3.7.Sekot, lai mājas koplietošanas telpās neatrastos klaiņojoši dzīvnieki, ziņot par to atrašanos koplietošanas telpās Pārvaldnieka avārijas dienestam, tālr.64507010.
- 3.8.Izvietot redzamā vietā informāciju vai personiski paziņot dzīvojamās mājas iedzīvotājiem par notikušajām vai gaidāmajām aktivitātēm, kuras skar dzīvojamās mājas iedzīvotāju intereses (remontiem, pārbūvēm, avārijām, pārtraukumiem pakalpojumu piegādē u.c.)
- 3.9.Nodrošināt Pārvaldnieka un citu speciālistu pieeju telpās esošo komunikāciju daļu apsekošanai un darbību izpildīšanai, kas nodrošina komunikāciju normālu funkcionēšanu;

- 3.10. Ziņot Pārvaldniekam, ja ir konstatēti bojājumi mājā vai kādā tās daļā, vai arī tādi apstākļi, kas varētu izraisīt bojājumus. Pieteikumu paziņo avārijas dienestam pa tālruni 64507010;
- 3.11. Pēc Pārvaldnieka pieprasījuma piedalīties komunālo pakalpojumu uzskaites mēraparātu rādījumu pārbaudēs dzīvojamā māju dzīvokļu īpašumos un fiksēt to faktisko stāvokli un rādījumus;
- 3.12. Glabāt atslēgas no telpām, kurās atrodas ēkas siltuma un ūdensapgādes koplietošanas skaitītāji;
- 3.13. Katra mēneša beigās nolasīt mājas siltumskaitītāju, koplietošanas elektrības un kopējās uzskaites ūdensskaitītāja rādījumus (izņemot gadījumus, ja dzīvojamā māja ir uzstādītas attālinātās lasīšanas ierīces) nepieciešamās ziņas iesniedzot Pārvaldniekam (pielikums Nr.1);
- 3.14. Katra mēneša 29. datumā (vai nākošajā darba dienā) iesniegt Pārvaldniekam mājas iedzīvotāju nodotās kvītis par patērieto ūdens daudzumu dzīvokļos un apkopojuma veidlapu (pielikums Nr. 2). Kvītis tiek izņemtas no pastkastītes dzīvojamās mājas I ieejā vai kā vienojas ar mājas vecāko. Sekot pasta kastīšu tehniskajam stāvoklim;
- 3.15. Pieņemt informāciju no mājas iedzīvotājiem un nodot attiecīgajām institūcijām;
- 3.16. Saskaņā ar LR likumu „Par Latvijas valsts karogu” un Balvu novada Domes lēmumiem noteiktās dienās organizēt pie dzīvojamām mājām Latvijas Republikas karoga uzlikšanu un noņemšanu.
- 3.17. Informēt Pārvaldnieku par apgaismojuma un iebraucamā ceļa tehnisko stāvokli pie dzīvojamās mājas;
- 3.18. Organizēt bojāto elektroapgaismes lampas kāpņu telpās, pagrabos, ieejās, bēniņos nomaiņu.
- 3.19. Iesniegt priekšlikumus par laukumu, trotuāru utt. labiekārtošanu, kā arī informāciju par to tehnisko stāvokli mājas teritorijā.
- 3.20. Regulāri apsekot dzīvojamo māju pagrabstāvus un bēniņus, lai savlaicīgi konstatētu iekšējo komunikāciju bojājumus (ūdensvads, kanalizācija, siltumtīkli) un informētu Pārvaldnieka avārijas dienestu par noplūžu novēršanu. Piedalīties apsekošanas aktu sastādīšanā dzīvokļu nopludināšanas gadījumos;
- 3.21. Ik mēnesi informēt mājas dzīvokļu īpašniekus par dzīvojamās mājas uzkrājuma fonda izlietojumu, informāciju uzlieket kāpņu telpās uz informācijas stendiem.
- 3.22. Līdz katras gadas 30.oktobrim iesniegt Pārvaldniekam plānoto darbu sarakstu nākamajam gadam.
- 3.23. Ik gadu informēt dzīvokļu īpašniekus ar Pārvaldnieka sagatavotajām kārtējā gada ieņēmumu un izdevumu tāmēm, kas sagatavotas atbilstoši 11.07.2017. MK noteikumu Nr.408 „Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi” noteiktajām formām, divu nedēļu laikā pēc tāmes saņemšanas.
- 3.24. Piedalīties Balvu novada Domes un Pārvaldnieka organizētajās sanāksmēs.
- 3.25. Nodrošināt dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanu, vadīšanu un protokolēšanu Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā, kā arī būt atbildīgam par sastādītā kopsapulces protokola saturu.
- 3.26. Nodrošināt dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci, atbilstošo Dzīvokļa īpašuma likuma prasībām, kā arī būt atbildīgam par sastādītā aptaujas protokola saturu.
- 3.27. Savu pienākumu kvalitatīvas izpildes nodrošināšanai mājas vecākajam:
- 3.27.1 Jāzina šis nolikums, jāuzliek kāpņu telpās komunālo pakalpojumu sniedzēja, institūciju, tiesību aizsardzības iestāžu, speciālo dienestu telefonu saraksti.
- 3.27.2. Jāzina, kur dzīvojamā mājā vai ar to funkcionāli saistītajās ēkās un būvēs atrodas elektrības sadales skapis, gāzes ievadi, ūdensvada aizbīdīši un ventili, uzskaites mēraparāti, pirmā kanalizācijas aka un citas inženierkomunikācijas, kā arī to noslēgierīces.

4. Mājas vecākā tiesības

- 4.1. Savas kompetences ietvaros pieprasīt un saņemt nepieciešamo informāciju no Pārvaldnieka.
- 4.2. Pieprasīt no darbu izpildītāja pamatotu darbu izmaksu tāmi. Pieņemt visa veida darbus pēc to izpildes.
- 4.3. Saņemt no Pārvaldnieka paskaidrojumus sakarā ar viņa pienākumu veikšanu, par kopīpašuma pārvaldišanas un apsaimniekošanas izdevumiem un citiem jautājumiem, kas saistīti ar Pārvaldnieka pienākumu pildīšanu.
- 4.4. Iesniegt Pārvaldniekiem priekšlikumus, ierosinājumus un dzīvokļu īpašnieku sūdzības mājas pārvaldišanas jautājumos.
- 4.5. Par Uzņēmuma līguma pildīšanu, kas noslēgts starp Pārvaldnieku un mājas vecāko, atbilstoši šī nolikuma un noslēgtā Uzņēmuma līguma noteikumiem saņemt atlīdzību katru kalendāro mēnesi;
- 4.6. Atteikties no savu pienākumu pildīšanas un lauzt līgumu vienu mēnesi iepriekš par to rakstiski brīdinot Pārvaldnieku un sasaucot mājas iedzīvotāju sapulci jauna nama pārziņa ievēlēšanai, kā arī nododot Pārvaldniekam nama pārziņa rīcībā esošās atslēgas no telpām, kurās atrodas ēkas siltuma un ūdensapgādes koplietošanas skaitītāji;
- 4.7. Sasaukt dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces un vadīt tās;
- 4.8. Nodrošināt un organizēt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – aptaujas veidā vai citādā formā dzīvokļu īpašnieku kopībai vienojoties;
- 4.9. Iepazīties ar Pārvaldnieka rīcībā esošo dzīvojamās mājas tehnisko un normatīvo dokumentāciju;
- 4.10. Dzīvojamās mājas iedzīvotāju vārdā vērsties pie Pārvaldnieka, komunālo pakalpojumu sniedzējiem neskaidro jautājumu noskaidrošanas nolūkā.
- 4.11. Pārstāvēt dzīvojamās mājas iedzīvotāju intereses ēkas siltumapgādes režīma regulēšanā;

5. Atlīdzības noteikumi par mājas vecākā pienākumu izpildi

- 5.1. Par mājas vecākā pienākumu izpildi, ja ar dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašuma kopības lēmumu nav lemts citādi, tiek noteikta sekojoša atlīdzība:
 - 5.1.1. 0.022 EUR uz mājas kopējās platības kvadrātmetru.
- 5.2. Papildus šī nolikuma 5.1.1. apakšpunktā noteiktajai atlīdzībai Pārvaldnieks maksā visus spēkā esošos Latvijas Republikas normatīvajos tiesību aktos paredzētos nodokļu maksājumus, kādi maksājumi no fiziskai personai izmaksājamām naudas summām.
- 5.3. Atlīdzība par mājas vecākā amata pienākumu izpildi šī nolikuma 5.1.1.apakšpunktā kārtībā tiek izmaksāta no dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājuma, kura ievēlējusi mājas vecāko pārstāvēt attiecīgo dzīvokļu īpašnieku kopību.

6. Nobeiguma jautājumi

- 6.1. Nolikums stājas spēkā ar 2017.gada 1.oktobri.

Dzīvojamā māja _____

(adrese)

Laika periods : _____ mēnesis 201_ g.

Koplietošanas elektrības rādījumi

Skaitītāja numurs	Skaitītāja rādījumi par iepriekšējo mēnesi,	Skaitītāja rādījumi par tekošo mēnesi	Starpība

Siltumskaitītāja rādījumi

Skaitītāja numurs	Skaitītāja rādījumi par iepriekšējo mēnesi	Skaitītāja rādījumi par tekošo mēnesi	Starpība

Ūdens skaitītāja rādījumi

Skaitītāja numurs	Skaitītāja rādījumi par iepriekšējo mēnesi	Skaitītāja rādījumi par tekošo mēnesi	Starpība

Mājas vecākais

-

Salvu novada pašvaldības aģentūras „SAN-TEX”

Salvatore Novello

Ar 2017.gada 1. oktobra Nolikumu par mājas vecāko iepazinos:

Nr.p.k.	Vārds,uzvārds, personas kods	Paraksts	Datums
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			

14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			
21.			
22.			
23.			
24.			
25.			
26.			
27.			
28.			

29.			
30.			
31.			
32.			
34.			
35.			
36.			
37.			
38.			
39.			
40.			
41.			
42.			
43.			