**Pielikums Nr. 2**

**APSTIPRINĀTS**

ar SIA “Ādažu namsaimnieks”

18.10.2017. izsoles komisijas protokolu

Nr. \_\_\_\_

**ĪRES TIESĪBU IZSOLES NOTEIKUMI**

*Izdoti saskaņā ar Ādažu novada domes*

*26.09.2017. lēmumu Nr. 213.*

1. Šie noteikumi nosaka kārtību, kādā tiks rīkota pirmreizējā mutiskā atklātā īres tiesību izsole (turpmāk – izsole) Ādažu novada domei piederošās mantas – dzīvokļa Nr. 14 ( četrpadsmit ), kas atrodas “Kadaga 5” ( pieci ), Kadaga, Ādažu novads, kadastra Nr. 8044 900 1588, ar kopējo platību 39,2 m2 un kopīpašuma 3620/39791 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas un zemes gabala (turpmāk tekstā OBJEKTS) īrnieka noteikšanai saskaņā ar Latvijas Republikas likumu “Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums” un Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumiem Nr.515 „Noteikumi par valsts un pašvaldību mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem”.
2. Informācija par OBJEKTU, īres tiesību izsoles noteikumi (turpmāk – Noteikumi) un īres līguma projekts tiek publicēts SIA “Ādažu Namsaimnieks” mājas lapā [www.adazunamsaimnieks.lv](http://www.adazunamsaimnieks.lv) un Ādažu novada domes mājas lapā www.adazi.lv.
3. Izsoles dalībniekiem ir tiesības apskatīt OBJEKTU tā atrašanās vietā – “Kadaga 5” - 14, Kadagā, Ādažu novadā, iepriekš saskaņojot SIA “Ādažu Namsaimnieks” ar pārvaldnieku Raimondu Kalniņu pa tālruni 20424422 vai 67997029.
4. OBJEKTA īres tiesību izsoli veic SIA “Ādažu Namsaimnieks” izsoles komisija (turpmāk – Komisija).
5. Komisijas locekļi nedrīkst būt īres tiesību pretendenti, kā arī tieši vai netieši ieinteresēti attiecīgā procesa iznākumā.
6. Ziņas par OBJEKTU:
   1. lietošanas mērķis - dzīvojamās telpas, OBJEKTA atrašanās vieta un izvietojums atspoguļoti Noteikumiem pievienotajā izkopējumā no dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas lietas;
   2. OBJEKTS atrodas mājas 5.stāvā, divistabu dzīvoklis, dzīvojamā platība – 23,6 m2, dzīvokļu palīgtelpu platība – 12,3 m2, dzīvokļa ārtelpu platība – 2,7 m2;
   3. OBJEKTS ir nodrošināts ar:

* ūdensapgādi: centralizētais ūdensvada tīkls;
* kanalizāciju: centralizētais kanalizācijas tīkls;
* centrālo apkuri;
* elektroapgādi;
* gāzi: no gāzesvada.
  1. OBJEKTS ir Ādažu novada pašvaldības īpašums.

1. Izsoles veids – izsole ar augšupejošu soli.
2. OBJEKTA nosacītās īres maksas apmērs **EUR 0,14 (četrpadsmit centi) par 1 m2, kopā tas ir EUR 5,49 ( pieci eiro un četrdesmit deviņi centi ), bez pievienotās vērtības nodokļa, mēnesī.**
3. Izsoles solis – **EUR 0,54 (piecdesmit četri centi).**
4. Izsole notiks **2017.gada 8.novembrī plkst. 10.00** SIA “Ādažu Namsaimnieks” telpās, Gaujas ielā 16, Ādažos, Ādažu novadā.
5. Par izsoles dalībnieku var kļūt fiziskas personas, kuras noteiktajā termiņā iesniegušas pieteikumu uz šo izsoli un izpildījušas visus izsoles priekšnoteikumus, tajā skaitā –iemaksājuši drošības naudu **EUR 100,00 (viens simts eiro, 00 eiro centi)** apmērā uz SIA “Ādažu Namsaimnieks” kontu Nr. LV26HABA0551034444055, AS “Swedbank”, maksājuma uzdevumā norādot: “Drošības nauda”.
6. Lai reģistrētos par izsoles dalībnieku, jāiesniedz pieteikums, kurā jānorāda:
   1. vārds, uzvārds, personas kods, deklarētās dzīvesvietas adrese;
   2. īres tiesību pretendenta pārstāvja vārds, uzvārds, personas kods (ja ir);
   3. elektroniskā pasta adrese (ja ir);
   4. OBJEKTS;
   5. īres laikā plānotās darbības OBJEKTĀ.
7. Pieteikums par piedalīšanos izsolē un dokuments par drošības maksas iemaksu iesniedzams SIA “Ādažu Namsaimnieks” telpās, Gaujas ielā 16, Ādažos, Ādažu novadā, sākot no sludinājuma publicēšanas dienas SIA “Ādažu Namsaimnieks” mājas lapā [www.adazunamsaimnieks.lv](http://www.adazunamsaimnieks.lv) un Ādažu novada domes mājas lapā [www.adazi.lv](http://www.adazi.lv) līdz **2017.gada 7.novembrim plkst.10.00**
8. Komisija pirms izsoles sākšanas sastāda izsoles dalībnieku sarakstu, kurā tiek fiksēts katra dalībnieka vārds, uzvārds, pieteikumu iesniegšanas secībā.
9. Ja kāds no pretendentiem pieteikumā nav iekļāvis 12.punktā norādīto informāciju, Komisija pieņem lēmumu par īres tiesību pretendenta izslēgšanu no dalības mutiskā izsolē un pieteikumu neizskata.
10. Pirms izsoles sākšanas izsoles dalībnieki parakstās izsoles dalībnieku sarakstā par to, ka ir iepazinušies ar izsoles kārtību.
11. Drošības nauda tiek ieskaitīta īres maksā uzvarējušajam dalībniekam, pārējiem tā tiek atmaksāta.
12. Izsoles komisija ir tiesīga pārbaudīt izsoles dalībnieka sniegtās ziņas. Ja tiek atklāts, ka izsoles dalībnieks ir sniedzis nepatiesas ziņas, izsoles dalībnieks tiek svītrots no izsoles dalībnieku saraksta un viņam netiek atmaksāta drošības nauda.
13. Ja noteiktajā laikā ir reģistrējušies vairāk par vienu dalībnieku, bet uz izsoli ierodas viens dalībnieks, izsole netiek atlikta. Uzskatāms, ka dalībnieks, kurš nav ieradies uz izsoli, atteicies no dalības izsolē un viņam drošības nauda netiek atmaksāta.
14. Izsoles dalībniekiem, kuri nav nosolījuši augstāko cenu par izsolāmo objektu, drošības nauda tiek atmaksāta 7 (septiņu) darba dienu laikā pēc izsoles (pamatojoties uz izsoles dalībnieka rakstiska iesnieguma).
15. Nokavējot noteikumos noteikto samaksas termiņu vai atsakoties no nosolītā objekta īres tiesībām, vai līguma parakstīšanas, izsoles uzvarētājs zaudē iemaksāto drošības naudu un tiesības uz nosolītā objekta īres tiesībām.
16. Izsole tiek protokolēta.
17. Izsole sākas ar izsoles komisijas priekšsēdētāja nosaukto nosacītās īres maksas apmēru.
18. Ja divi vai vairāki izsoles dalībnieki izsaka gatavību īrēt izsoles priekšmetu par nosacīto īres maksu, izsoles īres maksa palielinās par vienu izsoles soli.
19. Ja kāds izsoles dalībnieks atsakās no turpmākās solīšanas, viņa pēdējā solītā īres maksa tiek apstiprināta ar izsoles dalībnieka parakstu izsoles dalībnieku sarakstā.
20. Izsole ar augšupejošu soli turpinās līdz kāds no tās dalībniekiem nosola visaugstāko īres maksu, izsole tiek izsludināta par pabeigtu, kā arī Komisijas priekšsēdētājs nosauc visaugstāko nosolīto īres maksu un īres tiesību pretendentu, kas to nosolījis un ieguvis tiesības slēgt īres līgumu. Komisija divu darbadienu laikā izsoles rezultātus publicē SIA “Ādažu Namsaimnieks” mājas lapā [www.adazunamsaimnieks.lv](http://www.adazunamsaimnieks.lv).
21. Ja nepieciešams papildu laiks, lai izvērtētu pieteikumu atbilstību publicētajiem SIA “Ādažu Namsaimnieks” izīrēšanas nosacījumiem, Komisijas priekšsēdētājs mutiskās izsoles beigās paziņo laiku un vietu, kad tiks paziņoti mutiskās izsoles rezultāti. Mutiskās izsoles rezultātu paziņošana tiek protokolēta.
22. Īres līgums tiek slēgts ar to īres tiesību pretendentu, kurš nosolījis visaugstāko īres maksu.
23. Ja izsoles dalībnieku sarakstā tiek reģistrēts viens izsoles dalībnieks, izsole atzīstama par notikušu. Izīrētājs ar īres tiesību pretendentu slēdz īres līgumu par īres maksu, kas nav zemāka par izsoles sākumcenu.
24. Ja mutiskai izsolei piesakās vairāki īres tiesību pretendenti un neviens īres tiesību pretendents nepārsola izsoles sākumcenu, izsoli atzīst par nenotikušu un rīko otro izsoli ar augšupejošu soli.
25. Atkārtotas izsoles gadījumā SIA “Ādažu Namsaimnieks” ar atsevišķu lēmumu nosaka atkārtotās izsoles priekšmeta sākumcenu, to atstājot negrozītu vai samazinot, ja Ādažu novada dome sniegs šādu pilnvarojumu.
26. Īres tiesību pretendents, kurš nosolījis visaugstāko īres maksu, 7 (septiņu) darbdienu laikā pēc mutiskās izsoles rezultātu paziņošanas paraksta īres līgumu vai rakstiski paziņo par atteikumu slēgt īres līgumu. Ja iepriekš minētajā termiņā īres tiesību pretendents līgumu neparaksta un neiesniedz attiecīgu atteikumu, ir uzskatāms, ka īres tiesību pretendents no īres līguma slēgšanas ir atteicies.
27. Ja īres tiesību pretendents, kurš nosolījis augstāko īres maksu, atsakās slēgt īres līgumu, izīrētājs secīgi piedāvā īres līgumu slēgt tam īres tiesību pretendentam, kurš nosolīja nākamo augstāko īres maksu, un Komisija divu darbdienu laikā pēc minētā piedāvājuma nosūtīšanas publicē informāciju SIA “Ādažu namsaimnieks” mājas lapā [www.adazunamsaimnieks.lv](http://www.adazunamsaimnieks.lv).
28. Īres tiesību pretendents, kurš nosolījis nākamo augstāko īres maksu, atbildi par piedāvājumu slēgt īres līgumu sniedz 2 (divu) nedēļu laikā pēc tā saņemšanas dienas. Ja īres tiesību pretendents piekrīt parakstīt īres līgumu par paša nosolīto augstāko īres maksu, 7 (septiņu) darbdienu laikā pēc minētā paziņojuma nosūtīšanas viņš paraksta īres līgumu. Komisija ne vēlāk kā 2 (divu) darbdienu laikā pēc īres līguma parakstīšanas publicē minēto informāciju SIA “Ādažu namsaimnieks” mājas lapā [www.adazunamsaimnieks.lv](http://www.adazunamsaimnieks.lv)

**DZĪVOJAMO TELPU ĪRES LĪGUMS Nr.**

Ādaži 2017.gada \_\_\_.oktobris

**Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Ādažu namsaimnieks”,** reģistrēta Latvijas Republikas Komercreģistrā ar vienoto reģistrācijas Nr.40003422041, tās valdes locekļa Jura Krūzes personā, kurš rīkojas uz statūtu pamata, turpmāk saukts **Pārvaldnieks**, no vienas puses, un **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, personas kods \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, turpmāk saukts **Īrnieks,** no otras puses, abi kopā turpmāk saukti **Puses**, savstarpēji vienojoties, noslēdz šādu līgumu:

1. **Līguma priekšmets**

1.1. Pamatojoties uz Ādažu novada domes 2012.gada 24.aprīļa lēmumu Nr.82. „Par pārvaldīšanas līguma slēgšanu ar SIA „Ādažu namsaimnieks” par Ādažu novada pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošā dzīvojamā fonda pārvaldīšanu un par pilnvarojumu slēgt īres līgumu”, uz 2012.gada 31.maijā noslēgto Ādažu novada pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanas līgumu Nr. JUR 2012-05/361, un 2017.gada 26.septembra Ādažu novada domes lēmumu Nr. 213

**Pārvaldnieks** nodod, un **Īrnieks** pieņem lietošanā dzīvokļa īpašumu Kadaga 5, dz.14, Kadaga, Ādažu novads ar kopējo platību 39,2 kv.m ( turpmāk tekstā – Dzīvoklis ).

1.2. Izīrējamās dzīvojamās telpas statuss: pašvaldības izīrējamas dzīvojamās telpas.

1.3. Dzīvojamās telpas ir atsevišķs dzīvoklis.

1.4. Ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītās palīgtelpas ir: virtuve, tualete, vannas istaba un balkons.

1.5. Dzīvojamās telpas ir nodrošinātas ar:

* ūdensapgādi: centralizētais ūdensvada tīkls;
* kanalizāciju: centralizētais kanalizācijas tīkls
* centrālo apkuri;
* elektroapgādi;
* gāzi: no gāzesvada.

1.6. **Pārvaldnieks** uzņemas nodrošināt un **Īrnieks** apņemas izmantot sekojošus dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumus, kas tiek sniegti daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašuma uzturēšanas vajadzībām:

1.6.1.veikt dzīvojamās mājas sanitāro apkopi;

1.6.2. nodrošināt siltumenerģijas piegādi, elektroenerģijas piegādi koplietošanas telpām un komunikāciju uzturēšanai, sadzīves atkritumu izvešanu;

1.6.3.veikt dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanu, tehnisko apkopi un kārtējo remontu;

1.6.4.organizēt dzīvojamai mājai kā vides objektam izvirzīto prasību izpildes nodrošināšanu;

1.6.5. organizēt dzīvojamās mājas energoefektivitātei izvirzīto minimālo prasību izpildes nodrošināšanu.

1.6.6. Plānot, organizēt un pārraudzīt pārvaldīšanas darbu.

1.6.7.Iekārtot, uzturēt un aktualizēt Dzīvojamās mājas lietu.

1.6.8.Sniegt informāciju valsts un pašvaldību institūcijām par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos un apmērā.

1. **Maksājumi**

2.1. Dzīvojamās telpas īres maksa (turpmāk – īres maksa) par vienu dzīvojamās telpas kvadrātmetru (m2) lietošanu uz šī līguma noslēgšanas brīdi, saskaņā ar \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tiek noteikta \_\_\_\_ Eur/m2 apmērā \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Izīrētājs** šī līguma darbības laikā var paaugstināt īres maksu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

2.2. Maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu un par kuriem **Īrnieks** ar attiecīgo pakalpojumu sniedzēju norēķinās ar **Pārvaldnieka** starpniecību:

2.2.1. dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumi, maksa, par kuru saņemšanu maksājama **Pārvaldniekam** vienlaicīgi ar dzīvojamās telpas lietošanas jeb īres maksu, saskaņā ar spēkā esošajiem tarifiem:

* obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, atbilstoši likuma „Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums” prasībām un dzīvokļu īpašnieku kopības noslēgtajam “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumam” un dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem;
* citas pārvaldīšanas darbības, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības noslēgtajam “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumam” un dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem;
* uzkrājumus, atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības noslēgtajam “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumam” un dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas un uzkrājuma maksa tiek noteikta saskaņā ar dzīvojamās mājas īpašnieku kopības lēmumiem.

2.2.2. sabiedriskie pakalpojumi, par kuru sniegšanu **Pārvaldnieks** un **Īrnieks** vienojušies šajā līgumā, un maksa par kuriem maksājama **Pārvaldniekam** vienlaicīgi ar īres maksu, saskaņā ar spēkā esošajiem tarifiem:

2.2.2.1.Elektroenerģijas piegāde koplietošanas telpām un komunikāciju uzturēšanai;

2.2.2.2.Siltumenerģijas piegāde;

2.2.2.3.Sadzīves atkritumu izvešana.

2.3. **Īrnieks** īres maksu un maksu par pakalpojumu sniegšanu maksā **Pārvaldniekam** saskaņā ar tā izsniegtu rēķinu, kurā īres maksa un maksa par pakalpojumiem norādīta par iepriekšējā mēnesī saņemtajiem pakalpojumiem.

**Īrniekam** saņemtais rēķins jāapmaksā līdz rēķinā norādītajam datumam, rēķinā norādīto summu ieskaitot **Pārvaldnieka** kontos: **A/S „SWEDBANK”, Kods: HABALV22, Konts:** LV26HABA0551034444055.Ja izsniegtais rēķins par īri un pakalpojumiem netiekapmaksāts pilnā apmērā, tad iemaksātā summa tiek sadalīta proporcionāli rēķināuzrādītajām maksājumu pozīcijām. Rēķini tiek sagatavoti elektroniski un ir derīgi bez paraksta.

2.4. Maksa par pakalpojumiem maksājama **Pārvaldniekam** vienlaicīgi ar īres maksu.

2.4.1.Pakalpojumu maksa tiek aprēķināta proporcionāli **Īrnieka** īrētajai platībai, pamatojoties uz katra pakalpojuma sniedzēja iesniegto rēķinu **Pārvaldniekam.**

2.4.2. Visu pakalpojumu maksa noteikta saskaņā ar sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas iestādes, Ādažu novada domes un pakalpojuma sniedzēja noteiktajiem tarifiem.

2.4.3.Dzīvojamās mājas siltumapgādes sistēmas uzpildīšanai un papildināšanai nepieciešamā siltumnesēja skaitītāja patēriņa rādījums tiek sadalīts proporcionāli dzīvokļu apkurināmajai platībai.

2.4.4. Par elektroenerģijas piegādi koplietošanas telpām un inženierkomunikāciju uzturēšanu aprēķins tiek veikts atbilstoši atsevišķo īpašumu skaitam.

2.4.5. Par sadzīves atkritumiem norēķins notiek pamatojoties uz Iedzīvotāju reģistra datiem par dzīvokļa īpašumā deklarētajām personām, saskaņā ar apstiprinātiem tarifiem.

2.4.6.Maksa par pakalpojumiem netiek pārrēķināta, ja pagaidu prombūtnē atrodas persona, kura vienīgā dzīvo dzīvoklī.

2.5. Īres maksas un maksas par pakalpojumiem maksājuma termiņa kavējuma gadījumos **Īrnieks** maksā **Pārvaldniekam līgumsodu 0,1 %** apmērā par katru nokavēto kalendāro dienu no šī līguma 2.3.apakšpunktā noteiktajā termiņā nesamaksātās summas. Līgumsods tiek dzēsts saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošo normatīvo aktu regulējumu. Parāda gadījumā, parādnieks atlīdzina visus ar parāda piedziņu saistītos izdevumus.

2.6. Par īres maksas grozīšanu īres līguma darbības laikā **Pārvaldnieks** rakstveidā brīdina **Īrnieku** normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

2.7. Izmaiņas maksā par līguma 2.2.apakšpunktā minētajiem pakalpojumiem īres līguma darbības laikā veic normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

2.8. Par pakalpojumu maksas paaugstināšanu **Īrnieks** nav jābrīdina, ja attiecīgā pakalpojuma maksas paaugstināšana ir saistīta ar sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas iestādes noteiktajām tarifu izmaiņām.

2.7. **Īrniekam** ir tiesības iepazīties un **Pārvaldniekam** ir pienākums iepazīstināt **Īrnieku** ar tarifu izmaiņas pamatojošiem dokumentiem, kas saņemti no pakalpojumu sniedzējiem.

**3. Līguma termiņš un līguma izbeigšana**

3.1. Šis līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas dienu un tiek noslēgtsuz pieciem (5) gadiem, ar pienākumu atbrīvot dzīvokli pirms termiņa trīs (3) mēnešu laikā no paziņojuma saņemšanas brīža, ja Dzīvoklis ir nepieciešams Ādažu novada pašvaldības autonomās funkcijas – sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā nodrošināšanai.

3.2. Īres līguma darbības laikā līgumu var izbeigt pēc Izīrētāja prasības, kā arī īrnieku un viņa ģimenes locekļus var izlikt no aizņemtās dzīvojamās telpas likumā „Par dzīvojamo telpu īri” paredzētajos gadījumos un kārtībā. **Izīrētājs** mēnesi iepriekš nosūta **Īrniekam** rakstveida brīdinājumu par Dzīvojamotelpu īres līguma termiņa beigām, par to informējot arī **Pārvaldnieku.**

3.3. Ja **Īrniek**s bez **Izīrētāja** un **Pārvaldnieka** rakstiskas piekrišanas dzīvojamo telpu ir nodevis apakšīrē, **Pārvaldnieks** var vienpusēji atkāpties no šī līguma, izliekot **Īrnieku** kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, brīdinot vienu mēnesi iepriekš.

3.5. **Pārvaldniekam** ir tiesības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izbeigt šo līgumu, ja **Īrnieks** 3 mēnešus nemaksā īres maksu un maksu par komunālajiem pakalpojumiem, lai gan viņam ir nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu un saņemt pakalpojumus.

3.6. **Īrniekam** ir tiesības jebkurā laikā lauzt šo līgumu, par to mēnesi iepriekš, rakstveidā brīdinot **Izīrētāju** un **Pārvaldnieku**.

Ja **Īrnieks** lauž līgumu bez **Izīrētāja** un **Pārvaldnieka** iepriekšējas brīdināšanas, viņam jāsamaksā īres maksa par vienu mēnesi uz priekšu un jānorēķinās par faktiski saņemtajiem pakalpojumiem.

3.7. Šo līgumu var grozīt normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā **Īrniekam, Izīrētājam** un/vai **Pārvaldniekam** rakstiski vienojoties.

**4. Īrnieka pienākumi un tiesības**

4.1.**Īrnieka** pienākumi:

4.1.1. iepazīstināt visas dzīvojamā telpā dzīvojošās pilngadīgās personas ar šā līguma noteikumiem un turpmākajiem **Pārvaldnieka** paziņojumiem;

4.1.2. izmantot dzīvojamās telpas dzīvošanai saskaņā ar šo līgumu, ievērojot Dzīvojamās mājas kārtības noteikumus, sanitārās, higiēnas un ugunsdrošības normas;

4.1.3. savlaicīgi un pilnā apmērā veikt līguma 2.1. punktā un 2.2. punktā noteiktos maksājumus;

4.1.4. uzturēt kārtībā dzīvojamās telpas, balkonu, un, ne retāk kā reizi 5 gados, veikt par saviem līdzekļiem to kārtējo remontu: griestu un sienu kosmētisko remontu, logu rāmju un durvju krāsošanu, iestiklošanu, grīdu, radiatoru, cauruļvadu krāsošanu, kā arī veikt dzīvojamās telpas iekšējo krānu, ūdens jaucēju, dušas, izlietnes, vannas, klozetpoda, elektroinstalācijas remontu un nomaiņu, verificēt dzīvoklī uzstādītos ūdens patēriņa skaitītājus, kā arī regulāri vēdināt dzīvojamās telpas;

4.1.5. īrēto dzīvojamo telpu, ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto palīgtelpu un lietošanā nodoto telpu pārplānošanu vai pārbūvi rakstiski saskaņot ar **Pārvaldnieku** un **Izīrētāju,** un attiecīgajām valsts un pašvaldības iestādēm. Pārbūves nedrīkst liegt piekļuvi pie mājas kopējām komunikācijām.

Pēc pārplānošanas vai pārbūves iesniegt **Izīrētājam** un **Pārvaldniekam** jaunās kadastrālās uzmērīšanas lietas kopiju, uzrādot oriģinālu;

4.1.6. atlīdzināt **Izīrētājam**, **Pārvaldniekam** un pārējiem dzīvojamās mājas dzīvojamo telpu īpašniekiem un īrniekiem likumā noteiktajā kārtībā visus zaudējumus, kas radušies ar dzīvojamo telpu, dzīvojamās mājas un tās iekārtu bojājumiem **Īrnieka** un ar viņu kopā dzīvojošo personu vainas dēļ;

4.1.7. ne vēlāk kā 5 (piecu) darba dienu laikā rakstiski informēt **Pārvaldnieku** par dzīvojamā telpā iemitinātajiem ģimenes locekļiem kā arī citām personām, kuras iemitinātas ar **Izīrētāja** rakstisku piekrišanu;

4.1.8. līguma termiņam beidzoties, 30 (trīsdesmit) kalendāro dienu laikā nodot **Pārvaldniekam** lietošanai derīgā stāvoklī īrēto dzīvojamo telpu, ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītāspalīgtelpas un lietošanā nodotās telpas, labierīcības, iekārtas un citas ierīces saskaņā ardzīvojamo telpu nodošanas un pieņemšanas aktu, izdarot kārtējo remontu, ja tas navizdarīts pēdējo 5 (piecu) gadu laikā. Izbeidzot līgumu Latvijas Republikas likuma "Pardzīvojamo telpu īri" 28.3, 28.4 un pantā norādītajos gadījumos, **Īrniekam** telpukārtējais remonts nav jāveic.

4.1.9. nodrošināt **Pārvaldniekam** piekļūšanu dzīvojamās telpās esošajām ēkas kopējām komunikācijām, sienu konstrukcijām, kā arī iespēju aprīkojuma un mērierīču apsekošanai un darbu, kas nodrošina to normālu funkcionēšanu, veikšanai. Esošās ēkas kopējās komunikācijas nedrīkst būt aizsegtas, remonta gadījumā **Īrniekam** par saviem līdzekļiem jānodrošina esošo ēku komunikāciju atsegšana;

4.1.10. nekavējoties ziņot **Pārvaldniekam** (tālr.**67996660; 20424422**) vai attiecīgajam avārijas dienestam par komunikāciju avārijām īrējamās dzīvojamās telpās;

4.1.11. komunikāciju avārijas gadījumā nodrošināt **Pārvaldnieka** pilnvarotajām personām vai avārijas dienesta darbiniekiem iespēju apsekot dzīvojamās telpas, ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītās palīgtelpas un lietošanā nodotās telpas, labierīcības, iekārtas un citas ierīces saskaņā ar dzīvojamo telpu nodošanas un pieņemšanas aktu un veikt nepieciešamos remontdarbus;

4.1.12. par līgumā paredzēto pakalpojumu nesaņemšanu nekavējoties rakstiski ziņot **Pārvaldniekam**;

4.1.13. norādīt **Pārvaldniekam** kontaktpersonas datus, kura nodrošinās iekļūšanu dzīvojamās telpās, ja **Īrnieka** prombūtnes gadījumā dzīvojamā telpā notikusi avārija.

4.1.14. norādīt dzīvojamās telpas par juridiskās personas adresi, tikai ar **Izīrētāja** rakstisku piekrišanu.

4.2. **Īrniekam** ir tiesības:

4.2.1. kopā ar dzīvojamā telpā iemitinātām personām, kuras iemitinātas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, netraucēti lietot īrētās dzīvojamās telpas, ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītās palīgtelpas un lietošanā nodotās telpas, sanitārtehniskās ierīces un citas iekārtas un dzīvojamai mājai funkcionāli piesaistīto zemes gabalu;

4.2.2. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā iemitināt īrētajās dzīvojamās telpās:

4.2.2.1. savus ģimenes locekļus, 5 (piecu) darba dienu laikā par to rakstveidā informējot **Izīrētāju** un **Pārvaldnieku**;

4.2.2.2. pēc **Izīrētāja** rakstveida piekrišanas saņemšanas - citas personas, 5 (piecu) darba dienu laikā par to rakstveidā informējot **Pārvaldnieku**;

4.2.3. ar **Pārvaldnieka** rakstveida atļauju, saskaņojot ar attiecīgajām valsts un pašvaldības institūcijām: uzstādīt individuālo (ārējo), televīzijas, satelīttelevīzijas un interneta antenu pie mājas fasādes un ierīkot telekomunikāciju pieslēgumus.

4.2.4. atbrīvojot dzīvojamās telpas, ņemt līdzi priekšmetus, kas pieder **Īrniekam** un kas ir izmantoti dzīvojamo telpu uzlabošanai, ja tie atdalāmi, nebojājot telpu, un ja **Izīrētājs** nepiekrīt atlīdzināt to vērtību;

4.2.5. dzīvojamā telpā turēt mājdzīvniekus, ievērojot normatīvo aktu prasības, kā arī sanitārās un higiēnas normas.

4.2.6. **Īrniekam** un personām, kuras iemitinātas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir visas tiesības un jāpilda visi pienākumi, kas paredzēti šajā līgumā un dzīvojamās mājas kārtības noteikumos**. Īrniekam** un visām pilngadīgām personām, kuras iemitinātas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir solidāra mantiskā atbildība par līguma saistību izpildi.

4.3. **Īrniekam** nav tiesību bez rakstiskas **Pārvaldnieka** piekrišanas demontēt, verificēt, remontēt dzīvojamā telpā uzstādītos skaitītājus un/vai citus mērīšanas līdzekļus.

**5. Pārvaldnieka pienākumi un tiesības**

5.1. **Pārvaldniekam** ir pienākums:

5.1.1. nodot **Īrniekam** dzīvojamās telpas saskaņā ar dzīvojamo telpu nodošanas un pieņemšanas aktu;

5.1.2. pārrēķināt maksu par līgumā paredzētajiem pakalpojumiem, ja pakalpojumi nav nodrošināti atbilstoši šā līguma nosacījumiem;

5.1.3. veikt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, ievērojot normatīvo aktu prasības;

5.1.4. apstrādāt **Īrnieka** un personu, kuras iemitinātas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, personas datus, ievērojot normatīvo aktu prasības.

5.2. **Pārvaldniekam** ir tiesības:

5.2.1. veikt dzīvojamo telpu, ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto palīgtelpu un lietošanā nodoto telpu apskati, nolasīt skaitītāju rādījumus, pārbaudīt komunikāciju sistēmu un ierīču funkcionēšanu;

5.2.2. dot norādījumus **Īrniekam** dzīvojamās mājas kārtības noteikumu, ugunsdrošības, sanitāri tehnisko un higiēnas noteikumu nodrošināšanai un kontrolēt to izpildi;

5.2.3. apturēt līguma 2.2.2.apakšpunktā minēto papildpakalpojumu sniegšanu, ja samaksa nav veikta vairāk kā 3 mēnešus;

5.2.4. veikt Īrnieka personas datu (jebkāda informācija, kas attiecas uz identificētu vai identificējamu personu) apstrādi.

5.2.5. sagatavot un iesniegt tiesā dokumentus par parāda piedziņu vai nodot parāda piedziņas tiesības trešajām personām, kas ietver sevī arī Īpašnieka personas datu apstrādi, ja 2.punktā noteiktie maksājumi nav veikti vairāk kā 3 mēnešus.

**6. Citi noteikumi**

6.1. Jautājumi, kas nav atrunāti šajā līgumā, tiek lemti saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

6.2. Strīdus starp Pusēm, kas rodas sakarā ar šo līgumu, risina abpusējās sarunās, ja tas nav iespējams un Puses nevienojas, tad strīds tiek risināts Latvijas Republikas tiesā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

6.3. Visas papildus vienošanās pie šā līguma stājas spēkā, kad tās parakstījušas līguma Puses. Nekādi mutiski papildinājumi līguma apspriešanas gaitā netiks uzskatīti par šā līguma noteikumiem.

6.4. Līguma pielikumi:

6.4.1. 1.pielikums. Par dzīvojamo telpu Kadaga 5 - 14, Kadaga lietošanas tiesībām;

6.4.2. 2.pielikums. Nodošanas un pieņemšanas akts;

6.4.3. 3.pielikums. Dzīvojamās mājas kārtības noteikumi.

6.5. Visi pielikumi ir šā līguma neatņemamas sastāvdaļas.

6.6. Šis līgums sastādīts uz \_\_\_\_ lapām, divos eksemplāros, abiem eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks, no kuriem viens glabājas pie **Pārvaldnieka**, bet otrs – pie **Īrnieka**.

6.7. Līgums ir pamats **Īrnieka** un viņa ģimenes locekļu un citu personu iemitināšanai un reģistrēšanai īrētajā dzīvojamā telpā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

6.8. **Īrnieka** kontaktpersona: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, tel. Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**SIA „Ādažu namsaimnieks”**

Reģ.nr. 40003422041

PVN LV 40003422041

Juridiskā adrese: Gaujas iela 16, Ādaži, Ādažu nov., LV-2164

AS „Swedbank”

Konts: LV26HABA0551034444055

Kods: HABALV22

**Pārvaldnieks \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Īrnieks** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(paraksts) (paraksts)*

Ar dzīvojamās mājas kārtības noteikumiem, kā arī ar sanitārās, higiēnas un ugunsdrošības noteikumiem **Īrnieks** ir iepazīstināts un informēts, ka par šo noteikumu neievērošanu iestājas administratīvā, kriminālā un/vai civiltiesiskā atbildība.

**Īrnieks** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

pielikums

2017. gada \_\_\_.\_\_\_\_\_ Dzīvojamo telpu īres līgumam

Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_

**Dzīvojamās mājas kārtības noteikumi**

1. **Vispārīgie noteikumi**
2. Šie noteikumi ir jāievēro īrniekiem, viņu ģimenes locekļiem un citām dzīvojamā telpā dzīvojošām personām, kā arī juridiskajiem tiesību un saistību pārņēmējiem (turpmāk – Lietotājs).
3. Visiem Lietotājiem ir vienlīdzīgas un neierobežotas tiesības lietot kopīpašumu atbilstoši tā lietošanas mērķim.
4. Gadījumos, kas nav atrunāti šajos noteikumos, Lietotājs ievēro normatīvajos aktos noteikto kārtību.
5. **Lietotāja pienākumi un tiesības**
6. Ievērot tīrību, kārtību, saudzīgi izturēties pret atsevišķo īpašumu un kopīpašumu, kā arī respektēt citu Lietotāju tiesības un intereses.
7. Ievērot ugunsdrošības, sanitāri tehniskos un higiēnas noteikumus.
8. Aizliegts glabāt dzīvojamās telpās, uz balkona un koplietošanas telpās priekšmetus un vielas, kas piesārņo gaisu, kā arī ugunsnedrošus, sprādzienbīstamus priekšmetus.
9. Lietotājam regulāri jāseko līdzi balkona tehniskajam un sanitārajam stāvoklim (ziemas periodā tīrīt sniegu no balkona, rudenī no lapām utt.)
10. Ievērot klusumu no plkst.23.00 - 07.00.
11. Koplietošanas telpās aizliegts izvietot jebkāda veida sludinājumus vai reklāmas. Uz informācijas dēļa drīkst izvietot tikai informāciju, kas saistīta ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.
12. Koplietošanas telpās nedrīkst novietot nekādus priekšmetus, izņemot tam speciāli paredzētas vietas.
13. Nedrīkst veikt darbības, kas var traucēt citiem Lietotājiem izmantot savu īpašumu un kopīpašumu.
14. Aizliegts smēķēt un izmest izsmēķus kāpņu telpās un citās koplietošanas telpās.
15. Aizliegts turēt uz balkona dzīvniekus un putnus, kā ar barot uz palodzēm putnus.
16. Ja dzīvojamā telpā vai koplietošanas telpās konstatēti bojājumi, veikt ārkārtas pasākumus to apturēšanai un nekavējoties ziņot par to Pārvaldniekam (tālr.20424422).
17. Aizliegts patvarīgi atvērt Pārvaldnieka noslēgtās telpas, komunikāciju, skaitītāju skapjus un tamlīdzīgas piekļuves vietas, bojāt Pārvaldnieka uzliktās plombas, ieslēgt, izslēgt un regulēt komunikāciju padeves ierīces un iekārtas.
18. Aizliegts novietot transportlīdzekļus un gājēju ietves, zālienā, kā arī braucamās daļas, kas varētu traucēt citu transportu piekļūšanu (ātrās palīdzības, ugunsdzēsēju transports utt.).
19. **Remonts**
20. Lietotāji ir tiesīgi veikt remontdarbus, kas saistīti ar paaugstinātu troksni, ja tie ir saskaņoti ar Pārvaldnieku, rakstiski vienojoties par veicamā darba datumu, laiku un specifiku (orientējošs iekštelpās veicamo saskaņoto darbu uzskaitījums un realizācijas apraksts).
21. Atļautais laiks skaļiem remontdarbiem ir darba dienās no 9:00 līdz 19.00.
22. Aizliegts kopīpašumā atstāt jebkāda veida būvniecības materiālus, iesaiņojumus, darbarīkus un būvgružus.
23. Aizliegts mest sadzīves atkritumu konteineros būvgružus, metāllūžņus, lielgabarīta atkritumus, ielu saslaukas (lapas, smiltis, zarus), riepas un izdedžus, kā arī liet tajos ūdeni vai citus šķidrumus.
24. Lietotājs nodrošina, lai veicot remontu, katras dienas beigās, kāpņu telpa būtu tīra, visi atkritumi savākti un novietoti tam paredzētā vietā.
25. Veicot dzīvokļa remontu, Lietotājam būvgružu izvešana jānodrošina par saviem līdzekļiem tai pašā vai nākamā dienā pēc to rašanās.
26. **Lietotāja atbildība**
27. Lietotājs ir atbildīgs, lai personas, kuras patstāvīgi dzīvo dzīvojamās telpās, ievērotu šos noteikumus.
28. Par šo noteikumu neievērošanu Lietotājam iestājas administratīvā, kriminālā un/vai civiltiesiskā atbildība.