Pakalpojumu tarifu aprēķināšanas metodika

Detalizēts, rediģējams paraugs dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam

Objekts: _____

Pārvaldnieks / pilnvarotā persona: _____

Apstiprināta ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu: Nr. _____, datums _____

Spēkā no: _____

Šis paraugs sagatavots pēc detalizētas dzīvojamās mājas aprēķinu metodikas struktūras. Katrā pozīcijā jāapstiprina konkrētajai mājai piemērotais sadales princips, uzskaites avoti, izņēmumi un norēķinu kārtība. Kvadrātiekavās norādītos laukus aizpilda pirms apstiprināšanas.

Nr. p. k.	Pakalpojuma pozīcija	Aprēķināšanas metodika un principi
0	**Vispārīgās prasības un principi individuālajiem rēķiniem**	**Norēķinu termiņi.** Pārvaldnieks sagatavo rēķinu par iepriekšējā mēnesī sniegtajiem pakalpojumiem līdz katra mēneša [20.] datumam. Dzīvokļa īpašnieks apmaksā rēķinu līdz rēķinā norādītajam termiņam — [tekošā mēneša pēdējai dienai]. Maksājuma mērķī norāda rēķina numuru un dzīvokļa īpašumu. **Nokavējums.** Ja tas ir tiesiski paredzēts saistošā līgumā vai citā atbilstošā pamatojumā, par kavētu maksājumu var tikt piemērots līgumsods [0,01 %] par katru nokavējuma dienu no kavētās pamatsummas, ievērojot likumā noteiktos ierobežojumus; pieaugošs līgumsods nedrīkst pārsniegt 10 % no attiecīgās pamatsummas. Ja līgumsods nav tiesiski noteikts, šo teikumu svītro. **Skaitītāju rādījumi.** Dzīvokļa īpašnieks līdz katra mēneša [5.] datumam iesniedz pārvaldniekam individuālo skaitītāju rādījumus uz iepriekšējā mēneša pēdējo dienu, izmantojot [e-pastu, portālu vai citu apstiprinātu kanālu]. Rādījumu iesniegšana un labošana tiek dokumentēta. **Skaitītāju darbspēja.** Dzīvokļa īpašnieks nodrošina piekļuvi uzskaites ierīcēm un paziņo par bojājumiem, plombu bojājumiem un nepareiziem rādījumiem. Pārvaldnieks fiksē konstatētos apstākļus; patēriņu nosaka atbilstoši attiecīgajai uzskaitei un spēkā esošajai kārtībai. Dzīvokļu ūdens skaitītājiem nav piemērojama agrākā vispārējā obligātā periodiskā atkārtotā verificēšana; uzskaites sistēmas un derīguma jautājumus pārbauda atsevišķi. **Neiesniegti dati un izmaiņas.** Ja rādījumi nav saņemti vai skaitītājs nav izmantojams, piemēro attiecīgajam pakalpojumam tiesiski paredzēto aizstājošo aprēķina kārtību, nevis automātiski nulles patēriņu. Par iedzīvotāju skaita, skaitītāju vai telpas izmantošanas izmaiņām īpašnieks paziņo [__] dienu laikā. **Aprēķina pamatojums.** Pārvaldnieks saglabā saņemtos piegādātāju rēķinus, nolasījumus, izmantotos tarifus, aprēķinu atšifrējumus, korekciju pamatojumus un kopības lēmumus; pēc pamatota pieprasījuma sniedz aprēķina skaidrojumu.
1	**Par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas procesu**	**Izmaksu sadale.** Pārvaldīšanas maksu par katru dzīvokļa īpašumu aprēķina, reizinot īpašumam noteikto aprēķina platību (m²) ar apstiprināto pārvaldīšanas tarifu (EUR/m² mēnesī). **Platības avots un izmaiņas.** Aprēķina platībai izmanto [zemesgrāmatas / kadastra / kopības lēmumā precizēto] platības rādītāju. Dokumentētu platības izmaiņu gadījumā datus aktualizē no [datums] un saglabā iepriekšējā aprēķina pamatojumu. **Papildu maksājumi.** Vienreizējus īpašnieku kopības apstiprinātus maksājumus norāda atsevišķā rēķina pozīcijā, neiekļaujot tos bez skaidrojuma ikmēneša tarifā.

Nr. p. k.	Pakalpojuma pozīcija	Aprēķināšanas metodika un principi
2	**Par karsto ūdeni — aukstā ūdens uzsildīšanu**	**Patēriņa noteikšana.** Karstā ūdens sagatavošanas maksu katram īpašumam aprēķina, reizinot individuālā karstā ūdens skaitītāja uzskaitīto patēriņu (m³) ar attiecīgajam periodam aprēķinātajām viena m³ ūdens uzsildīšanas izmaksām (EUR/m³). **Tarifa aprēķins.** Uzsildīšanas izmaksas nosaka pēc mājas siltumenerģijas uzskaites, piegādātāja rēķiniem un apstiprinātās enerģijas sadales metodes. Aukstā ūdens iegādes izmaksas uzrāda atsevišķi vai kopā ar ūdensapgādi, izvairoties no dubultas iekasēšanas. **Izņēmumi.** Ja skaitītāja rādījums nav pieejams vai skaitītājs nav darba kārtībā, piemēro 0. punktā noteikto dokumentēšanas kārtību un attiecīgi piemērojamo aizstājošo aprēķinu.
3	**Karstā ūdens cirkulācijas izmaksas**	**Izvēlētais sadales princips.** Cirkulācijas izmaksu daļu sadala vienādi uz [visiem dzīvokļu īpašumiem / tikai cirkulācijas sistēmas apkalpotajiem īpašumiem], ja šāds princips atbilst attiecīgās mājas sistēmai un piemērojamajai kārtībai. **Aprēķina modelis.** Mājas apstiprinātajā aprēķina modelī paredzētais cirkulācijai attiecināmais siltumenerģijas daudzums uz vienu īpašumu ir [____ MWh] mēnesī. Šo lielumu nosaka, pamatojoties uz konkrētās mājas tehniskajiem datiem un apstiprināto aprēķina kārtību. Maksa = attiecinātais daudzums × siltumenerģijas tarifs. **Vasaras periods.** Vasarā salīdzina ēkas kopējās siltumenerģijas izmaksas ar karstā ūdens uzsildīšanai un cirkulācijai attiecinātajām izmaksām. Ja rodas pamatots atlikums vai zudumi, tos uzrāda atsevišķā aprēķinā un sadala saskaņā ar mājai apstiprināto, tiesiski piemērojamo principu — piemēram, proporcionāli karstā ūdens patēriņam, ja tas šajā mājā ir atļauts. **Kontrole.** Uzskaitē nedrīkst vienu un to pašu siltumenerģijas apjomu vai izmaksu iekļaut gan cirkulācijas, gan uzsildīšanas vai apkures pozīcijā.
4	**Par apkuri individuālajās telpās**	**Pamataprēķins.** Ja īpašumā ir derīga individuālā siltumenerģijas uzskaite, maksu par individuālajās telpās patērēto siltumu aprēķina pēc norēķinu perioda starpības rādījumos, reizinot uzskaitīto siltumenerģijas patēriņu ar attiecīgā perioda tarifu, ievērojot kopīgās apkures daļas uzskaiti. **Bojājums vai datu trūkums.** Ja individuālais skaitītājs nedarbojas vai nav izmantojams, pārvaldnieks sastāda bojājuma aktu un izmanto mājai atbilstošu aizstājošo aprēķinu. Par aizstājošā aprēķina pamatu var izmantot, piemēram, salīdzināmu vidējo patēriņu dzīvokļos uz viena kopējā stāvvada, ja šāds princips konkrētajā ēkā ir tehniski pamatots un tiesiski pieļaujams. **Korekcijas.** Pēc datu atjaunošanas, ja nepieciešams, veic pamatotu pārrēķinu, atsevišķi uzrādot koriģēto periodu un summu.
5	**Par apkuri koplietošanas telpās un kopējā siltuma daļu**	**Atlikuma noteikšana.** No mājas kopējām siltumenerģijas izmaksām atskaita karstā ūdens uzsildīšanai aprēķināto izmaksu summu, cirkulācijas izmaksu summu un dzīvokļiem individuāli attiecinātās apkures izmaksas. Atlikušo summu pārbauda un attiecina uz koplietošanas telpu apkuri un citām kopējām siltuma izmaksu pozīcijām, ciktāl tās atbilst ēkas sistēmai. **Sadales bāze.** Šajā paraugā kopējās apkures izmaksas sadala proporcionāli dzīvokļu īpašumu platībai, kas norādīta zemesgrāmatā, ja šis princips konkrētajai ēkai ir piemērojams. Konkrētā īpašuma maksa = attiecinātās kopējās izmaksas / mājas apstiprinātā kopējā aprēķina platība × konkrētā īpašuma aprēķina platība. **Pārbaude.** Pirms aprēķina salīdzina uzskaitīto enerģijas daudzumu un izmaksu summu; nepieļauj negatīva atlikuma automātisku sadali bez cēloņa pārbaudes. Nedzīvojamo telpu vai atšķirīgu sistēmu gadījumā nepieciešama atsevišķa pārbaude.

Nr. p. k.	Pakalpojuma pozīcija	Aprēķināšanas metodika un principi
6	**Par aukstā ūdens individuālo patēriņu un kanalizāciju**	**Ūdens patēriņš.** Aukstā ūdensapgādes izmaksu aprēķinam ņem vērā dzīvokļa aukstā ūdens skaitītāja patēriņu un arī karstā ūdens patēriņam attiecināmo auksto ūdeni, ja mājas karstā ūdens sagatavošanai izmanto ūdeni no kopējā aukstā ūdens ievada. Kopējo attiecināmo apjomu (m^3) reizina ar ūdensapgādes tarifu. **Kanalizācija.** Kanalizācijas maksu aprēķina pēc pakalpojuma sniedzēja noteiktajiem nosacījumiem un attiecināmā ūdens apjoma. Ja ūdensapgādes un kanalizācijas maksas tiek uzrādītas vienā tarifā, tas skaidri norādāms rēķinā, novēršot dubultu uzskaiti. **Datu precizēšana.** Gadījumos, kad ūdens tiek izmantots vajadzībām, kas neveido kanalizācijas apjomu, atšķirības ņem vērā tikai tad, ja tās pamatotas attiecīgajā pakalpojuma līgumā un uzskaitē.
7	**Par ūdens patēriņa starpību (koplietošanas patēriņu)**	**Starpības noteikšana.** Ūdens patēriņa starpība = mājas ievadskaitītāja patēriņš m^3 – visu atsevišķo īpašumu attiecināmo patēriņu summa m^3. Par periodu saglabā ievadskaitītāja rādījumu un dzīvokļu rādījumu kopsavilkumu. **Izvēlētais sadales princips.** Šajā paraugā pozitīvo ūdens patēriņa starpību paredzēts sadalīt proporcionāli dzīvokļu īpašumu platībai. Šo principu drīkst piemērot tikai tad, ja tas ir tiesiski pieļaujams konkrētajā mājā un neierobežo īpašus normatīvajos aktos noteiktus aprēķina gadījumus. **Izņēmuma gadījumi.** Pirms vispārējās sadales izvērtē rādījumu neiesniegšanu, nepamatotu piekļuves liegšanu, skaitītāju bojājumus un citus normatīvajos aktos īpaši reglamentētus gadījumus. Šādu patēriņu vai starpības daļu ne vienmēr drīkst automātiski sadalīt uz visiem. **Starpības analīze.** Ja starpība ir liela vai atkārtojas, pārvaldnieks veic pārbaudi par iespējamām noplūdēm, nolasīšanas datumu atšķirībām, uzskaites kļūdām vai tehniskiem bojājumiem un fiksē rezultātu.
8	**Par koplietošanas elektroenerģijas patēriņu**	**Patēriņa nošķiršana.** No mājas kopējā elektroenerģijas patēriņa atņem atsevišķi uzskaitīto dzīvokļu, nedzīvojamo telpu un īpašas nozīmes iekārtu patēriņu. Atlikums attiecas uz koplietošanas apgaismojumu, inženieriekārtām un citiem kopējiem patērētājiem. **Sadales princips.** Šajā paraugā koplietošanas elektroenerģijas izmaksas sadala vienādi uz katru dzīvokļa īpašumu. Katram īpašumam aprēķināmā daļa = koplietošanai attiecinātās izmaksas / īpašumu skaits, uz kuriem attiecas sadale. **Komerctelpu īpašā uzskaite.** Ja ēkā ir veikals vai cita komerctelpa ar aukstuma apgādes, ventilācijas vai citām iekārtām, tās atsevišķi uzskaitīto vai pamatoti aprēķināto elektroenerģiju (piemēram, vasaras aukstuma sistēmu) attiecina uz attiecīgo īpašumu, lai šīs izmaksas bez pamatojuma nesadalītu uz visiem dzīvokļiem.
9	**Par individuālo elektroenerģijas patēriņu**	**Norēķini ar pārvaldnieku.** Ja individuālā elektroenerģija tiek iegādāta caur mājas kopējo līgumu, maksu par katru atsevišķo īpašumu aprēķina pēc individuālā skaitītāja patēriņa (kWh) un attiecīgajam periodam piemērojamās elektroenerģijas izmaksas (EUR/kWh), atsevišķi uzskaitot citas līgumā paredzētās pozīcijas. **Tiešie līgumi.** Ja īpašnieks noslēdzis tiešu līgumu ar elektroenerģijas piegādātāju un norēķinās ar to patstāvīgi, pārvaldnieks šo pašu individuālo patēriņu atkārtoti neiekļauj pārvaldīšanas rēķinā.

Nr. p. k.	Pakalpojuma pozīcija	Aprēķināšanas metodika un principi
10	**Par sadzīves atkritumu savākšanu**	**Izvēlētā metodika.** Šajā paraugā dzīvokļiem izmaksas tiek sadalītas proporcionāli dzīvoklī faktiski dzīvojošo personu skaitam. Kopējās attiecināmās atkritumu izvešanas izmaksas / visu uzskaitīto dzīvojošo personu skaits × attiecīgajā dzīvoklī dzīvojošo personu skaits. **Personu uzskaite.** Pārvaldnieks reģistrē katram dzīvoklim piemēroto dzīvojošo personu skaitu uz norēķinu perioda [pēdējo dienu / citu izvēlētu datumu]. Īpašnieks rakstiski paziņo izmaiņas [__] dienu laikā. Lēmumā nosaka personu skaita noteikšanas un aktualizēšanas kārtību, kā arī piemērojamo rīcību, ja dati nav zināmi. **Nedzīvojamās telpas.** Komerctelpām, veikaliem un darbnīcām izmaksas attiecina pēc atsevišķā līguma vai citas tiesiski piemērojamas un dokumentētas kārtības, lai tās neietvertu dzīvokļu uzskaites bāzē nepamatoti. **Alternatīvas.** Ja dzīvokļu īpašnieku kopība konkrētai mājai ir izvēlējusies citu pieļaujamu sadales kritēriju, šo rindkopu aizstāj ar apstiprināto risinājumu, precīzi nosakot sadales bāzi.
11	**Par lielgabarīta un remonta atkritumu savākšanu**	**Individuāli radīti atkritumi.** Atkritumus, kas rodas konkrēta dzīvokļa remontdarbu laikā, organizē un apmaksā attiecīgais īpašnieks vai darbu veicējs. Tos nedrīkst novietot koplietošanas sadzīves atkritumu konteinerā, ja tas neatbilst atkritumu apsaimniekošanas noteikumiem. **Papildu izdevumi.** Ja ar konkrēta īpašnieka darbību ir pamatoti saistīta koplietošanas telpu piesārņošana vai bojājumi, pārvaldnieks dokumentē apstākļus un var prasīt faktisko papildus uzkopšanas vai seku novēršanas izmaksu atlīdzināšanu atbilstoši tiesiskam pamatam. **Kopīgi pasūtījumi.** Ja lielgabarīta atkritumu izvešana organizēta visai mājai, tās izmaksas sadala pēc atsevišķa īpašnieku kopības lēmuma vai iepriekš apstiprinātas kārtības.
12	**Lifta pakalpojumi**	**Izmaksu sadale.** Par lifta apkopi, tehnisko uzturēšanu un ar darbību saistītajiem kopējiem pakalpojumiem katram attiecīgajam dzīvokļa īpašumam aprēķina vienādu maksu: līgumā paredzētās vai faktiskās mēneša izmaksas / sadalē ietverto dzīvokļu īpašumu skaits. **Izņēmumi.** Ja ēkas atsevišķām daļām ir atšķirīga lifta pieejamība vai atsevišķa uzskaite, sadales pamats jāpārbauda un jānorāda konkrētajā mājai apstiprinātajā metodikā.
13	**Citi pakalpojumi un mērķa maksājumi**	**Kopības lēmumi.** Dzīvokļu īpašnieku kopība var noteikt maksājumus, piemēram, par apsardzi, teritorijas uzturēšanu, ēkas inženieriekārtu apkopi un citiem pārvaldīšanas pakalpojumiem. Katram maksājumam nosaka mērķi, izmaksu avotu, sadales principu un piemērošanas periodu. **Sadales princips.** Šajā paraugā šādu maksājumu sadale paredzēta pēc dzīvokļu īpašumu zemesgrāmatā norādītās platības. Konkrētā maksa = attiecināmo izmaksu summa / kopējā aprēķina platība × attiecīgā īpašuma platība. **Uzkrājumu fonds.** Ja apstiprinātas iemaksas mājas uzkrājumu fondā, tās norāda atsevišķā pozīcijā, saglabājot apstiprināto ieguldījumu mērķi un iemaksu pamatojumu. Izdevumu izlietojumu uzskaita atsevišķi no patērēto komunālo pakalpojumu izmaksām.

Metodikas piemērošana un grozīšana

1. Šī metodika ir dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pielikums un piemērojama no norādītā spēkā stāšanās datuma. Iespējamus izņēmumus, kas attiecas tikai uz atsevišķu īpašumu grupu, pievieno metodikai kā atsevišķu pielikumu.

2. Ja kāds šīs metodikas punkts neatbilst tiesību aktiem vai ēkas faktiskajai uzskaites sistēmai, pārvaldnieks sagatavo pamatotu priekšlikumu grozījumiem; neatbilstošu aprēķinu nepiemēro automātiski.

3. Ja mainās pakalpojumu piegādātāju tarifi, tos piemēro to spēkā esošajam periodam un rēķinos parāda saprotamu aprēķinu. Pašas izmaksu sadales metodikas maiņa veicama ar atbilstošu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.

4. Dzīvokļu īpašnieku kopība pilnvaro pārvaldnieku uzturēt skaitītāju, personu skaita un izmaksu sadales datus, kā arī dokumentēt individuālos pārrēķinus atbilstoši apstiprinātajiem principiem.

Apstiprinājuma rekvizīti

Kopības lēmuma Nr. _____ Datums: _____ Balsošanas veids: _____

Dzīvokļu īpašumu kopskaits: _____ Balsis “par”: _____ Balsis “pret”: _____

Lēmums stājas spēkā: _____ Atbildīgā persona: _____

Pārvaldnieka pārstāvis: _____ Paraksts: _____

Pielikums. Konkrētās mājas aprēķina parametri

Šos parametrus aizpilda kopā ar metodikas gala redakciju, lai ikmēneša aprēķinos nepaliktu nenoteikti lielumi.

Nosakāmais parametrs	Apstiprinātā vērtība / atsauce
Skaitītāju rādījumu iesniegšanas termiņš	Līdz _____ datumam; kanāls: _____
Rēķina izsniegšana un apmaksas termiņš	Līdz _____ / līdz _____ datumam
Pārvaldīšanas maksas platības avots	_____
Karstā ūdens uzsildīšanas metodikas avots	_____
Cirkulācijas aprēķina parametrs (MWh/īpašumu)	_____; attiecināmo īpašumu skaits _____
Individuālās apkures aizstājošais aprēķins	_____
Kopējās apkures sadales platība (m²)	_____ m²; avots: _____
Ūdens patēriņa starpības sadales princips	_____
Koplietošanas elektroenerģijas sadales bāze	_____ īpašumi; izņēmumi: _____
Atkritumu maksas personu uzskaites avots	_____
Komerctelpu patēriņa un izdevumu atdalīšana	_____
Pēdējo grozījumu lēmuma datums un Nr.	_____

Parauga statuss: pirms apstiprināšanas aizpildiet visas kvadrātiekavas, izsvītrojiet nepiemērojamos variantus un pārbaudiet katra sadales principa juridisko un tehnisko atbilstību konkrētajai ēkai. Dokumentā nav iekļautas atsauces uz konkrētiem Ministru kabineta noteikumu numuriem.