**LĪGUMS PAR DZĪVOJAMĀS ĪRES MĀJAS
VISPĀRĒJAS TAUTSAIMNIECISKAS NOZĪMES PAKALPOJUMA SNIEGŠANAS UZRAUDZĪBU**

**SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”,** vienotais reģistrācijas Nr. 40003192154, juridiskā adrese – Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1887, kuras vārdā saskaņā ar 2022.gada 28.aprīļa valdes lēmumu Nr.36/214 “Par valdes pilnvarojumu” rīkojas \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(turpmāk – **Possessor**), kuru, pamatojoties uz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , pārstāv tās \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, no vienas puses,

un

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, vienotais reģistrācijas Nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (turpmāk - **Attīstītājs**) juridiskā adrese \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, kuras vārdā, pamatojoties uz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, rīkojas \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, no otras puses,

(katrs atsevišķi turpmāk – **Puse**, abi kopā turpmāk – **Puses**), pamatojoties uz Ministru kabineta 2022.gada 14.jūlija noteikumiem Nr.459 “Noteikumi par atbalstu dzīvojamo īres māju būvniecībai Eiropas Savienības Atveseļošanas un noturības mehānisma plāna 3.1. reformu un investīciju virziena “Reģionālā politika” 3.1.1.4.i. investīcijas “Finansēšanas fonda izveide zemas īres mājokļu būvniecībai” ietvaros” (turpmāk – **MK noteikumi**) un starp Ekonomikas ministriju un Possessor noslēgto uzraudzības funkcijas deleģēšanas līgumu, noslēdz šo līgumu par atbalsta uzraudzības funkcijas nodrošināšanu dzīvojamās īres mājas vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanā (turpmāk - **Līgums**).

1. **Līguma priekšmets**
	1. Possessor veic dzīvojamās īres mājas, kas atrodas \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (turpmāk - **Dzīvojamā māja**) vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma - īres mājokļu nodrošināšana mājsaimniecībām (turpmāk – **Pakalpojums**) - atbalsta uzraudzības funkciju MK noteikumos minētā deleģējuma ietvaros, un Attīstītājs sadarbojas ar Possessor un apņemas sniegt Possessor informāciju un veikt darbības, kas nepieciešamas Possessor veiktās uzraudzības funkcijas izpildes nodrošināšanai.
	2. Šī Līguma ietvaros Possessor veiktā atbalsta uzraudzības funkcija ietver informācijas apstrādi saistībā ar Attīstītāja sniegto Pakalpojumu un MK noteikumos noteikto prasību un šajā Līgumā noteikto Attīstītāja pienākumu izpildi, pārbaužu veikšanu klātienē, MK noteikumos un šajā Līgumā paredzēto saskaņojumu sniegšanu, atbilstības kontroli, dalību Dzīvojamās mājas pārvaldnieka atlases procesā un citas MK noteikumos noteiktās funkcijas (turpmāk - **Uzraudzības funkcija**).
2. **Līguma termiņš**
	1. Šis Līgums ir spēkā visu Pakalpojuma sniegšanas laiku un var tikt izbeigts tikai MK noteikumos un šajā Līgumā paredzētajā kārtībā.
	2. Ja saskaņā ar normatīvajiem aktiem Uzraudzības funkcija tiek nodota citai personai, Possessor tiesības un saistības, kas izriet no šī Līguma, tiks nodotas normatīvajos aktos noteiktajai personai, kurai nodota Uzraudzības funkcija.
3. **Possessor tiesības un pienākumi**
	1. Possessor nodrošina uzraudzību, tai skaitā pārbaudes Dzīvojamajā mājā, izvērtējot, vai un kā tiek nodrošināta Pakalpojuma sniegšana MK noteikumos un Līgumā noteiktajā kārtībā, ieskaitot Dzīvojamās mājas īrnieku un viņu mājsaimniecību­ izvērtēšanu.
	2. Possessor uzrauga Attīstītāja noslēgtos īres līgumus un to atbilstību MK noteikumiem un citiem saistošajiem normatīvajiem aktiem. Possessor ir tiesības uzraudzīt maksājumu disciplīnu Dzīvojamajā mājā un veikt periodiskas pārbaudes šajā sakarā.
	3. Possessor sagatavo un izsniedz Altum MK noteikumos noteikto apliecinājumu par to, ka dzīvokļi ir izīrēti attiecīgi 90% vai 100% apmērā tikai, ja zemesgrāmatā ir nostiprinātas visas īres tiesības.
	4. Possessor var deleģēt pārstāvi dalībai Dzīvojamās mājas pārvaldnieka atlases procesā atlases komisijā, ja saskaņā ar MK noteikumiem tāda jāveido un ir saņemts attiecīgs uzaicinājums no Attīstītāja. Possessor atbilstoši MK noteikumiem pārbauda, vai Dzīvojamās mājas pārvaldnieka atlase tiek veikta atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.
	5. Possessor pārbauda Attīstītāja izstrādāto Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darba plānu saskaņā ar normatīvajiem aktiem par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un dokumentus, kas apliecina Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darba plāna izpildi.
	6. Possessor izskata un ne vēlāk kā 10 darba dienu laikā saskaņo Dzīvojamās mājas uzkrājumu fonda izlietojumu atbilstoši MK noteikumos un šajā Līgumā noteiktajai kārtībai.
	7. MK noteikumos noteiktajā kārtībā Possessor veic pārmērīgas kompensācijas pārbaudi Attīstītāja Pakalpojuma realizēšanai un dod Attīstītājam saistošus norādījumus par pārmērīgas kompensācijas atmaksu Mājokļu pieejamības fondā.
	8. Possessor uzrauga Attīstītāja maksājumu veikšanu Mājokļu pieejamības fondā MK noteikumos noteiktajā kārtībā.
	9. Possessor pieprasa no Attīstītāja un pārbauda visu ar Pakalpojuma sniegšanu saistīto dokumentāciju, tai skaitā, bet ne tikai, informāciju par īrnieku mājsaimniecību ienākumu atbilstību MK noteikumos noteiktajiem sliekšņiem, finanšu dokumentāciju, informāciju par īrnieku maksājumiem, īres līgumus un datus par Dzīvojamajā mājā iemitinātajām personām. Veicot Uzraudzības funkciju, Possessor ir tiesības apstrādāt fizisko personu - Dzīvojamās mājas īrnieku, to mājsaimniecības locekļu un citu Dzīvojamajā mājā iemitināto personu datus normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
	10. Possessor sagatavo un izsniedz Attīstītājam nostiprinājuma lūgumu MK noteikumos paredzēto Dzīvojamās mājas lietošanas tiesību aprobežojumu un šī Līguma 4.4.punktā paredzētās reālnastas nostiprināšanai zemesgrāmatā un pārliecinās par minēto Dzīvojamās mājas apgrūtinājumu reģistrāciju zemesgrāmatā.
	11. Possessor pārbauda, vai ir veikts un tiek pildīts principa “nenodarīt būtisku kaitējumu” novērtējums Pakalpojuma sniegšanā.
	12. Possessor ir tiesības izdot vadlīnijas, kā arī pieprasīt un saņemt dokumentus un informāciju saistībā ar Pakalpojuma sniegšanu, kā arī veikt pārbaudes klātienē un pieprasīt ziņas no trešajām personām, lai nodrošinātu nepieciešamās darbības interešu konflikta, korupcijas un krāpšanas risku mazināšanai un kontrolei.
	13. Atbilstoši MK noteikumos noteiktajam Possessor informē Ekonomikas ministriju, akciju sabiedrību “Attīstības finanšu institūcija Altum” un attiecīgo pašvaldību par Uzraudzības funkcijas rezultātiem, kas tai skaitā ietver no Attīstītāja saņemto informāciju.
4. **Attīstītāja tiesības un pienākumi**
	1. Attīstītājs ievēro MK noteikumos noteiktās prasības Dzīvojamās mājas izīrēšanai un šajā Līgumā noteiktajā kārtībā sadarbojas ar Possessor, ievērojot Possessor norādījumus, sniedzot Possessor Līgumā paredzēto informāciju un dokumentus, un, veicot visas darbības, kuras Attīstītājam ir pienākums veikt saskaņā ar MK noteikumiem un šo Līgumu.
	2. Attīstītājs, sniedzot Pakalpojumu, skaidri nodala Pakalpojuma sniegšanu un ar to saistītās finanšu plūsmas no citiem darbību veidiem saskaņā ar normatīvajiem aktiem komercdarbības atbalsta kontroles jomā.
	3. Attīstītājs Līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā izpilda Possessor prasības, kas saistītas ar Uzraudzības funkciju veikšanu. Pēc Possessor pieprasījuma un Possessor norādītajā termiņā (5 darba dienas pirms plānotās apsekošanas dienas) Attīstītājs nodrošina Possessor piekļuvi Dzīvojamajai mājai, lai Possessor varētu veikt Dzīvojamās mājas vai atsevišķu dzīvokļu apsekošanu klātienē.
	4. Attīstītājs nodrošina, ka pēc nodošanas ekspluatācijā Dzīvojamā māja tiek reģistrēta zemesgrāmatā un vienlaicīgi Dzīvojamajai mājai tiek reģistrēti MK noteikumos noteiktie tiesību aprobežojumi visā tās kalpošanas laikā, kā arī reālnasta – veikt maksājumus Mājokļu pieejamības fondā MK noteikumos noteiktajā apmērā un kārtībā. Attīstītājs iesniedz nostiprinājuma lūgumu tiesību aprobežojumu un reālnastas nostiprināšanai zemesgrāmatā ne vēlāk kā 5 darba dienu laikā no nostiprinājuma lūguma saņemšanas no Possessor.
	5. Ne vēlāk kā gada laikā pēc Dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijā un turpmāk ik gadu ne vēlāk kā līdz katra gada 15.oktobrim Attīstītājs izstrādā pārvaldīšanas darba plānu saskaņā ar normatīvajiem aktiem par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un iesniedz to Possessor zināšanai.
	6. Attīstītājs rakstiski saskaņo ar Possessor Dzīvojamās mājas uzkrājumu fonda līdzekļu izlietojumu, norādot nepieciešamā Dzīvojamās mājas uzkrājumu fonda līdzekļu izlietojuma mērķi, pamatojumu un summu.
	7. Attīstītājs ne vēlāk kā līdz katra gada 15.februārim iesniedz Possessor zināšanai Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas ieņēmumu un izdevumu pārskatu par iepriekšējo gadu.
	8. Attīstītājam vai viņa pilnvarotam Dzīvojamās mājas pārvaldniekam ir pienākums noslēgt līgumus ar siltumapgādes, ūdensapgādes un kanalizācijas, elektroapgādes, gāzes piegādes, ja Dzīvojamajā mājā ir gāzes pieslēgums, un atkritumu apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzējiem Dzīvojamās mājas īrnieku vajadzību nodrošināšanai.
	9. Tikai pēc Līguma 4.8.punktā paredzēto līgumu noslēgšanas Attīstītājam ir tiesības sniegt Pakalpojumu un slēgt līgumus ar īrniekiem par dzīvojamo telpu īri Dzīvojamajā mājā.
	10. Ja Attīstītājam nav pienākums veikt publisko iepirkumu Dzīvojamās mājas pārvaldnieka atlasei saskaņā ar normatīvajiem aktiem, tad MK noteikumos noteiktajā kārtībā Attīstītājs veic atklātu konkursu, ne vēlāk kā 15 darba dienu laikā pirms atklātā konkursa izsludināšanas uzaicinot Possessor pārstāvi dalībai atlases komisijā, un izvēlas dzīvojamās mājas pārvaldnieku, ievērojot publiskā iepirkuma principus.
	11. Attīstītājs ne vēlāk kā 10 darba dienas iepriekš informē Possessor par Dzīvojamās mājas pārvaldnieka maiņu.
	12. Attīstītājam ir pienākums rūpīgi pārbaudīt pretendentus īres līguma noslēgšanai Dzīvojamajā mājā, kā arī izvērtēt pretendentu mājsaimniecības locekļu atbilstību MK noteikumiem un citiem normatīvajiem aktiem. Pirms īres līguma noslēgšanas, Attīstītājs:
		1. pārliecinās, ka attiecīgās pašvaldības saistošie noteikumi paredz noteiktu kārtību atbalsta finansētās dzīvojamās īres mājas īrnieku reģistrēšanai rindā, un šie noteikumi paredz izīrēšanas kārtību;
		2. izvērtē Dzīvojamajā mājā esošo dzīvokļu izīrēšanu tikai pašvaldības rindā reģistrētām mājsaimniecībām;
		3. pārbauda pretendenta mājsaimniecības kopējos mēneša neto vidējos ienākumus, par kuriem maksāts iedzīvotāju ienākumu nodoklis un šo ienākumu atbilstību slieksnim saskaņā ar MK noteikumiem pretendēšanai uz dzīvokļa īri Dzīvojamajā mājā;
		4. izvērtē pretendenta norādīto mājsaimniecības locekļu atbilstību MK noteikumiem un citiem normatīvajiem aktiem, nosakot personas piederību konkrētai mājsaimniecībai;
		5. izvērtē pretendenta un viņa mājsaimniecības atbilstību citām prasībām, ja tādas paredz normatīvie akti;
		6. pārliecinās, ka īrei paredzētais dzīvoklis Dzīvojamajā mājā būs vienīgais pretendenta un viņa mājsaimniecības locekļu mājoklis.
	13. Slēdzot dzīvojamo telpu īres līgumus ar Dzīvojamās mājas īrniekiem, Attīstītājs apņemas neiekļaut noteikumus, kas paredz īrniekam izpirkuma tiesības un tiesības nodot izīrēto dzīvokli apakšīrē.
	14. Attīstītājs apņemas nodot dzīvokli īrniekam pēc īres līguma noslēgšanas un tikai tad, kad īrnieks ir iemaksājis Attīstītājam drošības naudu MK noteikumos noteiktajā apmērā.
	15. Nododot dzīvokli īrniekiem, Attīstītājam ir pienākums noformēt rakstveida dzīvokļa pieņemšanas-nodošanas aktu, kurā jānofiksē dzīvokļa faktiskais stāvoklis nodošanas dienā, norādot pieņemšanas-nodošanas aktā:
		1. dzīvokļa plānojumu, pievienojot pieņemšanas nodošanas aktam dzīvokļa plāna kopiju;
		2. dzīvokļa tehnisko stāvokli, norādot dzīvokļa iekšējās apdares risinājumus un to stāvokli;
		3. dzīvokļa labiekārtojumu, uzskaitot dzīvoklī esošās lietas, ja tādas ir, un to darba kārtību;
		4. dzīvokļa aprīkojumu, uzskaitot visas iekārtas un sadzīves tehniku, ja tādas ir, kā arī to darba kārtību;
		5. dzīvoklim uzstādīto skaitītāju rādījumus.
	16. Nododot dzīvokli, Attīstītājs veic dzīvokļa fotofiksāciju un pievieno dzīvokļa fotoattēlus pieņemšanas-nodošanas aktam.
	17. Attīstītājs pārliecinās, ka pēc īres līguma noslēgšanas un dzīvokļa nodošanas īrniekam attiecīgajā dzīvoklī ir deklarētas īrnieka, visu īrnieka mājsaimniecības locekļu un iemitināto personu, ja tādas ir, dzīvesvietas.
	18. Attīstītājs nodrošina, ka ar visiem Dzīvojamās mājas īrniekiem ir savlaicīgi parakstīti nostiprinājuma lūgumi un zemesgrāmatā nostiprinātas īres tiesības uz attiecīgajiem īrniekiem izīrētajiem dzīvokļiem Dzīvojamajā mājā. Dzīvokļa īres līguma termiņa pagarināšanas gadījumā Attīstītājs nodrošina, ka īrnieka īres tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā visā īres līguma spēkā esamības laikā.
	19. Attīstītājam ir pienākums rūpīgi izvērtēt īrnieku pieteikumus par īrnieku iemitināmajām personām izīrētajos dzīvokļos un sniegt savu saskaņojumu tikai tādu personu izmitināšanai, kuras atbilst normatīvajos aktos noteiktajiem kritērijiem. Attīstītājam ir pienākums uzraudzīt, lai visas Dzīvojamajā mājā izīrētajos dzīvokļos iemitinātās personas būtu deklarējušas savu dzīvesvietu attiecīgajos izīrētajos dzīvokļos.
	20. Attīstītājam ir pienākums pienācīgi un regulāri uzraudzīt noslēgto īres līgumu ievērošanu no īrnieku puses un pēc nepieciešamības, bet ne retāk kā 1 (vienu) reizi gadā veikt visu izīrēto dzīvokļu apsekošanu klātienē, to rakstveidā pienācīgi dokumentējot.
	21. Attīstītājs vai Dzīvojamās mājas pārvaldnieks savlaicīgi izraksta rēķinus Dzīvojamās mājas īrniekiem un rūpīgi seko īrnieku norēķinu disciplīnai. Īres līgumos noteikto maksājumu kavējumu gadījumā Attīstītājam ir pienākums savlaicīgi veikt īres līgumā noteiktos pasākumus norēķinu veikšanai un nepieciešamības gadījumā īres līguma uzteikšanai. Attīstītājs piedzen no īrniekiem parādu īres līgumā noteikto maksājumu nemaksāšanas gadījumā, ja tie pārsniedz īrnieka iemaksāto drošības naudu. Jebkurā gadījumā Attīstītājam ir pienākums izvēlēties vispiemērotāko parādu piedziņas veidu, ņemot vērā parāda summu un potenciālās parāda piedziņas procesa izmaksas.
	22. Attīstītājam ir pienākums rūpīgi izvērtēt īrnieka iesniegumu sākotnēji noslēgtā īres līguma termiņa pagarināšanai, un pagarināt īres līgumu tikai tajos gadījumos, kad īrnieks ir ievērojis noslēgtā īres līguma noteikumus un atbilst normatīvajos aktos noteiktajiem kritērijiem īres līguma noslēgšanai par dzīvokļa īri Dzīvojamajā mājā, ja normatīvie akti paredz šādu izvērtēšanu.
	23. Beidzoties īres līgumam ar īrnieku, Attīstītājs nodrošina, ka izīrētais dzīvoklis tiek nodots atpakaļ Attīstītajam īres līgumā noteiktajā kārtībā un stāvoklī, noslēdzot rakstveida pieņemšanas-nodošanas aktu, veicot fotofiksāciju dzīvokļa nodošanas dienā un veicot gala norēķinu ar īrnieku. Attīstītājs nepieņem dzīvokli no īrnieka kamēr nav izpildītas visas īres līgumā noteiktās prasības dzīvokļa nodošanai Attīstītājam.
	24. Attīstītājs veic maksājumus Possessor to tālākai pārskaitīšanai Mājokļu pieejamības fondā atbilstoši MK noteikumiem un MK noteikumos noteiktajā apmērā. Ne vēlāk kā 5 darba dienu laikā pēc kārtējā ceturkšņa beigām Attīstītājs iesniedz Possessor pārskatu par Attīstītāja ieņēmumiem no īres maksājumiem par īri Dzīvojamajā mājā attiecīgajā periodā. Maksājuma termiņa kavējuma gadījumā Attīstītājs maksā līgumiskos procentus 0,1% apmērā no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu, kā arī līgumsodu 10% apmērā no nesamaksātās summas.
	25. Attīstītājs savā darbībā nepieļauj interešu konfliktu un veic visas nepieciešamās darbības interešu konflikta riska un korupcijas un krāpšanas riska mazināšanai un kontrolei pēc Dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijā. Attīstītājam ir pienākums izstrādāt interešu konflikta riska un korupcijas un krāpšanas riska kontroles sistēmu līdz Dzīvojamās mājas īres līgumu noslēgšanai. Pēc Possessor pieprasījuma Attīstītājs sniedz visus nepieciešamos dokumentus un informāciju iespējamo interešu konflikta, korupcijas un krāpšanas apstākļu identificēšanai, kā arī sadarbojas ar Possessor šo apstākļu noskaidrošanā. Attīstītājam ir pienākums nekavējoties informēt Possessor par jebkuriem apstākļiem, kas norāda vai rada aizdomas par iespējamu interešu konfliktu, korupciju vai krāpniecību Vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanas laikā.
5. **Informācijas apmaiņas kārtība un izpildes termiņi**
	1. Bez īpaša Possessor pieprasījuma Attīstītājs iesniedz Possessor informāciju un dokumentus, kas apliecina Dzīvojamās mājas nodošanu ekspluatācijā, pārvadīšanas darba plāna esamību un izpildi, īres līguma projektu, ar īrniekiem noslēgto īres līgumu kopijas, Valsts ieņēmumu dienesta, Kredītinformācijas biroja, ārvalstu nodokļu administrācijas izziņas par mājsaimniecību kopējiem mēneša neto vidējie ienākumi, par kuriem maksāts iedzīvotāju ienākumu nodoklis, kā arī jebkādu aktuālo informāciju par noslēgtajiem īres līgumiem, tai skaitā par izmaiņām vai grozījumiem iepriekš minētajā dokumentācijā, t.sk. īres maksā, Dzīvojamajā mājā tiklīdz šāda informācija un dokumenti ir Attīstītāja rīcībā, bet ne vēlāk kā 10 darba dienu laikā. Attīstītājam ir jānodrošina vismaz šāda minimālā informācija: īrnieka, viņa mājsaimniecības locekļu vārds, uzvārds, personas kods, deklarētās dzīvesvietas apliecinājums, īrnieka mājsaimniecības kopējie mēneša neto vidējie ienākumi, par kuriem maksāts iedzīvotāju ienākumu nodoklis uz īres līguma noslēgšanas brīdi, izīrētā dzīvokļa adrese, platība un īres līguma termiņš, kā arī ar Attīstītāju saskaņotās īrnieku iemitinātās personas, norādot šo personu vārdu, uzvārdu, personas kodu un deklarētās dzīvesvietas attiecīgajā Dzīvojamās mājas īres dzīvoklī apliecinājums.
	2. Attīstītājs nekavējoties rakstveidā informē Possessor par pārkāpumiem, kurus Attīstītājs konstatē, sniedzot Pakalpojumu.
	3. Possessor ir tiesības jebkurā laikā pieprasīt Attīstītājam iesniegt dokumentus un informāciju, kas Possessor nepieciešami Uzraudzības funkcijas veikšanai. Ja pēc Possessor ieskatiem Attīstītāja iesniegtie dokumenti nav pilnīgi vai Possessor Uzraudzības funkcijas veikšanai nepieciešama papildu informācija vai dokumenti, Possessor ir tiesības prasīt Attīstītājam novērst trūkumus iesniegtajos dokumentos un informācijā, un Attīstītājam ir pienākumus izpildīt šādas Possessor prasības norādītajā termiņā.
	4. Attīstītājs ievēro Possessor noteiktās prasības attiecībā uz iesniedzamo dokumentu kvalitāti, noformējumu un iesniegšanas termiņiem. Jebkurā gadījumā Attīstītājam ir pienākums iesniegt Possessor tā pieprasītos dokumentus un informāciju ne vēlāk kā 10 darba dienu laikā no Possessor rakstveida pieprasījuma saņemšanas dienas.
	5. Puses vienojas, ka visi Līgumā paredzētie dokumenti un informācija nosūtāma elektroniskā formā uz Pušu oficiālajām e-adresēm. Dokuments, kas sūtīts uz oficiālo e-adresi, ir uzskatāms par nosūtītu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas.
	6. Visiem dokumentiem, kurus Puses iesniedz viena otrai jāsatur Pušu pilnvarotas personas drošs elektroniskais paraksts un laika zīmogs. Iesniedzot dokumentu kopijas, lai apliecinātu šī Līguma saistību izpildi, Attīstītājs apliecina šo kopiju atbilstību dokumentu oriģināliem.
6. **Atbildība**
	1. Possessor informē Attīstītāju par konstatētajiem pārkāpumiem rakstveidā, nosūtot brīdinājumu Attīstītājam, kā arī dod Attīstītājam saistošus norādījumus un pieprasa to izpildi attiecībā uz Pakalpojuma sniegšanas pārkāpumu novēršanu saprātīgā laikā.
	2. Ja Attīstītājs Possessor norādītajā termiņā bez attaisnojoša iemesla nenovērš konstatēto pārkāpumu, nesniedz Possessor pieprasīto informāciju Possessor norādītajā termiņā vai sniedz nepatiesu informāciju, Attīstītājam ir pienākums samaksāt Possessor līgumsodu par katru pārkāpumu šī Līguma pielikumā norādītajā apmērā, pamatojoties uz Possessor izrakstītu rēķinu 10 darba dienu laikā no rēķina izrakstīšanas dienas, kā arī segt Possessor zaudējums, kas radušies Attīstītāja rīcības rezultātā. Katras Possessor noteiktās apsekošanas reizē piekļuves nenodrošināšana ir atsevišķs pārkāpums, par kuru jāmaksā līgumsods šī Līguma pielikumā norādītājā apmērā.
	3. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Attīstītāju no pienākuma novērst konstatēto pārkāpumu.
	4. Attīstītājam ir pienākums pēc Possessor pieprasījuma izbeigt prettiesiski noslēgtos īres līgumus un nodrošināt patvarīgi iemitināto personu/apakšīrnieku izlikšanu, ja šādu personu iemitināšana ir konstatēta.
	5. Noslēdzot šo Līgumu, Attīstītājs, izsniedzot notariālu pilnvaru, pilnvaro Possessor veikt zemāk norādītās darbības un apņemas ne vēlāk kā 10 darba dienu laikā segt visus izdevumus, kas saistīti ar to izpildi, ja tādi radušies Possessor, pamatojoties uz Possessor izrakstīto rēķinu:
		1. vērsties tiesā prettiesiski noslēgto īres līgumu izbeigšanai, atzīšanai par spēkā neesošiem, grozīšanai un/vai patvarīgi iemitināto personu/apakšīrnieku izlikšanai. Attīstītājs apņemas pēc Possessor pieprasījuma iesniegt visus tiesvedībai nepieciešamos dokumentus;
		2. iesniegt zemesgrāmatā nostiprinājuma lūgumu MK noteikumos paredzēto tiesību aprobežojumu un apgrūtinājumu, īres tiesību un īpašuma tiesību, kā arī reālnastas ierakstīšanai zemesgrāmatā.
	6. Konstatējot pārmērīgu kompensāciju, Attīstītājam ir pienākums pēc Possessor pieprasījuma un Possessor norādītajā laikā pārskaitīt Possessor to tālākai ieskaitīšanai Mājokļu pieejamības fondā līdzekļus, kas brīvi no komercdarbības atbalsta, pārmērīgas kompensācijas apmērā, ievērojot normatīvos aktus par nelikumīga komercdarbības atbalsta atgūšanu un MK noteikumos paredzēto kārtību. Maksājuma termiņa kavējuma gadījumā Attīstītājs maksā līgumiskos procentus 0,1% apmērā no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu, kā arī līgumsodu 10% apmērā no nesamaksātās summas.
	7. Attīstītājs ir atbildīgs par pienācīgu interešu konflikta riska un korupcijas un krāpšanas riska mazināšanas pasākumu nodrošināšanu Pakalpojuma sniegšanas laikā un nekavējošu Possessor informēšanu par iespējamu pārkāpumu konstatēšanu. Šī Līguma punkta pārkāpšanas gadījumā Attīstītājs sedz visas izmaksas, kas saistītas ar nepieciešamo pārbaužu veikšanu pārkāpuma konstatēšanai un iespējamā kaitējuma apmēra noteikšanai, kā arī sedz zaudējumus, kurus Attīstītājs nodarījis, pieļaujot interešu konfliktu Vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanas laikā.
	8. Attīstītājs ir atbildīgs par principa “nenodarīt būtisku kaitējumu” novērtējuma pienācīgu izpildi un nekavējošu Possessor informēšanu par iespējamu pārkāpumu konstatēšanu. Šī Līguma punkta pārkāpšanas gadījumā Attīstītājs sedz visas izmaksas, kas saistītas ar nepieciešamo pārbaužu veikšanu pārkāpuma konstatēšanai un iespējamā kaitējuma apmēra noteikšanai, kā arī sedz zaudējumus, kurus Attīstītājs nodarījis, pieļaujot interešu konfliktu Vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanas laikā.
7. **Citi noteikumi**
	1. Attīstītājam ir pienākums nodrošināt, ka, atsavinot Dzīvojamo māju, Dzīvojamā māja tiek atsavināta tikai kā vienots īpašums, ir saņemta attiecīgās pašvaldības atļauja un Dzīvojamās mājas ieguvējs ir noslēdzis pilnvarojuma līgumu ar pašvaldību. Atsavinot Dzīvojamo māju, tās ieguvējs noslēdz šī Līguma pārjaunojuma līgumu un iestājas šajā Līgumā kā Līguma puse Attīstītāja vietā.
	2. Ja kāds no Līguma noteikumiem zaudē spēku, tas neietekmē pārējo Līguma noteikumu spēkā esamību. Ja kāds no Līguma noteikumiem nonāk pretrunā ar Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām, Pusēm ir pienākums bez kavēšanās izdarīt attiecīgus grozījumus vai papildinājumus Līgumā, lai novērstu pretrunas starp Līguma noteikumiem un Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem. Līdz attiecīgo Līguma grozījumu vai papildinājumu spēkā stāšanās brīdim Puses, pildot Līgumā noteiktās saistības, nepiemēro tos Līguma punktus, kuri ir pretrunā ar Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām, bet rīkojas saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām.
	3. Possessor ir tiesības uzteikt šo Līgumu, nosūtot Attīstītājam rakstveida uzteikumu vienu mēnesi iepriekš, ja Possessor beidz pildīt Uzraudzības funkciju saskaņā ar normatīvajiem aktiem un tiek izbeigts starp Ekonomikas ministriju un Possessor noslēgtais Uzraudzības funkcijas īstenošanas līgums.
	4. Puses informē viena otru par to pilnvarotajām kontaktpersonām šī Līguma saistību izpildei:
		1. Attīstītāja kontaktpersonas – [vārds uzvārds, e-pasts, tālrunis];
		2. Possessor kontaktpersonas – [vārds uzvārds, e-pasts, tālrunis].
	5. Pusēm ir pienākums ne vēlāk kā 10 darba dienu laikā paziņot otrai Pusei par tās kontaktpersonu, saziņas līdzekļu un rekvizītu maiņu. Ja Puse nav informējusi otru Pusi par tās rekvizītu, kontaktpersonu un saziņas līdzekļu maiņu Līgumā noteiktajā kārtībā, otras Puses nosūtītie paziņojumi, dokumenti un informācija uzskatāmi par pienācīgi nosūtītiem, ja tie nosūtīti, izmantojot Līgumā norādīto vai Līgumā noteiktajā kārtībā norādītos Puses rekvizītus, kontaktpersonas un saziņas līdzekļus.
	6. Jebkurš strīds, nesaskaņa vai prasība, kas izriet no Līguma, kas skar to vai tā pārkāpšanu vai spēkā neesamību, tiek izšķirts Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem tiesību aktiem.

|  |  |
| --- | --- |
| **Possessor vārdā:** [vārds, uzvārds, amats]  | **Attīstītāja vārdā:** [vārds, uzvārds, amats] |

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠIEM ELEKTRONISKIEM PARAKSTIEM
UN SATUR LAIKA ZĪMOGUS

**PIELIKUMS**Līgumam par dzīvojamās īres mājas Vispārējas tautsaimnieciskas nozīmes pakalpojuma sniegšanas uzraudzību

| PIEĻAUTAIS PĀRKĀPUMS | LĪGUMSODS |
| --- | --- |
| **1.** | **Mājsaimniecību atbilstība MK noteikumu kritērijiem** |
| 1.1. | Attīstītājs ir noslēdzis līgumu ar mājsaimniecību, kas nav iekļauta pašvaldības rindā. | 3 000 EUR |
| 1.2. | Mājsaimniecības kopējie mēneša neto vidējie ienākumi, kas ņemti vērā, izvērtējot mājsaimniecību, neatbilst MK noteikumos noteiktajiem ienākumu sliekšņiem. | 3 000 EUR |
| 1.3. | 3 vai vairāk istabu dzīvoklis ir izīrēts mājsaimniecībai, kuru veido viena persona. | 3 000 EUR |
| 1.4. | Ir pieļauta personas/-u patvarīga iemitināšanās dzīvoklī vai apakšīre. | 1 000 EUR |
| **2.** | **Īres līgumu atbilstība** |
| 2.1. | Īres līgumā noteiktā īres maksa neatbilst MK noteikumos noteiktajam apmēram. | 500 EUR |
| 2.2. | Īres līgumā nav noteikti papildus īres maksai veicamie maksājumi. | 500 EUR |
| 2.3. | Īres līgumā nav paredzēta drošības nauda 2 mēnešu īres maksas apmērā. | 500 EUR |
| 2.4. | Īres līgumā nav ietverts aizliegums nodot dzīvojamo telpu apakšīrē. | 500 EUR |
| 2.5. | Īres līgumā ir paredzētas izpirkuma tiesības. | 500 EUR |
| 2.6. | Īres tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā. | 500 EUR |
| **3.** | **Vispārējā tautsaimnieciskās nozīmes pakalpojuma sniegšana** |
| 3.1. | Attīstītājs nenodrošina iespēju vai liedz veikt dzīvojamās mājas apsekošanu. | līdz 500 EUR par katru pārkāpuma gadījumu |
| **4.** | **Ierobežojumi rīcībai ar dzīvojamo māju** |
| 4.1. | Īpašuma tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā. | 300 EUR |
| 4.2. | Ir mainīts dzīvojamās īres mājas lietošanas veids. | 300 EUR |
| 4.3. | Zemesgrāmatā nav nostiprināti tiesību aprobežojumi attiecībā uz īres mājas atsavināšanu (dzīvojamā īres māja ir atsavināma tikai kā vienots īpašums un dzīvojamo īres māju var atsavināt tikai, ja ir saņemta pašvaldības rakstiska piekrišana). | 300 EUR |
| 4.4. | Zemesgrāmatā nav nostiprināta reālnasta veikt iemaksas Mājokļu pieejamības fondā. | 300 EUR |
| **5.** | **Pārvaldnieka atlases atbilstība** |
| 5.1. | Nav nodrošināts atbilstošs pārvaldnieka atlases process, t.sk. pieaicinot darbam atlases komisijā Possessor pārstāvi (ja attiecināms). | 1 000 EUR |
| 5.2. | Izvēlētais pārvaldnieks neatbilst MK noteikumos noteiktajām prasībām. | 1 000 EUR |
| 5.3. | Nav nodrošināta MK noteikumos noteiktā pārvaldnieka atlases procesa regularitāte (ja attiecināms). | 1 000 EUR |
| **6.** | **Pārvaldīšanas darba plāna esamība un tā izpilde** |  |
| 6.1. | Noteiktajā termiņā (pirmajā gadā - 1 gada laikā pēc mājas nodošanas ekspluatācijā un turpmāk – ik gadu) nav izstrādāts un iesniegts pārvaldīšanas darba plāns. | 300 EUR |
| 6.2. | Pārvaldīšanas darba plāna izpilde nav dokumentēta/ nav iesniegta noteiktajā termiņā. | 100 EUR |
| 6.3. | Uzkrājumu fonda līdzekļi ir izlietoti bez Possessor saskaņojuma. | 100 EUR |
| **7.** | **Pārmērīgas kompensācijas pārbaude**  |
| 7.1. | Nav atmaksāta konstatētā pārmērīgā kompensācija. | Līdz 10% no nesamaksātās summas un procentu maksa 0,1% no nesamaksātās summas dienā |
| **8.** | **Principa «Nenodarīt būtisku kaitējumu» (DNSH) novērtējums** |
| 8.1. | Pēc mājas nodošanas ekspluatācijā netiek ievērots princips «Nenodarīt būtisku kaitējumu». | Netiek piemērots, bet Possessor vēršas kompetentajās institūcijās |
| **9.** | **Interešu konflikta, korupcijas un krāpšanas riska mazināšana un kontrole** |
| 9.1. | Nav ieviesta interešu konflikta riska un korupcijas un krāpšanas riska kontroles sistēma. | 500 EUR |
| 9.2. | Ir pieļauti pārkāpumi attiecībā uz interešu konflikta, korupcijas un krāpšanas riskiem, piemēram, iepirkuma procedūrā, t.sk. izvēloties pārvaldnieku, īres līgumu subjektu attiecībās ar Attīstītāju. | Netiek piemērots, bet Possessor vēršas kompetentajās institūcijās |
| **10.** | **Iemaksas Mājokļu pieejamības fondā** |
|  | Nav veiktas iemaksas Mājokļu pieejamības fondā MK noteikumos noteiktajā apmērā. | Līdz 10% no nesamaksātās summas un procentu maksa 0,1% no nesamaksātās summas dienā |

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠIEM ELEKTRONISKIEM PARAKSTIEM UN SATUR LAIKA ZĪMOGUS