

JAUNBIKĒRU DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU BIEDRĪBA

vienotais reģistrācijas Nr. 40008113841

juridiskā adrese: Skanstes iela 50A, Rīga

SIA „VBS SERVISS”

vienotais reģistrācijas Nr. 40203034726

juridiskā adrese: Ernesta Birznieka-Upīša iela 12, Rīga

iesniegums

Rīgā, 2020.gada 19.augustā

Par Apsaimniekošanas līgumu un izmaksām no Rezerves fonda

2007.gada 12.aprīlī starp JAUNBIKĒRU DZĪVOKĻU ĪPAŠNIEKU BIEDRĪBA, vienotais reģistrācijas Nr.40008113841 (turpmāk tekstā - Biedrība) un SIA „VBS SERVISS”, vienotais reģistrācijas Nr. 40203034726 (turpmāk tekstā - Apsaimniekotājs) bija noslēgts Kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums (turpmāk tekstā - Līgums) par Māju kompleksa, kas atrodas pēc adreses Rīgā, Kaivas iela 29, 31 un 33 (turpmāk Māju komplekss) apsaimniekošanu un pārvaldīšanu. Saskaņā ar Līguma 1.1.punkta noteikumiem Apsaimniekotājs apņemas saskaņā ar Līguma noteikumiem pārvaldīt un apsaimniekot Māju kompleksa, kurā atrodas Dzīvokļu īpašniekiem piederošie Dzīvokļu īpašumi un/vai Nedzīvojamās telpas, sastāvā esošo Kopīpašumu, Teritoriju un Virszemes autostāvvietas, nodrošināt Dzīvokļa īpašniekiem Komunālo un Apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu atbilstošajā kvalitātē, un Biedrība veic kontroli par Apsaimniekotāja sniegtajiem Komunālajiem un Apsaimniekošanas pakalpojumiem, dod šajā sakarā saistošus norādījumus.

Saskaņā ar Līguma 9.1.punktu par Līguma 2.1.un 2.2.punktos minētajiem Apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumiem Dzīvokļa īpašnieks maksā Apsaimniekošanas maksu Ls 0,31 (EUR 0,441) par katru Dzīvokļa platības kvadrātmetru mēnesī. Līguma 2.1. un 2.2.punktos starp citu ir norādīts, ka Apsaimniekotājs veic ūdensvada, kanalizācijas, apkures, elektroapgādes sistēmas apkopi, kā arī jebkuru Mājas mehānismu apkopi un remontu (durvju slēdzenes ar kodiem, pazeļamie vārti u.c.), esošās ventilācijas sistēmas uzraudzība un filtru nomaiņa utt. Savukārt saskaņā ar Līguma 12.punktu iemaksas no uzkrājuma fonda tiek izlietas tikai ĀRKĀRTAS bojājumu un avāriju novēršanai. Līguma Pielikumā nr.1, kur ir norādīta apsaimniekošanas darbu specifikācija un cenas, 1.2.punktā arī ir norādīts Apsaimniekotāja pienākums veikt Inženiertehnisko apkopi.

Ar šo iesniegumu vēršamies pie Jums, lai saņemtu skaidrojumu par sistemātiski iekasēto naudu no Uzkrājuma fonda, kura saskaņā ar Līguma noteikumiem ietilpst apsaimniekošanas maksā, piemēram:

- 1) 2020.gada 28.februārī no Uzkrājuma fonda bija norakstīta kopsomma EUR 641,47 apmērā par Kanalizācijas sistēmas sēžas vārsta un elektro piedziņas nomaiņu, kurā ietilpst:
 - i. Maksa par izsaukumu – EUR 16 apmērā
 - ii. Maksa par meistara pakalpojumu 3 stundas – EUR 69 apmērā
 - iii. Maksa par materiāliem – EUR 445,14 apmērā

Saskaņā ar Līguma 2.2.1.punktu Apsaimniekotājs, starp citu norādīto Līguma, nodrošina:

- *nepārtrauktu sistēmu darbības uzturēšanu, ūdens padeves sistēmas kontroli un uzturēšanu no ievada līdz Dzīvokļa īpašumam,*
- *veic ūdensvada un kanalizācijas sistēmas periodisko apskati un noplūžu likvidēšanu,*
- *uzstādīto sūkņu un elektrisko dzinēju pārbaudi un regulēšanu,*
- *uzstādīto ventiļu un iekārtu pārbaudi un profilaktisko remontu,*
- *bojāto noslēgventiļu nomaiņu ūdensapgādes sistēmā,*
- *atsevišķu bojātu cauruļvadu posmu nomaiņu utt.*

Kanalizācijas sistēmas sēžas vārsta un elektro piedziņas nomaina ir Apsaimniekotāja pienākumos ietilpstošs darbs, saskaņā ar Līguma 1.1., 9.1., 2.2. punktu noteikumiem, par ko ciemata Jaunbiķeri dzīvokļa īpašnieki maksā Apsaimniekotājam apsaimniekošanas maksu. Papildus maksa par minēta pakalpojumu Līgumā nav paredzēta. Dzīvokļa īpašniekam nav jāmaksā atsevišķa maksa par izsaukumu un meistara pakalpojumiem. Izmaksām par materiāliem ir jābūt atsevišķi saskaņotām ar Biedrību, ja tie neietilpst apsaimniekošanas maksā.

- 2) 2020.gada 03.martā no Uzkrājuma fonda bija norakstīta kopsumma EUR 58,70 apmēra par laika releja nomainītu kāpņutelpā, lai nodrošinātu pietiekamu apgaismojumu, jo tas nenomaina apdraud cilvēku drošību un veselību (norādīts Defektācijas aktā nr.06.03.20/1-ELE), kurā ietilpst:
 - i. Maksa par izsaukumu – EUR 16 apmērā
 - ii. Maksa par meistara pakalpojumu – EUR 7,14 apmērā
 - iii. Maksa par materiāliem – EUR 25,37 apmērā

Saskaņā ar Līguma 2.2.2.punktu Apsaimniekotājs, starp citu norādīto Līguma, nodrošina:

- *Uzturēt kārtībā Māju koplietošanas apgaismojumu, kāpņu telpu, pagrabu un tehnisko koridoru elektrotīklus, kontrolēt gaismas ķermeņu stāvokli,*
- *Nomainīt elektroinstalācijas bojātus posmus, remontēt un nomainīt gaismas ķermeņus un spuldzes*

Laika relejas nomaina kāpņutelpā, kas nodrošina pietiekamu apgaismojumu Mājas koplietošanas telpās ir uzskatāma par darbu, kas veicams par apsaimniekošanas maksu, saskaņā ar Līguma 1.1., 9.1., un 2.2.punktu noteikumiem, par ko Dzīvokļa īpašniekam nav jāmaksā atsevišķa maksa par izsaukumu un meistara pakalpojumiem. Izmaksām par materiāliem ir jābūt atsevišķi saskaņotām ar Biedrību, ja tie neietilpst apsaimniekošanas maksā.

- 3) 2020.gada 03.martā no Uzkrājuma fonda bija norakstīta kopsumma EUR 73,25 apmēra par komunikācijas skapju slēdža remontu, kurā ietilpst:
 - i. Maksa par izsaukumu – EUR 16 apmērā
 - ii. Maksa par meistara pakalpojumu – EUR 23 apmērā
 - iii. Maksa par materiāliem – EUR 21,54 apmērā

Saskaņā ar Līguma 2.2.2.punktu Apsaimniekotājs, starp citu norādīto Līguma, nodrošina:

- *Bojāto slēdžu remontu un nomainītu*

Komunikācijas skapju slēdža remonts ir uzskatāms par darbu, kas jāpilda saskaņā ar Līguma noteikumiem par apsaimniekošanas maksas naudas līdzekļiem, saskaņā ar Līguma 1.1., 9.1., un 2.2.punktu noteikumiem, par ko Dzīvokļa īpašniekam nav jāmaksā atsevišķa maksa par izsaukumu un meistara pakalpojumiem. Izmaksām par materiāliem ir jābūt atsevišķi saskaņotām ar Biedrību, ja tie neietilpst apsaimniekošanas maksā.

Norādītie piemēri ir tikai daži no uzkrājuma rezerves fonda norakstītājiem naudas līdzekļiem, norakstīšana iepriekš minēto piemēru veidā notiek visu laiku sistemātiski, neskatoties uz Biedrības vairākkārtējiem jautājumiem par šo specifiku.

Apkopojot iepriekš minēto un analizējot saņemtu atskaišu dokumentāciju par Uzkrājuma fonda izlietojumu, Biedrība konstatēja sekojošo:

1. Apsaimniekotājs sistemātiski noraksta no Uzkrājuma fonda naudas līdzekļus par darbiem, kas ietilpst apsaimniekošanas maksā (maksā par izsaukumu un maksā par meistarā pakalpojumiem)
2. Attaisnojuma dokumenti uz kā pamata tiek norakstīti naudas līdzekļi no Uzkrājuma fonda, tā saucamais Individuālā izsaukuma rēķins-akts ir vairāk uzskatāms par atskaites dokumentu starp saistītiem uzņēmumiem, nevis par attaisnojuma dokumentu vai nodokļa rēķinu (piemēram - tajā nav norādīti visi nepieciešami rekvizīti, kas ir nepieciešami saskaņā ar Grāmatvedības un Pievienotās vērtības nodokļa likuma

noteikumiem). Nav arī dokumentu, kas apliecina pakalpojuma apmaksu no Apsaimniekotāja puses.

Ievērojot konstatēto, kā arī iepriekš minēto, lūdzam Apsaimniekotāju dot skaidrojumu (sniedzot atbildi rakstiski 2 nedēļu laikā no šīs vēstules saņemšanas dienas) par naudas līdzekļu norakstīšanu no Māju kompleksa Uzkrājumu fonda (Rezerves fonda), ATSEVIŠKI SNIEDZOT SKAIDROJUMU par šajā vēstulē norādītajam novirzēm no Līguma izpildes un ARĪ atbildot uz sekojošiem jautājumiem:

1. Uz kāda pamata Apsaimniekotājs atsevišķi ņem maksu, norakstot naudas līdzekļus no Māju kompleksa uzkrājuma (rezerves) fonda par izsaukumu uz Māju kompleksu un par meistara pakalpojumiem?
2. Kāpēc Māju kompleksa teritorijā pakalpojumus sniedz tikai SIA CS Apkope? Kāpēc nav citas alternatīvas, kas sniegtu pakalpojumus Māju kompleksa teritorijā, nodrošinot veselu konkurenci, kas varētu ietekmēt pakalpojuma cenu samazināšanos un tās kvalitātes uzlabošanu?
3. Kādas ir saistības starp SIA CS Apkope, SIA VBS Serviss un Civinity grupu - vai tie ir saistītie uzņēmumi vai kas cits?
4. Vai Apsaimniekotājs var iesniegt Biedrībai maksājumu apliecinājošus dokumentus, kas apliecina pakalpojuma apmaksu uzņēmumam SIA CS Apkope, reģ.nr.41503072730, par Māju kompleksā veiktajiem darbiem?

Pielikumā:

1. 28.02.2020 Individuālā izsaukuma rēķins-akts nr.VBS-DA-20-02-0168 uz 2 lp.;
2. 03.03.2020 Individuālā izsaukuma rēķins-akts nr.VBS-DA-20-03-0008 uz 2 lp.;
3. 03.03.2020 Individuālā izsaukuma rēķins-akts nr.VBS-DA-20-02-0061 uz 1 lp.

Ar cieņu,

Jaunbiķeru Dzīvokļu īpašnieku biedrības

paraksts/valdes loceklis Aleksandrs Kosarevs

paraksts/valdes locekle Jūlija Romanova