

Faktisko izmaksu attiecināšanas metodika

Tiešās izmaksas:

Tāmes pārskata pozīcijas nosaukums	Plānotās izmaksas	Faktisko izmaksu attiecināšanas metodika uz konkrēto māju
Dzīvojamās mājas un teritorijas kopšana	1.Mājas koplietošanas telpu (kāpņu telpu, koridoru) kopšana, pagrabu eju tīrīšana, kāpņu telpu logu mazgāšana. Dzīvojamās mājās, kurās ir atkritumu vadi – atkritumu vadu ārējo daļu tīrīšana liftiem lifta kabīņu tīrīšana. 2.Māja piesaistītā zemesgabala (ielas, ietves, iebrauktuves, ceļu zaļās zonas) kopšana. Rēķinu, brīdinājumu un citu paziņojumu piegāde dzīvokļu īpašniekiem, karoga novietošana pie ēkas atbilstoši Latvijas valsts karoga likuma prasībām.	Sētnieka darba apmaksa tiek aprēķināta ņemot vērā katras konkrētās dzīvojamās mājas kopšanai veicamā darba veidu (zaļā zona, ietve, iekšpagalma ceļi, kāpņu telpas, atkritumu vada kopšana, rēķinu un citu dokumentu piegāde) un apjomu (kopjamās teritorijas, telpu platība). Sētnieka darba alga tiek aprēķināta darba algas aprēķinā, kurā atspoguļoti visi konkrētai dzīvojamajai mājai veicamie dzīvojamās mājas un teritorijas kopšanas darbi ar platībām un izceļojumiem. Kopā aprēķinātā sētnieka darba alga un VSAOI, paredzot atvaļinājumu un veselības apdrošināšanu, tiek attiecināta uz konkrētās dzīvojamās mājas apsaimniekojamajām platībām. Mājai piesaistītā zemesgabala un koplietošanas telpu sanitārās kopšanas materiāli (slotas, grābekļi, lāpstas, lupatas, mazgājamie līdzekļi u.c.) tiek attiecināti atbilstoši mājas apsaimniekojamajai platībai. Ja sētniekam ir vairākas mājas, uz kurām ir izsniegta, piem., 1 lāpsta, tad materiālu izmaksas tiek attiecinātas proporcionāli visu sētnieka kopjamo māju platībām, dalot uz 2 vai 3.
	Zāles plaušana, krūmāju, koku kopšana/apgriešana, pagrabu un bēniņu tīrīšana, ieejas mezglu un jumtiņu tīrīšana, mehānizētā sniega tīrīšana smilšu pievešana ziemai un smilšu kastēm.	Faktiskās izmaksas attiecinā uz katras dzīvojamās mājas apsaimniekojamajām platībām, atbilstoši veiktajiem darbiem vai kopjamajām platībām, iekļaujot darba algas aprēķinu, VSAOI, materiālu un transporta izmaksas.
	Lapu, zāles, zaru un saslauku izvešana.	Faktiskās izmaksas tiek aprēķinātas un attiecinātas proporcionāli dzīvojamo māju platībām, kurām veikts pakalpojums, iekļaujot darba algas aprēķinu, VSAOI, materiālu un transporta izmaksas.
	Atkritumu vada tīrīšana, remonts un sīkai remontdarbi (logu skrūvēšana, mehānisko kodu atslēgu remonts un regulēšana, ieejas durvju regulēšana, stiklu iestiklošana, pasta kastīšu remonts).	Faktiskās izmaksas tiek aprēķinātas un attiecinātas, atbilstoši katrai dzīvojamajai mājai veiktajiem pakalpojumiem, iekļaujot darba algas aprēķinu, VSAOI, materiālu un transporta izmaksas.
	Deratizācija un dezinfekcija.	Izmaksas plānotas atbilstoši noslēgtā ārpakalpojuma līgumā noteiktajam pakalpojuma izceļojumam, ņemot vērā aprēķinātās platības, atbilstoši pakalpojuma sniedzēja iesniegtajam darbu pieņemšanas – nodošanas aktiem 12 mēnešu periodā. Izmaksas deratizācijas un dezinfekcijas nodrošināšanai tiek plānotas darba veikšanas periodiskumu, nosakot divas reizes gadā, un attiecinātas uz māju atbilstoši pakalpojuma sniedzēja iesniegtajam rēķinam un darbu pieņemšanas nodošanas aktam.
Līgumu slēgšana par siltumenerģijas un dabasgāzes piegādi, ūdens apgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšanu, sadzīves atkritumu izvešanu, elektroenerģiju, funkcionāli nepieciešama zemesgabala lietošanu	Parādu piedziņas izdevumi.	Parādu piedziņas izmaksas, tiesu izdevumi un valsts nodevas faktiskās izmaksas tiks attiecinātas pēc valsts nodevu samaksas valsts kasē, vai parādu piedziņas izdevumu apmaksas tiesu izpildītājam uz katru dzīvojamo māju, pret kuras dzīvokļa īpašnieku tiks vērstas komunālo un apsaimniekošanas pakalpojumu parāda piedziņa. Pēc izmaksu piedziņas naudas līdzekļi tiks atgriezti mājai.
Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju vizuālā pārbaude		Faktiskās izmaksas tiek attiecinātas saskaņā ar noslēgto ārpakalpojuma līgumu, proporcionāli dzīvojamās mājas apsaimniekojamajai platībai. (Ja vizuālo apsekošanu nenodrošina pārvaldnieks.)
Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju tehniskā apsekošana		Lai katrai dzīvojamajai mājai nodrošinātu ūdensapgādes, siltumapgādes sistēmas un elektroinstalācijas apsekošanu, summa iekļauta proporcionāli dzīvojamās mājas apsaimniekojamajai platībai. Faktiskās izmaksas tiks attiecinātas pēc apsekošanas katrai konkrētai mājai, iekļaujot darba algas aprēķinu, VSAOI un transporta izmaksas.
Dzīvojamās mājas iekārtu un inženierkomunikāciju tehniskā apkope	1. Ūdensvada un kanalizācijas sistēmas tehniskā apkope. 2. Konstruktīvo elementu tehniskā apkope. 3. Siltumapgādes sistēmas tehniskā apkope.	Lai katrai mājai nodrošinātu obligāto pārvaldīšanas darbību ietvaros nepieciešamo sistēmu nepieciešamā apkopi un nepārtrauktu darbību, kā arī ēkas konstrukciju apkopi, faktiskās izmaksas tiek attiecinātas atbilstoši katrai mājai veiktajiem darbiem, iekļaujot darba algas aprēķinu, VSAOI, materiālu un transporta izmaksas.
	Elektroapgādes sistēmas tehniskā apkope.	Izmaksas iekļautas tām mājām, kurām šāds pakalpojums tiek nodrošināts, atbilstoši spēkā noslēgtajam ārpakalpojuma līgumam. Faktiskās izmaksas attiecinā saskaņā ar noslēgto līgumu, atbilstoši apkalpošanas maksai par dzīvojamās mājas vienu apsaimniekojamo kvadrātmetru, un materiālu izmaksas (spuldzes, sensori), katrai dzīvojamajai mājai pēc materiālu izlietojuma.
	Dūmvadu un ventilācijas sistēmu tehniskā apkope.	Izmaksas iekļautas tikai tām mājām, kurām šāds pakalpojums tiek nodrošināts, saskaņā ar ārpakalpojuma līgumu. Faktiskās izmaksas tiek attiecinātas saskaņā ar noslēgto līgumu, saņemto rēķinu un pieņemšanas-nodošanas aktu par padarīto darbu.
	Liftu tehniskā apkope.	Izmaksas iekļautas tikai tām mājām, kurām šāds pakalpojums tiek nodrošināts, saskaņā ar ārpakalpojuma līgumu par liftu tehnisko apkopi un pārbaudi. Faktiskās izmaksas attiecinā saskaņā ar noslēgto līgumu un saņemto rēķinu. Obligātie liftu remontdarbi tiek plānoti un faktiski attiecināti uz katru dzīvojamo māju. Neplānotie lifta remontdarbi, pēc pārbaudes tiek attiecināti uz katru māju, kurā veikts darbs, pēc darbu veikšanas.
Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju plānotie uzturēšanas darbi (kalendārā gadā veicamie darbi)	Plānotie remonta darbi.	Saskaņā ar plānoto darbu tāmi tekošā gadā izmaksas aprēķinātas uz katras konkrētas dzīvojamās mājas apsaimniekojamajām platībām, kurām plānoti remontdarbi. Faktiskās izmaksas tiek attiecinātas pēc veiktajiem darbiem pret katru konkrētu dzīvojamo māju.
Citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti izdevumi	Iepriekšējos periodos veikto remontdarbu atmaksa.	Pamatojoties uz noslēgtajiem līgumiem un pieņemšanas-nodošanas aktiem par veiktajiem darbiem, iekļautas plānotās izmaksas par iepriekšējos periodos veiktajiem remonta darbiem, kuru izmaksu segšanai nav bijis pietiekama finansējuma. Izmaksas aprēķināmas katrai konkrētai dzīvojamajai mājai, kurai ir pārtērēti attiecīgi uz mājas apsaimniekojamajām platībām.
	Zemes nomas maksa.	Izmaksas iekļautas tikai tām mājām, kurām zeme tiek nomāta no zemes īpašniekiem. Izmaksas iekļautas apsaimniekošanas maksā, atbilstoši plānošanas periodā spēkā esošiem zemes nomas līgumiem, plānotās izmaksas attiecinot uz to konkrēto dzīvojamo māju apsaimniekojamajām platībām, kurām zeme tiek nomāta. Faktiskās izmaksas tiek aprēķinātas tajā brīdī, kad zemes īpašnieks iesniedz apsaimniekojamajam rēķinu un dalītas atbilstoši mājas/māju pieguļošajai zemes platībai un attiecinātas atbilstoši dzīvojamās mājas apsaimniekojamajai platībai.
	Līdzekļu summa uzkrājumu veidošanai.	Aprēķināta uz dzīvojamās mājas apsaimniekojamo kvadrātmetru, saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.
Ārpuskārtas remonta darbi	Neplānotu remontdarbu veikšana.	Faktiskās izmaksas tiek aprēķinātas pēc atbilstoši konkrētai dzīvojamajai mājai veiktajiem pakalpojumiem, iekļaujot darba algas aprēķinu, VSAOI, materiālus un transporta izmaksas.

Netiešās izmaksas:

Plānotās izmaksas	Faktisko izmaksu attiecināšanas metodika uz konkrēto māju
Lielgabarītu atkritumu izvešana	Izmaksas lielgabarītu atkritumu izvešanai tiek attiecinātas vienlīdzīgā apmērā pret vienu dzīvojamās mājas apsaimniekājamo kvadrātmetru, tām mājām, kurām šis pakalpojums tiek nodrošināts. Izmaksas sastāv no darba algas aprēķina, VSAOI un transporta izmaksām.
1. Dzīvojamās mājas lietas vešana	Personāla izmaksas (darba samaksa, veselības apdrošināšana un obligātās veselības pārbaudes, apmācības, darba devēja maksājams VSAOI, uzņēmējdarbības riska valsts nodeva, atvaļinājuma izmaksas, u.c.).
2. Pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība	Pamatlīdzekļu nolietojums (ēku un būvju nolietojums, iekārtu un mašīnu nolietojums, pārējo pamatlīdzekļu nolietojums, mazvērtīgā inventāra izmaksas, nemateriālo ieguldījumu vērtību norakstīšana, u.c.).
3. Līgumu slēgšana par siltumenerģijas un dabasgāzes piegādi, ūdens apgādes un kanalizācijas pakalpojumu nodrošināšanu, sadzīves atkritumu izvešanu, elektroenerģiju, funkcionālinepieciešamā zemesgabala lietošanu	Telpu uzturēšanas izmaksas (nomas maksa, komunālie maksājumi, saimniecības preces, celtniecības materiāli, u.c.). Biroja un pārējās administratīvās izmaksas (papīrs, kārtīdži, kancelejas preces, periodika, gada pārskata un revīzijas izdevumi, naudas apgrozījuma blakus izdevumi, dzeramais ūdens, u.c.). Sakaru un komunikāciju izmaksas (telefona un interneta izmaksas, pasta pakalpojumi, u.c.).
4. Informācijas sniegšana valsts un pašvaldības institūcijām	Izmaksas tiek sadalītas proporcionāli dzīvojamo māju apsaimniekojamai platībai.
Avārijas dienesta pakalpojumi	Avārijas dienesta pakalpojumi tiek nodrošināti 24 stundas diennaktī, saskaņā ar apsaimniekotāja avārijas dienesta izmaksām. Izmaksas tiek sadalītas proporcionāli dzīvojamo māju apsaimniekojamai platībai.