

SIA "Ozolnieku KSDU"

Informācija par pārvaldīšanas pakalpojumu izcenojumu veidošanos 2021.gadam

Pamatojums apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanai:

1. pilnvarojuma līgums ar katru daudzdzīvokļu māju
2. MK noteikumi Nr. 408 Rīgā 2017. gada 11. jūlijā (prot. Nr. 35 4. §) *Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi*
3. OKSDU iekš. dokuments SIA „Ozolnieku KSDU” Apsaimniekošanas maksas aprēķina metodika

Nr. p.k.	Pozīcijas nosaukums tāmē (izdevumi)	Skaidrojums pozīcijai, pamatojums
1.	Pārvaldīšanas izdevumi	1.1.+1.2.+1.3.+1.4.+1.5.+1.6.+1.7.+1.8.
1.1.	Dzīvojamās mājas sanitārā apkope	1.1.1.+1.1.2.+1.1.3.+1.1.4.+1.1.5.
1.1.1.	Mājai piesaistītais zemes gabals (sētnieki)	Katrai mājai ir sētnieks ar kopējām izmaksām. Sētnieka kopējās izmaksas veidojas no: darba algas fonda, ēku teritorijas pārziņa 40% darba algas fonda, apdrošināšanas izmaksām (nelaimes gadījums un veselības), palīgmateriālu (sāls-smilts maisījums un citi) izmaksām, darba apgērba nolietojuma, instrumentu nolietojuma izmaksām un darba algas fonda aizvietošanai sētnieka atvaļinājuma vai darbnespējas laikā. <u>Piezīme:</u> Ja sētniekam ir jākopj vairākas mājas, izmaksas tiek sadalītas proporcionāli konkrētās mājas kopjamās virsmas platībai, ņemot vērā cietās virsmas platību un zālāja platību.
1.1.2.	SSA konteineru apsaimniekošana	Ozolnieku novadā ir 79 SSA konteineri (sadzīves un šķīrotie). Konteineru novietņu kopšanas izmaksas veidojas no: darba algas fonda sētniekam, darba algas fonda aizvietošanai atvaļinājuma laikā (100%) un ēku teritorijas pārziņa proporcionāla darba algas fonda (40%). <u>Piezīme:</u> izcenojums Ozolnieku ciemā ir izveidots visām mājām vienāds. Kopējās ikmēneša izmaksas tiek sadalītas uz pārvaldīšanā esošo māju platību Ozolniekos: 30663.5 m2. Izcenojums Ānes ciemā ir izveidots visām mājām atšķirīgs. Kopējās ikmēneša izmaksas tiek sadalītas uz pārvaldīšanā esošo māju platību. Izcenojums Branku ciemā ir izveidots visām mājām atšķirīgs - proporcionāli deklarēto iedzīvotāju skaitam mājā.
1.1.3.	Zāles pļaušana	Zāles pļaušanas izcenojums 2021.gadā 0.0315 EUR/m ² . Izcenojums vienai pļaušanas reizei = pļaujamā platība x 0.0315 EUR/m ² . Plānots 6 pļaušanas gadā.
1.1.4.	Lapu izvešana	Lapu izvešana ir piedāvāta visām apsaimniekojamām mājām Ozolniekos, Ānē, Brankās. 2019.g. un 2020.g. komercnozares piedāvājums bija 0.005 EUR/m ² un palika spēkā 2021. gadam. <u>Piezīme:</u> Izcenojums ir izveidots visām mājām vienāds. Kopējās gada izmaksas tiek sadalītas uz pārvaldīšanā esošo māju platību. Izmaksas veidojas 3 mēnešu laikā no septembra līdz novembrim.
1.1.5.	Sniega tīrīšana	Sniega tīrīšana (mehanizēts pakalpojums) ir piedāvāta visām apsaimniekojamām mājām Ozolniekos, Ānē, Brankās. 2019.g. un 2020.g. komercnozares piedāvājums bija 0.002 EUR/m ² un palika spēkā 2021. gadam. <u>Piezīme:</u> Izcenojums ir izveidots visām mājām vienāds. Kopējās izmaksas tiek sadalītas uz pārvaldīšanā esošo māju platību. Izmaksas veidojas sniegainu mēnešu laikā.
1.2.	Dzīvojamās mājas lietas vešana	Namu pārvaldnieka izmaksas (90% no personāla izmaksām).
1.3.	Pārvaldīšanas darba organizēšana	Klientu apkalpošanas speciālists, administratīvais personāls: grāmatvedis, ekonomists, galv.grāmatvedis, jurists, biroja administrators (28.65% apmērā), debitoru jurists (100%), teritorijas pārzinis (54.8%); transports; sakari, IT tehnoloģiju uzturēšana, nolietojums ēkai, elektrība, ūdens, siltums, apkopēja DAF, saimn.preces, darba drošība, ugunsdrošība attiecināti 28.65% apmērā.
1.4.	Līgumu slēgšana ar piegādātājiem	Izmaksās ir ietverts uzņēmuma jurista un valdes locekļa atalgojums (administrācijas izdevumi uz apsaimniekošanas nozari – 28.65%).

1.5.	Informācijas sniegšanas valsts, pašvaldības institūcijām.	Izmaksās ir iekļautas: finanšu daļas (grāmatvedis - 5%, galvenais grāmatvedis - 10%), ekonomista- 5%), uzņēmuma jurista (20%) un valdes locekļa (33%) personāla izmaksas. Visas izmaksas ir administratīvās un uz dzīvokļu saimniecības nozari tiek attiecināti 28.65% apmērā.
Piezīme pozīcijām 1.2. – 1.5.: visas izmaksas ir fiksētās un sadalītas uz kopējo pārvaldīšanas platību visās teritorijās - 61534.30 m ² . 2021.gadam kopā administratīvās izmaksas sastāda 0,1663 EUR/m ² , tai skaitā peļņas daļa: 0,0272 EUR/m ² (19.55 % no piedāvātās cenas 0,1391 EUR/m ²).		
1.6.	Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju vizuālā pārbaude	1.6.1.+1.6.2.+6.1.3.+6.1.4.
1.6.1.	Ūdensvada un kanalizācijas sistēmu apsekošana	Viena stunda speciālista darba izmaksas 2 x vai 1 x gadā.
1.6.2.	Siltumapgādes sistēmas apsekošana	Viena stunda speciālista darba izmaksas 2 x vai 1 x gadā.
1.6.3.	Elektroapgādes sistēmas apsekošana	Viena stunda speciālista darba izmaksas 2 x vai 1 x gadā.
1.6.4.	Mājas konstr. elementu apsekošana	Apsekošanas izmaksas vienu reizi gadā
Piezīme pozīcijām 1.6.1. – 1.6.4.:Visas izmaksas saskaņā ar uzņēmuma spēkā esošajiem izcenojumiem.		
1.7.	Dzīvojamās mājas iekārtu inženierkomunikāciju uzturēšanas darbi	1.7.1.+7.1.2.
1.7.1.	Siltumapgādes sistēmu tehniskā apkope	Izmaksās ir iekļautas apkures pieslēgšanas un atslēgšanas izmaksas, ieskaitot nepieciešamības gadījumā dubļu ķērāja tīrīšanu vai siltummaiņa skalošanu. Visas izmaksas saskaņā ar uzņēmuma spēkā esošajiem izcenojumiem.
1.7.2.	Dūmvadu un ventilācijas šahtu pārbaude un tīrīšana	Saskaņā ar Jelgavas RPUB piedāvājumu.
1.8.	Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju uzturēšanas darbi.	1.8.1+1.8.2.+1.8.3.+1.8.4.
1.8.1.	Ugunsdrošības sistēmas uzturēšana	Saskaņā ar VDU System piedāvājumu
1.8.2.	Profilaktiskie darbi avārijas seku lokalizēšanas un likvidēšanas darbi	Plānotā uzkrāto līdzekļu kopsumma veicamajiem uzturēšanas darbiem. Dzīvojamai mājai nepieciešamais uzkrājums nākamo periodu uzturēšanas darbiem saskaņā ar MK noteikumu Nr. 408 pielikumu Nr. 2.* *Atteicās tikai uz nepārņemtajām mājām
1.8.3.	Liftu tehniskā apkope un pārbaude	Saskaņā ar pakalpojuma piegādātāja piedāvājumu
1.8.4.	Apsardzes pakalpojumi	Saskaņā ar pakalpojuma piegādātāja piedāvājumu
2.	Citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti izdevumi	2.1.+2.2.
2.1.	Avārijas dienesta uzturēšana	Saskaņā ar uzņēmuma rīkojumu apsaimniekošanas nozare sedz 50% no avārijas dienesta uzturēšanas izmaksām. Piezīme: Visām mājām 2021.g. piemēro maksu: 0.0094 EUR/m ² . Avārijas dienesta gada izmaksas tiek sadalītas uz apsaimniekojamo māju lietderīgo platību.
2.2.	Renovācijas izdevumu līdz 2013.gadam segšana	Fiksētās izmaksas uz 15 gadiem renovētām daudzdzīvokļu mājām. Piezīme: gada izmaksas tiek sadalītas uz renovēto māju lietderīgo platību.

12.01.2021.g.