

Kopīpašuma lietošanas un iekšējās kārtības kodekss

Šī dokumenta (turpmāk saukts – “**Kodekss**”) mērķis ir kvalitatīvas dzīves un darba vides, kā arī savstarpējās cieņas pret līdzilvēkiem nodrošināšana Magdelēnas kvartālā. Magdelēnas kvartālu (turpmāk saukts – “**Kvartāls**”) attīsta Vastint Latvia SIA, reģistrācijas Nr. 40003647511 (turpmāk saukts - “**Attīstītājs**”) un to veido nekustamais īpašums Strēlnieku ielā 4C, Rīgā (kadastra numurs: 0100 019 0087) (turpmāk saukts – “**Strēlnieku 4C**”) kopā ar blakus esošiem nekustamiem īpašumiem Antonijas ielā 17, Rīgā (kadastra numurs: 0100 019 0152), Antonijas ielā 17A, Rīgā (kadastra numurs: 0100 019 0092), Antonijas ielā 21, Rīgā (kadastra numurs: 0100 019 2000) un Strēlnieku ielā 4D, Rīgā (kadastra numurs: 0100 019 0143).

NEMOT VĒRĀ, KA:

- (1) Strēlnieku 4C sastāvā ir daudzdzīvokļu ēka (turpmāk saukta – “**Ēka**”), kurā katrs dzīvoklis ir atsevišķa telpu grupa ar savu kadastra apzīmējumu, turpmāk saukts par “**Dzīvoklis**”. Katrs Dzīvokļa īrnieks, kas no Attīstītāja ir Dzīvokli, turpmāk saukts par “**Īrnieku**”;
- (2) Īrnieka (ja tas ir paredzēts attiecīgajā īres līgumā) atsevišķā (nedalītā) lietošanā ir nodota noliktava (turpmāk saukta – “**Noliktava**”), kas ir atsevišķa un iepriekš ierādīta telpa noliktavas īpašumā Ēkā (turpmāk saukts – “**Noliktavas īpašums**”);

Attīstītājs nolemj sekojošo:

1. Vispārīgie noteikumi

- 1.1. Katrs Īrnieks ar savu parakstu atzīst sev par saistošiem šī Kodeksa noteikumus, un Īrniekam ir jānodrošina, ka Kodeksu ievēro arī pārējās Dzīvoklī tiesiski iemitinātās personas (t.sk. ģimenes locekļi) un/vai viesi. Īrnieks ir atbildīgs par šī Kodeksa pārkāpšanu arī no šajā punktā minēto personu puses.
- 1.2. Skaidrības labad – jebkāda atsauce Kodeksā uz Īrnieku ir attiecināma arī uz jebkuru Dzīvokļa nomnieku un jebkāda atsauce Kodeksā uz īres līgumu ir attiecināma arī uz jebkuru Dzīvokļa nomas līgumu.
- 1.3. Attīstītājs ir tiesīgs vienpusēji pārskatīt un grozīt Kodeksu, un šādi grozījumi ir saistoši Īrniekam no brīža, kad Attīstītājs par tiem ir rakstiski paziņojis Īrniekam.

2. Kopīpašums un tā lietošanas kārtība

- 2.1. Katrs Dzīvoklis sastāv no Ēkā esoša atsevišķa dzīvokļa un tam piekrietošajām Strēlnieku 4C kopīpašuma daļām.
- 2.2. Strēlnieku 4C kopīpašums ir Strēlnieku 4C sastāvā ietilpstošais Zemes gabals 2087 m² platībā un Ēka un tās ārtelpu ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis), iekšējās slodzi nesošas konstrukcijas (tai skaitā nesošas sienas un kolonnas, kā arī atsevišķos īpašumos norobežojošās sienas), starpstāvu pārsegumi (tai skaitā siltuma un skaņas izolācijas slāņi), koplietošanas telpas (tai skaitā bēniņi, kāpņu telpas), kā arī Ēkas inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar to ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie atsevišķiem īpašumiem (dzīvokļiem).
- 2.3. Īrniekam ir saudzīgi jāizturas pret Strēlnieku 4C kopīpašumā esošo daļu, jāievēro tās lietošanas noteikumi, kā arī tiesību aktos noteiktās sanitārās, ugunsdrošības un citas prasības, lai neradītu apdraudējumu Īrnieku un citu cilvēku drošībai un veselībai, apkārtējās vides kvalitātei.
- 2.4. Īrnieks noteikti, neatsaucami un bez nosacījumiem piekrīt inženiertehniskās apgādes tīklu un inženierbūvju remontam vai rekonstrukcijai Strēlnieku 4C kopīpašumā.
- 2.5. Īrniekam nav tiesību ierobežot un/vai mainīt esošo piekļuves režīmu (personām un transportlīdzekļiem) Ēkai, bojāt inženiertehniskos apgādes tīklus un inženierbūves un/vai traucēt to darbību.

3. Noliktavu lietošanas kārtība

3.1. Īrnieks, kuram atsevišķā lietošanā ir nodota Noliktava:

- 3.1.1. ievērojot tiesību aktus, īres līgumu un Kodeksu, ir tiesīgs pēc saviem ieskatiem lietot tam atsevišķā lietošanā nodoto Noliktavu;
- 3.1.2. nepārbūvēs un neizmantos Noliktavu par dzīvojamo platību;
- 3.1.3. patstāvīgi un par saviem līdzekļiem uzņems, uzturēs un remontēs tā atsevišķā lietošanā nodoto Noliktavu, kā arī segs ar tās lietošanu saistītos izdevumus un maksājumus;
- 3.1.4. nedrīkst bojāt un viņam ir pienākums saudzīgi izturēties pret Noliktavas īpašumā esošajiem elementiem (t.sk., kopējās komunikācijas un citas ar Noliktavas īpašuma vai Ēkas ekspluatāciju funkcionāli nedalāmi saistītu elementu daļas);
- 3.1.5. nav tiesīgs aizsegt, aizmūrēt vai citādi ierobežot ventilāciju (gaisa plūsmu) Noliktavā;
- 3.1.6. to darbību veikšanai, kas skar citas Noliktavas un/vai Ēkas Noliktavas īpašuma kopējo daļu, ir nepieciešama iepriekšēja rakstiska Attīstītāja piekrišana (saskaņojums);
- 3.1.7. noteikti, neatsaucami un bez nosacījumiem piekrīt inženiertehniskās apgādes tīklu un inženierbūvju remontam vai rekonstrukcijai Noliktavas īpašumā.

4. Strēlnieku 4C ārtelpas teritorija un Kvartāls

- 4.1. Strēlnieku 4C ietvaros ir izveidota privātā ārtelpa (turpmāk saukta – “**Ārtelpa**”), kas ir iezīmēta Pielikumā Nr. 1.
- 4.2. Visa Ārtelpa, ciktāl tas ir tiesiski un saprātīgi iespējams un ciktāl īres līgumā vai Attīstītāja lēmumos nav noteikts citādāk, ir paredzēta Īrnieku un pārējo Dzīvokļos tiesiski iemītnāto personu lietošanai, ievērojot sekojošus noteikumus:
 - 4.2.1. Ārtelpā ir izvietotas dārza mēbeles un trenāžieri;
 - 4.2.2. Ārtelpā ir aizliegts uzturēties bērniem bez pieaugošo uzraudzības laika posmā no 22:00 – 7:00;
 - 4.2.3. Ārtelpā ir aizliegts staidzināt mājdzīvniekus;
 - 4.2.4. Ārtelpas zālājs, ciktāl šajā Kodeksā nav noteikts citādāk, ir paredzēts Īrnieku kopīgai lietošanai;
 - 4.2.5. Atsevišķu Ēkas pirmo stāvu Dzīvokļu īpašumiem pieguļ privātais dārzs (atbilstoši Pielikumam Nr. 1) (turpmāk tekstā – “**Zaļā zona**”), un katra attiecīgā Zaļā zona, ievērojot Kodeksa un īres līguma noteikumus, ir nodota nedalītā lietošanā tam Īrniekam, kura irētājam Dzīvoklim šī Zaļā zona pieguļ;
- 4.3. Īrnieks, ievērojot atkritumu šķirošanas prasības, ir tiesīgs izmantot savu sadzīves atkritumu izmešanai atkritumu konteinerus, kas novietoti Ārtelpā un īpaši tam paredzētā vietā atkritumu konteineru novietnē;
- 4.4. Īrnieks ir tiesīgs novietot savus velosipēdus tam īpaši paredzētās vietās Ārtelpā un citās Kvartālā tam īpaši paredzētās publiskās vietās;
- 4.5. Īrnieks ir informēts, ka Kvartālā (t.sk. Strēlnieku 4C) ir izvietotas videonovērošanas kameras ar mērķi nodrošināt kārtību Kvartālā, un Īrnieks piekrīt šādai videonovērošanai.

5. Draudzīgā kaimiņu būšana

5.1. Visiem Īrniekiem, kā arī personām, kuras atrodas Kvartālā, ir pienākums:

- 5.1.1. saudzīgi izturēties pret Kvartālu, ievērot tiesību aktos noteiktās sanitārās, ugunsdrošības un citas prasības, lai neradītu aizskārumu citu cilvēku drošībai un veselībai, apkārtējās vides kvalitātei;
- 5.1.2. ievērot sabiedrības vispārīgi pieņemtās ētiskās normas, pieklājīgi un korekti komunicēt ar Īrniekiem un citām personām;
- 5.1.3. nepiemēslot Kvartālu un nemest atkritumus tiem neparedzētās vietās, t.sk. neuzglabāt atkritumus (maisos vai citā veidā) Ēkas koplietošanas telpās un nekavējoties savākt savu mājdzīvnieku ekskrementus;
- 5.1.4. avārijas situācijās nekavējoties paziņot par šādu avārijas situāciju atbilstošajai iestādei un Strēlnieku 4C pārvaldniekam (ja tāds nozīmēts) vai jebkurai citai Attīstītāja un/vai Strēlnieku 4C pārvaldnieka nozīmētai personai;
- 5.1.5. gadījumā, ja Īrnieka un/vai citu no viņa atkarīgo un/vai saistīto personu vainas (darbības un/vai bezdarbības) dēļ Kvartālam un/vai tā Īrniekiem un/vai tajā esošajiem transporta līdzekļiem un/vai mantai tiek radīts kaitējums (bojājumi/zaudējumi), 20 (divdesmit) darba dienu laikā pēc kaitējuma nodarīšanas un/vai trešo personu pamatota pieprasījuma saņemšanas par saviem līdzekļiem novērst visus nodarītos bojājumus vai atlīdzināt izdevumus, kas radušies tos novēršot neatliekamajos gadījumos;
- 5.1.6. ievērot Ceļu satiksmes noteikumus un (šobrīd un nākotnē) uzstādītās zīmes, grafiskās navigācijas vadlīnijas, lietošanas noteikumus un tamlīdzīgas norādes, kā arī ir aizliegts bloķēt un/vai mainīt šīs zīmes, vadlīnijas, lietošanas noteikumus un norādes. Īrnieks apliecina, ka tam ir zināmas visas minētās zīmes, vadlīnijas, lietošanas noteikumi un norādes, kas ir uzstādītas Kodeksa parakstīšanas brīdī.

5.2. Attiecībā uz remontdarbiem Dzīvoklī (ja tādi ir iepriekš rakstiski saskaņoti ar Attīstītāju) Īrnieks:

- 5.2.1. savlaicīgi (t.i. vismaz trīs dienas iepriekš) brīdina citus Īrniekus par plānotajiem remontdarbiem, ja plānoto remontdarbu ilgums paredzams vairāk kā par vienu stundu;
- 5.2.2. veic remontdarbus un citus ar traucējumiem Īrniekiem un apmeklētājiem saistītus darbus tikai darba dienās no **9.00 līdz 18.00** un sestdienās no **12.00 līdz 16.00**;
- 5.2.3. katras darba dienas beigās nodrošina, lai stāva kāpņu telpa, stāva gaitenis, kā arī remontdarbu laikā lietotās lifta kabīnes un citas koplietošanas telpas būtu tīras, lai visi atkritumi ir savākti un novietoti tam paredzētajā vietā;
- 5.2.4. veicot apkures sistēmas elementu regulēšanu Dzīvoklī, nodrošina, lai gaisa temperatūra Dzīvoklī nebūtu mazāka par 16 grādiem pēc Celsija skalas periodā no 1. novembra līdz 15. aprīlim.

5.3. Visiem Īrniekiem, kā arī personām, kuras atrodas Kvartālā, ir aizliegts:

- 5.3.1. smēķēt Ēkas kāpņu telpās, gaitenīšos un citās koplietošanas telpās, Ārtelpā, kā arī Kvartāla zaļajās zonās, citās Kvartālā ēkās (izņemot tam speciāli paredzētās vietās) un citās vietās Kvartālā, kur ar attiecīgām zīmēm tas ir aizliegts;
- 5.3.2. smēķēt uz Ēkas balkoniem, terasēm, lodžijām un Zaļajās zonās;
- 5.3.3. novietot vai uzglabāt Ēkas koplietošanas telpās (t.sk., bet ne tikai, kāpņu telpā, zālājā), Ārtelpā un Zaļajās zonās jebkādu sadzīves atkritumus, būvgružus, materiālus, vai citas mantas, tai skaitā velosipēdus (izņemot to novietošanai īpaši paredzētās vietās);
- 5.3.4. kurināt ugunsgrūdu vai grilu;
- 5.3.5. izmantot pirotehniskos izstrādājumus;

- 5.3.6. ienest un/vai glabāt Kuartālā ugunsbīstamas, viegli uzliesmojošas, kodīgas, sprāgstošas, dūmus izraisošas, smaku izraisošas vai citas bīstamas vielas un/vai materiālus, kā arī ieročus, munīciju un citu ar tiesību aktiem aizliegtu mantu;
 - 5.3.7. radīt citiem Īrniekiem un/vai Kuartāla apmeklētājiem/iedzīvotājiem traucējošas smakas;
 - 5.3.8. izmantot Dzīvokli un/vai Noliktavu un/vai Zaļās zonas ražošanai un citai saimnieciskajai darbībai, izņemot tam speciāli paredzētās telpas;
 - 5.3.9. laikā no plkst. **22.00** līdz plkst. **9.00** trokšņot (t.sk. skaļi atskaņot mūziku) vai citādi radīt traucējumus citiem Īrniekiem un/vai Kuartāla apmeklētājiem/iedzīvotājiem. Nepamatota trokšņošana un miera traucēšana ir aizliegta jebkurā gadījumā;
 - 5.3.10. vest pastaigā dzīvniekus Kuartālā bez pavadas;
 - 5.3.11. turēt Ēkā mājdzīvniekus, kuru turēšana ir aizliegta saskaņā ar tiesību aktiem;
 - 5.3.12. bojāt Ēku (t.sk. mainīt Ēkas ārdurvju, logu, kā arī to rāmju un kārbu formu un ārējo virsmu izskatu, krāsu vai apdari, izvietot pie Ēkas sienām plakātus vai uzrakstus, vai veikt jebkādas citas darbības, kas izmaina Ēkas fasādi) un citas Kuartāla celtnes, žogus, citas būves un arhitektoniskos elementus;
 - 5.3.13. izvietot uz Ēkas fasādēm un jumtiem jebkādas ierīces (t.sk. telekomunikāciju ierīces – antenas, šķīvjus, u.tml.) un lietas, kā arī noslogot Ēkas konstrukcijas tam neatbilstošā veidā;
 - 5.3.14. bojāt vai pārvietot reklāmas un informatīvās zīmes (aizlieguma, brīdinājuma, ierobežojuma u.c. zīmes) vai citus sabiedriskās lietošanas objektus Kuartālā;
 - 5.3.15. uzstādīt un/vai izbūvēt Dzīvoklim piegulošajās platībās instalācijas, kuras var bojāt un/vai izmainīt Ēkas ārējo izskatu. Īrnieks nav tiesīgs uzstādīt kondicionēšanās iekārtas Dzīvokļa iekšpusē vai ārpusē;
 - 5.3.16. balkonos/terāsēs izvietot to aizsedzošas instalācijas, t.sk. aizliegts veidot margu aizsedzošus elementus (piemēram, bambusa sienīņas);
 - 5.3.17. balkonos/terāsēs un jebkur citur ārpus Dzīvokļa žāvēt veļu;
 - 5.3.18. izmantot un/vai pārvietoties pa citam Dzīvoklim piegulošo Zaļo zonu (Kodeksa 4.2.3. punkts) bez attiecīgā Dzīvokļa Īrnieka piekrišanas;
 - 5.3.19. būtiski mainīt (t.i. mainīt formu, izskatu, izvietojumu un citādi pārtaisīt) savam Dzīvoklim piegulošo Zaļo zonu (ja tāda ir), t.sk. aizliegts pašrocīgi uzrakt, stādīt un veidot dobes, glabāt mantas (izņemot dārza galdu, dārza krēslus un pārvietojamu saliekamo saulesargu), izvietot jebkāda veida nožogojumu vai citas norobežojošas konstrukcijas un veidot dzīvžogu;
 - 5.3.20. patvaļīgi veikt Kopīpašumā jebkādas remontus vai uzlabojumus, t.sk. sēt, stādīt un izveidot jaunus apstādījumus, kokus, puķes u.c.;
 - 5.3.21. Kuartāla teritorijā mazgāt un veikt mehānisko transportlīdzekļu remontu vai profilaktisko apkopi (eļļas vai citu dzinēja šķidrums maiņa, motora mazgāšana u.tml.);
 - 5.3.22. ielaist Ēkā un/vai Ārtelpā tiešsaistes platformu (Wolt, Bolt Food, Getify u. tml.) un ēdienu piegādes kurjerus, proti, šo kurjeru piegādātā manta ir jāsaņem personīgi pie Ēkas ieejas.
- 5.4. Īrniekam ir pienākums noslēgt (vai nodrošināt, ka tas tiek izdarīts) ūdens padevi Dzīvoklī, ja plānots, ka Dzīvoklī neviens neuzturēsies ilgāk par 2 (divām) nedēļām. Īrniekiem tiek rekomendēts noslēgt ūdens padevi Dzīvoklī, ja plānots, ka Dzīvoklī neviens neuzturēsies ilgāk par 3 (trīs) secīgām darba dienām;

6. Kvartāla pārvaldīšana un attīstīšana

- 6.1. Attīstītājam un/vai Strēlnieku 4C pārvaldniekam ir tiesības noteikt un piemērot (papildus jau Kodeksa 6.2. punktā paredzētajiem) sodus Īrniekiem par šī Kodeksa pārkāpšanu, kā arī lemt par Īrnieku sodīšanu par šī Kodeksa pārkāpšanu.
- 6.2. Par šī Kodeksa pārkāpšanu Īrniekam var tikt piemērots sods EUR 100 apmērā par katru sekojošu pārkāpuma gadījumu:
 - 6.2.1. ceļu satiksmes noteikumu pārkāpšana Kvartālā;
 - 6.2.2. savu mājdzīvnieku ekskrementu nesavākšana Kvartālā;
 - 6.2.3. Kvartāla piemēsošana un atkritumu nenovietošana tam paredzētās vietās;
 - 6.2.4. smēķēšana vietās, kurās tas aizliegts saskaņā ar Kodeksu;
 - 6.2.5. Kodeksā noteikto trokšņošanas vai miera traucēšanas ierobežojumu pārkāpšana;
 - 6.2.6. tiešsaistes platformas un/vai ēdienu piegādes kurjera ielaišana Ēkā un/vai Ārtelpā;
 - 6.2.7. citos gadījumos, ja tādi paredzēti īres līgumā un/vai tiek noteikti saskaņā ar Kodeksa 6.1. punktu.

Par katru augstāk minētā pārkāpuma gadījumu, ja konkrētais pārkāpums ir izdarīts atkārtoti gada laikā, Īrniekam var tikt piemērots sods EUR 200 apmērā.

Īrniekam uzlikto sodu Īrniekam ir pienākums samaksāt 10 (desmit) darba dienu laikā no brīža, kad par šo sodu ir paziņots Īrniekam rakstveidā.

- 6.3. Īrnieks apņemas nodrošināt Attīstītāja un/vai Strēlnieku 4C pārvaldnieka norīkoto speciālistu iekļūšanu Dzīvoklī, lai tie varētu veikt komunikāciju tīklu daļu (t.sk. skaitītāju) apsekošanu un visas citas nepieciešamās darbības, lai nodrošinātu komunikāciju tīkla normālu funkcionēšanu.
- 6.4. Ņemot vērā, ka Dzīvojamās mājās ir ierīkoti Tet komunikāciju tīkls5, Īrniekam nav tiesību slēgt līgumus ar citiem telekomunikāciju pakalpojumu sniedzējiem, izņemot gadījumos, kad telekomunikācijas tiek sniegtas, neizmantojot komunikāciju tīklus (piemēram, caur mobilo sakaru tīkliem).
- 6.5. Īrnieks ir informēts par Kvartāla paredzēto turpmāku attīstīšanu. Īrnieks atzīst Attīstītāju un tā neierobežotas tiesības būvēt ēkas un veikt citus darbus Kvartālā. Īrnieks apņemas necelt nekādas pretenzijas un prasības pret Attīstītāju saistībā ar šādu ēku būvniecību un citiem darbiem, nelikt šķēršļus būvniecības un citiem darbiem (t.sk. būvdarbu veicēju un citu iesaistīto personu piekļūšanai šiem īpašumiem), ja šāda būvniecība tiek veikta atbilstoši spēkā esošo būvniecību reglamentējošo tiesību aktu prasībām (t.sk. Būvniecības likumam un saistītiem Ministru kabineta noteikumiem), kā arī necelt pretenzijas, kas balstās uz gaismas vai skata tiesībām vai šo tiesību ierobežošanu.

Zemāk parakstoties, apliecinu, ka esmu izlasījis/usi iepriekš Kodeksu, piekritu un apņemos tos pildīt tā noteikumus (t.sk. tā iespējamās grozījumus nākotnē, ja Attīstītājs par tādiem lemj):

Vārds, uzvārds, paraksts, datums