



LATVIJAS REPUBLIKA
RUNDĀLES NOVADS
RUNDĀLES NOVADA DOME

Reģ. Nr. 90009112819, Pilsrundāle 1, Pilsrundālē, Rundāles pagastā, Rundāles novadā, LV 3921,
Tālr. 63962298, fakss 63962533, e-pasts: dome@rundale.lv

LĒMUMS

Rundāles pagastā, Rundāles novadā

27.09.2018.

(prot.Nr.9, 7.p.)

7. Par īres maksas noteikšanu Rundāles novada domes īpašumā vai valdījumā esošajām dzīvojamām telpām.

Kopš 1995.gada, kad iedzīvotājiem bija iespēja privatizēt dzīvokļus, tomēr uz 2018.gada 1.jūliju Rundāles pašvaldības īpašumā vai valdījumā ir 86 neprivatizēti dzīvokļi. Šie neprivatizētie dzīvokļi ir jāapsaimnieko, jāpārvalda un jāveic to remonta un uzturēšanas darbi. Daļa no šiem dzīvokļiem kopā ar ēkas koplietošanas būvkonstrukcijām un inženierkomunikācijām ir ievērojami nolietotojušies, un to sakārtošanai ir jāiegulda apjomīgi līdzekļi. Ar līdzšinējo zemo īres maksu tiek segta tikai neliela daļa no uzturēšanas izmaksām, un dzīvokļu atjaunošanas darbu veikšanai līdzekļu pietrūkst. Dzīvokļu uzturēšanas un remonta izdevumi rada papildus slogu pašvaldības budžetam. Par dzīvokļu īri apsaimniekojamās ēkās tiek iekasēta īres maksa ēkas apsaimniekošanas maksas apjomā, nepiemērojot dzīvokļa nolietojuma (amortizācijas) izmaksas.

Līdzšinējā dzīvokļu politika lielā mērā tiek īstenota sociālo jautājumu risināšanai, iekasējot pazeminātu īres maksu nelabiekārtotos dzīvokļos, kas atrodas ārpus ciemiem. Izvērtējot esošo situāciju, ir skaidrs, ka sociālā taisnīguma joprojām nav. Privatizēto dzīvokļu īpašnieki ir spiesti pilnībā par saviem līdzekļiem veikt remontus dzīvokļu īpašumos, kamēr neprivatizēto dzīvokļu īrnieki piestāda dzīvokļu īpašniekam sarakstus ar nepieciešamajiem remonta darbiem izīrētajā dzīvoklī, kā argumentu minot īres maksu, kuru īrnieki maksā, bet nereti, arī nemaksā.

Daļa no pašvaldības dzīvokļu īrniekiem ne vienmēr godprātīgi un savlaicīgi maksā īri un komunālos maksājumus. Tiesvedība par izlikšanu no dzīvokļa un/vai parāda piedziņu ir ilgstoša, un tā ir saistīta ar ievērojamiem izdevumiem, kurus ne vienmēr ir iespējams atgūt no parādnieka vai bijušā īrnieka.

Dzīvokļu īres tirgus valstī netiek regulēts ar normatīvajiem aktiem. Faktisko īres cenu nosaka pieprasījums pēc šiem dzīvokļiem un reālais piedāvājums. Piedāvājot iedzīvotājiem bez termiņa ierobežojuma īrēt dzīvokļus par īres maksu, kas ir zemāka par tirgus cenu, pašvaldība negatīvi ietekmē īres tirgu novadā.

Izīrējot pašvaldības īpašumu par cenu, kas ne tikai ir vairākas reizes zemāka par vidējo tirgus cenu, bet pat nesedz dzīvokļu uzturēšanas izmaksas, pastāv risks pašvaldības finanšu līdzekļu izšķērdēšanai.

Pašvaldībai piederošie dzīvokļi atrodas dažādās mājās, ir ar atšķirīgu labiekārtoības pakāpi, apsaimniekošanas līmeni, arī pārvaldīšanas izmaksām.

Saskaņā ar likuma "Par pašvaldībām" 14.panta otrās daļas 3.punkta nosacījumiem ir noteikts, ka pašvaldības pienākums ir racionāli un lietderīgi apsaimniekot pašvaldības nekustamo mantu.

Ievērojot minēto tiesību normu, tika izstrādātas Mājokļu politikas vadlīnijas, kur ir paredzēts, ka pašvaldības izīrētajos dzīvokļos īres maksu, sākot ar 2019.gadu, ir paredzēts piecu gadu laikā pakāpeniski pietuvināt dzīvokļu īres tirgus cenām, tādējādi nodrošinot Rundāles novada pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo māju pienācīgu uzturēšanu, kā arī vienotu īres maksas noteikšanas kārtību.

Pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 14.panta otrās daļas 3.punktu, 21.panta pirmās daļas 14.punkta b) apakšpunktu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11. un 11.¹, Rundāles novada dome nolemj:

1. noteikt, ka Rundāles novada pašvaldības īpašumā un valdījumā esošajiem dzīvokļiem un dzīvojamām telpām īres maksa tiek aprēķināta saskaņā ar šādu formulu:

$$\bar{I}_k = A * P * k_3 (*) + N * P * k_1 * k_2 * k_3 + M_{pap}$$

\bar{I}_k – kopējā īres maksa;

A – maksa EUR par 1 m² dzīvokļa apsaimniekošanu mēnesī, ieskaitot PVN, kuru nosaka:

- saskaņā ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldītāja lēmumu;
- ēkām, kurām netiek veikta ēkas pārvaldīšana un apsaimniekošana, tai skaitā ēkai piesaistītās teritorijas un koplietošanas telpu uzkopšana, nosaka 0,056% apmērā no valstī noteiktās minimālās mēneša darba algas, (*) tiek piemērots maksas korekcijas koeficients k_3 ;

N – dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījuma maksājums EUR par 1m² mēnesī, kuru nosaka 0,30% apmērā no Latvijas valstī noteiktās minimālās mēneša darba algas;

P – dzīvokļa kopējā platība (m²), lodžijas platības aprēķinā piemērojams koeficients 0,5, balkona platības aprēķinā – koeficients 0,3;

M_{pap} – ar atsevišķu domes lēmumu noteikts paaugstināts maksājums par papildus finanšu līdzekļu piesaisti ēkas energoefektivitātes projektu realizācijai un/vai ēkas konstruktīvo elementu, inženierkomunikāciju atjaunošanai vai pārbūvei;

k_1 – īres maksas pakāpeniskās paaugstināšanas koeficients, kuru nosaka:

aprēķina gads	k vērtība
2019.	0,2
2020.	0,4
2021.	0,6
2022.	0,8
2023.	1,0

$k_2 = 1,0$ – dzīvokļiem ar individuālu apkures aprīkojumu (malkas krāsnis, malkas plītis, plīts sildmūri, individuālā dzīvokļa centrālāpkure), ja netiek nodrošināta centralizēta vai ēkas koplietošanas siltumapgāde;

$k_2 = 0,35$ – dzīvokļiem ar centralizētu vai ēkas kopējo (koplietošanas) apkuri, ja tiek nodrošināta centralizēta vai ēkas koplietošanas siltumapgāde;

$k_3 = 1,0$ – labiekārtotiem dzīvokļiem, kuros ir ierīkotas ūdensvada un/vai kanalizācijas inženierkomunikācijas, un ēkā tiek nodrošināts ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojums;

$k_3 = 0,75$ – ēkām un dzīvokļiem ar pazeminātu labiekārtojuma līmeni (nav ūdensvada un/vai kanalizācijas inženierkomunikācijas dzīvoklī, un ēkā netiek nodrošināts ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojums).

- 2. noteikt, ka lēmums stājas spēkā 2019.gada 1.aprīlī;**
- 3. uzdot Rundāles novada Juridiskajai nodaļai informēt dzīvojamo telpu īrniekus par pieņemto lēmumu.**

Rundāles novada domes priekšsēdētājs

Aivars Okmanis