



SIA
KU

Jelgavas novada pašvaldības



**MĀJOKĻU
APSAIMNIEKOŠANAS
MODELIS UN ĪRES
MAKSAS NOTEIKŠANA**

JELGAVAS NOVADA KU, SIA

Apsaimniekotāji?

1. SIA JNKU;
2. Dzīvokļu īpašnieku piedrības;
3. Privātpersonas (IK);
4. Dzīvokļu īpašnieku kopība;
5. Paju mājas;

Kārtība, kādā mājas tiek nodotas dzīvokļu īpašniekiem

- Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums;
- Izveido DzĪS, ar kuru slēdz pārvaldīšanas līgumu;
- Atsevišķus pārvaldīšanas uzdevumus deleģē citiem pakalpojumu sniedzējiem DzĪS pati veic kopīpašuma pārvaldīšanu;
- Slēdz pārvaldīšanas līgumu ar: Apsaimniekošanas uzņēmumu vai citu DzĪS
- Privātpersonu

Kārtība, kādā mājas tiek nodotas dzīvokļu īpašniekiem

- Pašvaldībā tiek iesniegts:
 - dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums;
 - Pilnvarojuma līgums ar pārvaldnieku;
- Pašvaldība pieņem lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu

SIA JNKU apsaimnieko

- Mājas kurās dzīvokļu īpašnieku kopība nav izvēlējusies apsaimniekotāju.
Pamatojums - Likums par dzīvojamo māju privatizāciju, noslēgts līgums ar pašvaldību, kurā ietverti apsaimniekošanas nosacījumi;
- Mājas kur dzīvokļu īpašnieku kopība ir izvēlējusies JNKU par apsaimniekotāju;

Dzīvokļu īpašnieku biedrības un Dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas

- Apsaimnieku vienu vai vairākas mājas, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, veic visas darbības kas saistītas ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tai skaitā norēķinās ar pakalpojumu sniedzējiem

Paju mājas

Tiek nodrošināti pakalpojumi, saskaņā ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem, kuros iekļauta maksa par tiešajiem norēķiniem, katram dzīvoklim. 3 EUR no dzīvokļa mēnesī.

SIA
JKU



Kur problēma?

JELGAVAS NOVADA KU, SIA

Pašvaldības īpašumā esoši Dzīvokļi

1. Lielākā daļa pašvaldības dzīvokļu atrodas JNKU apsaimniekotajās mājās;
2. Dzīvokļu īpašnieku biedrību apsaimniekotajās mājās aptuveni 150 dzīvokļi;
3. Paju mājās aptuveni 30 dzīvokļi.

Dzīvokļi kas atrodas Biedrību apsaimniekotajos īpašumos

Maksu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, atbilstoši pašvaldības esošo dzīvokļu skaitam sedz pašvaldība, JNKU, kā dzīvokļu apsaimniekotājs pamatojoties uz noslēgto līgumu star JNKU un pašvaldību. JNKU ir pilnvarots pārstāvēt pašvaldību dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanā, kas saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

SECINĀJUMI

Dzīvokļu uzturēšana pašvaldībai, rada papildus izdevumus un nevajadzīgu administratīvo slogu;



RISINĀJUMI

1. Atsavināt dzīvokļus to īrniekiem;
2. Atsavināt dzīvokļus atklātā izolē;
3. Paugstināt īres maksu, kā motivāciju dzīvokļu atsavināšanai.

Īres maksa ar 2016.gadu

1. Dzīvokļos, kuri, atbilstoši Jelgavas novada pašvaldības „Mājokļu politikas vadlīnijām 2014.-2020.gadam”, nav nepieciešami pašvaldības funkciju nodrošināšanai (tiek piedāvāti īrniekiem atsavināšanai), noteikt īres maksu atbilstoši šādai formulai:

$\text{Īk} = \text{Īre A} \times P + \text{Īre B}$, kur:

Īk – kopējā īres maksa;

Īre A – maksa par 1 m² dzīvokļa apsaimniekošanu mēnesī - 1,5% apmērā no valstī noteiktā mēneša neapliekamā minimuma;

P – dzīvokļa platība (m²);

Īre B – dzīvojamās mājas pārvaldnieka noteiktā mājas pārvaldīšanas maksa, proporcionāli dzīvokļa platībai.

2. Dzīvokļos, kas atrodas Jelgavas novada pašvaldības izveidotajos Sociālajos īres namos un ir izīrēti personām, kurām pašvaldībai nav pienākums sniegt palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, noteikt īres maksu:

1,8% apmērā no valstī noteiktā mēneša neapliekamā minimuma par 1 m².

3. Dzīvokļos, kas atrodas Jelgavas novada pašvaldības izveidotajos Sociālajos īres namos un ir izīrēti personām, kurām pašvaldībai ir pienākums, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, sniegt palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, noteikt īres maksu:

0,5% apmērā no valstī noteiktā mēneša neapliekamā minimuma par 1 m².

4. Lēmums stājas spēkā no 2016.gada 1.janvāra.

Īres maksas pamatojums

Patēriņa izdevumu sastāvs un struktūra vidēji uz 1 mājsaimniecības locekli mēnesī (EUR)

CSP dati uz 24.04.2015

	Euro	%
PAVISAM	300.72	100.0
Pārtika un bezalkoholiskie dzērieni	84.84	28.2
Alkoholiskie dzērieni, tabaka	9.99	3.3
Apģērbi un apavi	17.41	5.8
Mājoklis, ūdens, elektroenerģija, gāze un cits kurināmais	49.52	16.5
Mājokļa iekārta, mājturības piederumi un mājas uzkopšana	12.72	4.2
Veselība	18.50	6.2
Transports	39.55	13.2
Sakari	12.70	4.2
Atpūta un kultūra	21.21	7.1
Izglītība	4.31	1.4
Restorāni, kafējnīcas un viesnīcas	13.14	4.4
Dažādas preces un pakalpojumi	16.82	5.6

Īres maksas pamatojums

Paredzamās īres maksa pret patēriņa izdevumu struktūru:

Vidējais dzīvojošo skaits mājsaimniecībā – 2,11

Vidējie patēriņa izdevumi – 634,52 EUR, no tiem mājoklim – 103,99 EUR

Divstābu dzīvoklis ~ 50 m²

Paredzamā īres maksa (īre A) – 56,25, jeb 54,09% no kopējiem mājokļa izdevumiem

Īres maksas pamatojums

Paredzamās īres maksa pret paredzamajām renovācijas un administrēšanas izmaksām:

Vidējās 1 m² renovācijas izmaksas – 120 EUR/m²

Divistabu dzīvoklis ~ 50 m²

Vidējās divistabu dzīvokļa renovācijas izmaksas – 6000 EUR

Amortizācijas laiks (mēnešos) – 120

Amortizācijas – 50 EUR/mēnesī, jeb 88% no paredzamā īres maksa (īre A) uz 50 m² – 56,25 EUR

Pārējie 12% - tiesāšanās un piedziņas izdevumi, norēķinu administrēšana.

Īres maksas pamatojums

Izziņai: sākot ar 2012.gada kopējie izdevumi no īres maksas - 227844 EUR, no tiem - izdevumi tiesāšanas un piedziņas izdevumiem 10089 EUR, jeb 4,43%

Īres maksas kalkulātors

Dzīvojamās telpas īres maksas kalkulators* no 2015.gada 1.janvāra

Dzīvojamās telpas platība: 31,00

Lai aprēķinātu dzīvojamās telpas īres maksu, lūdzu ievadīt Jūsu dzīvokļa platību (m²)



*) Ar Jelgavas novada domes 2015.gada 29.maija lēmumu Nr.10 "Par īres maksas noteikšanu", Jelgavas novada pašvaldības īpašumā esošajām dzīvojamām telpām tiek noteikta diferenciāta īres maksa, kas ir atkarīga no dzīvojamo telpu statusa, atbilstoši Jelgavas novada pašvaldības "Mājokļu politikas vadlīnijām 2014.-2020.gadam", kā arī valstī noteiktā mēneša neapliekamā minimuma. Veicot aprēķinus tiek ņemts vērā, ka dzīvojamās mājas, kurā atrodas dzīvojamā telpa, pārvaldnieks ir SIA "Jelgavas novada KU" un dzīvojamās mājas pārvaldīšanas maksa noteikta 0.36 EUR/m² apmērā.

Dzīvokļos, kuri, atbilstoši Jelgavas novada pašvaldības "Mājokļu politikas vadlīnijām 2014.-2020.gadam", nav nepieciešami pašvaldības funkciju nodrošināšanai (tiek piedāvāti īrniekiem atsavināšanā), īres maksa, sākot ar 2016.gada 1.janvāri būs:

EUR 46,04

Dzīvokļos, kas atrodas Jelgavas novada pašvaldības izveidotajos Sociālajos īres namos un ir izīrēti personām, kurām pašvaldībai nav pienākums sniegt palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, īres maksa, sākot ar 2016.gada 1.janvāri būs:

EUR 41,85

Dzīvokļos, kas atrodas Jelgavas novada pašvaldības izveidotajos Sociālajos īres namos un ir izīrēti personām, kurām pašvaldībai ir pienākums, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, sniegt palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, īres maksa, sākot ar 2016.gada 1.janvāri būs:

EUR 11,63

SIA
JKO



Paldies par uzmanību