



T-3 -2 tīkls

- Problēmu risinājumi dzīvokļiem ar daļējām ērtībām, koka apbūve

Grupa Nr.1

Mājokļi ar daļējām ērtībām

- Parasti pašvaldības īres maksu diferencē izejot no labiekārtotības līmeņa, finanšu nepieciešamība ir pretēja
- Disproporciju var novērst ar peļņas % samazinājumu
- Pašvaldībām – apsaimniekošana + peļņa, ievērojot nosacījumu, ja dzīvojamā telpa tiek izīrēta personai, kurai pašvaldības pienākums ir sniegt likumā noteiktajā kārtībā palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, attiecīgās pašvaldības dome var noteikt zemāku īres maksu, samazinot dzīvojamās telpas apsaimniekošanas izdevumus un neiekļaujot tajā peļņu.
- Pašvaldībām ir ekskluzīvas tiesības noteikt īres maksu savā dzīvojamā fondā
- Varianti:
 - - paaugstināt īres maksu
 - - nodot apsaimniekošanā vai īpašumā

Mājokļi ar daļējām ērtībām

- Ja māja nav pārņemta Noteikumi 1013 piemērojami līdz dienai, kamēr dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona ar nodošanas un pieņemšanas aktu pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības un dzīvokļu īpašnieki nav savstarpēji vienojušies par to, kā tiek noteikta katra īpašnieka apmaksājamā daļa par saņemto pakalpojumu un tā sniegšanas kārtība.
- sastāda dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu tāmi kalendāra gadam
- 30 darbdienu laikā pēc paziņojuma saņemšanas dzīvokļu īpašnieki dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē (turpmāk – kopsapulce) pieņem lēmumu par dzīvojamai mājai aprēķinātās pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas apstiprināšanu nākamajam kalendāra gadam
- Ja dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē noraida pārvaldnieka piedāvāto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu, vienlaikus izlemjams jautājums par attiecīgās maksas noteikšanu visu šajos noteikumos noteikto pakalpojumu nodrošināšanai vai par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu.
- Ja dzīvokļu īpašnieki nav lēmuši par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, ar 1.janvāri vai citu pārvaldnieka noteiktu termiņu stājas spēkā pārvaldnieka noteiktā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa nākamajam kalendāra gadam.
- pārvaldīšanas līgumi, kas ir spēkā šā likuma spēkā stāšanās dienā, bet neatbilst šā likuma noteikumiem, līdz 2011.gada 31.decembrim saskaņojami ar šā likuma noteikumiem.

Problēma - īrnieki

- **Maksātnespēja**
- Izīrētājs apsaimniekošanas izdevumos var ieskaitīt tikai tos izdevumus, kas viņam reāli radušies, bet nav pieļaujams īres maksas paaugstināšanas finansiālajā pamatojumā iekļaut priekšā stāvošus, vēl neveiktus izdevumus un ieguldījumus (Augstākā tiesa 2012 26 jūnija spriedums)
- Īres likums neparedz īrnieka un izīrētāja tiesības pielīgt īres līguma izbeigšanu, kā arī izīrētāja tiesības atkāpties no īres līguma pārmērīgu zaudējumu dēļ
- Īrnieka līdzdalības nodrošināšana- īres maksas paaugstināšana kā iespējamais atsavināšanas līdzeklis

ĪRE

- 1) dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un
- 2) peļņa.
- Apsaimniekošanas izdevumi sastāv no:
 - 1) dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem (mājas sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana);
 - 2) normatīvajos aktos noteiktā dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījuma ēkas atjaunošanai.

Jelgavas novads

- Īres maksa iedalīta 3 grupās:
- 1.Dzīvokļos, kuri nav nepieciešami pašvaldības funkciju nodrošināšanai, un kurus to īrnieki ir tiesīgi atsavināt – 1,5% no mēneša neapliekamā minimuma par 1 m² mēnesī.
- 2.Dzīvokļos, kas atrodas Sociālajos īres namos, bet izīrēti personām, kurām nepienākas pašvaldības palīdzība dzīvokļu jautājumu risināšanā – 1,8% no mēneša neapliekamā minimuma par 1 m² mēnesī.
- 3.Dzīvokļos, kas izīrēti personām, kurām pienākas pašvaldības palīdzība dzīvokļu jautājumu risināšanā – 0,5% no mēneša neapliekamā minimuma par 1 m² mēnesī
- Papildus šai īres maksai 1.grupas dzīvokļu īrniekiem ir papildus jāērķinās arī ar maksu par kopīpašuma pārvaldīšanu

Adaži īre

- $\bar{I}M = (Liet + Aps) \times Pl$, kur
- $\bar{I}M$ – īres maksas apmērs (lati mēnesī par dzīvojamās telpas kopējo platību);
- Liet – īres maksas daļa, ko īrnieks maksā par dzīvojamās telpas lietošanu (lati mēnesī par dzīvojamās telpas kopējās platības kvadrātmetru);
- Aps – dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumi (lati mēnesī par dzīvojamās telpas kopējās platības kvadrātmetru);
- Pl – dzīvojamās telpas platība (kvadrātmetri) – dzīvojamās telpas kopējā platība, kas precizēta, ņemot vērā lodžiju platībai piemērojamo koeficientu 0,5 un balkonu un segto terašu platībai – koeficientu 0,3.
- 3. Noteikt, ka pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksas daļa, ko īrnieks maksā par dzīvojamās telpas lietošanu (Liet), ir:
 - 3.1. labiekārtotām dzīvojamām telpām – 0,10 Ls/m² mēnesī;
 - 3.2. dzīvojamām telpām ar daļējām ērtībām – 0,06 Ls/m² mēnesī;
 - 3.3. dzīvojamām telpām bez ērtībām – 0,03 Ls/m² mēnesī.

Apsaimniekošana un PVN

- PVN apsaimniekošanai 21% tiks piemērota no 2016. gada 1.jūlija
- Neattiecas uz mazajām dzīvokļu biedrībām (līdz 40 dzīvokļu), kas nav PVN maksātāji (apgrozījums līdz 35 000 EUR)
- Nav atbildes par neprivatizētiem dzīvokļiem nepārņemtajās mājās
- Nepieciešams precīzi definēt pārvaldīšanu kā pakalpojumu – deleģētais pakalpojums ar PVN neapliekas
- Nepārņemtajās mājas, kur īpašnieki nav lēmuši par izvēli apsaimniekošanā un saņem pašvaldību apsaimniekotāju pakalpojumus – viss pakalpojumus tiek aplikts ar PVN

Koka apbūve

- Apsaimniekošanas forma – pārvaldnieks vai pats īpašnieks
- Resursu apzināšana, iedzīvotāju kategorijas
- Mērķis –
- uzlabot iedzīvotāju dzīves apstākļus
- saglabāt koka apbūvi kā arhitektūras pieminekli
- Līdzekļi – atsavināt īpašniekam, piesaistīt investoru (vienošanās par īrnieku izvietojumu), izvietot īrniekus
- Pašvaldības politika – Renovācijas fonds

Koka apbūves problēmas - īpašums

- Sabiedriskais
- Pašvaldība
- Privātais ar pašvaldības apsaimniekotāju
- Privātais ar privāto apsaimniekotāju
- Īpašnieks apsaimnieko pats

Problēmas

- Tehniskās
- Labiekārtošanas
- Uzturēšanas
- Attīstības

Resursi

- Valsts un ES – ja ir piemineklis
- Pašvaldību
- Komersants
- Apsaimniekotāji un attīstītāji
- Īpašnieka

Pašvaldību politika

- Vai notikusi apbūves izpēte un novērtēšana, cik nepieciešams resursu, vai ir pieprasījums pēc koka apbūves, vai ar pašreizējiem resursiem iespējama koka apbūves saglabāšana, iespējamo investīciju piesaiste
- Regulēšana – īres maksa, īrnieku pārvietošana, vietējo apbūves noteikumu ievērošana, pašvaldību detalplānojumu politika, funkcijas maiņa, pakāpeniska pārbūve par publiskām telpām, atsavināšana
- Sadarbība – līgumi ar neapdzīvojamo telpu nomniekiem, sadarbības līgumi ar iespējamiem investoriem
- Teritorijas plāna revīzija – cik lielā mērā nozīmīga ir mājokļu, vai tā jā saglabā vismaz pašreizējā apmērā, teritorijas funkcionāla izmantošana
- Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija – ja ir iekļauta kultūras pieminekļu sarakstā vai vecāka par 50 gadiem

Pašvaldību politika

- Renovācijas vai atjaunošanas fonds
 - uzkrājumi un īpašnieka līdzekļi
 - pašvaldību budžeta līdzekļi
 - Neapdzīvojamo telpu nomas maksa