

LĒMUMS Ādažu novadā

2019.gada 26.novembrī

Nr.231

Par īres maksu pašvaldības dzīvojamām telpām

Ādažu novada dome ir īpašnieks vairākiem desmitiem dzīvokļu, ko tā izīrē normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, 2012.gada 31.maijā noslēdzot ar pašvaldības kapitālsabiedrību SIA “Ādažu Namsaimnieks” (turpmāk – Sabiedrība) pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanas līgumu JUR 2012-05/361 (turpmāk – Pārvaldīšanas līgums).

Pašvaldības dzīvokļi atrodas mājās ar atšķirīgu labiekārtojuma pakāpi, apsaimniekošanas līguma noteikumiem un pārvaldīšanas izmaksām. Daļa no dzīvokļiem, kopā ar ēkas koplietošanas būvkonstrukcijām un inženierkomunikācijām, ir ievērojami nolietojušies, un to sakārtošanai ir jāiegulda apjomīgi līdzekļi. Dzīvokļu īrnieki bieži vēršas pie īpašnieka vai apsaimniekotāja ar līgumu veikt logu un durvju nomaiņu, krāsns remontu, u.c., argumentējot to ar apmaksāto īres maksu, līdz ar to – remontu izmaksas jāsedz pašvaldībai, kā rezultātā dzīvokļu uzturēšanas un remonta izdevumi rada papildus slogu pašvaldības budžetam.

Iepriekšējo īres maksas aprēķina metodiku dome apstiprināja 2012.gada 28.februārī ar lēmumu Nr.45 “Par īres maksas noteikšanu Ādažu novada pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošajām dzīvojamām telpām”. No 2012.gada ekonomiskā situācija ir ievērojami izmainījusies, un saskaņā ar Sabiedrības datiem (21.02.2019. vēstule Nr.ANS/1-4-2/19/76 “Par pašvaldības īres dzīvokļiem”) kopējais īres maksas uzkrājums ir ar 440,62 EUR deficītu (starpība starp faktiskajiem izdevumiem un aprēķināto īres maksu).

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

Likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 11.¹ pants nosaka, ka pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksu nosaka attiecīgās pašvaldības dome. Minētā likuma 11.panta otrajā daļā noteikts, ka īres maksu kopā veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa (proporcionāli attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai) un peļņa.

Civillikuma 2120.pants nosaka, ka īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, savukārt Eiropas Kopienas 2005.gada 20.oktobra regulā (EK) 1722/2005 “Par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem” noteikts, ka īres maksas peļņas daļas aprēķināšanai piemērojama nemainīga, reāla gada peļņas norma 2 – 2.5 % apmērā no tīrās vērtības īpašnieku apdzīvoto mājokļu fondam pašreizējās cenās (aizstāšanas izmaksas), kas ir to kadastrālā vērtība.

Nemot vērā iepriekš minēto, lai nodrošinātu pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu pienācīgu uzturēšanu, novērstu to tehniskā stāvokļa pasliktināšanos, noteiktu vienotu īres maksas noteikšanas kārtību, kā arī, ievērojot labas pārvaldības principu, pamatojoties uz likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 11. un 11.¹ pantu, 13.panta otro daļu, likuma “Par pašvaldībām” 14.panta otrās daļas 3.punktu, 21.panta pirmās daļas 14.punkta “b” apakšpunktu, Civillikuma 2120.pantu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. un 5.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 7.pantu un 10.panta pirmo un piekto daļu, Ministru

kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumiem Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām", Ministru kabineta 2016.gada 12.aprīļa noteikumiem Nr.215 "Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika", kā arī Finanšu komitejas 19.11.2019. atzinumu, Ādažu novada dome

NOLEMJ:

1. Pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu īres maksu veido:
 - 1.1. dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās īrētās dzīvojamās telpas platībai, kurā iekļauti dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamie izdevumi (mājas sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana);
 - 1.2. dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījums ēkas atjaunošanai;
 - 1.3. peļņa.

2. Dzīvojamo telpu īres maksas apmēru mēnesī aprēķina pēc formulas:

$$\mathbf{\bar{I}} = \mathbf{A_p} + \mathbf{A_m} + \mathbf{P}, \text{ kur}$$

$\mathbf{\bar{I}}$ – īres maksas apmērs mēnesī;

$\mathbf{A_p}$ – mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumu daļa mēnesī, kas ir proporcionāla attiecīgās īrētās dzīvojamās telpas platībai;

$\mathbf{A_m}$ – mājas īres telpas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījums mēnesī;

\mathbf{P} – peļņas daļa par vienu mēnesi.

3. Dzīvojamās mājas īres telpas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījumu mēnesī aprēķina pēc formulas:

$$\mathbf{A_m} = \mathbf{K_v} / \mathbf{I_{gg}} / \mathbf{12}, \text{ kur}$$

$\mathbf{A_m}$ – mājas īres telpas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījums mēnesī;

$\mathbf{K_v}$ – īres telpas kadastra vērtība uz kārtējā gada 1.janvāri;

$\mathbf{I_{gg}}$ – mājas vidējais kalpošanas ilgums gados saskaņā ar Ministru kabineta 2010.gada 28.septembra noteikumiem Nr.907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām";

$\mathbf{12}$ – gada mēnešu skaits.

4. Peļņu par mēnesi aprēķina pēc formulas:

$$\mathbf{P} = (\mathbf{K_v} \times \mathbf{5 \%}) / \mathbf{12}, \text{ kur}$$

\mathbf{P} – peļņa;

$\mathbf{K_v}$ – dzīvojamās telpas kadastrālā vērtība uz kārtējā gada 1.janvāri;

$\mathbf{5 \%}$ – peļņas norma;

$\mathbf{12}$ – gada mēnešu skaits.

5. Daudzdzīvokļu mājās, kurās dzīvokļu īpašumi pieder dzīvokļu īpašniekiem, tai skaitā, pašvaldībai, apsaimniekošanas maksas apmēru nosaka atbilstoši kopīpašuma apsaimniekošanas tāmei vai dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumam ($\mathbf{A_p}$).
6. Papildus īres maksai īrnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli, kā arī maksu par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu ārējos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.
7. Personām, kurām pašvaldība normatīvajos aktos noteiktā kārtībā sniedz palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā, peļņu (\mathbf{P}) neiekļauj īres maksā.
8. Dzīvojamās mājas īres telpas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījumu ($\mathbf{A_m}$) un īres maksas peļņas daļu (\mathbf{P}) novirzīt pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu uzturēšanai,

kapitālieguldījumiem un Sabiedrības attaisnotu izdevumu apmaksai par pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanu.

9. Noteikt Sabiedrības attaisnotos izdevumus par pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanu EUR 0.03 m²/mēnesī dzīvojamām telpām mājās, kurām ir noslēgts līgums ar apsaimniekotāju par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu, un EUR 0.08 m²/mēnesī dzīvojamām telpām ēkās bez apsaimniekotāja.
10. Iekļaut Pārvaldīšanas līgumā pienākumu Sabiedrībai pārskaitīt pašvaldības budžetā saņemto īres maksas peļņas daļu (**P**) un dzīvojamās mājas īres telpas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījumu (**Am**) līdz kārtējā gada 20.janvārim un 20.jūlijam, ieturot Lēmuma 9. punktā noteiktos Sabiedrības attaisnotos izdevumus par pašvaldības dzīvojamā fonda pārvaldīšanu.
11. Īres maksā ieskaitīt īrnieka ar Sabiedrību iepriekš saskaņotu un veiktu kapitālieguldījumu vērtību pašvaldībai piederošā dzīvojamā telpā.
12. Noteikt Sabiedrības valdes loceklim tiesību slēgt pašvaldības dzīvojamo telpu īres līgumus Pārvaldīšanas līgumā noteiktajā kārtībā.
13. Sabiedrībai līdz 2020.gada 1.janvārim brīdināt dzīvojamo telpu īrniekus par šo lēmumu un izmaiņām īres maksā.
14. Sabiedrībai un domei veikt īres maksas pārrēķinu, saskaņā ar pašvaldības dzīvokļu kadastrālo vērtību, uz katra pārskata gada 1.janvāri.
15. Lēmums stājas spēkā ar 2019. gada 1. decembri.
16. Izīrētajām dzīvojamām telpām jauno īres maksu piemērot no brīža, kad beidzies īres līgumā noteiktais brīdinājuma termiņš.
17. No jauna izīrētām dzīvojamām telpām noteikto īres maksu piemērot no šī lēmuma spēkā stāšanās dienas.
18. Domes Juridiskajai un iepirkuma daļai sagatavot grozījumus Pārvaldīšanas līgumā atbilstoši šim lēmumam.
19. Lēmuma izpildes kontroli veikt Saimniecības un infrastruktūras daļas vadītāja vietniekam.
20. Ar šī lēmuma spēkā stāšanos spēku zaudē Ādažu novada domes 2012.gada 28.februāra lēmums Nr.45 „Par īres maksas noteikšanu Ādažu novada pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošajām telpām”.

Domes priekšsēdētājs

M.Sprindžuks