



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

APSTIPRINĀTI
ar Rundāles novada domes
2018.gada 27.septembra
lēmumu Nr. 6 (prot. Nr.9..p.6)

**MĀJOKĻU POLITIKAS
VADLĪNIJAS**

Pašreizējās situācijas apraksts:

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 nolietojušies, 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 labiekārtotības pakāpi, apsaimniekošanas līmeni, arī pārvaldīšanas izmaksām.

Tālākā rīcība:

1. Pašvaldības dzīvokļi.

- 1.1. Lai nodrošinātu normatīvajos aktos noteikto pašvaldības palīdzību pašvaldības dzīvokļu jautājumu risināšanā iedzīvotājiem un jauniešiem kvalificētajiem speciālistiem, Rundāles novada pašvaldībai ir nepieciešami 15 - 20 dzīvokļi,
- 1.2. Pašvaldība paredz Rundāles novada domes 2009.gada saistošajos noteikumos Nr.8 „Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā” noteiktās palīdzības izpildei sev piederošos dzīvokļus pakāpeniski koncentrēt (iemainīt, iegādāties, izliekot parādniekus tiesas ceļā, renovējot utt.) atsevišķos “Īres namos”.
- 1.3. Par Īres namiem ir paredzēts noteikt ēkas, kur visi dzīvokļu īpašumi (turpmāk - dzīvokļi), ēka un zeme zem ēkas pieder pašvaldībai. Īres nama statuss konkrētai ēkai tiek noteikts ar Rundāles novada pašvaldības domes lēmumu.
- 1.4. Īrniekiem, kuriem ir spēkā dzīvojamās telpas īres līgums uz to brīdi, kad ar pašvaldības lēmumu attiecīgajai ēkai tiek noteikts Īres nama statuss, īres tiesiskās attiecības tiek turpinātas atbilstoši noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumiem, neatkarīgi no Vadlīniju 1.4.2.punktā noteiktā īrnieka sociālā statusa.
- 1.5. Īres namu dzīvokļi:
 - 1.5.1. netiek privatizēti vai atsavināti;
 - 1.5.2. tiek izīrēti Rundāles novada domes 2009.gada saistošajos noteikumos Nr.8 „Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā” norādītajām personām, izņemot noteikumu 4.4. un 4.5.punktā minētajām personām;
 - 1.5.3. dzīvokļu īres termiņš nosakāms uz vienu gadu, ar tiesībām īres līguma termiņu pagarināt.
- 1.6. Rundāles novada pašvaldība plāno izveidot šādus Īres namus:

Mājas nosaukums	Mājas adrese	Dzīvokļu skaits kopā	Pašvaldībai piederoši dzīvokļi kopā
Kamenes	Svitene, Svitenes pagasts	8	8
Ilgas	Pilsrundāle, Rundāles pagasts	8	5
Skujukrogs	Rundāles pagasts	5	4

- 1.7. Vadlīniju 1.6.punktā norādītajām ēkām, kurām vēl nav noteikts Īres nama statuss, esošajiem dzīvokļiem tiek piemērots 1.5.1.punkta nosacījums.

2. Dzīvokļu īpašumu atsavināšana.

- 2.1. Pašvaldībai ir tiesības atsavināt (organizēt atsavināšanu) tās īpašumā esošos dzīvokļus, kuri nav nepieciešami normatīvajos aktos noteiktajai pašvaldības palīdzības sniegšanai pašvaldības iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā.
- 2.2. Pašvaldības tiesiskajā valdījumā esošie dzīvokļi pirms atsavināšanas, tiek ierakstīti zemesgrāmatā, piesaistot pašvaldības līdzekļus.
- 2.3. Izpilddirektors vai pagastu pārvalžu vadītāji iesniedz Nekustamā īpašuma vērtēšanas un izsoļu komisijai (turpmāk - Komisija) ziņojumu un priekšlikumus par

brīvā pašvaldības dzīvokļa izīrēšanu vai atsavināšanu 1 mēneša laikā no dzīvokļa atbrīvošanas dienas.

- 2.4. Dzīvokļa atsavināšanas vērtību nosaka Komisija saskaņā ar atsavināmā dzīvokļa nekustamā īpašuma novērtējumu, kuru veic neatkarīgs īpašuma vērtētājs, papildus ņemot vērā dzīvoklī veiktos īrnieka ieguldījumus, kurus novērtē nekustamā īpašuma vērtētājs saskaņā ar pasūtītāja doto uzdevumu.
- 2.5. Saskaņā ar normatīvo aktu nosacījumiem, organizējot dzīvokļa atsavināšanu, pašvaldībai ir tiesības paredzēt, ka dzīvokli var atsavināt uz nomaksu.
- 2.6. Pirms dzīvokļa atsavināšanas līguma parakstīšanas, īrnieks pilnībā norēķinās par īri un komunālajiem pakalpojumiem. Gadījumā, ja īrniekam ir īres maksas un komunālo maksājumu parāds, dzīvoklis netiek atsavināts.
- 2.7. Pēc dzīvokļa pirkuma līguma noslēgšanas, pircējs maksā pašvaldībai īres maksu līdz brīdim, kamēr tiek pilnībā samaksāta pirkuma maksa.
- 2.8. Brīvos dzīvokļus pašvaldībai ir tiesības pārdot, organizējot izsoli.

3. Īres maksa.

- 3.1. Īres maksu, ir paredzēts pakāpeniski palielināt piecu gadu laikā, sākot ar 2019.gadu.
- 3.2. Īres maksas aprēķināšanas kārtība Rundāles novada pašvaldības izīrējamiem dzīvokļiem tiek noteikta ar atsevišķu Rundāles novada domes lēmumu, kuru sagatavo Rundāles novada Komunālais dienests.
- 3.3. Dzīvojamās telpas īres līgumos nosaka, ka pēc jaunu Rundāles novada domes lēmumu pieņemšanas, kas reglamentē īres maksas tarifus dzīvokļiem Rundāles novada administratīvajā teritorijā, Rundāles novada domei ir tiesības vienpusēji grozīt īres maksu, bez atsevišķu grozījumu izdarīšanas līgumā, par to rakstiski informējot īrnieku vienu mēnesi iepriekš.

4. Īres namu un atsevišķu pašvaldības dzīvokļu remonts.

- 4.1. Īres namiem un atsevišķiem pašvaldības dzīvokļiem:
 - 4.1.1. pašvaldība paredz veikt remonta un uzturēšanas darbus, lai nodrošinātu dzīvošanai derīgas telpas saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, izņemot Vadlīniju 4.4.punktā atrunātajos gadījumos;
 - 4.1.2. papildus Vadlīniju 4.1.1.punktā noteiktajiem remonta un uzturēšanas darbiem, pašvaldība saskaņā ar atsevišķiem pašvaldības lēmumiem var paredzēt veikt papildus atjaunošanas, pārbūves un energoefektivitātes paaugstināšanas darbus;
 - 4.1.3. telpu kosmētisko remontu īrnieks veic saskaņā ar īres līguma nosacījumiem.
- 4.2. Izpilddirektors vai pagasta pārvalžu vadītāji pēc dzīvokļu apsekošanas, iesniedz Domes priekšsēdētājam priekšlikumus par nepieciešamību veikt remontu darbus pašvaldības dzīvokļos.
- 4.3. Vadlīniju 4.1.1.punktā paredzētie darbi tiek finansēti no:
 - 4.3.1. īres maksas ieņēmumiem;
 - 4.3.2. pašvaldības budžeta investīcijām;

- 4.3.3. pašvaldības dzīvokļu atsavināšanas ieņēmumiem;
- 4.3.4. dažādu projektu līdzfinansējuma līdzekļiem.
- 4.4. Izīrētā dzīvokļa un/vai tā tehniskā aprīkojuma (inženierkomunikācijas, sanitārtehniskais aprīkojums, apkures ietaises, virtuves pavarī, ēkas konstrukcijas, telpu apdare un tamlīdzīgi) neatbilstošu ekspluatācijas vai tīšu bojājumu gadījumā īrnieks novērš tos par saviem līdzekļiem.
- 4.5. Gadījumā, ja īrnieks nevar izpildīt Vadlīniju 4.4.punktā nosacījumu, izīrētājs nodrošina dzīvokļa ekspluatācijas apstākļus, kas atbilst normatīvo aktu prasībām, veicot remonta darbus par saviem līdzekļiem un iekasējot pilnas veiktā remonta izmaksas no īrnieka.

5. Dzīvokļu maiņa.

- 5.1. Dzīvokļu īrniekiem ir tiesības lūgt pašvaldību mainīt tiem izīrēto dzīvokli uz citu pašvaldības dzīvokli ar līdzvērtīgu, zemāku vai augstāku labiekārtotības līmeni.
- 5.2. Prioritāri tiek atbalstīta dzīvokļa maiņa, kuras rezultātā atbrīvojas dzīvokļi pašvaldības noteiktajos Īres namos.
- 5.3. Lēmumu par dzīvokļa maiņu, pamatojoties uz Dzīvokļu komisijas atzinumu, pieņem pašvaldība.

Rundāles novada domes priekšsēdētājs

Aivars Okmanis