

Paskaidrojuma raksts

Dienvidkurzemes novada pašvaldības domes saistošajiem noteikumiem Nr. ____
"Par pašvaldībai piederošo vai tiesiskajā valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksu"

Paskaidrojuma raksta sadaļas	Norādāmā informācija
1. Mērķis un nepieciešamības pamatojums	<p>Saistošo noteikumu mērķis ir noteikt Dienvidkurzemes novada pašvaldībai piederošo vai tiesiskajā valdījumā esošo dzīvojamo telpu klasifikāciju, īres maksas apmēru un īres maksas aprēķināšanas metodiku. Šie saistošie noteikumi "Par pašvaldībai piederošo vai tiesiskajā valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksu" izstrādāti saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 31.panta pirmās daļas normu, kas paredz, ka pašvaldībai piederošas vai tiesiskajā valdījumā esošas dzīvojamās telpas īres maksas apmēru nosaka pašvaldība, ņemot vērā tās saistošos noteikumus par īres maksas noteikšanu.</p> <p>Dienvidkurzemes novada pašvaldības domes 2021.gada 30.novembra saistošie noteikumi Nr.14 "Par Dienvidkurzemes novada pašvaldības īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksu" tiek aizstāti ar jauniem, ņemot vērā nepieciešamo izmaiņu apjomu, saskaņā ar Ministru kabineta 2009. gada 3. februāra noteikumos Nr.108 "Normatīvo aktu projektu sagatavošanas noteikumi 140.punktā" noteikto un Pašvaldību likuma pārejas noteikumu 6.punktā noteikto, ka saistošos noteikumus, kuri izdoti uz spēku zaudējušā likuma "Par pašvaldībām" normu pamata turpina piemērot līdz jaunu saistošo noteikumu spēkā stāšanās dienai, bet ne ilgāk kā līdz 2024. gada 30. jūnijam.</p> <p>Pašvaldības ieņēmumi par dzīvojamo telpu izīrēšanu ir nesamērīgi mazi attiecībā pret izdevumiem dzīvojamā fonda uzturēšanai, līdz ar to, nepieciešamas izmaiņas, lai noteiktā īres maksa būtu samērīga attiecībā pret izdevumiem un patieso dzīvojamās telpas tirgus vērtību saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu, kurš nosaka, ka nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc.</p> <p>Saskaņā ar šiem saistošajiem noteikumiem, jaunā īres maksa sastāvēs no divām daļām – bāzes cenas (noteikumu 5. – 8.punkts) un īres maksas</p>

	<p>paaugstinājuma daļas (noteikumu 9. un 10. punkts), kas aprēķināta balstoties uz veikto ieguldījumu apmēru dzīvojamā telpā vai mājā.</p> <p>Īres maksas paaugstinājuma daļa tiks aprēķināta, ja remonta, atjaunošanas, pārbūves vai citi būvdarbi ir pabeigti pēc 2021.gada 1.jūlija, kas ir administratīvi teritoriālās reformas ieviešanas un Dienvidkurzemes novada pašvaldības darbības uzsākšanas laiks. Šāds lēmums pieņemts, jo nepieciešams sabalansēt īres maksas apmēru ar veiktajiem ieguldījumiem dzīvojamā telpā, un to ir iespējams pakāpeniski realizēt, ja ir notikusi skaidra finanšu uzskaitē un zināmi veikto ieguldījumu apmēri.</p> <p>Šajos noteikumos dzīvojamo telpu klasifikācija pēc to atrašanās vietas veikta ņemot vērā apkārtējās vides infrastruktūras pieejamību.</p>
<p>2. Fiskālā ietekme uz pašvaldības budžetu</p>	<p>Precīzu saistošo noteikumu īstenošanas finansiālās ietekmes prognozi uz pašvaldības budžetu noteikt nav iespējams, taču stājoties spēkā šiem saistošajiem noteikumiem, pašvaldības budžeta ieņēmumi no pašvaldībai piederošu dzīvojamo telpu izīrēšanas varētu sasniegt apmērām EUR 480000 gadā. Aprēķins veikts pamatojoties uz 2024.gada 1.maijā noslēgto īres līgumu skaitu, kas uz to brīdi bija 2419.</p>
<p>3. Sociālā ietekme, ietekme uz vidi, iedzīvotāju veselību, uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā, kā arī plānotā regulējuma ietekme uz konkurenci</p>	<p>Saistošie noteikumi veicinās pašvaldības dzīvojamā fonda sakārtošanu, atjaunošanu un pieejamību, kas kopumā pozitīvi ietekmēs vidi.</p>
<p>4. Ietekme uz administratīvajām procedūrām un to izmaksām</p>	<p>Saistošo noteikumu izpildē iesaistītās institūcijas – Dienvidkurzemes novada pašvaldības administrācija un Pašvaldības kapitālsabiedrības, kas pilnvarotas nodrošināt nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.</p> <p>Saistošo noteikumu īstenošana neparedz papildus izmaksas.</p>
<p>5. Ietekme uz pašvaldības funkcijām un cilvēkresursiem</p>	<p>Saistošie noteikumi ietekmē Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 10. punktā noteiktās pašvaldības autonomās funkcijas – sniegt iedzīvotājiem palīdzību</p>

	<p>mājokļa jautājumu risināšanā, kā arī veicināt dzīvojamā fonda veidošanu, uzturēšanu un modernizēšanu.</p> <p>Saistošie noteikumi tiks īstenoti esošo institūciju un cilvēkresursu ietvaros.</p>
<p>6. Informācija par izpildes nodrošināšanu</p>	<p>Saistošo noteikumu izpildi nodrošinās Dienvidkurzemes novada pašvaldības administrācija un pašvaldības kapitālsabiedrības, kas pilnvarotas nodrošināt nekustamo īpašumu pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.</p>
<p>7. Prasību un izmaksu samērīgums pret ieguvumiem, ko sniedz mērķa sasniegšana</p>	<p>Saistošie noteikumi ir piemēroti iecerētā mērķa sasniegšanas nodrošināšanai un paredz tikai to, kas ir vajadzīgs minētā mērķa sasniegšanai – sabalansēt dzīvojamo telpu uzturēšanai nepieciešamos izdevumus ar ieņēmumiem no pašvaldībai piederošu dzīvojamo telpu īres maksas.</p>
<p>8. Izstrādes gaitā veiktās konsultācijas ar privātpersonām un institūcijām</p>	<p>Atbilstoši Pašvaldību likuma 46. panta trešajā daļā noteiktajam, laika posmā no 2024.gada 11.jūnija līdz 25.jūnijam sabiedrības viedokļa noskaidrošanai saistošo noteikumu projekts un paskaidrojuma raksts tika publicēts pašvaldības tīmekļvietnē www.dkn.lv.</p> <p>Noteiktā termiņa ietvaros ir saņemti priekšlikumi:</p> <p>Izteikt 12. punktu sekojošā redakcijā:</p> <p>12. Ja pašvaldībai piederošā vai tiesiskajā valdījumā esošā dzīvojamā mājā ir veikti atjaunošanas, pārbūves vai citi būvdarbi par pašvaldības budžeta līdzekļiem, tad īres maksa par dzīvojamo telpu lietošanu tiek paaugstināta atbilstoši ieguldītajiem līdzekļiem, ieguldījumu kopsummu sadalot proporcionāli dzīvojamo telpu platībai:</p> <p>12.1. uz 50 gadiem, ja ēka nodota ekspluatācijā pēc pilnīgas tās atjaunošanas un/vai pārbūves;</p> <p>12.2. uz 20 gadiem, ja ēkai mainīti atsevišķi tās elementi vai konstrukcijas, vai veikti funkcionāli vai tehniski uzlabojumi.</p> <p>Izteikt 14. punktu sekojošā redakcijā:</p> <p>14. Īres maksa tiek samazināta 50% apmērā nekā tas noteikts šo Saistošo noteikumu 6., 7. vai 8. punktā:</p> <p>14.1. ja nekustamā īpašuma apsaimniekotājs veicis dzīvojamās mājas uzlabojumus, kā dēļ</p>

	<p>Priekšlikumā ieteiktā 14. punkta redakcija netika iekļauta saistošo noteikumu projektā, jo Attīstības un tautsaimniecības komitejas sēdē deputātu vairākums to neatbalstīja. Izņēmuma situācija, kas atrunāta priekšlikuma 14.1. apakšpunktā būtu pārāk bieži sastopama, kā rezultātā zustu jēga no saistošajos noteikumos noteiktās īres bāzes cenas.</p> <p>Priekšlikumā minētā 14.2. punkta būtībā ir izteikta citā redakcijā un iekļauta saistošo noteikumu projektā ar 13. kārtas numuru. Šāds punkts palīdzēs pašvaldības dzīvojamā fonda sakārtošanā.</p> <p>Ņemot vērā izmaiņu apjomu, sabiedrības viedokļa noskaidrošanai saistošo noteikumu projekts un paskaidrojuma raksts atkārtoti publicēts pašvaldības tīmekļvietnē no 2024.gada 14.augusta līdz 28.augustam.</p>
--	--

Dienvidkurzemes novada pašvaldības
domes priekšsēdētājs *A. Priedols*