



Rīga

03.12.2015. Nr. 1120153617/A2400
Uz TAP VSS-1247

Ekonomikas ministrijai

*Par Ministru kabineta noteikumu projektu
"Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo
apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas
metodika"*

Latvijas Pašvaldību savienība (LPS) ir izvērtējusi un **nesaskaņo** Ministru kabineta noteikumu projektu "Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika", jo ir šādi iebildumi:

1. LPS neatbalsta normatīvā akta tālāku virzību, jo tas ir pamatots uz to, ka visos gadījumos apsaimniekotājs ir izīrētājs. Vēršam uzmanību uz to, ka dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un tam pakārtotie Ministru kabineta noteikumi. Atbilstoši šīm normām dzīvojamās mājas pārvaldnieks veic dzīvojamās mājas obligātās pārvaldīšanas darbības un citas pārvaldīšanas darbības saskaņā dzīvokļu īpašnieku kopas lēmumiem. Minēto pārvaldīšanas darbu izmaksas veido pārvaldīšanas izdevumus, ko pārvaldnieks attiecīgajai dzīvojamajai mājai ietver pārvaldīšanas tāmē kārtējam gadam. Nav saprotams, kādēļ dzīvojamajām telpām daudzdzīvokļu mājā būtu jāpiemēro atsevišķi apsaimniekošanas maksas kritēriji, kas atšķirtos no visai mājai noteiktajiem.
2. Noteikumi tiešā veidā neskar jautājumu par dzīvokļu īpašnieku kopas noteiktām pārvaldīšanas izmaksām, bet vēlamies vērst uzmanību uz iespējamu situāciju, kas var radīt papildu slogu pašvaldības budžetam. Tās ir situācijas, kad dzīvojamās mājas uzturēšanai (galvenokārt renovācijai, bet iespējama nepieciešamība liftu remontam, nomaiņai, avārijas situācijas, stihiskas nelaiemes) tiek piesaistīti kredītresursi. Šobrīd tiek dažādi praktizēti kredītmaksājumu atmaksa – ir kopas, kas maksājumus ietver pārvaldīšanas maksā, un ir kopas, kas tos paredz kā

papildu maksājumus. Lai gan visi ar mājas pārvaldīšanu saistītie maksājumi būtu ietverami pārvaldīšanas maksā, tomēr no plānotā PVN maksāšanas viedokļa šāda veida maksājumi nebūtu apliekami ar nodokli, tāpat kā apdrošināšanas izdevumi, uzkrājumu daļa, bet, kamēr nav zināma PVN piemērošanas kārtība pārvaldīšanas maksai, šis jautājums ir neskaidrs. Pašvaldība kā dzīvokļa īpašnieks nevar ietekmēt kopas lēmumu, tādēļ gadījumos, kad kredītmaksājumi ir izdalīti kā blakus maksājums, ņemot vērā likumā noteikto īres maksas veidošanās metodiku un domes noteikto, ka īres maksa ir vienāda ar apsaimniekošanas maksu, nav pamata pieprasīt šos papildu maksājumus no īrnieka. Bez konceptuāla risinājuma iepriekšminēto punktos norādītajam Ministru kabineta noteikumu virzība nav atbalstāma.

3. Attiecībā uz šo noteikumu projektu neskaidrs paliek jautājums, vai īres maksas daļā apsaimniekošanas izdevumi, ietveramā kopas noteiktā pārvaldīšanas maksa ir ar PVN vai bez.
4. Papildus informējam, ka MK projekta pielikums nr. 1 atšķiras no MK 09.12.2008. noteikumiem nr. 1014 "Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu" 1. pielikumā noteiktajām pozīcijām, piemēram, trūkst kāpņu slaucīšanas (MK nr. 1014 1. pielikuma 1.2.1. punkts), energoaudita veikšanas (MK nr. 1014 1. pielikuma 2.2.20. punkts). Nav skaidra likumdevēja griba noteikt atšķirīgas izdevumu pozīcijas, arī, piemērojot šādu normu, pašvaldībai būs jāiegulda papildu resursi, lai veiktu apsaimniekošanas maksas pārrēķinus, lai tie atbilstu arī MK projekta 1. pielikumam. Ierosinām MK projekta 1. pielikuma pozīcijas noteikt tādas, kādas ir MK 09.12.2009. nr. 1014 1. pielikumā noteiktās pozīcijas.
5. Ierosinām MK projektu papildināt ar punktu šādā redakcijā: "Dzīvojamās mājas vērtību dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) aprēķināšanai nosaka pēc atlikušās bilances vērtības uz tā gada 1. janvāri, kurā nosaka dzīvojamās mājas īres maksu. Gadījumā, ja atlikusī bilances vērtība ir nulle, dzīvojamās mājas vērtību dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) aprēķināšanai nosaka sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, izmantojot izmaksu aizvietošanas metodi." Šāds punkts pašvaldībai ļautu neizdodot papildu līdzekļus, lai noteiktu īres maksu, jo vērtētāja pakalpojumi ir jāiepērk un paies zināms laiks, līdz vērtētājs veiks vērtējumu. Ierosinām, ka vērtētāja pakalpojumi pašvaldībai jāizmanto tikai tajos gadījumos, ja mājas atlikusī bilances vērtība ir nulle.
6. Lūdzam noteikumu projekta 9. punktā lietoto terminu "pārvaldīšanas maksa" aizstāt ar terminu "apsaimniekošanas maksa".
7. Lūdzam noteikumu projekta 6. punktā precizēt lieluma Plm skaidrojumu, jo dzīvojamās mājas dzīvokļu kopējā platība nav tas pats,

kas kadastrālās uzmērīšanas lietā atzīmētā dzīvojamās mājas kopējā platība. Šeit jābūt dzīvokļu īpašumu kopējai platībai, nevis dzīvojamās mājas kopējai platībai.

Priekšsēdis

Andris Jaunsleinis

03.12.2015. 17:12

618

Aino Salmiņš, Padomnieks tehnisko problēmu jautājumos
67508561, 29166924, aino.salmins@lps.lv

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.