



# Mājokļu politikas problēmjaūtājumi

Māris Pūķis

Mājokļu politikas sadarbības tīkls, 2017.gada  
1.novembrī



## Kāpēc iesaistīties?

- **Valdības nepilnība**
- **Tirgus nepilnība**
- **Pašvaldības ekonomiskā pamata attīstība**
- **Strukturālo pārmaiņu veicināšana**

**Skatot šos jautājumus īsteno subsidiaritātes principu**



## Publiskā labuma (Public good) formas risinot mājokļu problēmu

- Iedzīvotāji dzīvo ērtāk
- Pašvaldībā pieaug IIN maksātāju skaits
- Uzņēmēji var atrast piemērotu darbaspēku
- Pieaug pašvaldības (teritoriālās kopienas kolektīvais) īpašums
- Pieaug (ja samazinās – publiskais sliktums) pašvaldības ieņēmumi no uzņēmējdarbības



# Kam piederēs māja un (vai) zeme?

- **Privātpersonai**
- **Uzņēmumam, kurā pašvaldībai < 50% kapitāla**
- **Uzņēmumam, kurā pašvaldībai >= 50% kapitāla**
- **Pašvaldībai**
- **Dzīvokļu īpašniekiem**



# Cik ilgi pašvaldība saglabās īpašumu

- Kamēr iemesls iejaukties mājokļu tirgū vairs nepastāvēs
- Kamēr īpašums sabruks
- Kamēr uzņēmums ar pašvaldības kapitāla daļām nolems pārdot
- Kamēr iestāsies maksātnespēja



# Kāds ir iecerētā ģimenes iecerētais karjeras cikls un maksātspēja

- **Jaunais speciālists**
- **Jaunais uzņēmējs**
- **Pensionārs**
- **Sociālā dzīvokļa ģimene**



# Kā legāli izvēlēties īrniekus?

Neizdevīgi noslēgts līgums rada pašvaldībai  
zaudējumus, īpaši nākotnē

Ja dzīvoklis pieder:

- Pašvaldībai – tikai atļautās kategorijas
- Ķapitālsabiedrībai – īrnieka tiesību aizsardzība un patērētāja tiesību aizsardzība (diskriminācijas aizliegums)



## Kā atdot aizņēmumu bankai?

Īres maksai jāievēro, ka bankai pēc grafika jāatmaksā parāds ar fiksētu vai peldošu likmi

Īres maksai jāievēro, ka mainās pakalpojumu (t.sk. uzturētāju darba algas) cenas un laika prasībām jāuzlabo ērtības

Jaunais īres likumprojekts var tikt atlikts vai noraidīts





**Mana hipotēze, kāpēc banka  
neaizdod māju celtniecībai  
Apsaimniekošanas izdevumu formula (MK)**

$$I_{aps} = (I_u + I_n) / 12 / P I_m$$

**Dzīvojamās mājas nolietojumu atrod  
dalot ar 50, 70, 100 vai 150 gadiem**



# Paldies par uzmanību!

[maris@lps.lv](mailto:maris@lps.lv)