

SIA  
**JKU**

Jelgavas novada pašvaldības



**MĀJOKĻU POLITIKA UN  
ĪRES MAKSA**

JELGAVAS NOVADA KU, SIA

SIA  
**JKU**



# Kur problēma?

JELGAVAS NOVADA KU, SIA

# Identificētās problēmas 2013. gadā

- Novadā +/- 1200 pašvaldības dzīvokļi
- Apsaimniekošana dārga un sarežģīta
- Īres maksa nav sociāli taisnīga
- Tiesvedība par parādiem ir ilga un dārga
- Tiek kropļots īres tirgus Jelgavas reģionā
- Pašvaldības mantas izšķērdēšanas risks

SIA  
**JKU**

# Piedāvātie risinājumi



## Pašvaldības dzīvokļi

JELGAVAS NOVADA KU, SIA

# Piedāvātie risinājumi

- Pašvaldības dzīvokļu mērķis:
  - Pašvaldības pienākums ir sniegt palīdzību tikai atsevišķām iedzīvotāju kategorijām
  - Tikai 3 no 10 palīdzības veidiem saistīti ar dzīvokļu piešķiršanu
  - Pašvaldības uzdevums nav nodrošināt ar lētiem īres dzīvokļiem apmēram 1000 ģimenes

# Piedāvātie risinājumi

- Pašvaldības dzīvokļu mērķis:

- Pašvaldības neiesaistās nekādos projektos, kur paredzēta dzīvojamo māju būvniecība
- Ja dzīvokļu nepietiek, lai nodrošinātu personas ārpus kārtas, tos īrē no privātā sektora
- Citos gadījumos personām sniedz palīdzību, kas nav saistīta ar dzīvokļu izīrēšanu

# Piedāvātie risinājumi

- Pašvaldības dzīvokļu mērķis:
  - Provizoriski nepieciešami ir 120 dzīvokļi, no kuriem 70 ir izīrēti, bet 50 gaida rindā

# Piedāvātie risinājumi

- Pašvaldības dzīvokļu mērķis:
  - Pašvaldība koncentrē nepieciešamos dzīvokļus Sociālajos īres namos
    - Iemaina
    - Iegādājas
    - Izliek parādniekus
    - Renovē, utt
  - Izvairās no kondominiuma tipa mājām





SIA  
**JOKU**

# Piedāvātie risinājumi



## Sociālie īres nami

# Piedāvātie risinājumi

- **Sociālie nami:**

- Mājas, kur visi dzīvokļi pieder pašvaldībai
- Dzīvokļi netiek privatizēti vai atsavināti
- Pārsvarā mājas ar daļējām vai bez ērtībām
- Uztur pašvaldības deleģēts pārvaldnieks
- Finansē pašvaldība
- Var būt atšķirīgas pārvaldīšanas prasības
- Samazināta īres maksa

# Piedāvātie risinājumi

- **Sociālie nami:**

- Dzīvokļi tiek izīrēti tikai:
  - Maznodrošinātajiem
  - Sociāli neaizsargātajiem
- Īres termiņš līdz 1 gadam, kuru var pagarināt

SIA  
**JKU**

# Piedāvātie risinājumi



## Dzīvokļu atsavināšana

JELGAVAS NOVADA KU, SIA

# Dzīvokļu atsavināšana



# Piedāvātie risinājumi

- Dzīvokļu atsavināšana, tiem kuri grib un var:
  - Atsavina vai piedāvā iegādāties visus dzīvokļus ārpus Sociālajiem namiem
  - Dzīvokļus, kurus nevar atsavināt, piedāvā mainīt
  - Dzīvokļi ar parādiem atsavināti netiek
  - Pašvaldība veic dzīvokļu reģistrēšanu Zemesgrāmatā pirms atsavināšanas

# Piedāvātie risinājumi

- Dzīvokļu atsavināšana, tiem kuri grib, bet nevar
  - Nomaksa par dzīvokļa pirkšanu – līdz 5 gadi
  - Ieguldījumi paaugstina dzīvokļa vērtību, tādēļ jāuzmanās ar to veikšanu
  - Brīvos dzīvokļus (ārpus Sociālajiem namiem) pārdod izsolēs

SIA  
**JKU**

# Piedāvātie risinājumi



## Īres maksa

JELGAVAS NOVADA KU, SIA



# Piedāvātie risinājumi

- Īres maksas paaugstināšanā, risinājums tiem kuri var bet negrib;
  - Īres maksa tiek paaugstināta atbilstoša tirgus situācijai;

# Īres maksas apsurds

## Uzkatāms piemērs:

- Nelabiekārtots dzīvoklis, kura platība ir 26m<sup>2</sup> ir izīrēts īrniekam pirms 20 gadiem, īrnieks vērsās pie pašvaldības ar iesniegumu, ka krāsns dūmo.
- Apsekojot konstatēts, ka krāsni lietot vairs nevar, siltum mūris sadrupis utt.
- Tiek organizēti darbi, kuru izmaksas sastāda aptuveni 1000 EUR.
- Īrnieks par nelabiekārtotu dzīvojamo telpu īri, bez pārvaldīšanas maksas maksā mēnesī 1.95EUR gadā 23.40 EUR.
- Pašvaldībai šāds ieguldījums atmaksāsies pēc 42 gadiem.

# Piedāvātie risinājumi

- Īres maksa:
  - Papildus maksa par mājas pārvaldīšanu
  - Sociālajos namos zemāka īres maksa
  - Terminēto līgumu laikā maksa nemainās
  - Tiem, kas atsakās no dzīvokļa maiņas – pilna īres maksa

# Piedāvātie risinājumi

- Dzīvokļu atsavināšana, tiem kuri negrib un nevar;
  - Pašvaldības kompetence, sociālās palīdzības saņēmēji, pārvietot izlikšanas maiņas ceļā uz sociālajiem īres namiem;

SIA  
**JKU**

# Piedāvātie risinājumi



# ĪRES MAKSA

JELGAVAS NOVADA KU, SIA

# Īres maksa ar 2016.gadu

1. Dzīvokļos, kuri, atbilstoši Jelgavas novada pašvaldības „Mājokļu politikas vadlīnijām 2014.-2020.gadam”, nav nepieciešami pašvaldības funkciju nodrošināšanai (tiek piedāvāti īrniekiem atsavināšanai), noteikt īres maksu atbilstoši šādai formulai:

$\text{Īk} = \text{Īre A} \times P + \text{Īre B}$ , kur:

Īk – kopējā īres maksa;

Īre A – maksa par 1 m<sup>2</sup> dzīvokļa apsaimniekošanu mēnesī - **1,5% apmērā no valstī noteiktā mēneša neapliekamā minimuma**;

P – dzīvokļa platība (m<sup>2</sup>);

Īre B – dzīvojamās mājas pārvaldnieka noteiktā mājas pārvaldīšanas maksa, proporcionāli dzīvokļa platībai.

2. Dzīvokļos, kas atrodas Jelgavas novada pašvaldības izveidotajos Sociālajos īres namos un ir izīrēti personām, kurām pašvaldībai nav pienākums sniegt palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, noteikt īres maksu:

**1,8% apmērā no valstī noteiktā mēneša neapliekamā minimuma par 1 m<sup>2</sup>.**

3. Dzīvokļos, kas atrodas Jelgavas novada pašvaldības izveidotajos Sociālajos īres namos un ir izīrēti personām, kurām pašvaldībai ir pienākums, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, sniegt palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, noteikt īres maksu:

**0,5% apmērā no valstī noteiktā mēneša neapliekamā minimuma par 1 m<sup>2</sup>.**

4.Lēmums stājas spēkā no 2016.gada 1.janvāra.

## Īres maksas pamatojums

Paredzamās īres maksa pret patēriņa izdevumu struktūru:

Vidējais dzīvojošo skaits mājsaimniecībā – 2,11

Vidējie patēriņa izdevumi – 634,52 EUR, no tiem mājoklim – 103,99 EUR

Divstābu dzīvoklis ~ 50 m<sup>2</sup>

Paredzamā īres maksa (īre A) – 56,25, jeb 54,09% no kopējiem mājokļa izdevumiem

# Īres maksas pamatojums

Paredzamās īres maksa pret paredzamajām renovācijas un administrēšanas izmaksām:

Vidējās 1 m<sup>2</sup> renovācijas izmaksas – 120 EUR/m<sup>2</sup>

Divistabu dzīvoklis ~ 50 m<sup>2</sup>

Vidējās divistabu dzīvokļa renovācijas izmaksas – 6000 EUR

Amortizācijas laiks (mēnešos) – 120

Amortizācijas – 50 EUR/mēnesī, jeb 88% no paredzamā īres maksa (īre A) uz 50 m<sup>2</sup> – 56,25 EUR

Pārējie 12% - tiesāšanās un piedziņas izdevumi, norēķinu administrēšana.



# Īres maksas skaitļos

Dzīvojamās telpas platība: **1.00**

Lai aprēķinātu dzīvojamās telpas īres maksu, lūdzu ievadīt Jūsu dzīvokļa platību (m<sup>2</sup>)



*\*) Ar Jelgavas novada domes 2015.gada 29.maija lēmumu Nr.10 "Par Īres maksas noteikšanu", Jelgavas novada pašvaldības īpašumā esošajām dzīvojamām telpām tiek noteikta diferenciēta īres maksa, kas ir atkarīga no dzīvojamo telpu statusa, atbilstoši Jelgavas novada pašvaldības "Mājokļu politikas vadlīnijām 2014.-2020.gadam", kā arī valstī noteiktā mēneša neapliekamā minimuma. Veicot aprēķinus tiek ņemts vērā, ka dzīvojamās mājas, kurā atrodas dzīvojamā telpa, pārvaldnieks ir SIA "Jelgavas novada KJU" un dzīvojamās mājas pārvaldīšanas maksa noteikta 0.36 EUR/m<sup>2</sup> apmērā.*

Dzīvokļos, kuri, atbilstoši Jelgavas novada pašvaldības "Mājokļu politikas vadlīnijām 2014.-2020.gadam", nav nepieciešami pašvaldības funkciju nodrošināšanai (tiek piedāvāti īrniekiem atsavināšanā), īres maksa, sākot ar 2016.gada 1.janvāri būs:

**EUR 1.49**

Dzīvokļos, kas atrodas Jelgavas novada pašvaldības izveidotajos Sociālajos Īres namos un ir izīrēti personām, kurām pašvaldībai nav pienākums sniegt palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, īres maksa, sākot ar 2016.gada 1.janvāri būs:

**EUR 1.35**

Dzīvokļos, kas atrodas Jelgavas novada pašvaldības izveidotajos Sociālajos Īres namos un ir izīrēti personām, kurām pašvaldībai ir pienākums, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, sniegt palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, īres maksa, sākot ar 2016.gada 1.janvāri būs:

**EUR 0.38**

# Īres maksas piemērs

## Dzīvojamās telpas īres maksas kalkulators\* no 2015.gada 1.janvāra

Dzīvojamās telpas platība: 51.00

Lai aprēķinātu dzīvojamās telpas īres maksu, lūdzu ievadīt Jūsu dzīvokļa platību (m<sup>2</sup>)



*\*J) Ar Jelgavas novada domes 2015.gada 29.maija lēmumu Nr.10 "Par īres maksas noteikšanu", Jelgavas novada pašvaldības īpašumā esošajām dzīvojamām telpām tiek noteikta diferencēta īres maksa, kas ir atkarīga no dzīvojamo telpu statusa, atbilstoši Jelgavas novada pašvaldības "Mājokļu politikas vadlīnijām 2014.-2020.gadam", kā arī valstī noteiktā mēneša neapliekamā minimuma. Veicot aprēķinus tiek ņemts vērā, ka dzīvojamās mājas, kurā atrodas dzīvojamā telpa, pārvaldnieks ir SIA "Jelgavas novada KU" un dzīvojamās mājas pārvaldīšanas maksa noteikta 0.36 EUR/m<sup>2</sup> apmērā.*

Dzīvokļos, kuri, atbilstoši Jelgavas novada pašvaldības "Mājokļu politikas vadlīnijām 2014.-2020.gadam", nav nepieciešami pašvaldības funkciju nodrošināšanai (tiek piedāvāti īrniekiem atsavināšanā), īres maksa, sākot ar 2016.gada 1.janvāri būs:

EUR 75.74

Dzīvokļos, kas atrodas Jelgavas novada pašvaldības izveidotajos Sociālajos Īres namos un ir izīrēti personām, kurām pašvaldībai nav pienākums sniegt palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, īres maksa, sākot ar 2016.gada 1.janvāri būs:

EUR 68.85

Dzīvokļos, kas atrodas Jelgavas novada pašvaldības izveidotajos Sociālajos Īres namos un ir izīrēti personām, kurām pašvaldībai ir pienākums, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, sniegt palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, īres maksa, sākot ar 2016.gada 1.janvāri būs:

EUR 19.13

# Īres maksas risinājums, neizlēmīgajiem

Jelgavas novada dome **2015.gada decembrī nolemj:**

- Saglabāt līdzšinējo dzīvokļa īres maksu atsavināšanas iesnieguma iesniedzējam līdz brīdim, kad īpašuma tiesības uz nopirkto dzīvokli ir nostiprinātas zemesgrāmatā, ja atsavināšana ierosināta līdz 2016.gada 25.janvārim;
- Noteikt īres maksu 30% apmērā no īres maksas, ja atsavināšana ierosināta pēc 2016.gada 25.janvāra.

# Dzīvokļu atsavināšanas ierosinājumi

Iesniegtie atsavināšanas ierosinājumi, kopā 581 ierosinājums

Gads	Atsavināšanas ierosinājumi
2012	22
2013	13
2014	170
2015	183
2016	193

# Pašvaldības īpašumā esošie dzīvokļi

dzīvokļi uz 2017.gada 1.augustu

500

SIA  
**JKU**



**Paldies par uzmanību**

JELGAVAS NOVADA KU, SIA