



MĀJOKĻU PROBLEMĀTIKA

Aino Salmiņš – LPS padomnieks



Par ko diskutēsīm šodien

- Mājokļu pieejamība.
- Pašvaldību īres dzīvokļu problemātika.
- Kā organizēt dzīvojamo māju pārvaldīšanas kontroli.
Kas būs jārisina tuvākajā nākotnē?
- Kā formulēt valsts atbalsta izņēmumus komercdarbībai.
- Mājokļu būvniecība kā Vispārējās nozīmes pakalpojums.
- Kā definēt personu grupas, kam piemērojami valsts atbalsta izņēmumi mājokļu pieejamībā atbilstoši EK 2011. gada lēmumam Nr. 2012/21/EU



Mājokļu pieejamība

- Atziņas par OECD 2. misiju “Mājokļu pieejamība Latvijā” ietvarā;
- Sociālo mājokļu tehniskā stāvokļa uzlabošana – piedāvājums programmai nākamajā ES fondu plānošanas periodā.

Programmas ietvaros nodrošinot:

- a) sociālo mājokļu atjaunošanu vai jauna fonda izbūvi, t.sk. aprīkošanu;
- b) personu pārcelšanās uz jaunu mājokli izdevumu kompensēšanu no teritorijas ar ierobežotām darba iespējām un augstām infrastruktūras un pakalpojumu saņemšanas izmaksām uz teritoriju, kura nodrošina nodarbinātības iespējas.



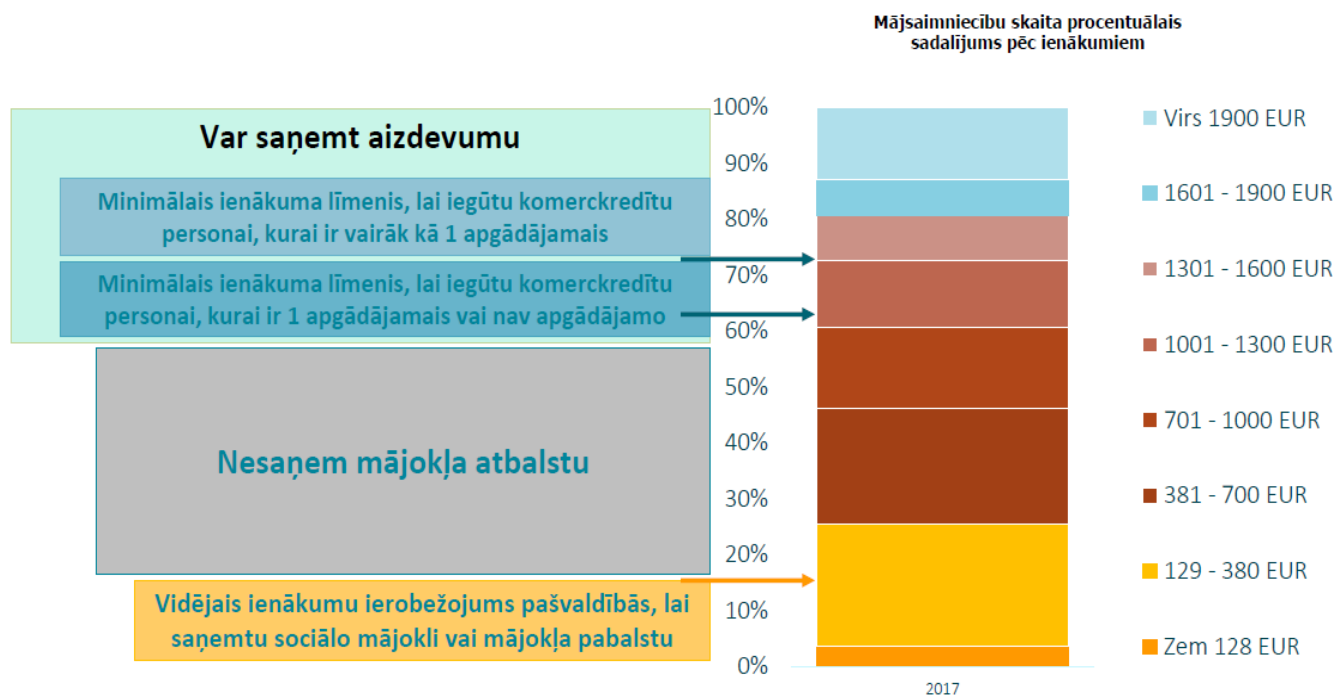
Mājokļu pieejamība

- Līdz 10% mājsaimniecību saņem dzīvokļu pabalstus;
- 55% mājsaimniecību (ieņēmumi no 380 līdz 1300 eiro) nesaņem pabalstus un nav izredžu pretendēt uz aizdevumu;
- 25% mājsaimniecību varētu attiecināt palīdzības veidu, palīdzot saņemt aizdevumu ar valsts atbalstu;
- 10% mājsaimniecību var saņemt aizdevumu (ieņēmumi virs 1900 eiro) patstāvīgi.



Ekonomikas ministrijas viedoklis un analīze

MĀJSAIMNIECĪBU IEDALĪJUMS PĒC IENĀKUMU GRUPĀM

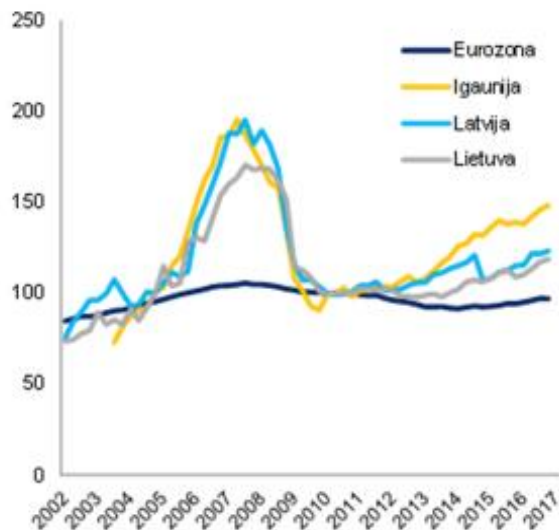




No Eiropas Komisijas Ziņojuma par Latviju 2018



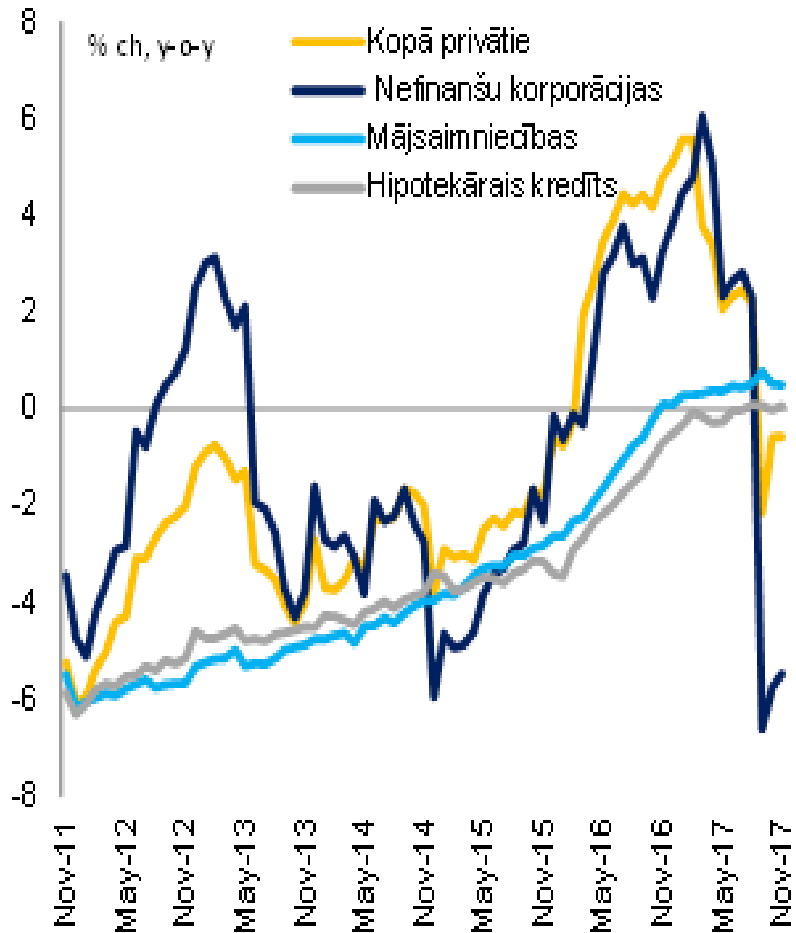
Mājokļu faktisko cenu indekss



Vidējais mājokļu cenu pieaugums kopš 2010. gada ir 5,1%, kas ir zem nominālā IKP pieauguma vidējā rādītāja (5,8%).



No Eiropas Komisijas Ziņojuma par Latviju 2018



2017.gadā mājsaimniecībām izsniegto kredītu apjoms palielinājās, bet aizdevumi uzņēmumiem samazinājās (sk. diagrammu).

Bankas finansēja tikai 25% no jaunu mājokļu iegādēm.



NAP izvirzītās problēmas

1. Kvalitatīva un izmaksu ziņā pieejama dzīvojamā fonda nepietiekamība.
2. Nav iespēju nodrošināt mājokli visām maznodrošinātajām māsaimniecībām – sociālie mājokļi nav pieejami un neatbilst mūsdienu būvniecības un labiekārtotības standartiem.
3. Esošā dzīvojamā fonda novecošanās rada sociālekonomiskos un drošības riskus nākotnei.
4. Pastāv neatrisināti administratīvi tiesiskie šķēršļi dzīvojamā fonda pieejamībai (īres tirgus regulējuma sakārtošana, piespiedu dalītais īpašums, kadastrālās vērtības palielināšanās un NĪN). Tirgus funkcionēšana.
5. Esošā dzīvojamā fonda energoefektivitātes rādītāju pārāk lēna uzlabošanās.



NAP rīcības virzieni mājokļu politikā

- Sociālo mājokļu atjaunošana
- Atbalsta sniegšana ilgtspējīgu, zemu būvniecības mājokļiem primāri teritorijās ar jaunu darba vietu potenciālu
- Mājokļu pieejamības uzlabošana grūtībās nonākušajiem, izstrādājot mehānismu finansiāla atbalsta sniegšanai
- Izstrādāt mehānismu grantu saņemšanai mājokļu iegādei
- Mājokļu kvalitātes paaugstināšanu modernizējot un uzlabojot energoefektivitāti
- Mājokļu īres tirgus funkcionalitātes uzlabošana
- Likumdošanas un procedūru sakārtošana, lai samazinātu izmaksas ar tiešo būvniecību nesaistītās izmaksas individuālo māju būvniecībai

Mērķa grupas

Vienlīdz augsta prioritāte personām, kuru profesija vai nodarbošanās uzskatāma par svarīgu vietējai pašvaldībai

Dānija



Slovēnija



Grieķija



Papildus sociāli mazaisargātajām grupām vietējās pašvaldības var noteikt vai definēt savas prioritātes

Vācija



Somija



Čehijas rep.



Ungārija



Polija



Liberāli nosacījumi - atbalsts lielā mērā atkarīgs no pašvaldību prioritātēm, nevis sociālajām grupām

Spānija



Zviedrija



Austrija





Kontroljautājumi

- Vai iedzīvotāju mobilitāte jārisina tikai attīstības centros?
- Kā risināt problēmu, ja pašvaldībā ir gluži pretēja situācija; ir pieejami mājokļi, bet ir ierobežotas darba iespējas?
- Vai mājokļu pieejamība nav jāsaista ar mājokļa standarta uzlabošanu?
- Kā definēt sociālā dzīvokļa statusu – tikai trūcīgajiem, papildināt ar maznodrošinātajiem?
- Vai īres dzīvokļu politika ir tikai sociāls jautājums?
- Kā risināt cilvēkresursu piesaistes jautājumus?
- Valdošā tēze attīstība tikai centrā ir risinājums, vai rada papildus problēmas?
- Vai nepieciešams definēt, kas ir mājokļu pieejamība dažādām iedzīvotāju grupām, pēc ienākumu līmeņa?



Projekta OECD «Mājokļu pieejamība Latvijā» ietvars

- Definēt mājsaimniecības, kurām nepieciešams atbalsts mājokļu pieejamības nodrošināšanai;
- Priekšlikumi valsts atbalsta instrumentiem;
- 3 atbalsta mehānismi īres mājokļu pieejamībai;
- 1 atbalsta mehānisms ģimenēm ar bērniem.

OECD misijas beigas 2020. gada marts.



Pašvaldību dzīvojamā fonda monitorings un tā tehniskais stāvoklis.

- palīdzība dzīvokļa jautājumu risināšanai paredzētā dzīvojamā fonda uzturēšanu – vai/kāds ir plāns fonda tehniskā stāvokļa uzlabošanai; vai/kāds ir plāns ieguldījumiem fonda uzturēšanai labā stāvoklī;
- vai tiek veikta vai organizēta pašvaldības dzīvojamā fonda apsekošana un novērtēšana;
- esošā īres maksa un nepieciešamā, kādā veidā nodrošināma dzīvojamā fonda uzturēšana;
- kādā veidā pašvaldība iegūst informāciju par pašvaldību dzīvojamā fondā esošajām ģimenēm, kurām tiek sniegts atbalsts saskaņā ar likumu “Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā”.



Monitoringa instrumenti

- Terminēti īres līgumi
- Dzīvokļu nodaļas vai dienesti
- Deleģēšanas līgumi apsaimniekotājam
- Kāda vēl iespējami instrumenti?



Īres likuma problemātika

Vairākas pašvaldības paaugstina īres maksu – beztermiņa īres līguma gadījumos

Vairākas pašvaldības piemēro īres maksas peļņu līdz 2.5 % apmērā no dzīvojamās telpas kadastrālās vērtības dzīvojamās mājās, kurās atrodas Pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas;

Šāda politika jau darbojas Valmierā, Daugavpils novadā (1,5%), gatavojas ieviest Cēsis, Liepāja no nākamā gada 1. jūlija papildus plāno iekasēt īres maksu 2,5% apmērā no attiecīgās dzīvojamās telpas kadastrālās vērtības gadā. Tā tiks piemērota pakāpeniski – no 2020. gada 1. jūlija tiks piemēroti 25% no aprēķinātās papildus maksas (bet ne mazāk kā 28 eiro gadā), no 2021. gada 1. jūlija 50% no papildus maksas, savukārt no 2022. gada 1. jūlija maksa būs pilnā apmērā.

Tukuma novada dome ir pieņēmusi 25. aprīlī un ka no nākamā gada 1. janvāra par labiekārtotu dzīvokli, kurā ir ūdensvads, kanalizācija un centrālā apkure, būs jāmaksā domei peļņas daļa – 0,80 eiro/m². Līdz šim šī peļņas daļa bija 0,08 eiro/m²



Īres maksas noteikšanas politika

Cēsis - :

$\dot{M} = \dot{I}aps + (DzKv \times K\% / Dziv. Plat./12) DzKv$ – dzīvojamās telpas kadastrālā vērtība uz 2019.gada 1.janvāri saskaņā ar Valsts zemesdienesta datiem;

K% - koeficients 2,5 % (saskaņā ar Eiropas Kopienas 2005.gada 20.oktobra regulas (EK) 1722/2005

“Par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem” pielikuma 1.1.apakšpunktu);



Īres maksas noteikšanas politika

Rundāles novads

$$\bar{I}k = A * P * k3 (*) + N * P * k1 * k2 * k3 + M_{pap}$$

$\bar{I}k$ – kopējā īres maksa;

A – maksa EUR par 1 m² dzīvokļa apsaimniekošanu mēnesī, ieskaitot PVN, kuru nosaka:

- saskaņā ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldītāja lēmumu;
- ēkām, kurām netiek veikta ēkas pārvaldīšana un apsaimniekošana, tai skaitā ēkai piesaistītās teritorijas un koplietošanas telpu uzkopšana, **nosaka 0,056% apmērā no valstī noteiktās minimālās mēneša darba algas**, (*) tiek piemērots maksas korekcijas koeficients k₃;

N – dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījuma maksājums EUR par 1m² mēnesī, kuru nosaka **0,30% apmērā no Latvijas valstī noteiktās minimālās mēneša darba algas**;

P – dzīvokļa kopējā platība (m²), lodžijas platības aprēķinā piemērojams koeficients 0,5, balkona platības aprēķinā – koeficients 0,3;

M_{pap} – ar atsevišķu domes lēmumu noteikts paaugstināts maksājums par papildus finanšu līdzekļu piesaisti ēkas energoefektivitātes projektu realizācijai un/vai ēkas konstruktīvo elementu, inženierkomunikāciju atjaunošanai vai pārbūvei;



Īres likuma problemātika

- Īres likuma un Palīdzības likuma tālāka virzība
- Kā attīstīt pašvaldību dzīvojamo fondu?
- Ģimenes locekļu tiesības
- Īres maksas noteikšanas kārtība
- **Vai visos gadījumos slēdzami terminēti īres līgumi, īres līguma termiņi un to noslēgšanas kārtība ar saistošajiem noteikumiem?**
- **Vai ir nepieciešams atsevišķs regulējums pašvaldību īres dzīvokļiem?**
- Izdalīt atsevišķi denacionalizēto namu īrniekus
- **Bezstrīdus parādu piedziņas kārtība**



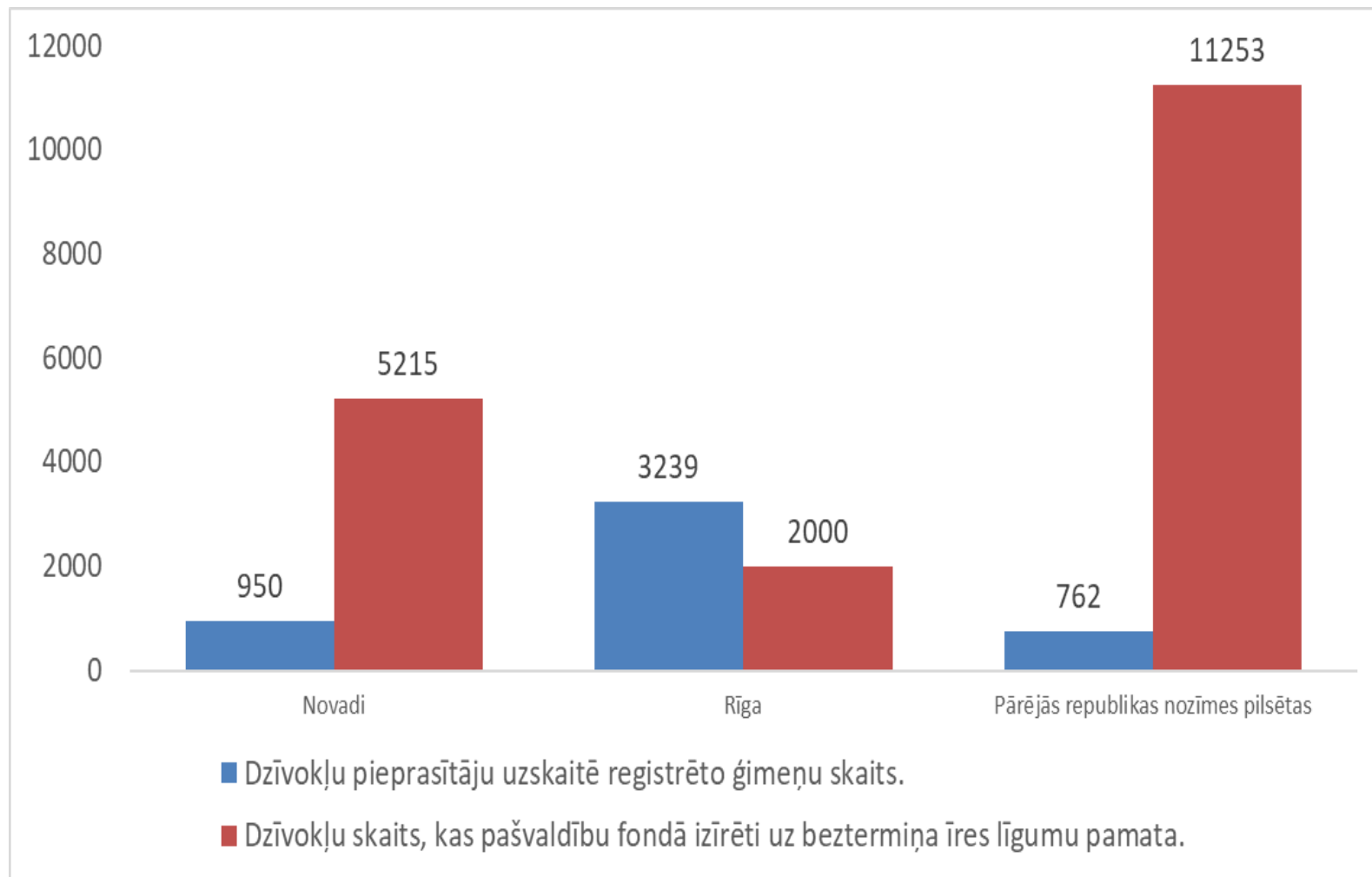
Beztermiņa īres līgumi

Pašlaik Likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” 29.panta (3) daļas redakcijā paredz, ka pašvaldības dome nosaka nosacījumus un kārtību, kādā pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas īrnieks var prasīt noslēgt jaunu īres līgumu, kā arī termiņu, uz kādu slēdzams īres līgums, bet nepārsniedzot 10 gadus.

Kā risināt šo problēmu?



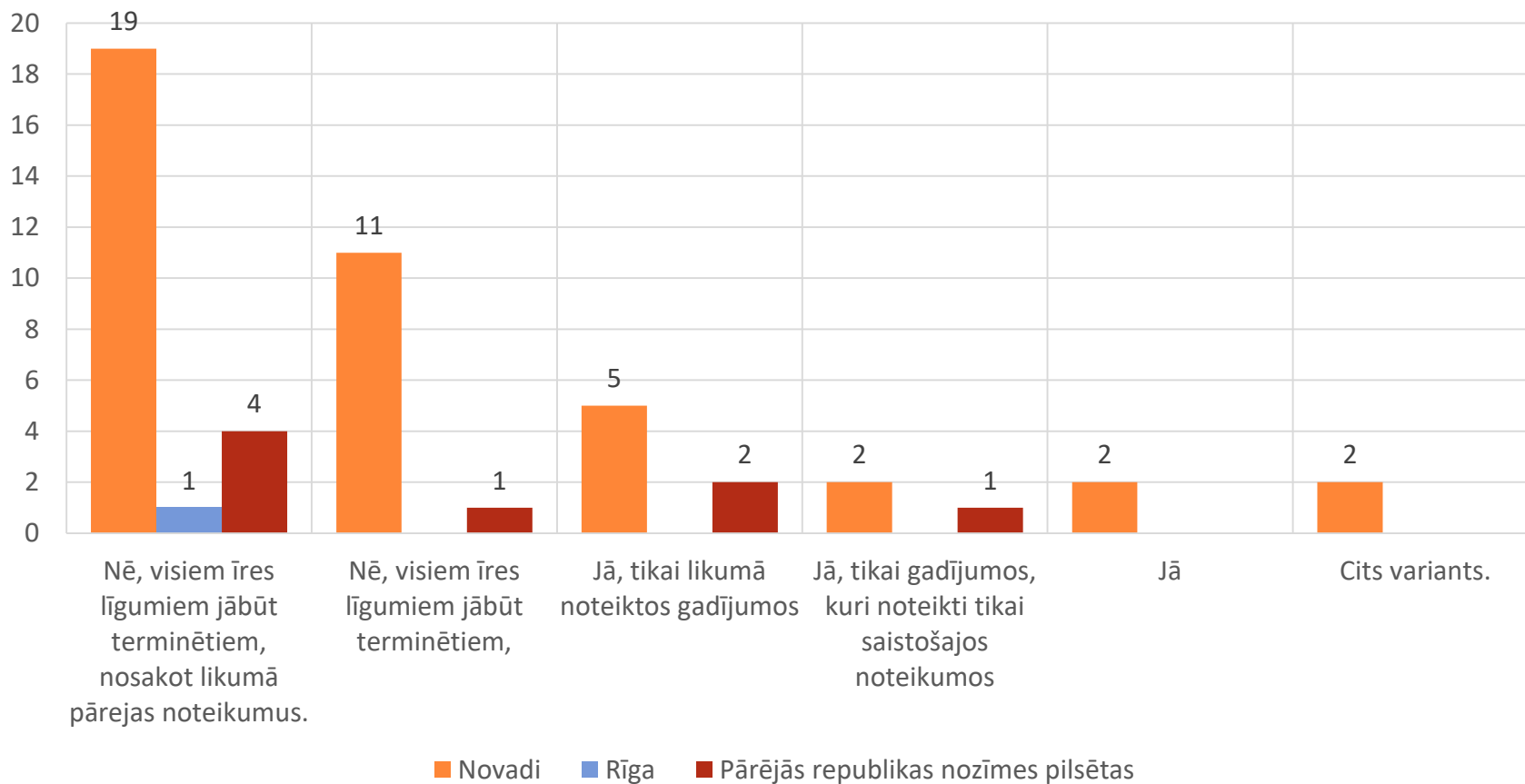
Beztermiņa īres līgumi - 50 pašvaldībās





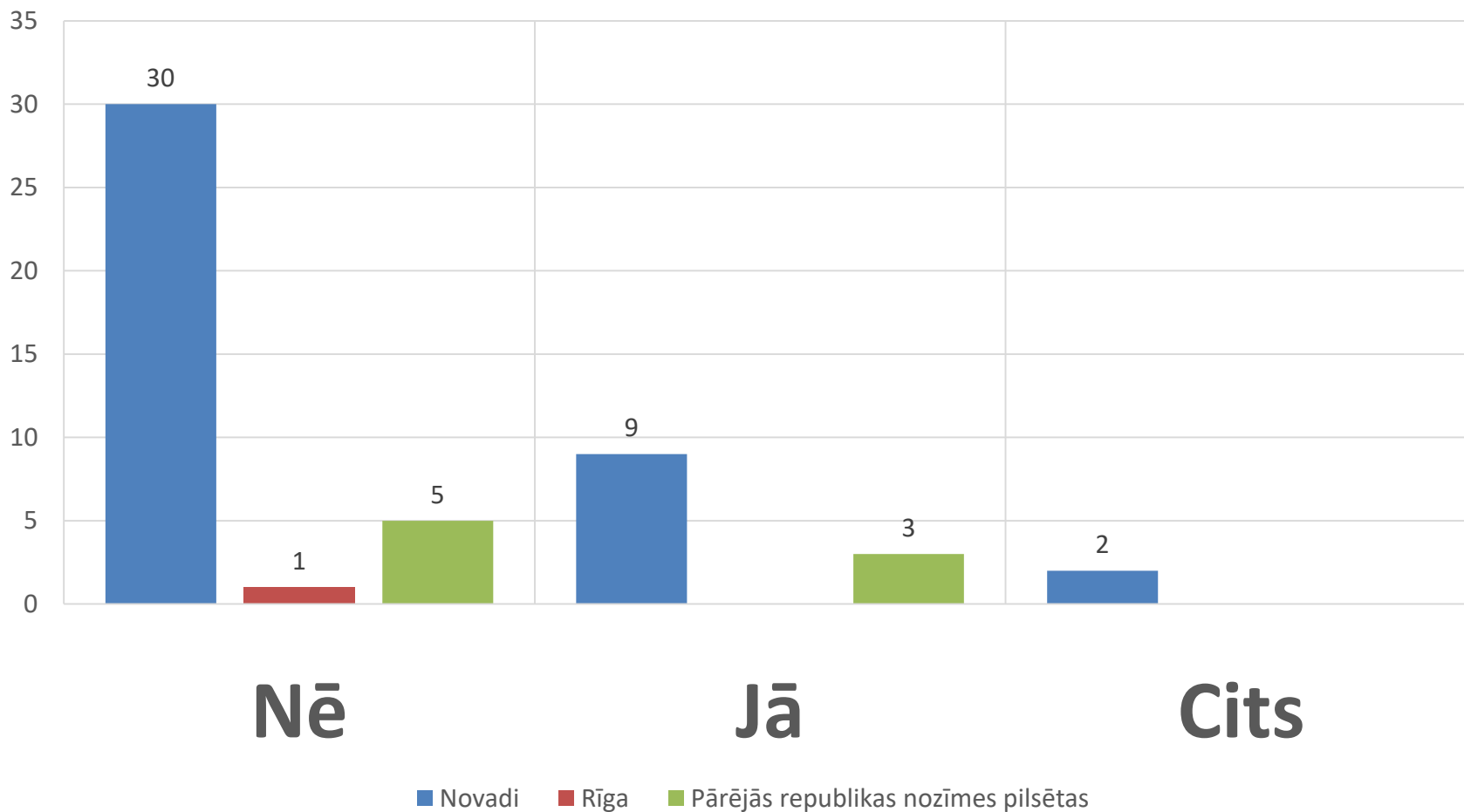
Vai atbalstiet beztermiņa īres līgumus

Vai atbalstiet pašvaldības dzīvokļu izīrēšanu, pamatojoties uz beztermiņa īres līgumiem?





Vai atbalstiet pašvaldību dzīvokļu izīrēšanu pamatojoties uz beztermiņa īres līgumiem





Kontroljautājumi

- Vai no Īres likuma regulējuma izslēdzama:
- Nodaļa «Pašvaldībai piederoša vai tās nomātu dzīvojamo telpu izīrēšana»
- Publiskai personai vai kapitālsabiedrībai piederošs dzīvojamā fonda īres regulējums
- **Vai tiks izstrādāts Likums par jaunu Īres namu būvniecību???**
- Vai likumprojekts nozīmē, ka izbeidzoties līguma termiņam, puses nevar prasīt līguma pagarināšanu, vai līgumi slēdzami no jauna?
- Kas ir īstermiņa īres līgumi?
- Vai viesu nams ir dzīvojamā telpa?



Bezstrīdus parāda piedziņa

Labāka un ātrāka strīdus risināšana termiņā no 2 gadiem uz 97 dienām

Vai šo regulējumu attiecināt arī pašvaldību kā izīrētāju?

- Kas būtu jāparedz nostiprinājuma lūgumā?
- Par ko atbild Zemesgrāmatu tiesnesis?



3. Sadaļa

Kā organizēt dzīvojamo māju pārvaldīšanas kontroli – saistībā ar Administratīvās atbildības likuma spēkā stāšanos, Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā.



Administratīvā atbildība

Par izvairīšanos izpildīt likumā noteiktās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, kas skar sabiedrības intereses.

Taču administratīvie sodi tiek noteikti publisko tiesību jomā sabiedrības interešu aizstāvībai, dzīvojamo māju obligātās darbības attiecas uz privāto sfēru.

Kas ir administratīvās darbības subjekti, īpašnieks apsūdz īpašnieku, īpašnieks apsūdz deleģēto pārvaldnieku.

Vai pietiek ar Būvniecības likuma 28 (3), paredzot atbildību par tādās būves lietošanu, kas ir bīstama lietošanai.

Šajos gadījumos pilna Administratīvo komisiju atbildība ir jānošķir, no to institūciju, kas veic lietvedību līdz lietas izskatīšanai.



Dzīvojamo māju pārvaldīšanas kontrole

- Pārvaldīšanas likums regulē dzīvokļu īpašnieku attiecības pārvaldīšanā.
- Īres likums – nosaka atbildību par pamatpakalpojumu nesniegšanu.
- Saeima 5.12.2019. – nolemj, ka pārkāpumu lietas izskata **valsts un pašvaldību policija, kā arī īres valde.**
- **Pie administratīvās atbildības var saukt par obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības neveikšanu, kura skar sabiedrības intereses.**
- **Norma stāties spēkā vienlaicīgi ar Administratīvās atbildības likumu.**
- Pašvaldības saistošajos noteikumos paredzēto sodu piemērošanai administratīvā pārkāpuma procesu veic šā panta pirmajā daļā minēto pašvaldību iestāžu amatpersonas, kā arī citas pašvaldības saistošajos noteikumos pilnvarotās pašvaldību iestāžu amatpersona.
- Kas vēl var sodīt no pašvaldību uzraudzības viedokļa – administratīvā inspekcija, pašvaldības būvvaldes; pašvaldības izpilddirektors, pagasta vai pilsētas pārvaldes vadītājs; pašvaldības vides inspekcijas vai kontroles personas.
- LPS priekšlikums papildināt – vai cita pašvaldības deleģēta institūcija nav akceptēts.



Kā organizēt dzīvojamo māju teritorijas sakārtošanu atbilstoši pašvaldību saistošajiem noteikumiem

- Ja pašvaldība izvēlējusies savas autonomās funkcijas izpildi uzlikt īpašniekiem, tai jāuzņemas **līdzdalība** šīs funkcijas īstenošanā. Kā to nodrošināt?

VARAM ieskatā,

- lai nodrošinātu samērīgumu starp personai uzlikto pienākumu un sakoptu vidi, ir nepieciešams noteikt **konkrētu platību**, uz kādu attiecas pienākums kopt pieguļošās publiskā lietošanā esošās teritorijas (gājēju ietves, izņemot sabiedriskā transporta pieturvietas, grāvji, caurtekas vai zālāji līdz brauktuves malai), lai nerastos situācijas, ka personām ir jākopj nesamērīgi lielas teritorijas, **piemēram, kas ir vienādas vai pārsniedz nekustamā īpašuma teritoriju ?????**
- **dzīvojamo namu un to teritoriju un būvju uzturēšanas prasības ir jānošķir no nedzīvojamo namu un to teritoriju un būvju uzturēšanas prasībām**, kā arī nedzīvojamo namu un to teritoriju un būvju uzturēšanas prasības vēlams noteikt ne stingrākas, kā daudzdzīvokļu mājām un to teritorijām un būvēm.



Kā izmērīt samērīgumu un noteikt līdzdalību



- Pakalpojuma normēšana, iedalījums zonās?
- Sabiedriskā aptauja, nosakot līdzdalības principus?
- Vienošanās par sadarbību piegulošās teritorijas kopšanā pēc nekustamā īpašuma īpašnieka**
- nosakot pašvaldības pienākumu kopt nekustamajam īpašumam piegulošās teritorijas daļu,
- kuras platība pārsniedz pusi no nekustamā īpašuma platības;
- cita veida sadarbību nekustamajam īpašumam piegulošās teritorijas kopšanā (piemēram, pašvaldības pienākumu nodrošināt lapu vai sniega izvešanu u.tml.).
- APK - Par zemes apsaimniekošanas pasākumu neizpildīšanu un zāles nepļaušanu, lai novērstu kūlas veidošanos.
- Vides prasību normatīvu ievērošana.

Puķu sprigane



Īpašnieks – atbildība - uzraudzība

- Dzīvojamās mājas pārvaldīšana faktiski ir lietas īpašnieka rūpes par tam piederošo īpašumu.«
- 1084.panta pirmās daļas, kas nosaka, ka katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem, dzīvojamās mājas pārvaldīšana ir īpašnieka privāttiesisks pienākums. Tātad dzīvojamās mājas pārvaldīšana faktiski ir lietas īpašnieka rūpes par tam piederošo īpašumu, kas balstās uz līdzvērtīgām attiecībām starp visiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, un ir privāto tiesību jautājums.
- Pašvaldības un to kapitālsabiedrības nedrīkst ietekmēt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumus, bet tas attiecas arī uz valsts kontrolējošām un uzraugošām institūcijām .
- Pieguļošai teritorijai var noteikt kopšanas un uzturēšanas kārtību, līdzīgi kā daudzdzīvokļu namiem un sabiedriskajām ēkām;



Īpašnieka un pārvaldnieka atbildība

MK noteikumi Nr. 907 nosaka, ka dzīvojamās mājas pārvaldītājam (īpašniekam vai pārvaldniekam) reizi gadā jāveic dzīvojamās ēkas pamatkonstrukciju profilaktiskā apsekošana, kuras laikā vizuālās pārbaudes rezultātā tiek novērtētas nesošās sienas, pārsegumi u. tml., tostarp arī balkoni.

Šo noteikumu 15. pants nosaka: ja šīs vizuālajās pārbaudes rezultātā ir konstatēti dzīvojamās mājas vai tajā esošo iekārtu un inženierkomunikāciju bojājumi, pārvaldītājs lemj par ārpuskārtas remonta darbu veikšanu vai darba uzdevuma sastādīšanu tehniskajai apsekošanai vai, ja nav pilnvarots pieņemt šādu lēmumu, sagatavo priekšlikumus dzīvojamās mājas īpašniekiem (dzīvokļu īpašnieku kopībai) lēmuma pieņemšanai par darba uzdevuma sastādīšanu tehniskajai apsekošanai un nepieciešamā remonta veikšanai.

Gan likumdevējs MK noteikumos ir noteicis kārtību un prasības dzīvojamo māju apsaimniekošanai un apsekošanai, kur cita starpā noteikts, kā pārvaldītājam jārikojas, ja ikgadējās vizuālās apsekošanas laikā tiek konstatētas neatbilstības, **likumdevējs šajā procesā nav paredzējis būvvaldes iesaisti**. Atbilstoši spēkā esošajām normām būvvalde procesā tiek iesaistīta tikai tad, kad tiek iesniegts projekts, kas izstrādāts, pamatojoties uz neatkarīga sertificēta eksperta slēdzienā norādīto.



Būvvalžu kompetence

Būvniecības likums 21.pants un patvaļīgo būvniecību Būvniecības likuma 18. Pants
Būvju ekspluatācijas uzraudzības ietvaros, ņemot vērā atzinumā konstatēto, būvvalde vai birojs atbilstoši to kompetencei var pieņemt šādus lēmumus:

- 1) uzdot veikt būves, tās daļas vai iebūvēto būvizstrādājumu tehnisko izpēti;
- 2) uzdot novērst konstatēto bīstamību, informējot par to pašvaldību;
- 3) ja konstatēta būves bīstamība, — aizliegt tās ekspluatāciju līdz bīstamības novēršanai;
- 4) ja būve vai atsevišķa telpa tiek izmantota neatbilstoši projektētajam lietošanas veidam, — aizliegt būves vai atsevišķas telpas ekspluatāciju un uzdot atjaunot iepriekšējo stāvokli.

Būvinspektors, kontrolējot ekspluatācijā pieņemtās būves drošumu, veic vispārīgu vizuālo apskati, kuras laikā fiksē un novērtē redzamos bojājumus un sagatavo atzinumu.

Vispārīgo būvnoteikumu prasības



Paldies par uzmanību!