



MĀJOKĻU PROBLEMĀTIKA

Aino Salmiņš – LPS padomnieks



Konceptuāli jautājumi

- Vai nepieciešama valsts iejaukšanās īres namu būvniecībā
- Kā definēt tirgus nepilnību īres tirgū
- Kas drīkst iejaukties
- Kā formulēt valsts atbalsta izņēmumus komercdarbībai
- Kā definēt personu grupas, kam piemērojami valsts atbalsta izņēmumi mājokļu pieejamībā atbilstoši EK 2011. gada lēmumam Nr. 2012/21/EU
- Mājokļu pieejamības definējums
- Mājokļu būvniecība kā Vispārējās nozīmes pakalpojums
- Vai pašvaldībām nepieciešams savs dzīvojamais fonds
- Ko darīt ar neprivatizēto īres fondu pašvaldībās, īres līguma termiņi
- Vai pašvaldību dzīvojamais fonds izmantojams tikai atbilstoši likumam «Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā»
- Vienota izpratne par sociālo dzīvokli



Problēmjaudājumi

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

Ar dzīvojamo namu apsaimniekošanu saistītie jautājumi:

- Kas veic dzīvojamo māju pārvaldīšanas kontroli – dekodifikācija
- **Piespiedu iekļūšana dzīvokļu īpašumā avārijas gadījumā**



Grozījumi likumos

- Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā
- Dzīvokļu īpašuma likumā
- Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā
- Īres likums
- Likums par jaunu Īres namu būvniecību ???
- Grozījumi normatīvajos aktos saistībā ar
- Administratīvās atbildības likumu



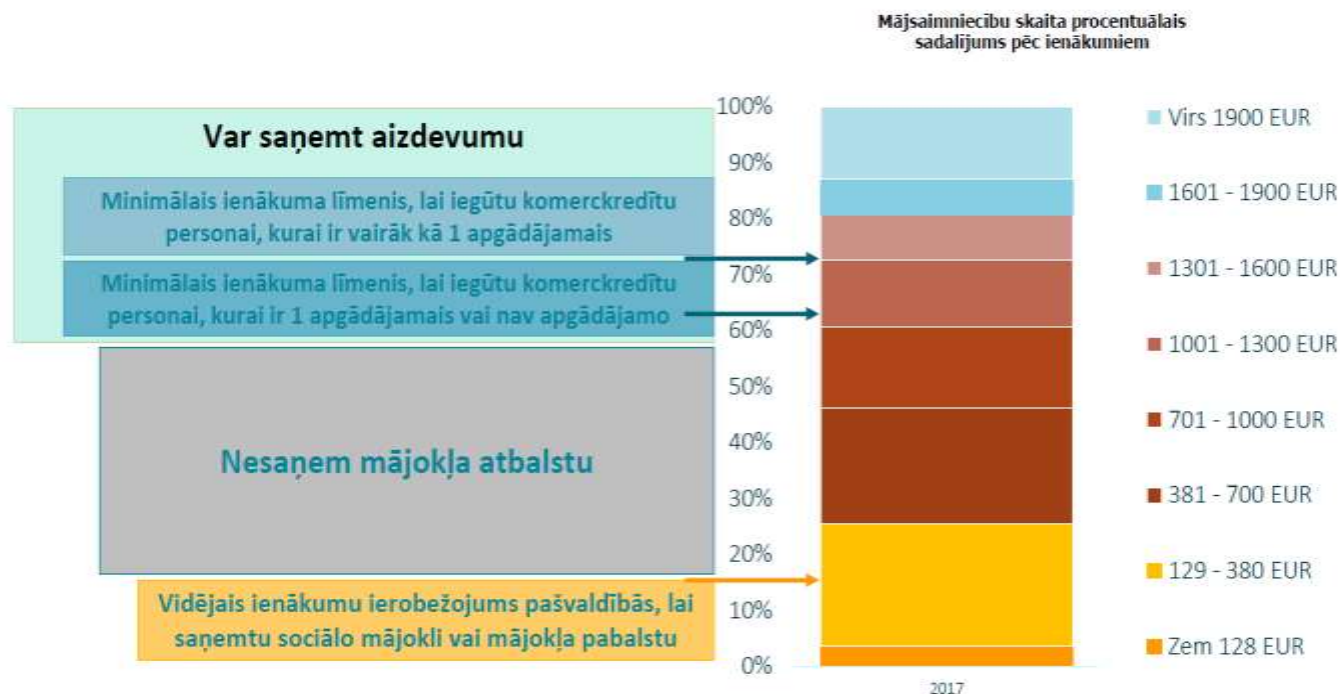
Mājokļu pieejamība

- 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





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



Dzīvojamo māju pārvaldīšanas kontrole

- Paredz atbildību par noteiktu obligāto veicamo pārvaldīšanas neveikšanu
- Pārvaldīšanas likums regulē dzīvokļu īpašnieku attiecības pārvaldīšanā
- Īres likums - nosaka atbildību par pamatpakalpojumu nesniegšanu
- LPS - Administratīvā pārkāpuma procesu par šā likuma 29.pantā minēto pārkāpumu līdz administratīvā pārkāpuma lietas izskatīšanai veic pašvaldības policija, pašvaldības īres valde vai cita pašvaldības deleģēta institūcija. Administratīvā pārkāpuma lietu izskata pašvaldības administratīvā komisija vai apakškomisija.
- Saeimas viedoklis - pārkāpumu lietas izskata **valsts un pašvaldību policija, kā arī īres valde**
- **Norma stāties spēkā vienlaicīgi ar Administratīvās atbildības likumu**



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 kompetences, kas veic lietvedību līdz lietas izskatīšanai.



Piespiedu iekļūšana dzīvokļu īpašumā

- Tiesības uz īpašumu – Satversme, cilvēktiesību konvekcija
- Nav skaidra procedūra
- Pārvaldnieks ir dzīvokļu īpašnieka deleģēta persona
- Vai dzīvokļu kopībai jāpiešķir juridisks statuss?
- Vai ir jāizstrādā īpašs regulējums, lai nonāktu līdz paātrinātai tiesvedībai?



Grozījumi Dzīvokļu īpašuma likumā

- Vai nepieciešams izdalīt specifisku īpašuma formu - dzīvokļu īpašums kā reāla daļa, bet zeme kā kopīpašums, jo **kopš 2017. gada nav iespējama vairāku dzīvojamo māju sadalīšana dzīvokļu īpašumos, kas atrodas uz viena zemes gabala**
- **Tiek noteikts tikai viens pārvaldnieks**
- Kā reģistrēt Zemesgrāmatā
- Vai atbalstāma ideja - paredzēt regulējumu nedzīvojamo ēku, biroja ēku, kurās izbūvēti vismaz trīs dzīvokļi, sadalīšanu atsevišķos īpašumos?
- Pašlaik tiek piedāvāts mainīt balsošanas kārtību, kas attiecas tikai uz konkrētās mājas uzturēšanu (piemēram, kāpņu telpas remonts), balso tikai attiecīgās mājas īpašnieki. Bet jautājumos, kas skar visiem kopīgās lietas, balso visu māju īpašnieki.
- **Dzīvojamo māju būvniecība uz viena zemesgabala pieļaujama, ja tas nav pretrunā ar teritorijas plānojumu, pilsētu apbūves noteikumiem un būvniecību regulējošiem normatīvajiem aktiem**



Ministru kabineta un Latvijas Pašvaldību savienības vienošanās un domstarpību protokola 7.oktobra protokollēmums

Lai nodrošinātu likuma “Par pašvaldībām” 86.pantā noteikto, ministrijām līdz 2020.gada 1.augustam iekļaut ikgadējās sarunās ar Latvijas Pašvaldību savienību šādus jautājumus, piedāvājot risinājumus:

Ekonomikas ministrijai:

1. par mērķdotāciju dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalstu izmaksai denacionalizēto namu īrniekiem;
2. par valsts atbalsta programmu īres namu būvniecībai;
3. ilgtermiņa saistības energoefektivitātes pasākumu īstenošanai.



Paldies par uzmanību!