



JŪRMALAS DOME

Jomas iela 1/5, Jūrmala, LV - 2015, tālrunis: 67093816, e-pasts: pasts@jurmala.lv, www.jurmala.lv

SAISTOŠIE NOTEIKUMI Jūrmalā

2023. gada 29. jūnijā

Nr. _____ 12
(protokols Nr. 7, 44. punkts)

Par Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību

Izdoti saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 31. panta pirmo daļu

1. Saistošie noteikumi (turpmāk – noteikumi) nosaka Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai (turpmāk – pašvaldība) piederošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību.
2. Dzīvojamās telpas īres maksu pašvaldības īpašumā esošajās dzīvojamās mājās, kā arī pašvaldībai nepiederošās dzīvojamās mājās esošajiem pašvaldības dzīvokļa īpašumiem veido:
 - 2.1. īres maksas daļa par dzīvojamās telpas lietošanu:
 - 2.1.1. atlīdzība par dzīvojamās telpas lietošanu;
 - 2.1.2. dzīvojamās mājas/dzīvokļa nolietojums;
 - 2.1.3. zemes nomas maksa, ja izīrētā dzīvojamā telpa ir mājā, kas atrodas uz pašvaldībai piederošas zemes.
 - 2.2. īres maksas daļa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai saskaņā ar attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldnieka aprēķinu vai saskaņā ar iepirkuma par pašvaldībai piederošo dzīvojamo māju apsaimniekošanu, uzturēšanu un pārvaldīšanu rezultātu.
3. Dzīvojamo telpu īres maksa tiek aprēķināta, izmantojot šādu formulu (mēnesī par 1 m²):
$$\text{ĪM} = A + N + ZN + A_m$$
kur
ĪM – īres maksas apmērs;
A – atlīdzība par dzīvojamās telpas lietošanu;
N – dzīvojamās mājas/dzīvokļa nolietojums;
ZN – zemes nomas maksa;
A_m – dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi un maksājums dzīvojamās mājas uzkrājumu fondā.
4. Atlīdzība par dzīvojamās telpas lietošanu gadā ir 5 % (piecu procentu) apmērā no ēkas/dzīvokļa kadastrālās vērtības.
5. Zemes nomas maksa ir 1,5 % (viens komats piecu procentu) apmērā no zemes

- kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāk kā 28 *euro* gadā, ja izīrētā dzīvojamā telpa ir mājā, kas atrodas uz pašvaldībai piederošas zemes.
6. Dzīvojamās mājas vērtību nolietojuma aprēķinam nosaka atbilstoši dzīvojamās mājas kadastrālajai vērtībai vai grāmatvedības uzskaites (sākotnējai) vērtībai, pēc stāvokļa uz iepriekšējā gada 31. decembri, izvēloties augstāko vērtību.
 7. Dzīvojamās mājas nolietojuma vērtību gadā aprēķina, dzīvojamās mājas vērtību dalot ar attiecīgās mājas maksimālo lietderīgās lietošanas laiku gados, kas noteikts atbilstoši noteikumu 10. punktā minētajam. Ja attiecīgajā īpašumā ir veikti pašvaldības ilgtermiņa ieguldījumi, kuri ir funkcionāli saistīti ar dzīvojamo māju, taču nav iekļauti mājas vērtībā, tad grāmatvedības uzskaitē aprēķinātais ilgtermiņa ieguldījumu gada nolietojums tiek pieskaitīts dzīvojamās mājas nolietojumam. Ilgtermiņa ieguldījuma nolietojumu aprēķina tā lietderīgās lietošanas laikā, grāmatvedības uzskaites (sākotnējo) vērtību dalot ar attiecīgu lietderīgās lietošanas laiku, kas noteikts atbilstoši noteikumu 10. punktā minētajam.
 8. Dzīvokļa īpašuma vērtību nolietojuma aprēķinam nosaka atbilstoši dzīvokļa īpašuma kadastrālajai vērtībai vai grāmatvedības uzskaites (sākotnējai) vērtībai, pēc stāvokļa uz iepriekšējā gada 31. decembri, izvēloties augstāko vērtību.
 9. Dzīvokļa nolietojuma vērtību mēnesī aprēķina, dzīvokļa īpašuma vērtību dalot ar attiecīgās mājas maksimālo lietderīgās lietošanas laika ilgumu mēnešos, kas noteikts atbilstoši noteikumu 10. punktā noteiktajam. Ja attiecīgajā dzīvokļa īpašumā ir veikti pašvaldības ilgtermiņa ieguldījumi, kuri ir funkcionāli saistīti ar dzīvokļa īpašumu, taču nav iekļauti tā vērtībā, tad grāmatvedības uzskaitē aprēķinātais ilgtermiņa ieguldījumu mēneša nolietojums tiek pieskaitīts dzīvokļa īpašuma nolietojumam. Ilgtermiņa ieguldījumu nolietojumu aprēķina tā lietderīgās lietošanas laikā, grāmatvedības uzskaites (sākotnējo) vērtību dalot ar attiecīgu lietderīgās lietošanas laiku, kurš noteikts atbilstoši noteikumu 10. punktā minētajam.
 10. Dzīvojamās mājas/dzīvokļa īpašuma un citu ilgtermiņa ieguldījumu lietderīgās lietošanas laika ilgums tiek noteikts atbilstoši Ministru kabineta 2018. gada 13. februāra noteikumu Nr. 87 "Grāmatvedības uzskaites kārtība budžeta iestādēs" 2. pielikumā minētajam.
 11. Papildus īres maksai proporcionāli izīrētās dzīvojamās telpas platībai īrnieks veic šādus maksājumus:
 - 11.1. likumā "Par nodokļiem un nodevām" noteikto nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu;
 - 11.2. zemes lietošanas maksu, ja izīrētā dzīvojamā telpa ir mājā, kas atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes.
 12. Par dzīvojamo telpu, kas atrodas pašvaldībai nepiederošās dzīvojamās mājās, īrnieks veic maksājumus, kas ir saistīti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un uzturēšanu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saskaņā ar pārvaldnieka noteikto maksājuma apmēru, izņemot tos maksājumus, kas ir saistīti ar mājas pārbūvi vai mājas atjaunošanu un tiek veikti un aprēķināti, ievērojot Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumus Nr. 905 "Kārtība, kādā tiek plānotas un organizētas ar dzīvojamo māju renovācijas un rekonstrukciju saistītas darbības".
 13. Ar dzīvojamo telpu lietošanu saistīto pakalpojumu samaksu (siltuma piegāde, dabasgāzes piegāde, aukstais/karstais ūdens un kanalizācija, atkritumu izvešana u.c.) īrnieks veic noslēgtajā dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajā kārtībā.
 14. Īres maksā netiek iekļauta atlīdzība par dzīvojamās telpas lietošanu, dzīvojamās mājas/dzīvokļa īpašuma nolietojuma aprēķins un zemes nomas maksa, ja:

- 14.1. ir noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums ar personu saskaņā ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā” 14. panta pirmo un septīto daļu un šī persona atbilst Jūrmalas domes saistošajiem noteikumiem par pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā noteiktajam;
- 14.2. ir noslēgts sociālā dzīvokļa īres līgums ar personu un šī persona atbilst Jūrmalas domes saistošajos noteikumos par pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā noteiktajam.
15. Noteikumu 14. punkta nosacījums netiek piemērots personām, ar kurām ir noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums:
 - 15.1. saskaņā ar likuma “Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā” 14. panta septītās daļas 1. punktu un tām nav piešķirts trūcīgas vai maznodrošinātas mājsaimniecības statuss;
 - 15.2. saskaņā ar likuma “Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā” 14. panta pirmās daļas 3. punktu un tās ir sasniegušas 26 gadu vecumu;
 - 15.3. saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 32. panta otro daļu.
16. Sociālā dzīvokļa īrnieks maksā 25 % (divdesmit piecus procentus) no sociālā dzīvokļa apsaimniekošanas maksas, apkures, kanalizācijas (tostarp asenizatora), aukstā un karstā ūdens pakalpojumu maksas. Atlikušie 75 % (septiņdesmit pieci procenti) no apsaimniekošanas maksas, apkures, kanalizācijas (tostarp asenizatora), aukstā un karstā ūdens pakalpojumu maksas, pamatojoties uz dzīvojamās telpas pārvaldnieka iesniegtajiem maksājuma dokumentiem, tiek segti no pašvaldības budžeta līdzekļiem.
17. Īres maksas samaksu pilnā apmērā par kārtējo mēnesi dzīvojamās telpas īrnieks veic attiecīgi līdz katra mēneša pēdējam datumam.
18. Īres maksa tiek aktualizēta uz kārtējā gada 1. martu.
19. Īres maksa tiek apstiprināta atbilstoši pašvaldības izpilddirektora rīkojumā noteiktajai kārtībai par īres maksas aktualizēšanu.
20. Ar noteikumu spēkā stāšanos spēku zaudē Jūrmalas pilsētas domes 2020. gada 20. februāra lēmums Nr. 77 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanu”.

Priekšsēdētāja

R. Sproģe

PASKAIDROJUMA RAKSTS

Jūrmalas domes 2023. gada 29. jūnija saistošajiem noteikumiem Nr. “Par Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību”

Paskaidrojuma raksta sadaļa	Norādāmā informācija
1. Mērķis un nepieciešamības pamatojums	<p>Saistošie noteikumi nosaka Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai (turpmāk – pašvaldība) piederošo dzīvojamo telpu īres maksas aprēķināšanas kārtību.</p> <p>Saistošie noteikumi izstrādāti saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 31. panta pirmo daļu, kas paredz, ka pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas īres maksas apmēru nosaka pašvaldība, ņemot vērā tās saistošos noteikumus par īres maksas noteikšanu.</p> <p>Šobrīd pašvaldībai piederošām dzīvojamām telpām īres maksas apmērs noteikts ar Jūrmalas pilsētas domes 2020. gada 20. februāra lēmumu Nr. 77 “Par Jūrmalas pilsētas pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanu” (turpmāk – Lēmums Nr. 77). Kopš lēmuma Nr. 77 pieņemšanas, spēku ir zaudējis likums “Par dzīvojamo telpu īri” un 2021. gada 1. maijā stājies spēkā Dzīvojamo telpu īres likums. Tāpat spēku zaudējuši Ministru kabineta 2016. gada 12. aprīļa noteikumi Nr. 215 “Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika” un likums “Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām dzīvojamām mājām”. Ar iepriekš minēto lēmumu noteiktās īres maksas apmērs nesedz izdevumus, kādi nepieciešami, lai uzturētu pašvaldības īpašumā esošās dzīvojamās telpas.</p> <p>Uz saistošo noteikumu projekta sagatavošanas brīdi 374 dzīvojamās telpas izīrētas pamatojoties uz likumu “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”, attiecīgi 316 dzīvojamās telpas izīrētas pamatojoties uz citu, izīrēšanas brīdī spēkā esošu, normatīvo aktu un 70 dzīvojamās telpas, kas nav izīrētas.</p> <p>Īres maksā netiks iekļauta atlīdzība par dzīvojamās telpas lietošanu, dzīvojamās mājas/dzīvokļa īpašuma nolietojuma aprēķins un zemes nomas maksa, ja dzīvojamā māja atrodas uz pašvaldībai piederošas zemes un, ja par dzīvojamo telpu ir noslēgts īres līgums ar personu, kurai saskaņā ar likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 14. panta pirmo un septīto daļu palīdzība nodrošināma pirmām kārtām, kā arī, ja par dzīvojamo telpu ar personu ir noslēgts sociālā dzīvokļa īres līgums.</p> <p>Savukārt, ja personām, ar kurām par dzīvojamo telpu ir noslēgts īres līgums saskaņā ar likuma “Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā” 14. panta septītās daļas 1. punktu, nav piešķirts trūcīgas vai maznodrošinātas māsaimniecības statuss un personas, ar kurām ir noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums saskaņā ar likumu “Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā” 14. panta pirmās daļas 3. punktu, ir sasniegušas 26 gadu vecumu, īres maksā tiks iekļauta atlīdzība par dzīvojamās telpas lietošanu, dzīvojamās mājas/dzīvokļa īpašuma nolietojuma aprēķins un zemes nomas maksa.</p>

2. Fiskālā ietekme uz pašvaldības budžetu	Saistošo noteikumu īstenošana ietekmē pašvaldības budžetu. Precīzus aprēķinus nav iespējams veikt, taču stājoties spēkā saistošajiem noteikumiem, pašvaldības budžeta ieņēmumi varētu palielināties par 228755,13 EUR gadā. Lai īstenotu saistošos noteikumus, nav nepieciešams izveidot jaunu institūciju vai darba vietas.
3. Sociālā ietekme, ietekme uz vidi, iedzīvotāju veselību, uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā, kā arī plānotā regulējuma ietekme uz konkurenci	Nav ietekmes.
4. Ietekme uz administratīvajām procedūrām un to izmaksām	Saistošo noteikumu piemērošanas jautājumos, personas var vērsties Jūrmalas valstspilsētas administrācijā. Saistošie noteikumi neskar administratīvās procedūras.
5. Ietekme uz pašvaldības funkcijām un cilvēkresursiem	Saistošie noteikumi tiek izstrādāti, lai pildītu Pašvaldību likuma 4. panta 1. daļas 10. punktā noteikto pašvaldības funkciju - sniegt iedzīvotājiem palīdzību mājokļa jautājumu risināšanā, kā arī veicināt dzīvojamā fonda veidošanu, uzturēšanu un modernizēšanu. Saistošie noteikumi tiks īstenoti esošo cilvēkresursu ietvaros, papildu budžeta līdzekļi nav nepieciešami.
6. Informācija par izpildes nodrošināšanu	Saistošo noteikumu izpildē iesaistītās institūcijas - Jūrmalas valstspilsētas administrācijas struktūrvienības un Jūrmalas Labklājības pārvalde. Saistošo noteikumu izpildei nav nepieciešama jaunu institūciju izveide.
7. Prasību un izmaksu samērīgums pret ieguvumiem, ko sniedz mērķa sasniegšana	Saistošie noteikumi ir piemēroti iecerētā mērķa sasniegšanas nodrošināšanai un paredz tikai to, kas ir vajadzīgs minētā mērķa sasniegšanai, proti, sabalansēt izdevumus, kas nepieciešami dzīvojamā telpu uzturēšanai ar ieņēmumiem no pašvaldības dzīvojamām telpām piemērotās īres maksas.
8. Izstrādes gaitā veiktās konsultācijas ar privātpersonām un institūcijām	Atbilstoši Pašvaldību likuma 46.panta trešajā daļā noteiktajam – informācija pēc Transporta un mājokļu jautājumu komitejas sēdes 2023. gada 11. maijā tika ievietota pašvaldības tīmekļvietnē www.jurmala.lv un sniegta iespēja ikvienam interesentam iesniegt savus priekšlikumus un komentārus. Likumā noteiktajā termiņā iedzīvotāju priekšlikumi un iebildumi par sagatavoto saistošo noteikumu projektu netika saņemti.

Priekšsēdētāja

R. Sprōģe