

## Jelgavas novada pašvaldības MĀJOKĻU POLITIKAS VADLĪNIJAS 2014.-2020.gadam

### Esošās situācijas apraksts

1. Kopš 1995.gada, kad iedzīvotājiem tika dota iespēja privatizēt dzīvokļus, uz 2014.gada janvāri vairāk, kā 1200 dzīvokļi Jelgavas novadā joprojām nav privatizēti. Neprivatizētie dzīvokļi ir pašvaldības īpašums, kurš ir atbilstoši jāuztur (jāapsaimnieko un jāremontē). Dzīvokļi ir ievērojami nolietojušies, un to sakārtošanai ir jāiegulda apjomīgi līdzekļi. Ar līdzšinējo zemo īres maksu, tiek segta tikai neliela daļa no uzturēšanas izmaksām. Šie izdevumi rada papildu slogu pašvaldības budžetam. Iespēju 10% novada iedzīvotāju dzīvot lētos dzīvokļos, nodrošina visi Jelgavas novada nodokļu maksātāji.

*Uzziņai – 2013.gadā remontiem, tiesāšanās un administrēšanas izdevumiem izlietoti vairāk, kā 119 000EUR.*

2. Ieviešot maksu par pašvaldības dzīvokļu īri (papildus mājas pārvaldīšanas maksai), tika mēģināts panākt sociālo taisnīgumu – tie, kas privatizācijas sertifikātus izmantoja citiem mērķiem, nevis sava dzīvokļa privatizācijai, maksā vairāk, kā tie, kuri dzīvokļus privatizēja. Izvērtējot esošo situāciju, ir skaidrs, ka sociālā taisnīguma joprojām nav. Privatizēto dzīvokļu īpašnieki ir spiesti pilnībā par saviem līdzekļiem veikt remontus dzīvokļu īpašumos, kamēr neprivatizēto dzīvokļu īrnieki piestāda dzīvokļu apsaimniekotājam apjomīgus sarakstus ar nepieciešamajiem remonta darbiem izīrētajā dzīvoklī, kā argumentu minot īres maksu, kuru īrnieki maksā, bet nereti, arī nemaksā.

*Uzziņai – vidēja izmēra dzīvokļa (50 m<sup>2</sup>) bez ērtībām īres maksa gadā ir 43 EUR. Krāsns pārbūve vien šādā dzīvoklī izmaksā no 850 – 1400 EUR.*

3. Daļa no pašvaldības dzīvokļu īrniekiem ne vienmēr godprātīgi un savlaicīgi maksā īri un komunālos maksājumus. Tiesvedība par izlikšanu no dzīvokļa un/vai parāda piedziņu ir ilgstoša, un saistīta ar ievērojamiem izdevumiem, kurus ne vienmēr ir iespējams atgūt no parādnieka vai bijušā īrnieka.

*Uzziņai – izdevumi par prasību iesniegšanu tiesā un parādnieku izlikšana no dzīvokļa (bez nodevas par parāda piedziņu), pārsniegtu 100 000 EUR. Valsts nodeva prasības iesniegšanai, tiesāšanās kārtībā ir 15% no prasības summas.*

4. Dzīvokļu īres tirgus netiek valstiski regulēts. Faktisko īres cenu nosaka pieprasījums pēc šiem dzīvokļiem un reālais piedāvājums. Piedāvājot iedzīvotājiem bez termiņa ierobežojuma īrēt dzīvokļus par īres maksu, kas ir 4-6 reizes zemāka par tirgus cenu, pašvaldība negatīvi ietekmē īres tirgu, neveicinot privātās investīcijas jaunu daudzdzīvokļu dzīvojamu māju būvniecībā.

*Uzziņai – ne Jelgavā, ne Jelgavas novadā nav iespējams izīrēt dzīvokli zem 70 EUR/mēnesī, jeb vidēji 1,42 EUR/m<sup>2</sup>.*

5. Izīrējot pašvaldības īpašumu par cenu, kas ne tikai ir vairākas reizes zemāka par vidējo tirgus cenu, bet pat nesedz dzīvokļu uzturēšanas izmaksas, pastāv risks pašvaldības finanšu līdzekļu izšķērdēšanai.
6. Pašvaldības dzīvokļi atrodas dažādās mājās ar atšķirīgu labiekārtoības pakāpi, apsaimniekošanas līmeni, arī pārvaldīšanas izmaksām. Tas veido nevienlīdzīgu attieksmi pret personām, kurām tiek sniegta palīdzība dzīvokļu jautājumu risināšanā.

## Risinājumi

### 1. Pašvaldības dzīvokļi

- 1.1. Likumā „Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā” ir uzskaitīti 10 dažādi palīdzības veidi, no kuriem tikai 3 ir saistīti ar dzīvojamās telpas izīrēšanu.
- 1.2. Lai nodrošinātu normatīvajos aktos noteikto pašvaldības palīdzību mājokļu jautājumu risināšanā, Jelgavas novada pašvaldībai maksimāli ir nepieciešami ne vairāk kā 200 dzīvokļi.

*Uzziņai - 50 persona ir rindā uz palīdzību, 72 dzīvokļi jau ir izīrēti personām (dati uz 01.05.2014)*

- 1.3. Jelgavas novada pašvaldība neplāno iesaistīties individuālo vai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecības projektos.
- 1.4. Gadījumos, kad pašvaldībai piederošo dzīvokļu skaits ir nepietiekams, lai nodrošinātu palīdzība dzīvokļu jautājumu risināšanā, pašvaldība izvēlas:
  - 1.4.1. kompensēt daļēju īres maksu privātajā īres dzīvokļu sektorā;
  - 1.4.2. piedāvāt palīdzības veidus, kas nav saistīti ar atsevišķu dzīvokļu izīrēšanu.

### 2. Sociālie īres nami

- 2.1. Pašvaldība, likumā „Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā” noteikto funkciju izpildei sev piederošos dzīvokļus pakāpeniski koncentrē (iemaina, iegādājas, izliek parādniekus tiesas ceļā, renovē utt.) atsevišķos īres namos (Sociālie īres nami).
- 2.2. Sociālie īres nami ir daudzdzīvokļu mājas, kurās visi dzīvokļi pieder pašvaldībai.
- 2.3. Sociālie īres nami netiek nodoti privatizācijai, un dzīvokļi tajos netiek atsavināti, bez atsevišķa pašvaldības lēmuma.
- 2.4. Pašvaldība, plānojot Sociālos īres namus, iespēju robežās izvēlas mājas ar zemām uzturēšanas izmaksām.
- 2.5. Sociālā īres nama pārvaldīšanu nodrošina pašvaldības deleģēts pārvaldnieks.
- 2.6. Pašvaldība Sociālajam īres namam var noteikt atšķirīgas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas prasības (video novērošanas sistēmas, pastāvīgs apgaismojums, papildu kopšanas vai tml.).
- 2.7. Sociālā īres nama pārvaldīšanas izdevumus pilnībā sedz pašvaldība, īres maksu no šo dzīvokļu izīrēšanas administrē pārvaldnieks un ieņēmumus pilnā apmērā ieskaita pašvaldības budžetā.
- 2.8. Dzīvokļi Sociālajos īres namos tiek izīrēti tikai likumā „Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā” noteiktajos gadījumos.
- 2.9. Līgumu par dzīvojamo telpu īri sociālajos īres namos slēdz uz noteiktu laiku.
- 2.10. Sociālajos īres namos nav atļauts turēt mājdzīvniekus, putnus vai citus dzīvniekus.

### 3. Īpašumu atsavināšana.

- 3.1. Pašvaldība atsavina:
  - 3.1.1. individuālās dzīvojamās mājas;
  - 3.1.2. dzīvokļus, kurus netiek plānots paturēt pašvaldības īpašumā.
- 3.2. Gadījumos, kad īrnieks dzīvo mājā, kurā dzīvokļus, atbilstoši normatīvajiem aktiem, nav iespējams atsavināt (vēstures pieminekļi un tml.), vai kurus tiek plānots pārveidot par sociālajiem īres namiem, pašvaldība maiņas ceļā piedāvā līdzvērtīgu dzīvokli mājā, kurā dzīvokļus var atsavināt.

- 3.3. Pirms atsavināšanas līguma parakstīšanas, īrnieks pilnībā norēķinās par īri un komunālajiem pakalpojumiem. Dzīvokļi ar parādiem atsavināti netiek.
- 3.4. Dzīvokļa pirkuma līgumu nomaksas termiņš var tik noteikts līdz 5 gadiem. Šajā gadījumā dzīvoklis, līdz tā pilnīgai apmaksai kalpo kā ķīla, attiecīgi to reģistrējot Zemesgrāmatā.
- 3.5. Dzīvokļa atsavināšanas vērtību nosaka, atbilstoši pašvaldības apstiprinātajai kārtībai, ņemot vērā dzīvoklī veiktos ieguldījumus.
- 3.6. Brīvos dzīvokļus, kuri neatrodas Sociālajā īres namā, pašvaldība pārdod izsolēs.
- 3.7. SIA „Jelgavas novada KU” ir tiesības iegādāties īpašumā dzīvokļus, kas tiek atsavināti Jelgavas novada pašvaldības vai Zvērinātu tiesu izpildītāju rīkotajās izsolēs.

#### **4. Īres maksa**

- 4.1. Īres maksa pakāpeniski tiek paaugstināta, 5 gadu laikā pietuvinot to dzīvokļu īres tirgus cenai:
  - 4.1.1. dzīvokļos, kas neatrodas sociālajos īres namos;
  - 4.1.2. īrniekiem, kuri dzīvo sociālajos īres namos, bet neatbilst likumā „Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā” noteiktajam palīdzības saņēmēja statusam.
- 4.2. Papildus pašvaldības noteiktajai īres maksai, īrnieks maksā arī mājas pārvaldnieka un/vai dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto pārvaldīšanas maksu.

#### **5. Dzīvokļu remonts**

- 5.1. Renovācijas darbi tiek veikti:
  - 5.1.1. sociālajos īres namos esošajos dzīvokļos;
  - 5.1.2. atsavināšanai paredzētajos neizīrētajos dzīvokļos, ja ir nepieciešams paaugstināt tā tirgus vērtību;
- 5.2. Lēmumu par renovācijas darbiem citos pašvaldības dzīvokļos pieņem pašvaldības domes deleģēta institūcija.
- 5.3. Renovācijas darbu izmaksas tiek segtas:
  - 5.3.1. no īres maksas;
  - 5.3.2. no pašvaldības budžeta, ja iekasētā īres maksa ir nepietiekama.

#### **6. Dzīvokļu maiņa**

- 6.1. Dzīvokļu īrnieki var lūgt pašvaldību mainīt tiem izīrēto dzīvokli uz citu pašvaldības dzīvokli ar līdzvērtīgu, zemāku vai augstāku labiekārtošanas līmeni.
- 6.2. Prioritāri tiek atbalstīta dzīvokļa maiņa, kuras rezultātā atbrīvojas dzīvokļi:
  - 6.2.1. sociālajā īres namā;
  - 6.2.2. atsavināšanai paredzētajos īpašumos.