



Latvijas Republika
VENTSPILS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

2015. gada 28. janvārī

Nr. 10
(protokols Nr.2;4§)

*Par Ventspils pilsētas
pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksu*

2004. gada 30. decembrī starp Ventspils pilsētas domi un pašvaldības SIA „Ventspils nekustamie īpašumi” (turpmāk – „VNĪ”) noslēgts „Nekustamo īpašumu pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums” nr.1-98/4939, (turpmāk – „Pārvaldīšanas līgums”), saskaņā ar kuru Ventspils pilsētas dome ir uzdevusi VNĪ apsaimniekot un pārvaldīt virkni Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošus nekustamos īpašumus, kā arī atbilstoši Ventspils pilsētas domes lēmumiem slēgt dzīvojamo telpu īres līgumus par Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošajām dzīvojamām telpām.

VNĪ, slēdzot īres līgumus un nosakot īres maksu, vadās no Latvijas Republikas Ventspils pilsētas Sabiedrisko pakalpojumu regulatora 17.05.2007 pieņemtā Lēmuma nr.07-06 (prot. Nr.07-12) (turpmāk – Regulatora Lēmums), ar kuru noteikta Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksas aprēķināšanas kārtība. Regulatora Lēmumā dzīvojamās ēkas ir iedalītas Ventspils pilsētas pašvaldībai pilnībā piederošajās dzīvojamās mājās un privatizētajās mājās. Ņemot vērā dzīvojamo ēku privatizācijas procesu un izmaiņas normatīvajos aktos kopš Regulatora Lēmuma pieņemšanas, Regulatora Lēmums vairs neatbilst šā brīža situācijai. Šobrīd par Ventspils pilsētas pašvaldībai pilnībā piederošām uzskatāmas tikai 9 dzīvojamās mājas no tām 155 dzīvojamām mājām, kuras minētas Regulatora Lēmuma pielikumā kā pašvaldībai pilnībā piederošas dzīvojamās mājas. Šobrīd Regulatora Lēmumā noteiktā īres maksas aprēķināšanas kārtība vairs nenodrošina izīrētāja ar dzīvojamo telpu izīrēšanu saistīto izmaksu segšanu.

Īres maksu dzīvojamajām telpām, atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11. panta otrajai daļai, veido: 1) dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un 2) peļņa. Minētā panta trešā daļa nosaka no kā sastāv apsaimniekošanas izdevumi. Normatīvie akti tieši neregulē īres maksas peļņas daļu, savukārt judikatūrā (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 16.11.2011. Lēmums lietā nr. SKC-195/2011) tiek atzīts, ka Eiropas Kopienas 2005. gada 20. oktobra regulā (EK) 1722/2005 „Par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem” norādīto var pielietot kā vienu no kritērijiem īres maksā

iekļaujamās peļņas daļas aprēķināšanai. Minētās regulas pielikumā tiek norādīts, ka tīrais darbības rezultāts būtu aprēķināms, piemērojot nemainīgu, reālu gada peļņas normu 2,5 % no tīrās vērtības īpašnieku apdzīvoto mājokļu fondam pašreizējās cenās (aizstāšanas izmaksas). Ar pašreizējo cenu tiek saprasta kadastrālā vērtība.

Ņemot vērā iepriekš minēto, nepieciešams noteikt Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību. Pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.¹ panta pirmo daļu, pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksu nosaka attiecīgās pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija pašvaldības domes noteiktajā kārtībā.

Ar Pārvaldīšanas līgumu Ventspils pilsētas dome ir pilnvarojusi VNĪ atbilstoši Ventspils pilsētas domes lēmumiem slēgt dzīvojamo telpu īres līgumus, tomēr tieši nav pilnvarojusi kontrolēt noslēgto īres līgumu izpildi. Ņemot vērā, ka tiesības slēgt īres līgumus ir cieši saistītas ar tiesībām kontrolēt īres līgumā noteikto saistību izpildi, Pārvaldīšanas līgumā atrunātā VNĪ dzīvojamo telpu īres līgumu slēgšanas funkcija būtu precizējama un papildināma ar norādi, ka šis pilnvarojuma uzdevums ietver arī pilnvarojumu uzraudzīt noslēgto dzīvojamo telpu īres līgumos noteikto saistību izpildi, vienoties ar īrnieku(-iem) un īrnieka(-u) ģimenes locekli(-ļiem) par atbilstošu grozījumu vai papildinājumu veikšanu noslēgtajos īres līgumos.

Lai novērstu konstatētās nepilnības un precizētu pašvaldības SIA „Ventspils nekustamie īpašumi” pilnvarojumu, ņemot vērā iepriekš minētos argumentus un pamatojoties uz likumu „Par dzīvojamo telpu īri” 5.panta otro daļu (paredz, ka pašvaldībai piederošo dzīvojamās telpas īres līgumu, pamatojoties uz pašvaldības lēmumu, slēdz valdītājs), 11.¹ panta pirmo daļu (paredz pašvaldību tiesības noteikt īres maksu kā arī pilnvarot īres maksas noteikšanai citu institūciju), likuma „Par pašvaldībām” 14.panta otrās daļas 3.punktu (nosaka pašvaldības pienākumu racionāli un lietderīgi apsaimniekot pašvaldības kustamo un nekustamo mantu), 21.panta pirmās daļas 14.punkta b. apakšpunktu (pašvaldības domes kompetence izskatīt jautājumus par pašvaldības dzīvojamā un nedzīvojamā fonda īri vai nomu), kā arī spēkā esošo judikatūru - Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 16.11.2011. Lēmumu lietā nr. SKC-195/2011 (ietver īres maksā ietilpstošās peļņas daļas komponentes aprēķināšanas principus), Likumības komisijas 17.07.2014.,04.12.2014 ieteikumu, 06.08.2014, 19.11.2014 Ekonomikas un budžeta komisijas ieteikumu un Finanšu komitejas 09.01.2015. atzinumu,

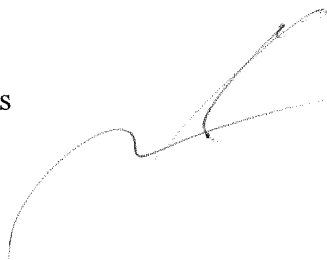
Ventspils pilsētas dome

nolemj:

1. Noteikt Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksas aprēķina metodiku saskaņā ar Pielikumu.
2. Pilnvarot pašvaldības SIA „Ventspils nekustamie īpašumi”, vienotais reģistrācijas nr. 41203001885, izīrēt Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošās dzīvojamās telpas (dzīvokļus), noteikt īres maksu atbilstoši šī lēmuma 1. punktā noteiktajai

metodikai, kā arī, veikt grozījumus īres līgumos, un citas darbības, kas izriet no īres tiesiskajām attiecībām.

Sēdes vadītājs,
Domes priekšsēdētāja 1.vietnieks
Infrastrukturā jautājumos



J.Vītoliņš

Nosūtīt:	1-Vispārējai nodaļai,	1-VNĪ
	1-Juridiskajai nodaļai	1-D.Ošeniekam
	1-Kapitāla pārvaldības nodaļai	1-A.Ābelem
	1-publicēšanai Ventspils portālā	1- Finanšu nod.

9.eks. lietā

Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu
īres maksas aprēķina metodika

1. Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.panta pirmās un otrās daļas normām, īres maksa sastāv no apsaimniekošanas izdevumiem un peļņas.
2. Apsaimniekošanas izdevumi sakrīt ar dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto dzīvojamās mājas kopīpašuma daļas pārvaldīšanas maksu, bet mājās, kuru dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona ar nodošanas un pieņemšanas aktu nav pārņēmusi pārvaldīšanā un apsaimniekošanā un kurās dzīvokļu īpašnieki likumā noteiktajā kārtībā nav lēmuši par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību un noteikuši maksu par to, pārvaldīšanas izdevumi tiek noteikti atbilstoši Ministru kabineta 09.12.2008. noteikumiem Nr.1014 „Kārtība, kādā aprēķināma maksa par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu”;
3. Īres maksā ietilpstošā peļņas daļa tiek aprēķināta atbilstoši formulai, kurā ietverta mājokļu kadastrālā vērtība, kas dalīta uz 12 mēnešiem, dalīta uz dzīvojamās mājas platību kvadrātmetros un sareizināta ar procentos izteiktu koeficientu, kurš nepārsniedz 2,5%;
4. Pamatojoties uz iepriekš noteikto, Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksa tiek aprēķināta pēc sekojošas formulas:

$$\bar{I}M = I_{aps} + (K_v/12/Pl_m) \times k\% ,$$

kur :

$\bar{I}M$ – īres maksa par vienu dzīvojamās telpas platības kvadrātmetru mēnesī;

I_{aps} – dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumi (*euro* mēnesī par dzīvokļu īpašumu kopējās platības kvadrātmetru);

K_v – mājokļu kadastrālā vērtība, dzīvojamās mājās, kurās atrodas Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas;

Pl_m – dzīvojamo māju, kurās atrodas Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošas dzīvojamās telpas, kopējā platība kvadrātmetros;

k – koeficients, kas tiek aprēķināts, vadoties no vidējām faktiskajām pašvaldības dzīvojamā fonda uzturēšanas izmaksām, un kura apmēru aprēķina un vērtību nosaka Ventspils pilsētas pašvaldības dzīvojamo telpu izīrētāja pilnvarotā persona, kura ar Ventspils pilsētas domes lēmumu ir pilnvarota aprēķināt īres maksu Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošajām dzīvojamām telpām.

Domes priekšsēdētāja 1.vietnieks
infrastruktūras jautājumos

J.Vītoliņš