

SAISTOŠIE NOTEIKUMI
Cēsīs

Par Cēsu novada pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu īres maksu

2019. gada 2.maijā

Nr. 11

*Izdoti saskaņā ar likuma "Par pašvaldībām" 21.panta pirmās daļas
14.punkta "b" apakšpunktu,
likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.¹ pantu*

I. Vispārīgie jautājumi

1. Saistošie noteikumi nosaka Cēsu novada pašvaldībai piederošo vai tās nomāto dzīvojamo telpu īres maksas apmēru šajās dzīvojamās telpās dzīvojošiem īrniekiem, īres maksas aprēķināšanas metodiku un īrnieku kategorijas, kuras ir atbrīvojamas no īres maksā ietilpstošās peļņas (turpmāk – telpu uzturēšanas maksas) maksāšanas.
2. Lēmumu par personas atbrīvošanu no telpu uzturēšanas maksas maksājuma pieņem Cēsu novada pašvaldības Dzīvokļu komisija (turpmāk – Dzīvokļu komisija).

II. Īres maksa un tās apmērs

3. Cēsu novada pašvaldībai piederošo vai tās nomāto dzīvojamo telpu īres maksu veido:
 - 3.1. dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionālā attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai;
 - 3.2. telpu uzturēšanas maksa.
4. Apsaimniekošanas izdevumi pašvaldībai piederošās dzīvojamās mājās tiek noteikti atbilstoši iepirkuma rezultātā pārvaldnieka noteiktajai maksai, bet pašvaldības dzīvojamām telpām, kuras atrodas dzīvokļu īpašnieku mājās, apsaimniekošanas maksa tiek noteikta atbilstoši katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē apstiprinātajai apsaimniekošanas maksai.
5. Dzīvojamām telpām, kuras atrodas pašvaldības dzīvojamās mājās Caunas ielā 7, Caunas ielā 7A, Saules ielā 23, Cēsīs, Cēsu novadā (izņemot telpām, kurām noteikts sociālās dzīvojamās telpas statuss) un pašvaldības dzīvojamām telpām, kuras atrodas dzīvokļu īpašnieku mājās (izņemot telpām, kurām noteikts sociālās dzīvojamās telpas statuss), īres maksā ietilpstošā telpu uzturēšanas maksa tiek aprēķināta atbilstoši formulai, kurā ietverta dzīvojamās mājas/telpas kadastrālā vērtība, kas sareizināta ar koeficientu, kurš nepārsniedz 2,5 %, kas dalīta ar dzīvojamās telpas kopējo platību kvadrātmetros un dalīta uz 12 mēnešiem:
 - 5.1. Pašvaldības dzīvojamām telpām, kuras atrodas dzīvokļu īpašnieku mājās, īres maksa tiek aprēķināta pēc šādas formulas:

$$\bar{I}M = \bar{I}aps + (DzKv \times K\% / Dziv.Plat. / 12)$$

- 5.2. dzīvojamām telpām, kuras atrodas pašvaldības dzīvojamās mājās Caunas ielā 7, Caunas ielā 7A, Saules ielā 23, Cēsīs, Cēsu novadā, īres maksa tiek aprēķināta pēc šādas formulas:

$$\bar{I}M = \bar{I}aps + (MKv \times K\% / Dziv.Plat. / 12),$$

kur

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

$\bar{I}aps$ – dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumi (euro mēnesī par dzīvojamās telpas kopējās platības kvadrātmētru);

DzKv – dzīvojamās telpas kadastrālā vērtība uz 2019.gada 1.janvāri saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem;

Mkv- dzīvojamās mājas kadastrālā vērtība uz 2019.gada 1.janvāri saskaņā ar Valsts zemes dienesta 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);

Dzīv.Plat.- dzīvojamās telpas kopējā platība kvadrātmetros;

12– divpadsmit mēneši.

6. Dzīvojamām telpām, kuras atrodas pašvaldības dzīvojamā mājā Caunas ielā 8, Cēsīs, Cēsu novadā (izņemot telpām, kurām noteikts sociālās dzīvojamās telpas statuss), telpas uzturēšanas maksa tiek aprēķināta atbilstoši formulai, kurā ietverta dzīvojamās mājas kadastrālā vērtība, kas sareizināta ar koeficientu, kurš nepārsniedz 1 %, kas dalīta ar dzīvojamās telpas kopējo platību kvadrātmetros un dalīta uz 12 mēnešiem, kas atbilst šādai formulai:

$$\bar{I}M = \bar{I}aps + (MKv \times K\% / Dzīv.Plat. / 12), \text{ kur}$$

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

$\bar{I}aps$ – dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumi (euro mēnesī par dzīvojamās telpas kopējās platības kvadrātmētru);

Mkv – dzīvojamās mājas kadastrālā vērtība uz 2019.gada 1.janvāri saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem;

K% - koeficients 1% (saskaņā ar Eiropas Kopienas 2005.gada 20.oktobra regulas (EK) 1722/2005 “Par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem” pielikuma 1.1.apakšpunktu);

Dzīv.Plat.- dzīvojamās telpas kopējā platība kvadrātmetros;

12 – divpadsmit mēneši.

7. Pašvaldības dzīvojamām telpām, kuras atrodas dzīvojamā mājā Ata Kronvalda ielā 56, Cēsīs, Cēsu novadā dzīvojamās telpas uzturēšanas maksa tiek noteikta EUR 4,09 (četri euro 9 centi) par vienu kopējās platības kvadrātmētru.
8. Papildus īres maksai pašvaldības dzīvojamās telpas īrnieks veic maksājumus Latvijas Republikas spēkā esošajos normatīvajos aktos noteiktajā apmērā.

III. Personu kategorijas, kuras atbrīvojamās no telpu uzturēšanas maksājuma maksāšanas

9. Dzīvokļu komisija pieņem lēmumu atbrīvot pašvaldības dzīvojamo telpu īrnieku no dzīvojamās telpas uzturēšanas maksas maksājuma:
- 9.1. Pilnā apmērā, ja persona (īrnieks), pamatojoties uz datiem, kas reģistrēti attiecīgajās valsts un pašvaldības informācijas sistēmās, ir trūcīga persona (ģimene);
 - 9.2. 70% apmērā, ja persona (īrnieks), pamatojoties uz datiem, kas reģistrēti attiecīgajās valsts un pašvaldības informācijas sistēmās, ir maznodrošināta persona (ģimene);
 - 9.3. Pilnā apmērā, ja persona (īrnieks), pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumu, veic maksājumus un nav parādā dzīvojamās mājas apsaimniekotājam par ēkas konstrukciju nostiprināšanu vai visas ēkas renovāciju (jumta, mājas fasādes, kāpņu telpas, pārsegumu uzturēšanu lietošanas kārtībā). Nepieciešamos dokumentus (dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumu, lēmumu par apsaimniekošanas maksas palielināšanu saistībā ar energoefektivitātes pasākumu veikšanu u.c.) Pašvaldība pati pieprasīs apsaimniekotājam.
 - 9.4. 70% apmērā, ja īrnieks ir vientuļš, vienatnē dzīvojošs vecuma vai invaliditātes pensijas vai valsts sociālā nodrošinājuma pabalsta saņēmējs. Par vientuļu pensionāru šo saistošo noteikumu izpratnē uzskatāma persona, kurai nav bērnu un citu apgādnieku, kā arī nav noslēgts uztura līgums, kurš dzīvo viens un kura dzīvesvietā nav deklarētas citas personas.
 - 9.5. 70% apmērā daudzbērnu ģimenēm. Par daudzbērnu ģimenēm šo saistošo noteikumu izpratnē uzskatāmas tādas ģimenes, kurās aug trīs vai vairāk nepilngadīgi bērni vai aizbilstamie. Par daudzbērnu ģimenēm uzskatāmas arī tādas ģimenes ar trīs un vairāk bērniem, kurās viens vai vairāki bērni ir vecumā

no 18 līdz 24 gadiem un turpina mācīties kādā no vispārējās, profesionālās vai augstākās izglītības mācību iestādēm;

- 9.6. Pilnā apmērā, ja īrnieks ir bārenis vai bez vecāku gādības palicis bērns, kurš dzīvo viens un bez pārtraukuma turpina mācības vispārējās vai profesionālās izglītības iestādē vai augstākās izglītības iestādē pilna laika studiju programmā, neapvienojot mācības ar algotu darbu, un kurš nav vecāks par 24 gadiem.
10. Pašvaldības dzīvojamo telpu īrnieks, kurš atbilst šo saistošo noteikumu 9.punktā minētajām personu kategorijām, Cēsu novada pašvaldībā iesniedz iesniegumu - rakstveidā, elektroniskā veidā vai mutvārdos (mutvārdos izteiktu iesniegumu, ja nepieciešams, personas klātbūtnē noformē rakstveidā) ar lūgumu atbrīvot no telpu uzturēšanas maksājuma maksāšanas.
11. Ja pašvaldības dzīvojamās telpas īrnieks atbilst kādai no saistošo noteikumu 9.punktā minētajām īrnieku kategorijām, Dzīvokļu komisija ne vēlāk kā mēneša laikā pēc saistošo noteikumu 10.punktā minētā iesnieguma saņemšanas pieņem lēmumu par īrnieka atbrīvošanu no pašvaldības dzīvojamo telpu uzturēšanas maksājuma. Ja pašvaldības dzīvojamo telpas īrnieks neatbilst nevienai no saistošo noteikumu 9.punktā minētajām kategorijām, Dzīvokļu komisija pieņem lēmumu par atteikumu atbrīvot dzīvojamo telpu īrnieku no pašvaldības dzīvojamo telpu uzturēšanas maksājuma.
12. Pašvaldības dzīvojamo telpas īrnieks tiek atbrīvots no pašvaldības dzīvojamo telpas uzturēšanas maksas maksājuma, sākot ar to mēnesi, kurā Dzīvokļu komisija pieņem lēmumu līdz:
 - 12.1. brīdim kamēr, pašvaldības dzīvojamo telpas īrnieks atbilst saistošo noteikumu 9.1., 9.2., 9.4., 9.5. un 9.6.punktam;
 - 12.2. dzīvojamās mājas rekonstrukcijas vai renovācijas līguma saistību izpildei, ja pašvaldības dzīvojamo telpas īrnieks atbilst saistošo noteikumu 9.3.punktam. Ja dzīvojamās telpas īrnieks, kurš atbrīvots no pašvaldības dzīvojamo telpu uzturēšanas maksājuma, vairāk kā trīs mēnešus nemaksā īres maksu un maksu par pamatpakalpojumiem vai īres maksas un maksas par pamatpakalpojumiem parāds pārsniedz EUR 400,00 (četri simti *euro*), Dzīvokļu komisijai ir tiesības, vienu mēnesi iepriekš rakstveidā brīdinot īrnieku, atcelt lēmumu par atbrīvošanu no telpu uzturēšanas maksas maksājuma.
13. Beidzoties šo noteikumu 12.punktā minētajam periodam, pašvaldības dzīvojamo telpas īrnieks var atkārtoti lūgt atbrīvot no pašvaldības dzīvojamo telpas uzturēšanas maksājuma pēc šo noteikumu 10.punktā minētā iesnieguma iesniegšanas.

IV. Lēmuma apstrīdēšana un pārsūdzēšana

14. Dzīvokļu komisijas pieņemto lēmumu var apstrīdēt Cēsu novada domē.
15. Cēsu novada domes pieņemto lēmumu var pārsūdzēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

V. Noslēguma jautājumi

16. Pašvaldības izīrētājām dzīvojamām telpām dzīvojamās telpas uzturēšanas maksu piemēro no 2020.gada 1.janvāra, no jauna izīrētājām dzīvojamām telpām dzīvojamās telpas uzturēšanas maksu piemēro no saistošo noteikumu spēkā stāšanās brīža.

Pielikums
Cēsu novada domes
02.05.2019. lēmumam Nr.152

**Cēsu novada domes 2019.gada 2.maija saistošo noteikumu Nr.11
„ Par Cēsu novada pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu īres maksu”
PASKAIDROJUMA RAKSTS**

1. Īss saistošo noteikumu projekta satura izklāsts	Likuma “Par pašvaldībām” 21.panta pirmās daļas 14.punkta “b” apakšpunkts nosaka, ka dome var noteikt, ja tas nav aizliegts vai noteikts ar likumiem vai Ministru kabineta
---	---

	<p>noteikumiem, maksu par pašvaldības dzīvojamā un nedzīvojamā fonda īri (nomu).</p> <p>Saskaņā ar likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 2.panta pirmo daļu dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Šī paša likuma 11.¹ pants nosaka, ka pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksu nosaka attiecīgās pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija pašvaldības domes noteiktajā kārtībā, ievērojot, ka gadījumā, ja dzīvojamā telpa tiek izīrēta personai, kurai pašvaldības pienākums ir sniegt likumā noteiktajā kārtībā palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, pašvaldības dome var noteikt zemāku īres maksu, samazinot dzīvojamās telpas apsaimniekošanas izdevumus un neiekļaujot tajā peļņu. Likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 11.panta otrā daļa nosaka, ka dzīvojamās telpas īres maksu veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai un peļņa (turpmāk – telpu uzturēšanas maksa).</p> <p>Telpu uzturēšanas maksas apmērs tiek noteikts, vadoties no Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011.gada 16.novembra lēmumā Nr.195/2011 norādītā, ka Eiropas Kopienas 2005.gada 20.oktobra regulā (EK) 1722/2005 “Par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem” norādīto var pielietot kā vienu no kritērijiem īres maksas aprēķināšanai, kur cita starpā norādīts, ka minētās regulas pielikuma 1.1.apakšpunkts nosaka, ka tīrais darbības rezultāts būtu aprēķināms, piemērojot nemainīgu, reālu gada peļņas normu 2,00%-2,5% no tīrās vērtības īpašnieku apdzīvoto mājokļu fondam pašreizējās cenās (aizstāšanas izmaksas), ar ko saprotama kadastrālā vērtība. Savukārt, dzīvojamām telpām, kuras atrodas Ata Kronvalda ielā 56, Cēsīs, Cēsu novadā, telpu uzturēšanas maksas apmērs tiek noteikts atbilstoši telpās veiktajiem finanšu ieguldījumiem.</p> <p>Vienlaicīgi saistoši noteikumi nosaka īrnieku kategorijas, kurām ir tiesības saņemt atbrīvojumu no telpu uzturēšanas maksas maksājuma.</p>
<p>2. Saistošo noteikumu projekta nepieciešamības pamatojums</p>	<p>Līdz šim pašvaldības īpašumā esošajās dzīvojamās mājās Caunas ielā 8, Caunas ielā 7, Caunas ielā 7A, Saules ielā 23, Cēsīs, Cēsu novadā, īres maksā netika iekļauta telpu uzturēšanas maksa un īres maksa atbilda dzīvojamo telpu apsaimniekošanas maksai, savukārt dzīvojamām telpām, kuras atrodas dzīvokļu īpašnieku kooperatīvo sabiedrību un māju pārvaldnieku apsaimniekošanā nodotajās mājās Cēsu pilsētā un Vaives pagastā, īres maksa, neiekļaujot tajā telpu uzturēšanas maksu, tika noteikta atbilstoši katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē apstiprinātajai apsaimniekošanas maksai, kā rezultātā īres maksas apmērs līdz šim pašvaldības dzīvojamās telpās nesedza izdevumus, kādi nepieciešami, lai uzturētu kārtībā dzīvojamās telpas. Lai iegūtu nepieciešamos finanšu līdzekļus pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu uzturēšanai un saglabāšanai derīgā stāvoklī, kā arī novērstu tā tehniskā stāvokļa pasliktināšanos, ir nepieciešams noteikt dzīvojamās telpas uzturēšanas maksu, ko dzīvojamās telpas īrnieks maksā īpašniekam par dzīvojamās telpas lietošanu.</p>

3. Informācija par plānoto saistošo noteikumu projekta ietekmi uz pašvaldības budžetu	Saistošo noteikumu ietekme uz pašvaldības budžetu vērtējama pozitīvi, jo ik gadu pašvaldības budžetā no telpu uzturēšanas maksas plānots iegūt 30 tūkstošus eiro, kuri tiks novirzīti pašvaldības īpašumā esošo dzīvojamo telpu remontiem un uzturēšanai.
4. Informācija par plānoto saistošo noteikumu projekta ietekmi uz uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā	Nav attiecināms.
5. Informācija par administratīvajām procedūrām	Saistošo noteikumu izpildi savas kompetences ietvaros nodrošinās dzīvojamās mājas pārvaldnieks un Cēsu novada pašvaldības Īpašumu apsaimniekošanas pārvalde, Finanšu pārvalde.
6. Informācija par konsultācijām ar privātpersonām	Konsultācijas ar privātpersonām nav notikušas.