

LATVIJAS REPUBLIKA

**DOBELES NOVADA DOME**

Brīvības iela 17, Dobele, Dobeles novads, LV-3701

Tālr. 63707269, 63700137, 63720940, e-pasts [dome@dobele.lv](mailto:dome@dobele.lv)

APSTIPRINĀTI

ar Dobeles novada domes

2022. gada 26. maija lēmumu Nr. 263/9

**2022. gada 26. maijā Saistošie noteikumi Nr.23**

**Par Dobeles novada pašvaldībai piederošo vai tās nomāto dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību**

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

1. Saistošie noteikumi (turpmāk – noteikumi) nosaka Dobeles novada pašvaldībai (turpmāk – Pašvaldība) piederošo vai tās nomāto dzīvojamo telpu, tajā skaitā ar dzīvojamo telpu funkcionāli saistītu palīgtelpu (turpmāk – Dzīvojamās telpas) īres maksas noteikšanas kārtību.
2. Dzīvojamo telpu īres maksas peļņas daļa tiek noteikta aprēķina rezultātā, kuru veic Pašvaldības pilnvarotais apsaimniekotājs (turpmāk – Apsaimniekotājs), izmantojot šādu īres maksas aprēķināšanas formulu:

**Īres maksas mēnesī peļņas daļa par 1 kvm** **Ipm²**= 1/12 x Kd/Pl x Pr/100 , kur

**Kd** – pašvaldībai piederošās dzīvojamās telpas kadastrālā vērtība, kura tiek noteikta pēc Valsts zemes dienesta datiem (EUR).

**Pl** – pašvaldībai piederošās izīrējamās dzīvojamās telpas kopējā platība (m2), kas precizēta, ņemot vērā lodžiju platībai piemērojamo koeficientu 0,5 un balkonu un segto terašu platībai – koeficientu 0,3;

**Pr** – noteiktā īres maksas **8** % likme gadā no īpašuma kadastrālās vērtības.

1. Papildus īres maksas peļņas daļai proporcionāli izīrētās Dzīvojamās telpas platībai, normatīvajos aktos vai pakalpojuma sniedzēja noteiktajos termiņos, maksājami šādi **obligātie maksājumi (Om)**:
   1. daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopības noteiktā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksa, 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 kuras dzīvokļu īpašnieki normatīvajos tiesību aktos noteiktajā kartībā nav lēmuši par pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kartību un noteikusi maksu par to, pārvaldīšanas izdevumi tiek noteikti atbilstoši Ministru kabineta 2017. gada 11. jūlija noteikumiem Nr. 408 "Dzīvojamas mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksas aprēķināšanas noteikumi";
   2. normatīvajos aktos noteiktais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums un citi normatīvajos aktos noteiktie nodokļu maksājumi;
   3. dzīvokļa vai dzīvojamās mājas īpašnieka un zemes īpašnieka noslēgtajā zemes nomas līgumā noteiktā zemes nomas maksa, ja Dzīvojamā telpa atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes;
   4. ar Dzīvojamās telpas lietošanu saistīto pakalpojumu maksa saskaņā ar pakalpojuma sniedzēja noteiktajiem tarifiem;
   5. citi maksājumi, kas veicami, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem;
   6. pašvaldības veiktie ieguldījumi ēkas kopīpašuma uzlabošanai tiek iekļauti kopējā īres maksā, nosakot ieguldījumu atmaksāšanās (kredīta dzēšanas) periodu atbilstoši dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem;
   7. pašvaldības veiktie ieguldījumi dzīvokļa īpašuma uzlabošanai (t.sk. logu, durvju, santehnikas maiņa u.c.), kuri veikti atbilstoši īrnieka iesniegumam, tiek iekļauti kopējā īres maksā, nosakot ieguldījumu atmaksāšanās periodu 10 gados.
2. **Kopējo** **īres maksu ĪMkop mēnesī aprēķina pēc formulas:**

**ĪMkop= Pl x (Ipm² + Om),** kur

**Pl** – pašvaldībai piederošās izīrējamās dzīvojamās telpas kopējā platība (m2), kas precizēta, ņemot vērā lodžiju platībai piemērojamo koeficientu 0,5 un balkonu un segto terašu platībai – koeficientu 0,3;

**Ipm² -** īres maksas mēnesī peļņas daļa par 1 kvm

**Om –** noteikumu 3.punktā uzskaitītie obligātie maksājumi

1. Īres maksa tiek pārskatīta reizi kalendara gadā (līdz kalendāra gada 20. februārim), pamatojoties uz Dobeles novada pašvaldības administrācijas Nekustamā īpašuma nodaļas sniegto Valsts zemes dienesta informāciju par Dzīvojamās telpas kadastra vērtību, par ko rakstveidā paziņo īrniekam un tā stājas spēkā vienu mēnesi pēc paziņošanas dienas.
2. Noteikumos noteiktā īres maksas peļņas daļa tiek samazināta:
   1. 50 % apmērā no šajos noteikumos noteiktās īres maksas peļņas daļas dzīvojamai telpai, kas piešķirta kā sociālais dzīvoklis;
   2. 40 % apmērā no šajos noteikumos noteiktās īres maksas peļņas daļas dzīvojamai telpai, kas piešķirta kā palīdzība dzīvokļu jautājumu risināšanā;
   3. 20 % apmērā no šajos noteikumos noteiktās īres maksas peļņas daļas dzīvojamai telpai, kas piešķirta kā kvalificētam speciālistam izīrējama dzīvojamā telpa.
3. Dzīvojamās telpas īres līgumiem, kuri noslēgti līdz noteikumu spēkā stāšanās brīdim, noteikumos noteiktā īres maksa pilnā apmērā tiek piemērota ar 2023. gada 1. janvāri.
4. Laika posmā no 2022. gada 1. jūlija līdz 2022. gada 31. decembrim tiek noteikts pārejas periods, kurā Dzīvojamās telpas īres līgumiem, kuri noslēgti līdz šo noteikumu spēkā stāšanās brīdim un kuru darbība turpinās pēc šo noteikumu spēkā stāšanās, tiek piemērots esošās īres maksas pieaugums 50 % apmērā no palielinājuma starpības, kura radusies starp spēkā esošo īres maksas apjomu un īres maksas apjomu, kas noteikts, piemērojot šajos noteikumos noteikto īres maksas noteikšanas kārtību.
5. No jauna noslēdzamiem Dzīvojamās telpas īres līgumiem noteikumos noteiktā īres maksa pilnā apmērā tiek piemērota ar šo noteikumu spēkā stāšanās brīdi.
6. Pārejas periodāno 2022. gada 1. jūlija līdz 2022. gada 31. decembrim **Pr** – noteiktā īres maksas likme gadā no īpašuma kadastrālās vērtības tiek noteikta **5%** apmērā, no 2023. gada 1. janvāra līdz 2023. gada 31. decembrim **Pr** – noteiktā īres maksas likme gadā no īpašuma kadastrālās vērtības tiek noteikta **6%** apmērā.
7. Saistošie noteikumi stājas spēkā 2022. gada 1. jūlijā.

Domes priekšsēdētājs I.Gorskis

**Dobeles novada domes saistošo noteikumu Nr.23**

**“ Par Dobeles novada pašvaldībai piederošo vai tās nomāto dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību”**

**paskaidrojuma raksts**

|  |  |
| --- | --- |
| Sadaļas nosaukums | Sadaļas paskaidrojums |
| 1.Projekta nepieciešamības pamatojums | Saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma (stājās spēkā 2021. gada 1. maijā) 31. panta pirmo daļu, pašvaldībai piederošas vai tās nomātas dzīvojamās telpas īres maksas apmēru nosaka pašvaldība, ņemot vērā tās saistošos noteikumus par īres maksas noteikšanu.  Ņemot vērā iepriekš minēto, izstrādāti Dobeles novada pašvaldības saistošie noteikumi  Nr.23 "Par Dobeles novada pašvaldības piederošo vai tās nomāto dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību" (turpmāk - Noteikumi). |
| 2.Īss projekta satura izklāsts | Noteikumi nosaka Dobeles novada pašvaldībai piederošo vai tās nomāto dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību. |
| 3.Informācija par plānoto projekta ietekmi uz pašvaldības budžetu | Noteikumu izpildi nodrošinās pašvaldības pilnvarotā persona, kas veic pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Precīzu saistošo noteikumu īstenošanas finansiālās ietekmes prognozi uz pašvaldības budžetu noteikt nav iespējams. |
| 4.Informācija par plānoto projekta ietekmi uz uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā | Noteikumi neatstās tiešu ietekmi uz uzņēmējdarbības vidi pašvaldības teritorijā. |
| 5.Informācija par administratīvajām procedūrām | Noteikumu izpildi nodrošinās Pašvaldības pilnvarotā kapitālsabiedrība „Namsaimnieks”. |
| 6.Informācija par konsultācijām ar privātpersonām | Noteikumu izstrādes procesā konsultācijas ar privātpersonām netika veiktas. |

Domes priekšsēdētājs I.Gorskis